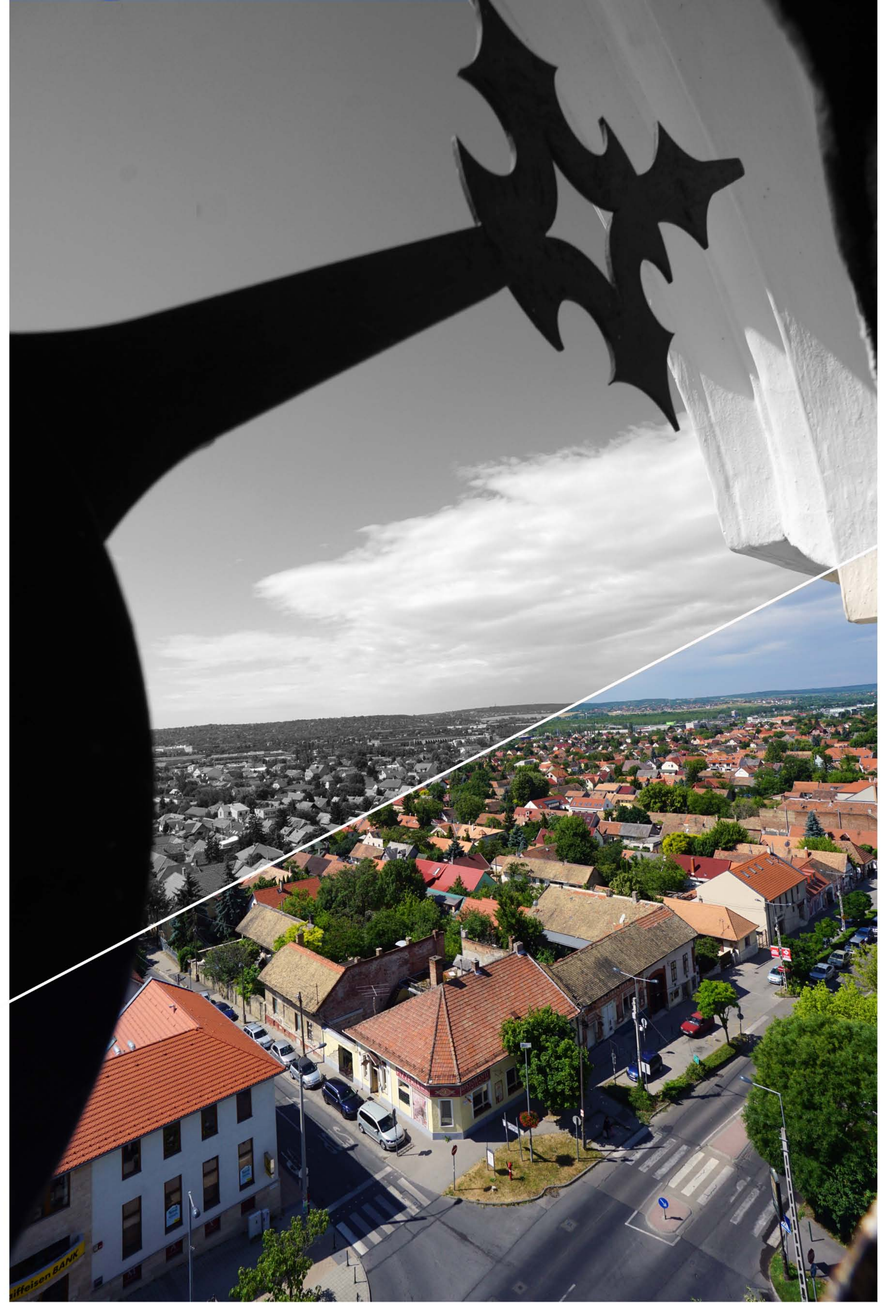
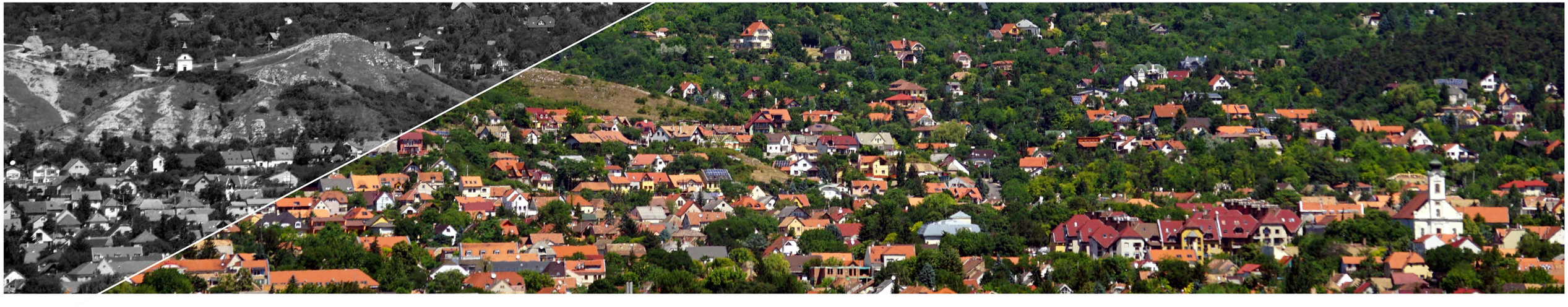
BUDAÖRS

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, arculati 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

4.10. Jelentősebb közterületek (lásd 6. fejezet)

5. Helyi védelem (egyedi épületek, védett növényzet)

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

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

8. Jó példák bemutatása: sajátos épületrészek, reklámhordozók, cégérek üzletfeliratok

Bevezetés, köszöntő

Kedves Olvasónk!

Jelen kiadványunkkal szeretnénk Önnek bemutatni Budaörs arculatát, településképét. Mi is ez? Miért fontos? Érdemes-e egy külön kiadványt szerkeszteni e témában?

Igen, azon felül, hogy jogszabályi kötelezettségünk is, természetesen érdemes, hiszen minden településnek van „képe”, mindegyik mást mutat magáról, más-más jellemzőkkel bír. Sőt! Több évszázada napjainkig is folyamatosan változik, változni is fog, de egyenlőre az építésügyi jogszabályok napi alakulását tekintve jövőképünk bizonytalan.

Arculati kézikönyvünk a jelen pillanatot, jelenlegi tudásunkat, a jövőre vonatkozó aktuális gondolatainkat kívánja rögzíteni az eddigi tendenciák tapasztalatai tükrében. Nem volt még olyan kiadványunk, mely Budaörs történelmére, értékeire alapozva mutatja be jelenkori építési tevékenységeinket, tárja fel összefüggéseit a régi és új épületek arculata, formavilága között. Ez azért is fontos, mert jellemzően megtalálhatók azok a hangulati elemek, melyek az új épületek elhelyezésével sem vesznek el, melyekhez érdemes igazodni.

Bemutatjuk mennyire differenciált területekből áll Budaörs: az autópályától a hegyi gyalogos ösvényig, a hatalmas logisztikai központoktól a pici présházakig, zártkerti kis tárolókig városunkban minden megtalálható és mindegyik településképileg meghatározó, hiszen ezek együttese jelenti izgalmasan sokarcú városunkat.

Áttekintjük védett területeinket, a Kőhegy különleges atmoszféráját, a főutca nyüzsgő világát, a hegyoldalak intenzív építkezéseit, önkormányzatunk intézményi beruházásait, az autópálya menti gazdasági területek nyugat-európai színvonalát.

Építészeti útmutatót adunk a különböző szituációjú telkek beépítésére, hiszen máshogy kell közelíteni egy meredek hegyoldal keskeny ingatlanához, mint pld. egy belvárosi zártsorú sűrűn beépített területen lévőhöz. Körültekintően kell kezelni a védett pincesorok épületeinek felújítását ugyanúgy, mint az új épületek földmunkáit, feltöltéseit.

A településképet szintén jelentősen meghatározó reklámhordozókra nincs már az önkormányzatoknak ráhatása, de foglalkozhatunk az utcaképek minőségének javítása érdekében az épületek telkére, homlokzatára kerülő cégérekkel, címtáblákkal, üzletfeliratokkal.

Budaörs Településképi Arculati Kézikönyvét Főépítészi Irodánk munkatársai készítették hatalmas lelkesedéssel, rengeteg munkaórában. A hihetetlen mennyiségű, minőségű, különböző nézetekből (óratorony) készített képanyag hűen tükrözi, tárja elénk Budaörs településképét.

Reméljük kiadványunkat nagy kedvvel és haszonnal forgatja minden leendő és mostani budaörsi lakos, telektulajdonos, építtető.

Budaörs, 2017. augusztus 7.

Csík Edina
Budaörs Város Főépítész

2.

A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

Budaörs a Budai-hegység a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti területén a Budaörsi-medencében a Budai hegység nyugati vonulatának déli kitettségű, völgyszerű katlanjában fekszik. A Város **pazar természeti adottság**ai mellett **kitűnő közlekedéshálózati kapcsolat**ai és **gazdasági potenciál**ja 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.

Budaörs a fejlődés útján

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 Hosszúréti-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás során előkerült kőépületekből álló településrész.

Népvándorlás kora

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

Középkor

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

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

Már dűlőnév sem őrizte meg a harmadik falu, Horhi emlékét. Az írott források elemzéséből derült ki, hogy az egykori kamaraerdei törzsgyümölcsös területén feltárt Árpádkori 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 földesúrnővel, 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 épímenyeire, nevezetesen présházak 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 présházas pincékként azonosítható. A beépítés legfőbb jellegzetessége, hogy a présházakat — más német telepítésű falvakhoz hasonlóan — a lakótelektől és lényegében maguktól a szőlőskertektől is térbelieg 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 őrsi szőlőkben 100 000 liternyi bor termett. Az sem véletlen, hogy a város pecsétjét később, 1743-ban a kereszt mellett szőlőfürtökkel ékesítették.

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.

[1] BUDAÖRSI KRÓNIKA, 68-69

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 présházakat, a mai Ostor utca - Kőszikla utca illetve Kőkapu utca - Kőfejtő utca nyomvonalában. A régi temető felett, annak szélességében ugyancsak présházakat azonosíthatunk: ajelenlegi Bor utca és Présház 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.

….. ábra: I. katonai felmérés

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 odalán a mai Budakeszi út környékén, végül a Kő-hegy K-i oldalán a mai Nefelejcs és Naphegy utcák egy-egy oldalán találhatók már ekkor pincék.

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

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

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.

….. ábra: II. katonai felmérés (1859)

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.

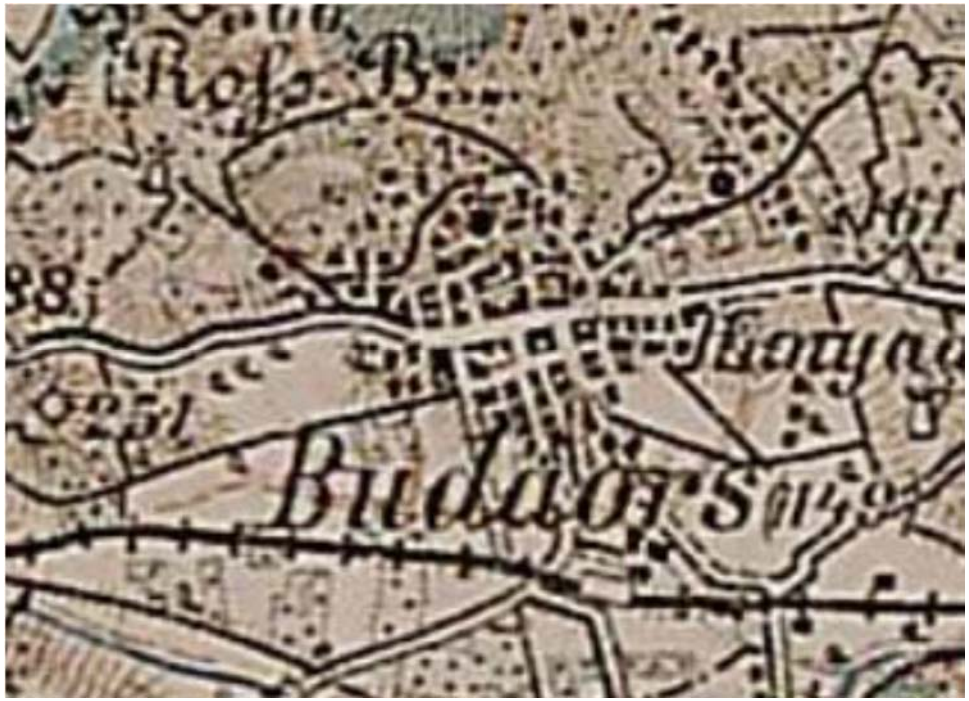
A Kálvária-domb északi illetve D-i oldaláról Ny-ra húzódó két pincesor, a mai Mátra és Uzsoki utcák pincesora is teljesen kiépült ekkorra. A település és a pincesorok terjeszkedése nyilván össze is függött, vagyis az új lakók újabb pincéket építettek.

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.

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.



….. ábra: III. katonai felmérés (1872-1884)

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-az 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 puszta 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 magyarlakta 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 köszönletően a község lélekszáma azóta is egyenletesen növekszik.

20. század második fele

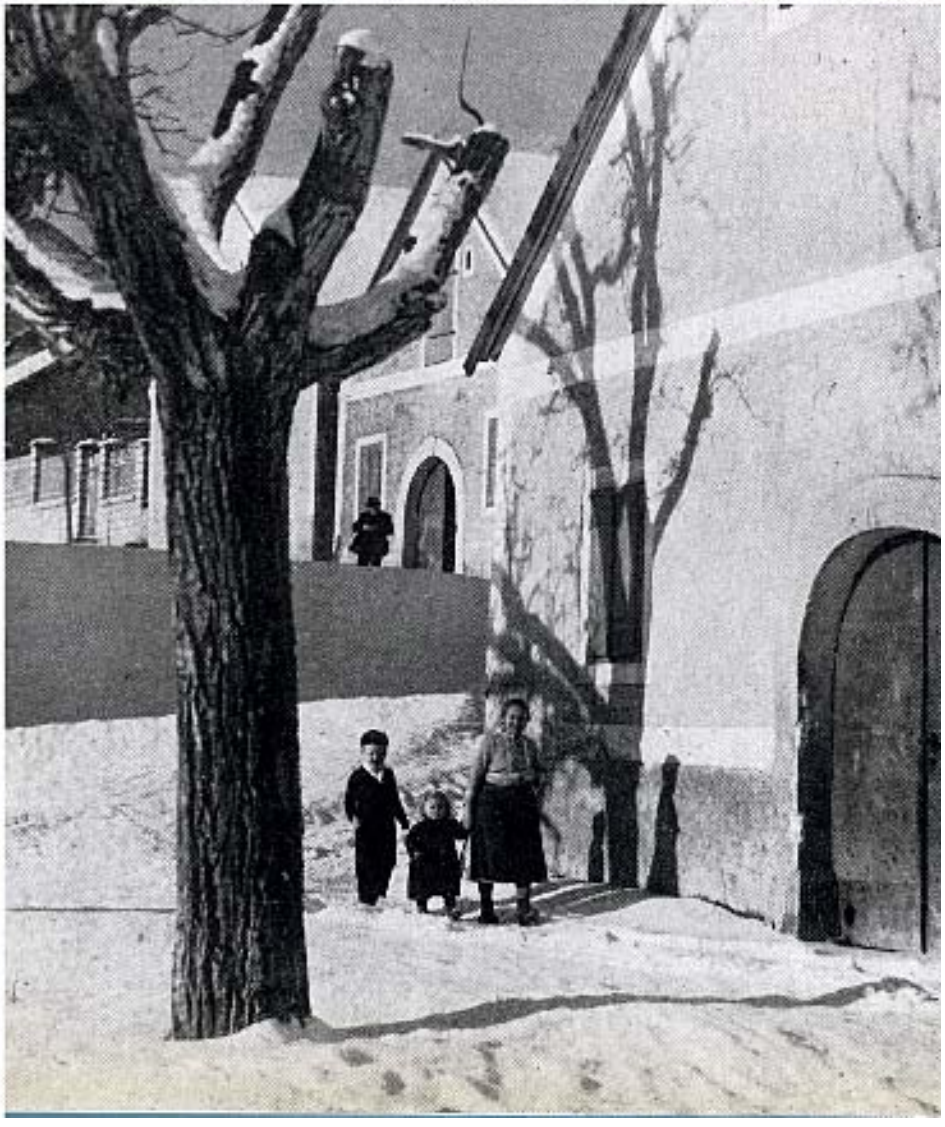
Az 1952. évi térkép (26. térkép) jól szemlélteti a demográfiai robbanás előtti állapotot. Rendezett, áttekinthető szerkezetű a város, határában mindenhol szőlőskertek jelölve. A Kő-hegy alatti településrész beépült, a pincesorok most is jól látszanak.

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

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

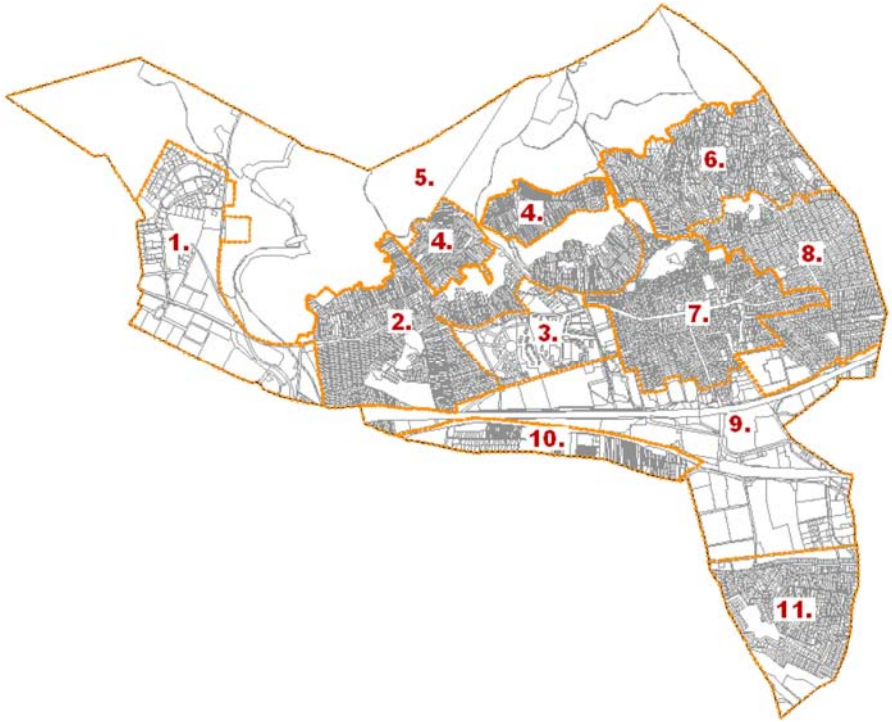
A XX. század végén épült épületek tömegükkel általában jól illeszkednek a kialakult beépítéshez, illetve magukban hordozzák annak az igényét, hogy a terület napjainkban ismét a városiasodási folyamat színtere legyen. Ezen új épületek e folyamat meghatározó elemei lehetnek.

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.

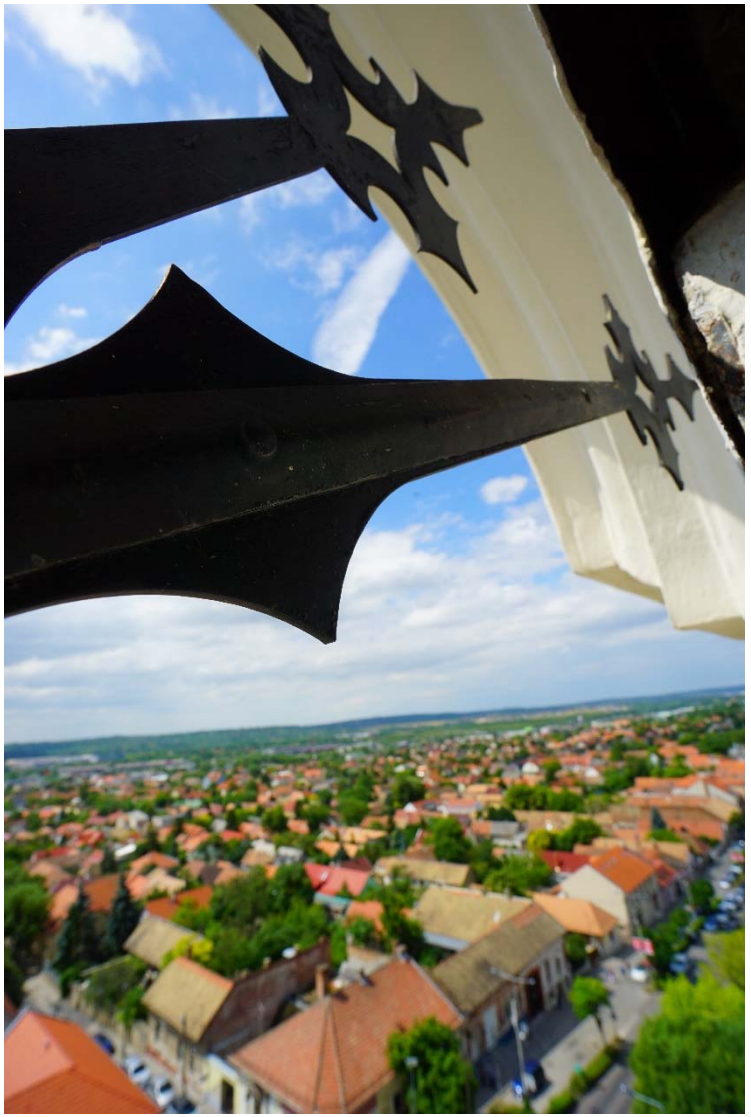
Város minden pontjából eltérő arcát mutatja, mégis vannak olyan „kilátópontok” ahonnan kirajzolódik Budaörs jellemző **sziluett**je. Ezekről a pontokról a Város egésze tárul elénk, ahol a részletek alig kivehető ponthalmazai alkotják a település összképét. Jelen kézikönyv szemrevételezi a településkép alkotó elemeit, részleteit és javaslatokat fogalmaz meg azok esztétikus településképbe illő alakítására, melyek megjelenésükkel hozzájárulhatnak település változatos arculatához. Mert minden egyes épített környezeti elem az utcakép, a természeti táj összképének a része. Önmagában szép épület csak a tervezőasztalon létezik, ha felépül párbeszédbe kerül a környezetével.

A BUDAI HEGYSÉG
Cseh-hegy
314m
Lő-hegy
309m
Kaszás-hegy
322m
Ördög-hegy
343m
Úr-hegy
263m
É

3.

ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK

Budaörs épített környezet értékei[4]



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 stíluselemek) mutató településrészletek kis területekre szorítkoznak, vagy pontszerűen jelennek meg a településképben, illetve újabb vagy erősen átalakított épületek ékelődnek a házsorokba.

Az egyes újabb történeti épületegyüttesekre, 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 településkép 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 ad 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 igen nagy számú, azonban igen veszélyeztetett illetve felújításra váró 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 településképben. Ezen a folyamatok helyreállítására, azaz az esztétikusan megújított épületállomány ösztönzésére az Önkormányzat támogatási rendszert tart fenn, mely eredményességének tanúbizonyságai a városképben esztétikusan megjelenő múlt század korabeli épületek.

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

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

beépítés ma is meglevő – döntően 1880 előtt kialakult – jellegzetes helyszínei a Kisfaludy, Árpád, Kálvária, Petőfi utcák, melyek 1860 előtt alakultak ki. Egy-két emeletes, zártsorú beépítés alakult ki részlegesen a Templom téren.

A szőlőhegyi történeti beépítést részben présház-pincék, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A présházak 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 szándékozókat az esztétikus településkép kialakítására, hiszen településképünket 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 nívóját.

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.)

Ezeken felül a Városban jelentős fennmaradt **építészeti érték** található, melyek **helyi védett**séget 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 termesztőtáj 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, valamint védett természeti területtel rendelkezik. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Budai 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 Út-hegy, az Odvas-hegy, a Kő-hegy és a Kálvária-domb sziklagyepi területei, karsztbokorerdői. Melyek közül a Kő-hegy, Odvas-hegy és az Út-hegy fokozottan védett státuszúak.

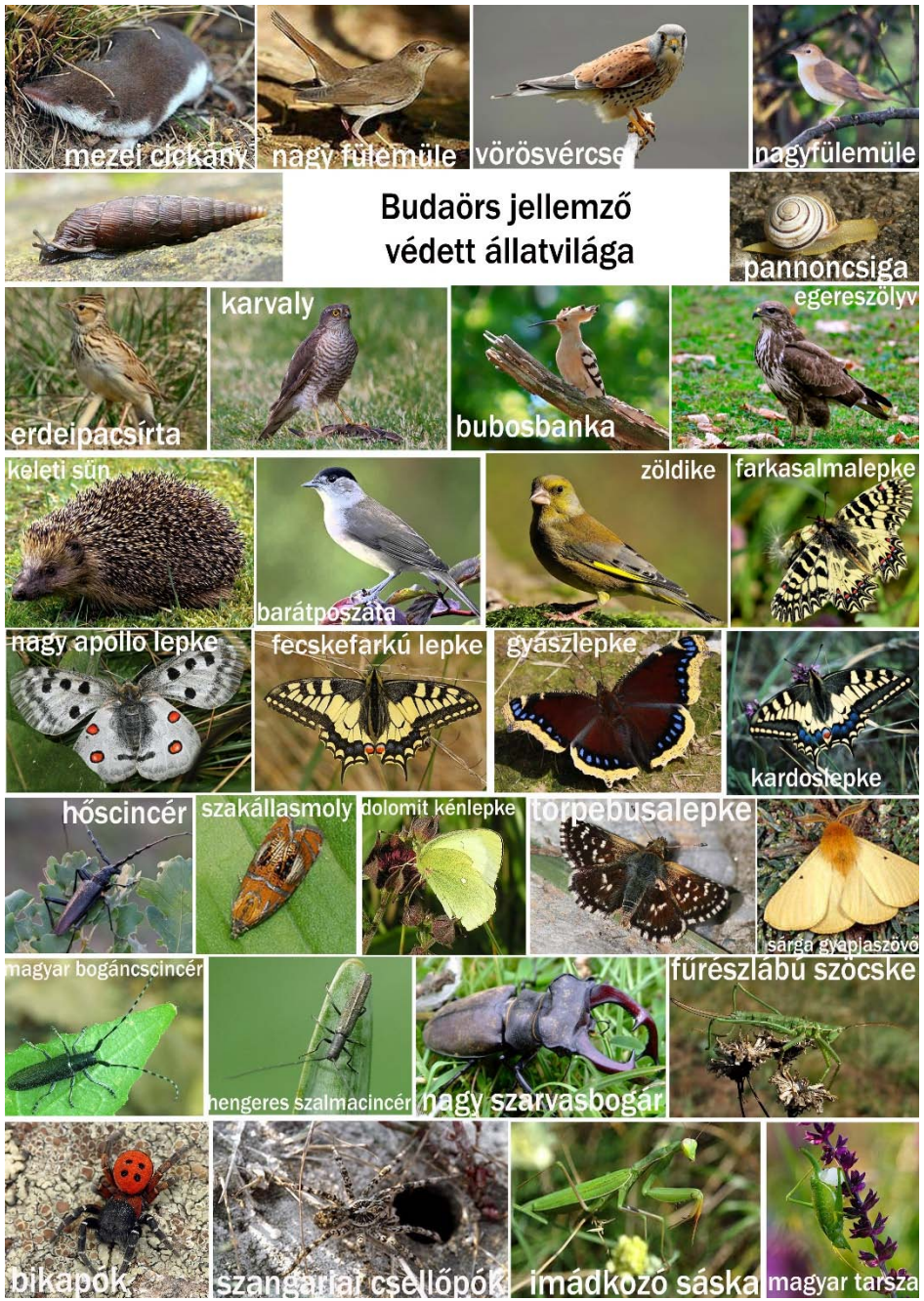
A Tétényi-fennsík Budaörs közigazgatási területre eső területrészei szintén védelemre érdemes természeti területek.

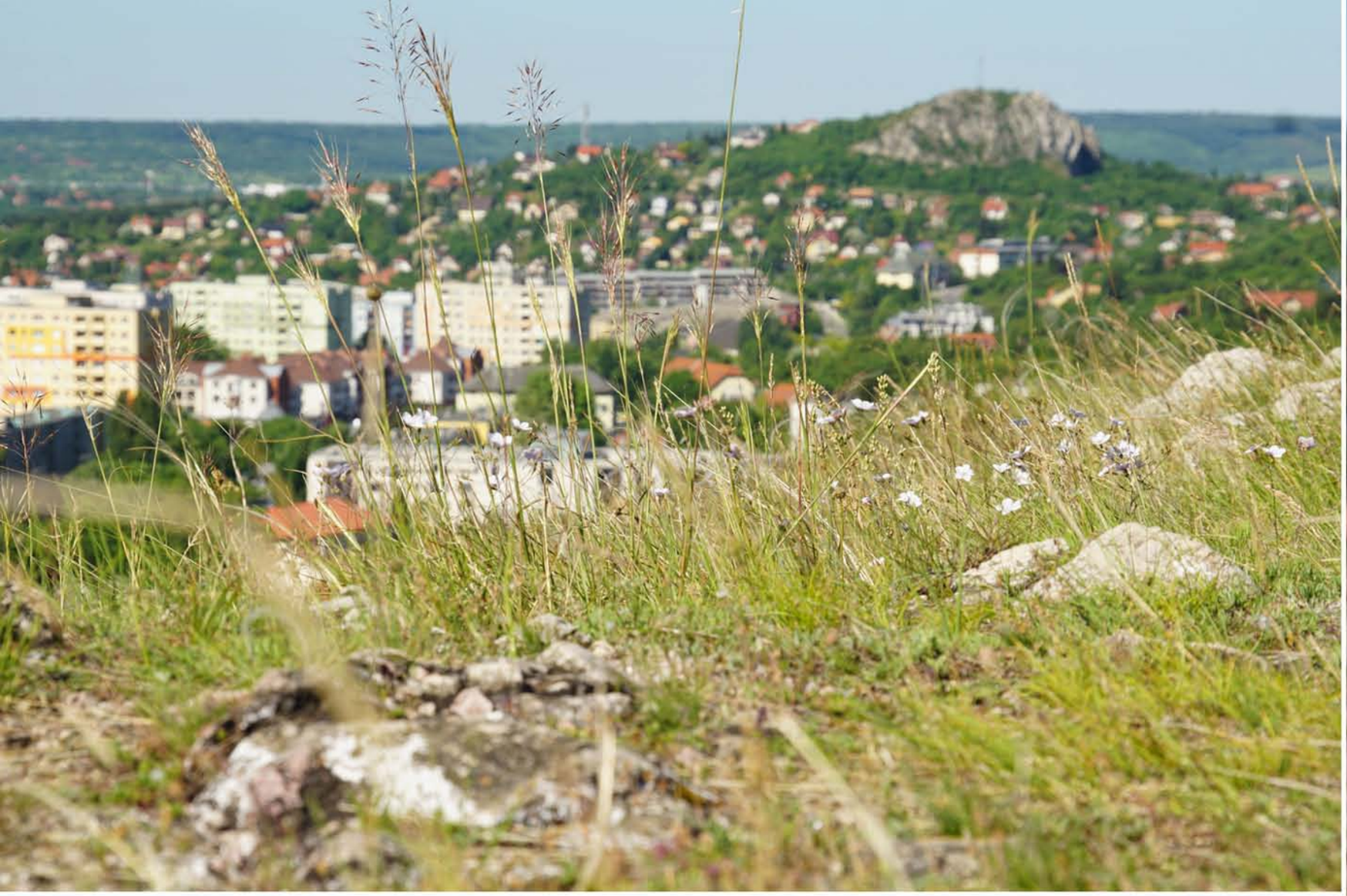
Endemikus és fokozottan védett különlegességei Budaörsnek és a Budai-hegységnek:

A **magyar méreggyilok** névre hallgató, fokozottan védett növényünk. A világállomány 2/3-a Budaörsön van (és még a Villányi- hegységben)

Hüllők közül többek közt a **pannongyík** (100.000.-Ft.) és a **haragos sikló** (500.000.- Ft.) (még a Sas-hegyen van pár példány)

A Budaörsi-medencében, Budaörsön nagyságrendileg 600-700 faj van jelen a növényállományt tekintve, melyből 10-15% védett, illetve fokozottan védett. A dolomitokon találhatóak a leggazdagabb fajszámú növénytársulások, mely a faji diverzitás szintjén kiemelkedően magas a budaörsi területeinken. A fauna is gazdag, több tucat védett állatfajjal büszkélkedhet.





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 lehatárolása[5]

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 élőt és az élettelent. Város és karakter, ilyen módon egymásnak megfelelő, adekvát fogalmak. A Város egyben anyagi, tárgyi valóság is, mesterséges és természetes tárgyak özönének 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 jelenségrendszert 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.

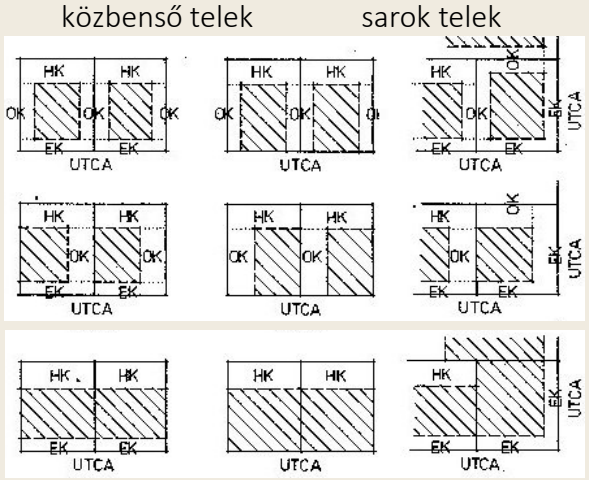
Budaörs tekintetében a városrészi lehatárolások nem tekinthetőek teljeskörű kiindulási alapnak a településkép szempontjából meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolásánál, hiszen az egyes városrészek nem a beépítési jellemzői alapján összefüggő területek vonatkozásában lettek kijelölve, így egyéb rendezőelv alapján szükséges gondolkozni és területeket lehatárolni.

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

Urbanisztikai tényezők, melyek alapvetően meghatározzák az egyes területrészek településképi megjelenését, melyek szabályozásának egy része a Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ), másik része Településképi Rendeletben (továbbiakban: TKR) található:

Telepítés, beépítés módja (HÉSZ)

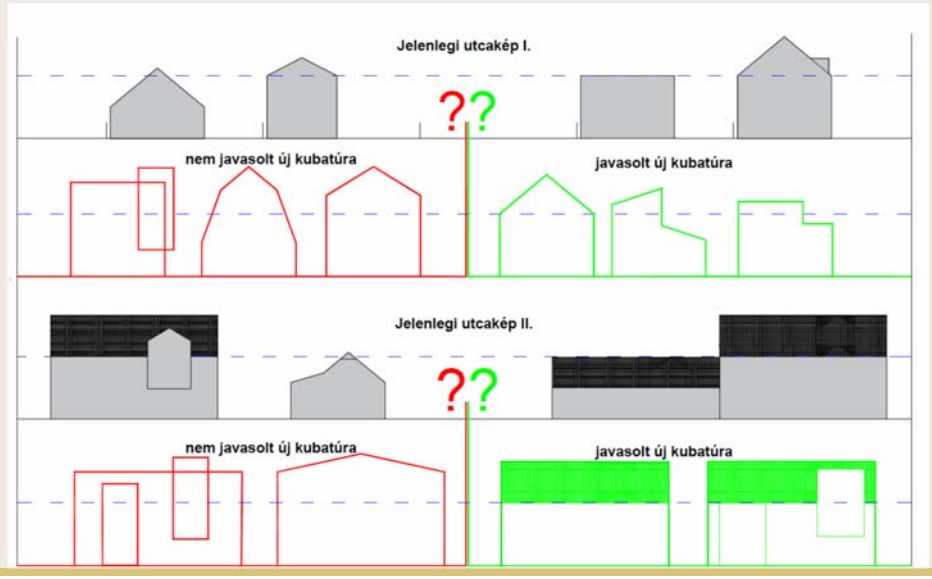
Az egyes területegységekre jellemző **beépítési mód** a hely karakterének egyik legfontosabb eleme, mely alapos megválasztása alapjaiban határozza meg az új épületek településképi megjelenését. A már kialakult rendtől való eltérő telepítés amellett, hogy rendezetlen utcaképet eredményez, konfliktus forrása lehet a használat, a benapozottság, valamit akár a szomszédsági viszony vonatkozásában is. Az **elő-, oldal- és hátsókert** mérete meghatározza az épület telken való elhelyezésének kereteit, mely kontúron belül helyezhető el az épület, ami alapjaiban meghatározza a használhatóságot.



Telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze, építési határvonalak (EK = előkert; OK = oldalkert; HK = hátsókert) (forrás: OTÉK)

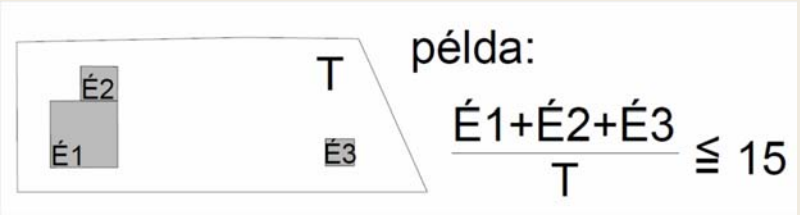
Magasság (HÉSZ)

Új épület építésé, meglévő épület bővítését a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott **beépítési magasság** szabályozók (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) paramétereinek figyelembevételével lehet kialakítani. Az építési tevékenységnél az épület magasságának kialakításánál törekedni kell a környező épületállomány jellemző, vagy az előirányzott (jellemzően a Városközpont főút menti átalakuló területein), egységes térfal kialakulásának magasságaihoz való illeszkedésre.



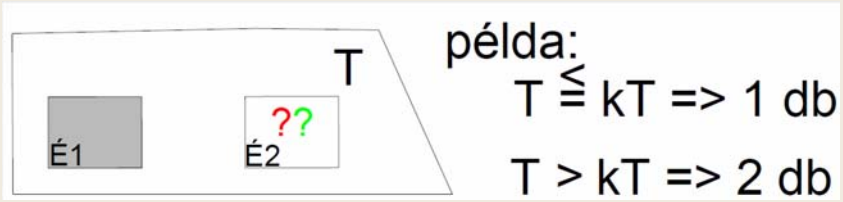
Beépítés mértéke (HÉSZ)

Egy terület **beépítésének intenzitás**a, alapvetően meghatározza az épített környezet arculatát. A beépítés mértéke a HÉSZ-ben, %-ban megadott érték, mely a telek beépített területének a telek teljes területéhez viszonyított megengedett mértéke. Az egyes területek előirányzott beépítési intenzitásai különbözőek a terület felhasználástól és településen belül fekvésétől függően.



Telken elhelyezhető főépületek darabszáma (HÉSZ)

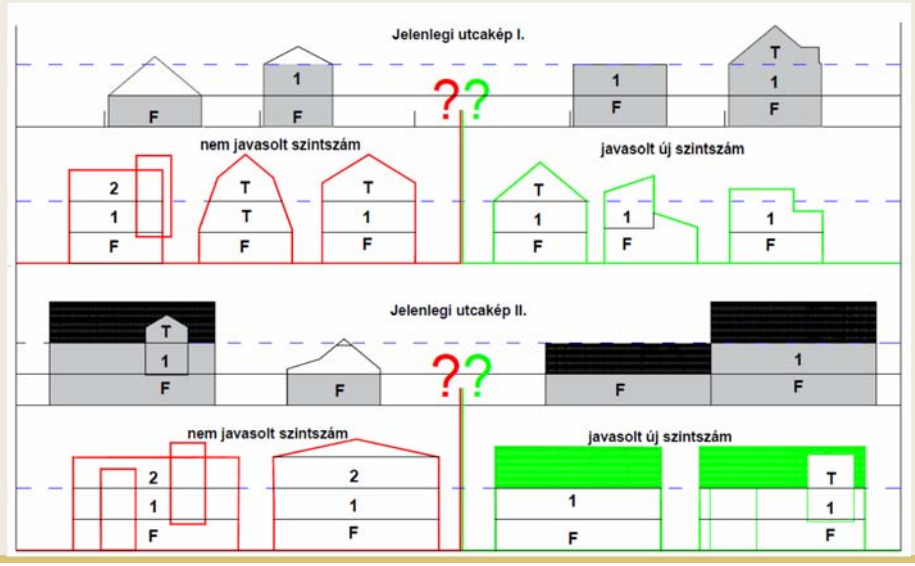
A településképben megjelenő épületek horizontális méretei, jelentősen meghatározzák az **épület tömeg**ét, mely arányos megválasztása pozitív hatással van az épület összhatásában. Kerülendőek a nagy kiterjedésű egy tömegben megjelenő épületek, amennyiben a funkció megengedi az épületek több tömegben kialakítandóak. Az érték az egyes építési övezetekben meghatározott a telek megengedett legkisebb kialakítható területének (kT) függvényében értendő.



Épületek kialakítható szintszáma (Településképi Rendelet)

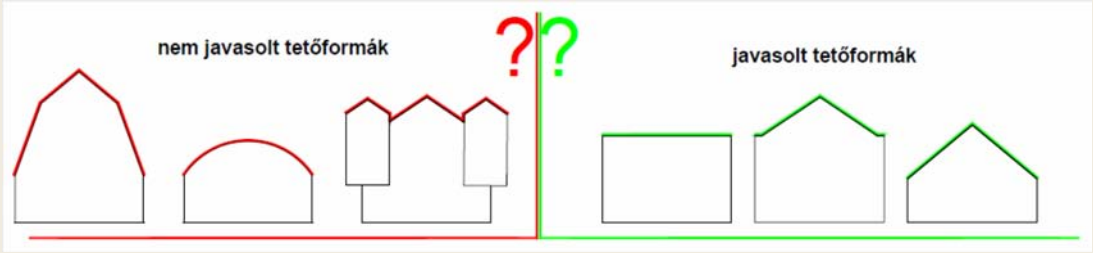
A **szintszám** helyes megválasztás összefüggésben van az épület magassági kialakításával. A szomszédos beépítések szintszámaihoz való illeszkedés figyelembevételével a helyes szintszám magasságánál kerülendő a használatban kellemetlen, túlzottan nyomott belmagasság kialakulása.

Külön figyelmet kell szentelni a tetőterek beépíthetőségére. Általánosságban rögzíthető, hogy a Városban többszintes tetőtér nem építhető.



Tetőidom formálása (Településképi Rendelet)

A **tetőidom** formálása alapvetően megadja az épület karakterét. Kerülendő a helyi karakterbe nem illeszkedő geometria (pl.: manzárd tető) kialakítása. Törekedni kell a helyi szinten jellemző hajlásszögek alkalmazására (magas tetős kialakítás esetén max. 45º), az attól való eltérés disszonanciát okoz, a harmonikusság helyett töredezett épített környezet lesz az eredmény.



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

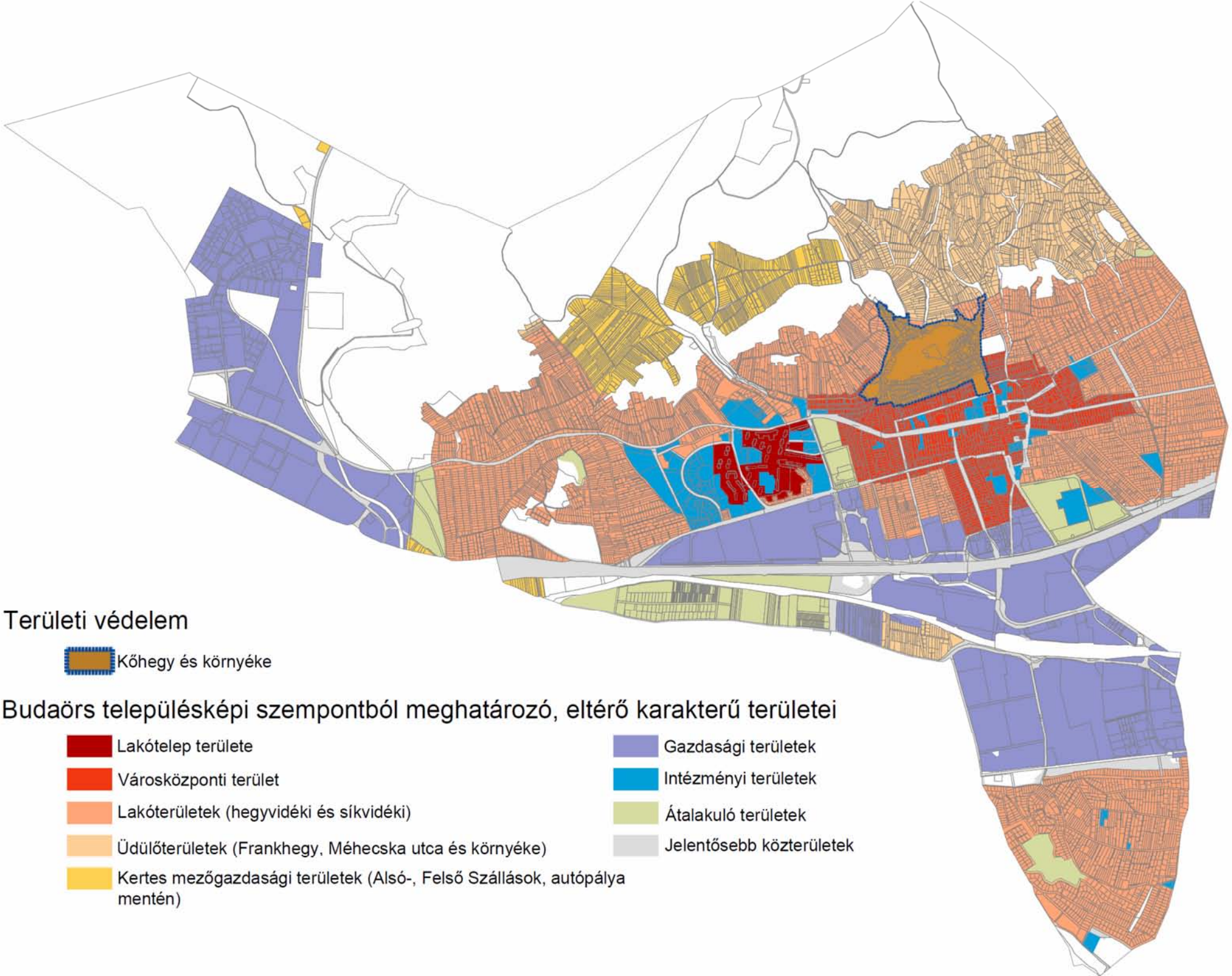
Területi védelem:

- **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);
- **Városközponti terület** (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 zártsorú 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 gyümölcstermesztésre szolgáló területek mára már elvesztették funkciójukat és átalakulásuk jelenleg is folyamatban van;
- **Kertes 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.


Területi védelem
Kőhegy és környéke
Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei
Lakótelep területe
Városközponti terület
Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki)
Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke)
Kertes mezőgazdasági területek (Alsó-, Felső Szállások, autópálya mentén)
Gazdasági területek
Intézményi területek
Átalakuló területek
Jelentősebb közterületek

4.1 Kőhegy és környéke (területi védelem)

48
1860

Területi védelem: Kőhegy és környéke[6]

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 gyümölcsöseiket, szőlőskertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. A Kőhegy alatti városrész eredetileg pincefalu 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 présházak egyedi hangulatához jól illeszkednek a kereskedelmi-szolgáltaló egységek cégérei, utcafeliratai. Az épületek 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

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

részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A cégérek a Kőhegy és környéke védett területén különösen értékes, jellegzetes utcaképi elemeknek tekinthetők.

Présházak

Az elmúlt pár évben – jórészt az ilyen irányú önkormányzati támogatásoknak köszönhetően is – történt pár figyelemre méltó, a régi présházak 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 présházak 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 présházak, és a későbbi telekosztás követte a présházak által elfoglalt területet, ezért jószerével az épületek két oldalsó homlokzata telekhatáron, vagy attól csurgótávolságra áll, így a présház belső tereinek csak a közterületre nyíló nagyméretű kapu, és a két kisebb ablak jelenthet természetes megvilágítást. Általában a présház mögötti telekrészt, amely alatt a présházhoz tartozó pince indult, a présház 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 présházak 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 építtetők 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 présházak kivételével a még meglévő présházállomány 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 iránytani a terület fejlődését. Ezért nagyon fontos a terület jövője szempontjából, hogy valami olyan funkcionális többletet álmodjunk a területnek, amely alternatívaként szolgálhat a présháztulajdonosok 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. Itt fontos megjegyezni, hogy a Kápolna környéki, önkormányzati tulajdonú terület fokozottan védett, ahol kizárólag a kijelölt turistaúton lehet tartózkodni. A területen nagy igény lenne egy tanösvény kialakítására. 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.

Kő-hegyi 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 **Kő-hegyi 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 hálája 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 helyibeliek segítségével, valamint egyházi hozzájárulással megépítette a Kőhegyi-kápolnát, majd fel is szenteltették. Wendler a kápolnát annak a vadrózsabokornak a helyére építette, amelynek szirmain álmában 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 **Kő-hegyi 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.

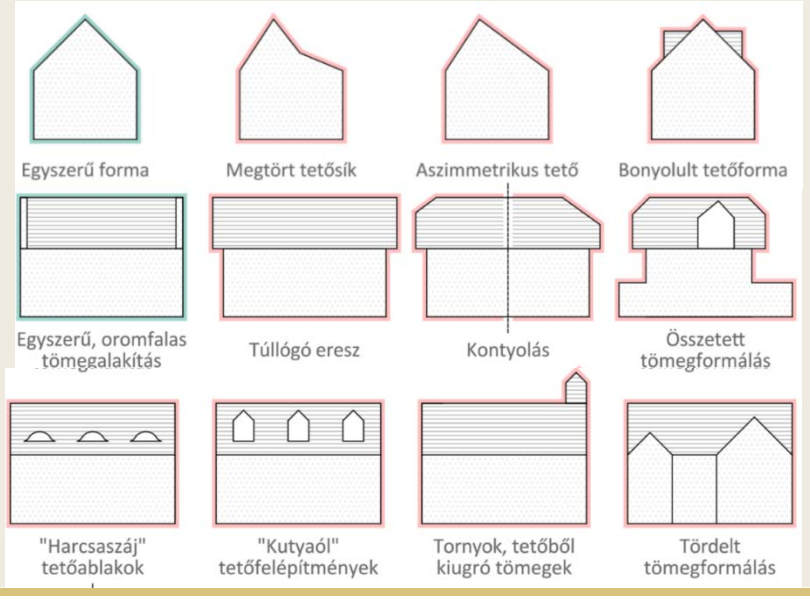
Kőhegy és környéke területen található műemlék rövid bemutatása	
Kálváriakápolna (Kálváriahegy; 1481 hrsz.) A volt község határán álló 174 méter magas dombon 1821-ben kezdte el a katolikus egyházközség a keresztút megépítését, amelynek teljes befejezése 1851-ben történt meg. A Jézus Krisztus kínszenvedését 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.	

Kő-hegy és környéke területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató[7]:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
zártsorú	homlokzatmagasság: 5,0 m	35%	-	maximum 3 szintes, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint	kizárólag magastetős kialakítás, mely hajlásszögének 40-45º között kell lenni

Tömegformálás

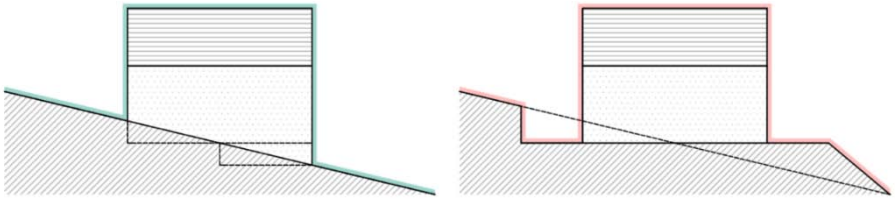
- Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja (**ajánlás**);
- Egy 45° körüli tetőhajlással épített oromfalas tömegforma – szinte a tömegarányoktól függetlenül - önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre (**ajánlás**);
- Kerüljük az épülettömeg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



[7]**felhasznált irodalom és ábrák** Intramuros Építész Iroda: Budaörs, Kőhegy Városrész területét érintő szabályozási terv felülvizsgálatát megalapozó rehabilitációs terv (2016)

- 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**);



Terepviszonyhoz igazodó beépítés

Terepviszonyhoz nem illeszkedő beépítés

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

Oromzatos homlokzatok magasság / szélesség arányai (oromfal nélkül) - 40°-os tetőhajlásszög

Oromzatos homlokzatok magasság / szélesség arányai (oromfal nélkül) - 45°-os tetőhajlásszög

- 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 födém 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**);

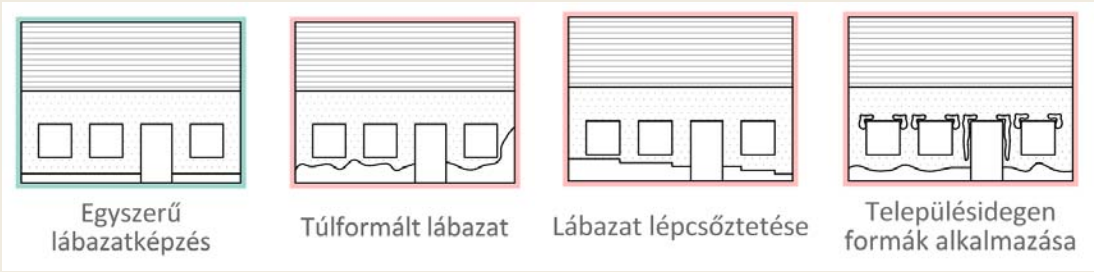
- Fontos a főhomlokzat tengelye, de nem feltétlenül szimmetriatengely (**ajánlás**);

- Figyeljük meg a hagyományos épületek fal-ablak 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**);

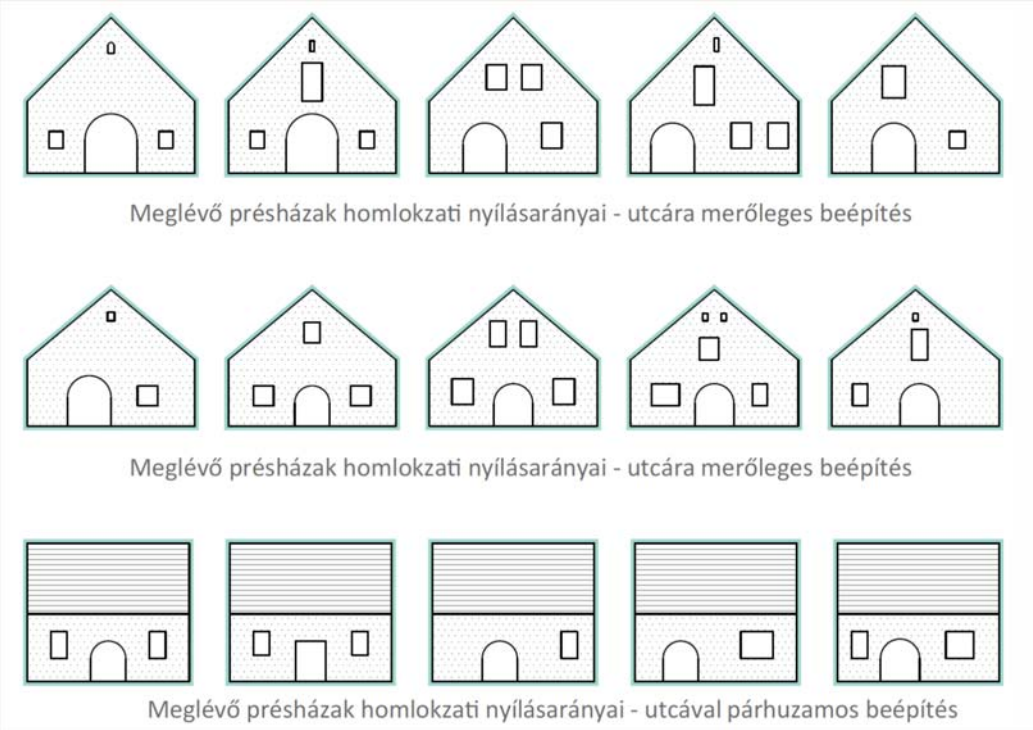
- A lábazat egy szükséges építészeti elem, nem egy épületdísz. Legyen semleges és visszafogott (**ajánlás**);

- Csak a legszükségesebb esetben lépcsőzzünk a lábazattal, soha ne „játsszunk” vele! (**ajánlás**);
- Figyeljük meg a régi épületdíszítéseket, és ha nagyon szeretnénk, akkor azokat emeljük át, értelmezzük újra! Kerüljük a tájidegen formákat és anyagokat (**ajánlás**);



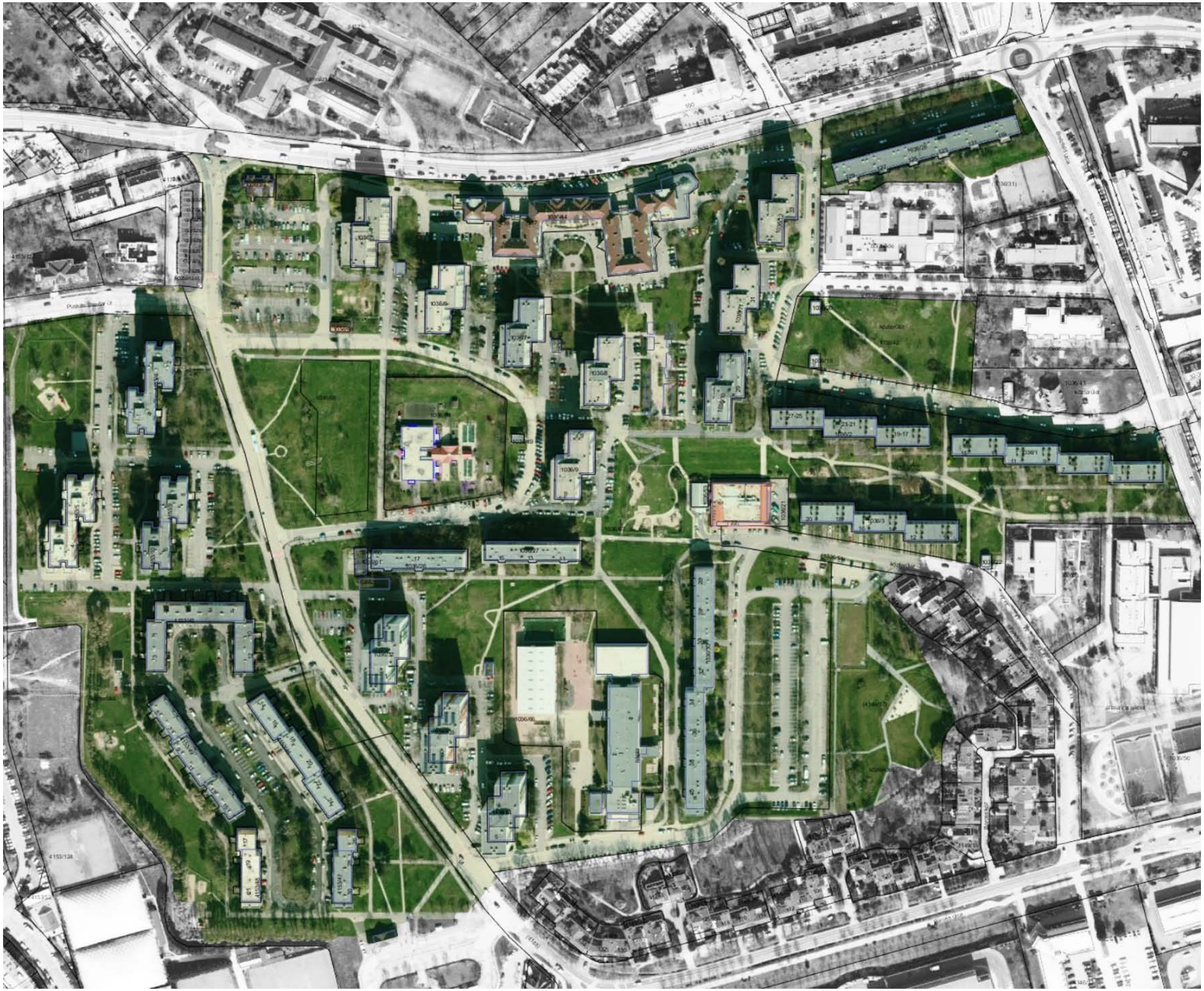
Egyéb:

- meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg (**rendeleti előírás);**
- meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az eredeti arányok, anyaghasználat, nyílászárórend érvényesítésére (**rendeleti előírás**);
- tetősík ablakok alkalmazása megengedett (**ajánlás**).
- meglévő présházak átalakítására építészeti útmutató:



Jó példák Kő-hegy és környéke területen megújult, vagy újonnan épült épületekre

4.2. 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.[8]

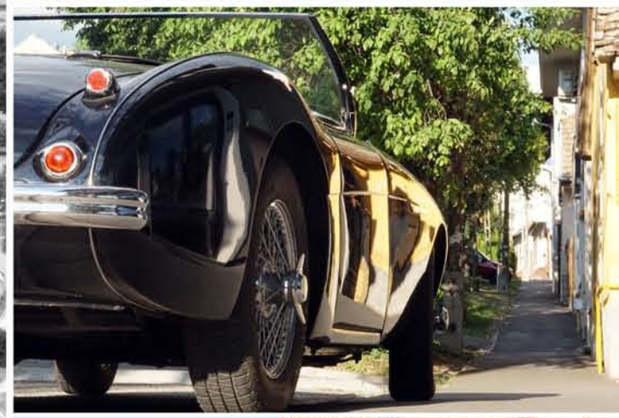
A Város legintenzívebben beépített területének számító lakótelep továbbra is idegen szövetként van jelen a város szerkezetében a magasságaikkal kiemelkedő épületeivel. Az önkormányzati támogatási rendszernek köszönhetően a lakótelep területe jelenleg esztétikus és gondozott városrész képét mutatja. Az 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.

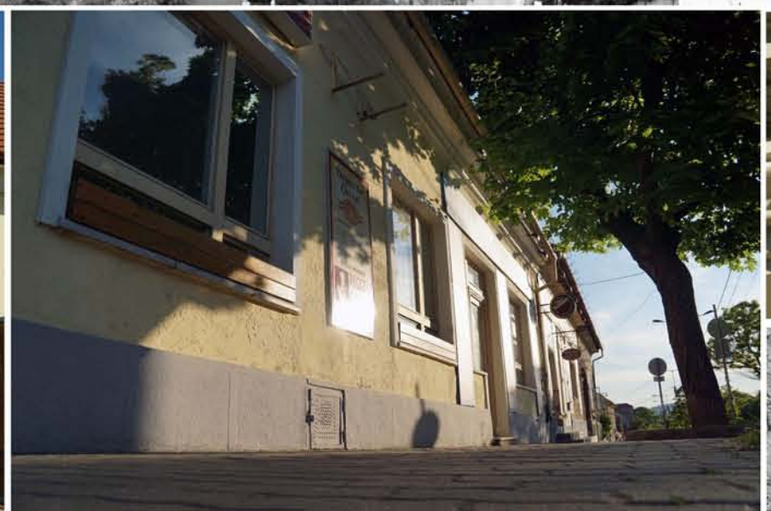
Az egységes arculatú lakótelep településképi megjelenése rövid-középtávon előre láthatólag nem fog megváltozni, hiszen jelentős településképet megváltoztató fejlesztésekre nincsen már lehetőség, így a jelenlegi állapot fenntartása mellett az épületállomány további korszerűsítései (pl.: gépészeti rendszerek 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.

Lakótelep területén az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	épületmagasság: 33 m	3%	építési övezetenként változó, 80-95% értéken belűl	-	kialakult lapostetős, de a meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása megengedett

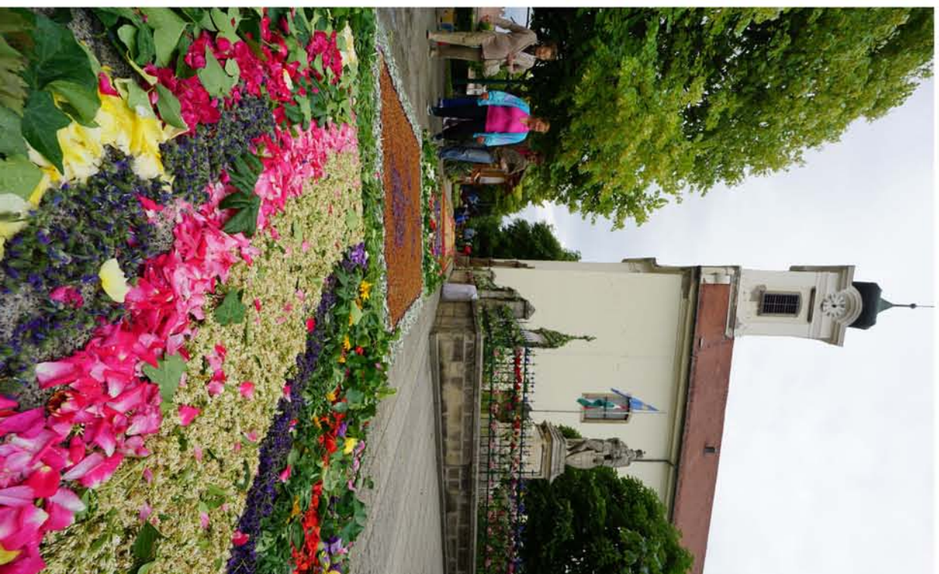
[8] a bekezdésnél felhasznált irodalom: Junghausz Tímea diplomamunka: A budaörsi lakótelep rehabilitációja





sentiment's
Leonardo
Bonbon
MONTURI Mufi
RUHASZERVIZ
ÉS
HASZNÁLTRUHA
BOLT
SPORT

Allianz



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 koncentrálódnak. A múlt századokban a település lakosai a mai alsószállási területek környékén, valamint a Kőhegy lankáin művelték gyümölcsöseiket, 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 területrész, de a Város egyik leg emblematikusabb 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 zártsorúan épült épületek. Ez az átalakulás napjainkban is megfigyelhetőek 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 jellemzőbben a F+1 emeletes kubatúráju 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 fejlődésée lenyomataiként. A területrész 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 területrész 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 – hézagosan zártsorú 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 családjaikkal - kitelepítésével elnéptelenedtek a település épületei, majd a 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 szolgalommal 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 utcaképét.

A területre jellemző a jó szándékú, ám szakszerűtlen beavatkozások sora, melyek 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 nagy kiterjedésű központi terület karakterének egységes keretét településképi szempontból a Szabályozási tervben előirányzott zártsorú beépítési mód adja. Az átalakulás jelenleg is nyomon követhető folyamatában, hiszen egy laikus szemében jelenleg akár rendezetlennek 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 előirányzott célállapot jelenleg a főút menti ingatlanoknál egy városias zártsorú térfal kialakulása. Ez az átalakulás az elmúlt évszázadok során a Templom téren található épületeknél már végbement, mely tendencia az építési szabályzatban előirányzottaknak megfelelően teret enged a városiasodás további rendezett körülmények között lezajló folyamatainak.

Az 1.sz. országos főút (Szabadság és Budapesti út) széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint a központi részeken a kiszolgáló szervízút kiépítésének lehetőségét, parkolókkal és változatos zöldfelületekkel. Ez a kialakítás egy szellős térérzést ad a jelentős forgalmat lebonyolító

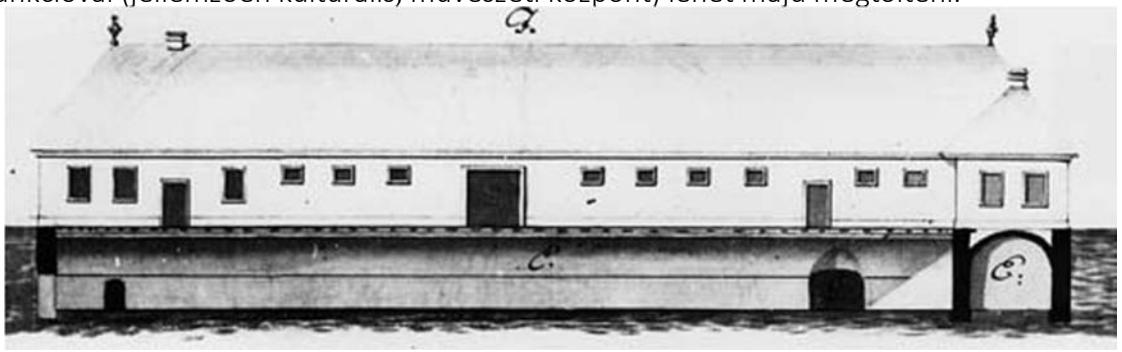
út mentén. A **főutak mentén jellemzőek a kereskedelem, szolgáltatás funkciójú többszintes épületek**, amik méreteikben és megjelenésükben is sokszor eltérnek a kialakult beépítéstől. A terület átalakulása a korábbiakban részletezettek alapján napjainkban is folyamatban van, ahol az építési szabályozás lehetővé teszi főúttal párhuzamos tetőgerincű többszintes épületek kialakítását, ahol a földszinten lakófunkció kialakítása nem megengedett. Ezek esztétikus megjelenései kiemelt szempont kell, hogy legyen mind az Építtetők, mind a Tervezők számára, hiszen a fő közlekedési utak menti ingatlanok kiemelten fontosak településképi arculati szempontból.

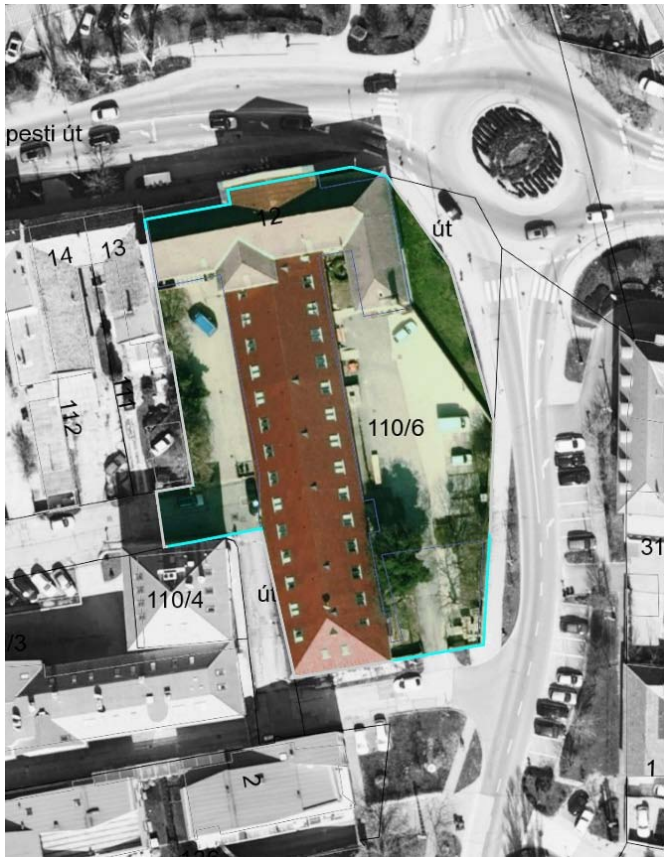
Erre a területre a legjellemzőbbek a kisebb méretű kereskedelmi-szolgáltaló egységek, melyek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett **cégérek, üzletfeliratok** az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégérek, utcafeliratok illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A cégérek a nagy forgalmú 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 apácák 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.

Kiemelt városközponti, jellemzően zártsorú 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 tizenötéves 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 téglakészítőből 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 építését 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 padig 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.

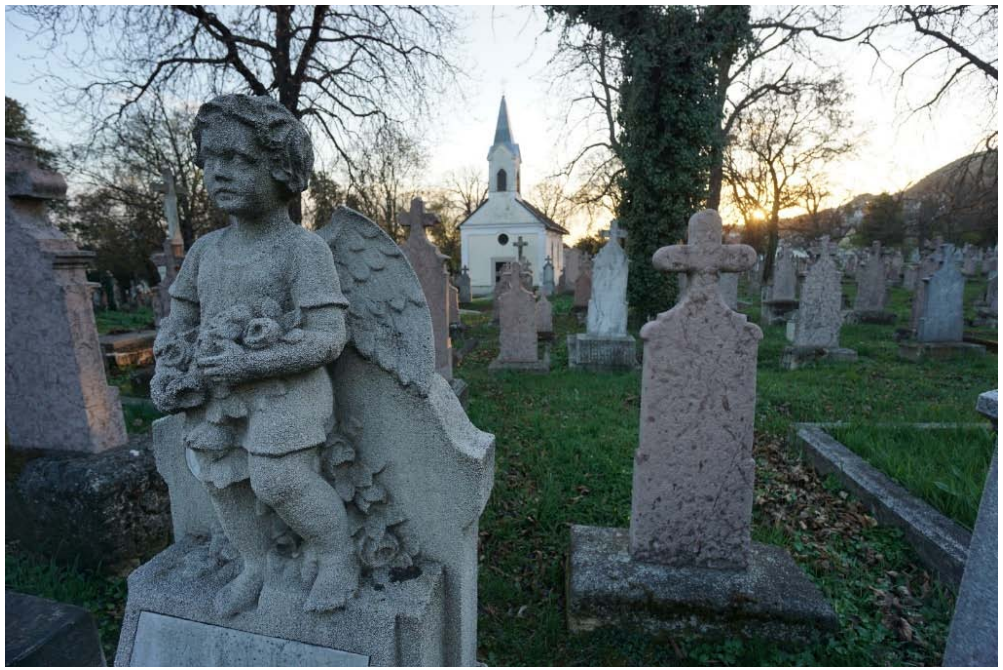
Templom tér 18. Lakóépület

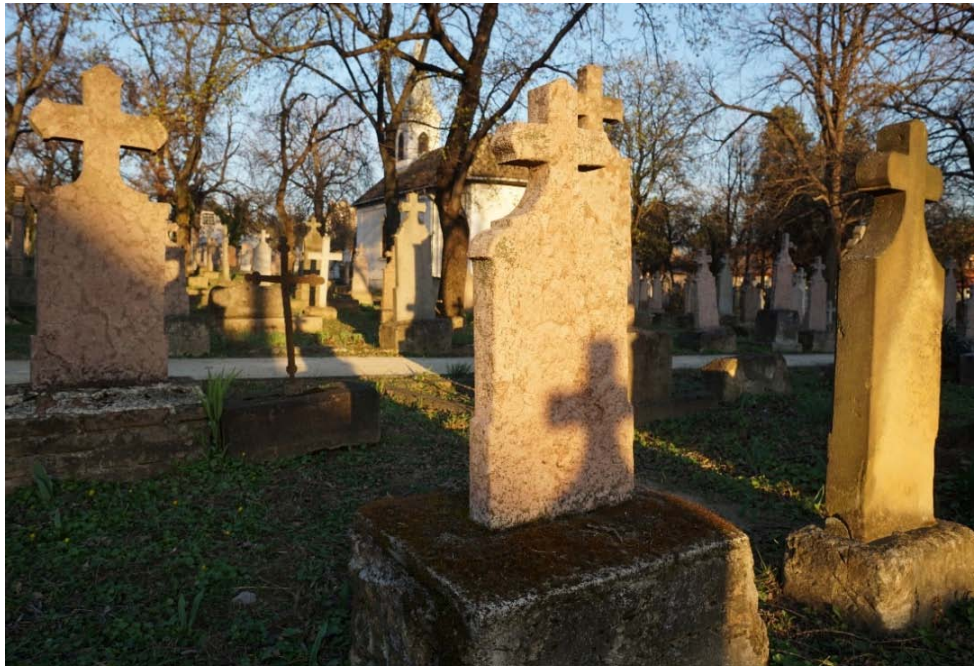
Tájház – múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.)

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.

Temetők

A területen 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 zártsorú beépítésű területein az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
jellemzően zártsorú	épületmagasság és párkánymagasság, építési övezetenként változó, a főutak mentén magas (pm 7,5m) a belsőbb területeken kevésbé magas (pm 5,0-6,0m) épület alakítható ki, kivéve a Templom térnél, ahol a Főút mentén hm 9,0m érték van meghatározva	építési övezetenként változó, a főutak mentén intenzívebben (35-40%) a belsőbb területeken kevésbé intenzíven (30-35%)	T*≤kT** → 1db T≤kT≤2T → 2db T≤2kT≤3T → 3db stb. * telek területe ** a telek legkisebb kialakítható területe	építési övezetenként változó, a főutak mentén jellemzően 4 szint-, a belsőbb területeken jellemzően 3 szint, melyekből csak 3 illetve 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint úgy, hogy a legfelsőbb szint már csak beépített tető tér lehet	jellemzően magastető alkalmazása, a főutak mentén az utcával párhuzamos tetőgerinc kialakítással

- 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);**

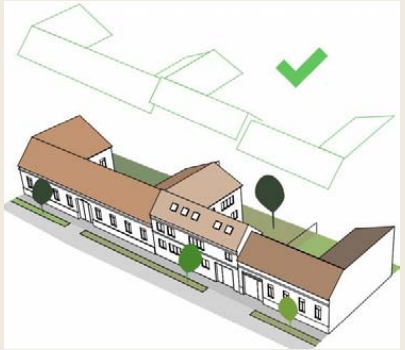
- A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

  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);**

- 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);**

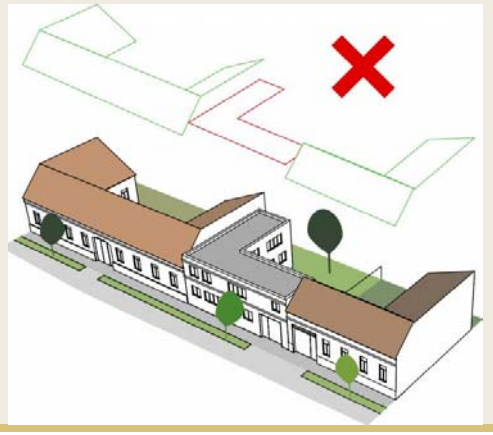
- Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés (**rendeleti előírás);**

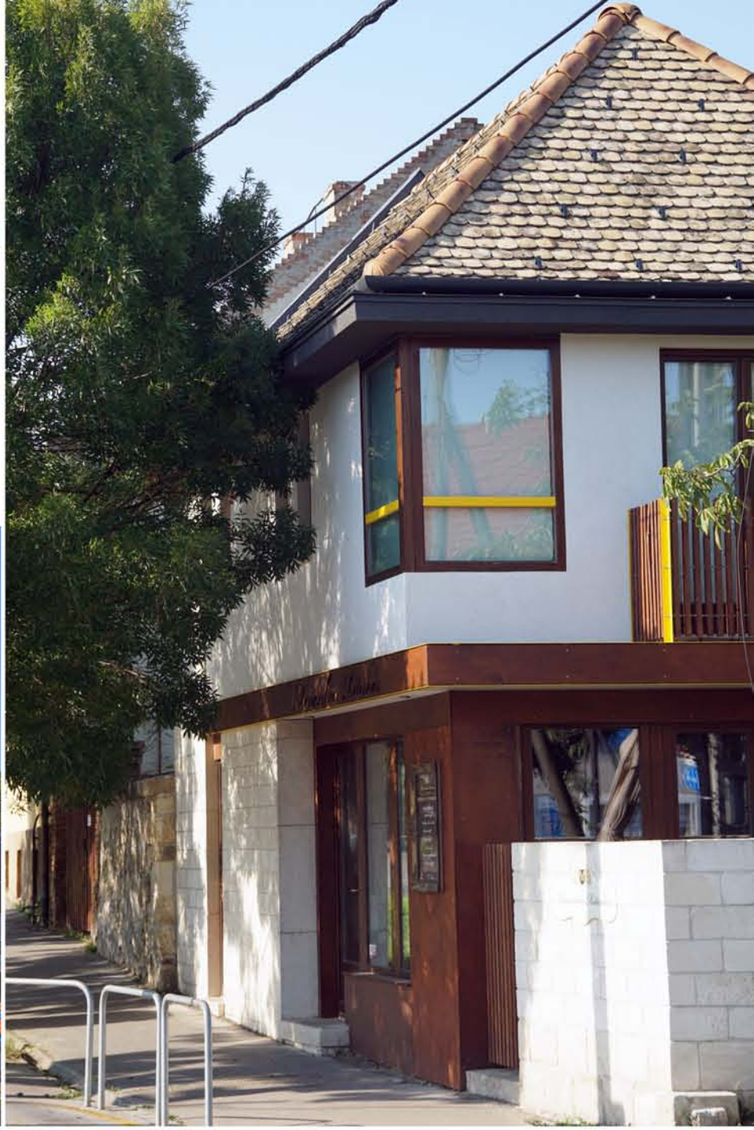
- A területen klímaberendezés homlokzaton:
  a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
  b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre 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.

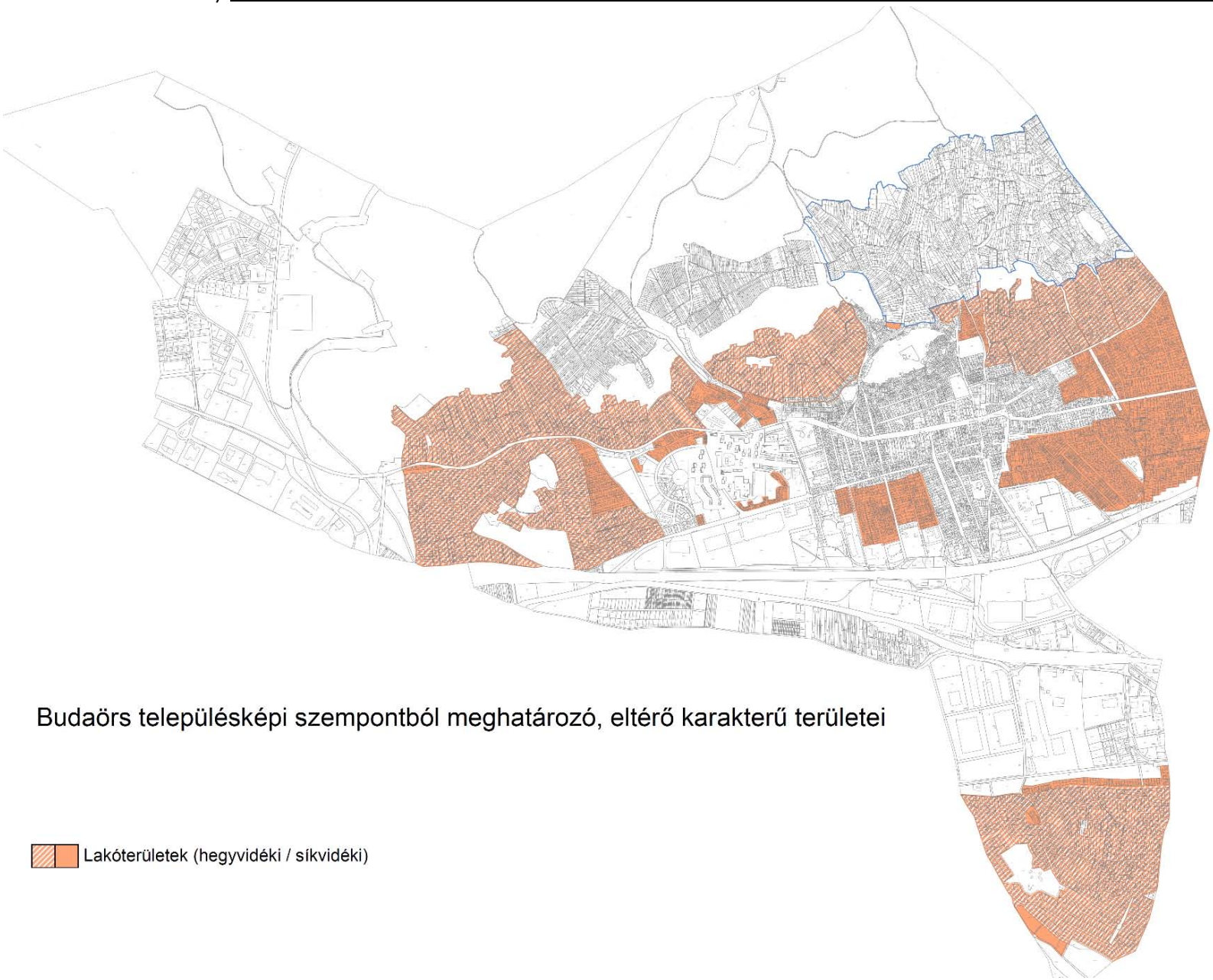
- Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani (**rendeleti előírás);**





Jó példák városközponti zártsorú beépítésekre

4.4 LAKÓTERÜLETEK (HEGYVIDÉKI ÉS SÍKVIDÉKI)



Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

Lakóterületek (hegyvidéki / 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, Fügefa 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 PVCSV 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 Fügefa-, a Tárogató-, Panoráma-, Liliom és Fenyves utcákat, valamint Kamaraerdőn a Beregszász utca felsőbb részeit.

Az 1. számú (Szabadság út, Budapesti út) főút mentén jellemzőek a vegyes funkciójú, földszinten kereskedelmi, szolgáltatás funkciójú épületek, amik méreteiben és megjelenésükben is eltérnek az átlagos családi házas beépítésektől. Ezek esztétikus megjelenései kiemelt szempont kell, hogy legyen mind az Építtetők, mind a Tervezők számára, hiszen a fő közlekedési utak menti ingatlanok kiemelten fontosak településképi arculati szempontból.

Lakóterületeken található műemlék rövid bemutatása

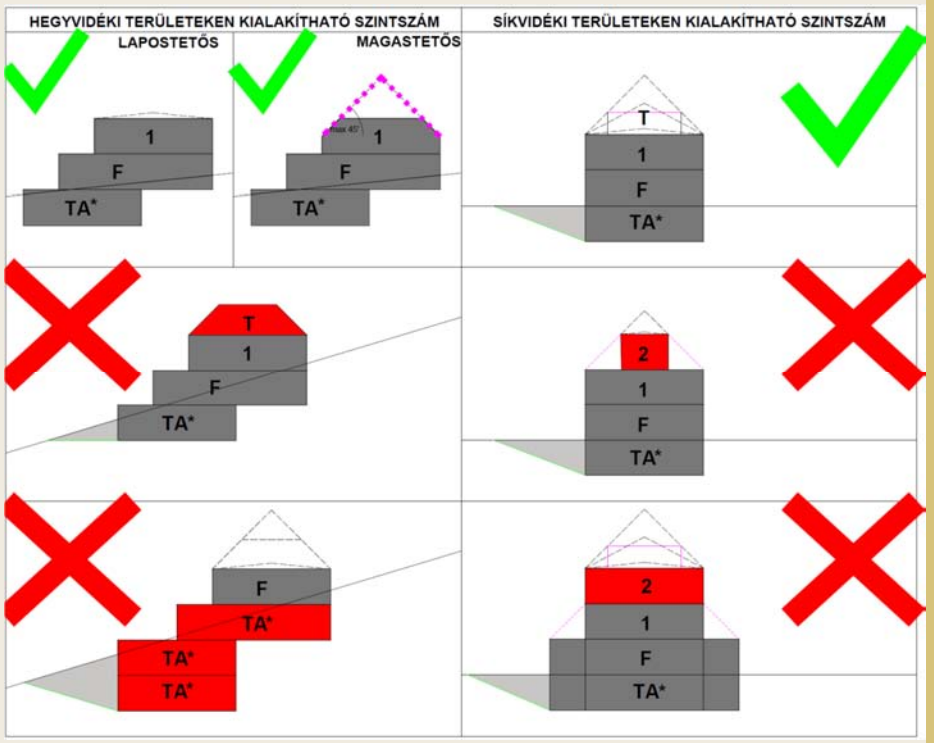
Római katolikus Starentanz kápolna (Farkasréti út 87.; 2547 hrsz.)

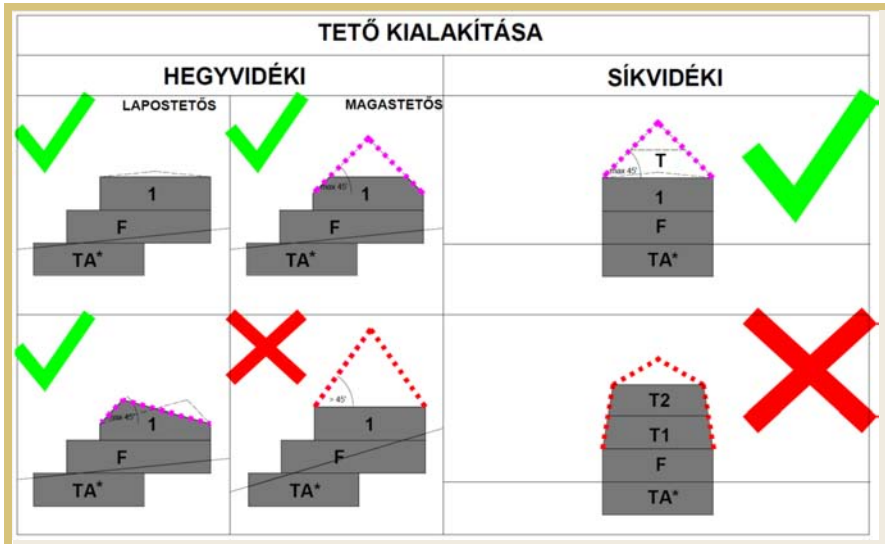
1808-ben Helly József építtette a mai Farkasréti úton, nevét egy dűlőről kapta, ahol szőlőültetvények voltak. A „Starentanz” elnevezés magyar fordítása: Seregélyek tánca. A második világháború idején a kápolna sértetlen maradt. 2004-ben felújították, búcsúnapját (július 2., Sarlós Boldogasszony ünnepe)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

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

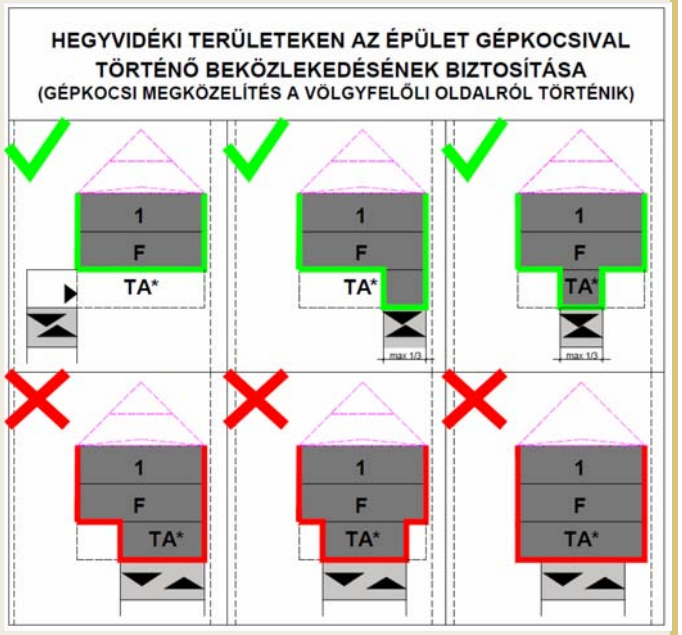
Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
jellemzően szabadonálló és oldalhatáros (csak a Lke-1/lk, ikres és az Lke-1/Z zártsorú)	homlokzatmagasság: 5,0*-7,0* m (csak az Lke-1/Sz és az Lke-INT esetében hm: 8,0m) *10%-nál nagyobb tereplejtés esetén hm érték 0,5 m-el növelhető	10-30%	1,5 kT* ≥ T** → 1db (2db rendeltetés) 1,5 kT < T ≤ 2kT → 2db (3db rendeltetés) 2 kT < T → 2db (max. 4db rendetetés) * a telek legkisebb kialakítható területe ** telek területe	hegyvidéki területen 3 szint (melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti beépítés), síkvidéki területen 4 szint (melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet)	magastetős és lapostetős is kialakítható

◀ 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 épületszint úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet) (**rendeleti előírás**);

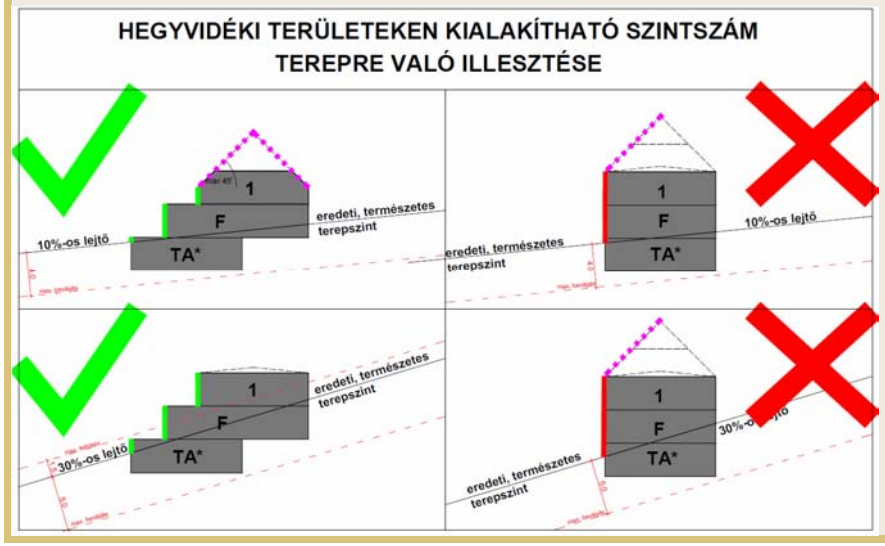




▶ a tető magas- és lapos kialakítású is lehet, úgy hogy többszintes tetőtér nem alakíthat ki és annak hajlásszöge nem haladhatja meg a 45º-ot (**rendeleti előírás**);

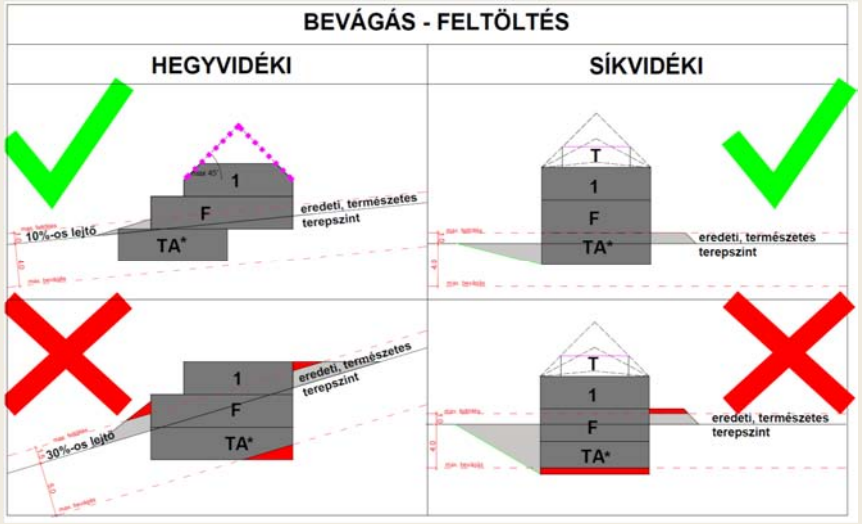


◀ a **hegyvidéki** területeken, ahol az épületek megközelítése a völgy felöli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközlekedését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését (**ajánlás**);



▶ **a hegyvidéki** területeken az épület terepre való illesztésénél gondos tervezést igényel egy településképbe illeszkedő épület kialakítása. Törekedni kell, hogy az épület szintjei lehetőség szerint rásimuljanak a meglévő terepszintre, így esztétikus, településképbe illő épülettömegek jelenhetnek meg a város arculatában (**ajánlás**).

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 (**rendeleti előírás**);



- minden építészeti stílusjegyben lehet településképbe 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 (**ajánlás**).

- 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 elhelyezve, így itt megengedett az épületek közterülettől hátrébb való kialakítása is.

Jó példák főút menti vegyes rendeltetésű épületekre

Jó példák hegyvidéki területen épült lakóépületekre

Jó példák hegyvidéki területen épült lakóépületekre

Jó példák sík területen épült lakóépületekre

4.5 Üdülőterületek

Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke)

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 milliőjét.

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.

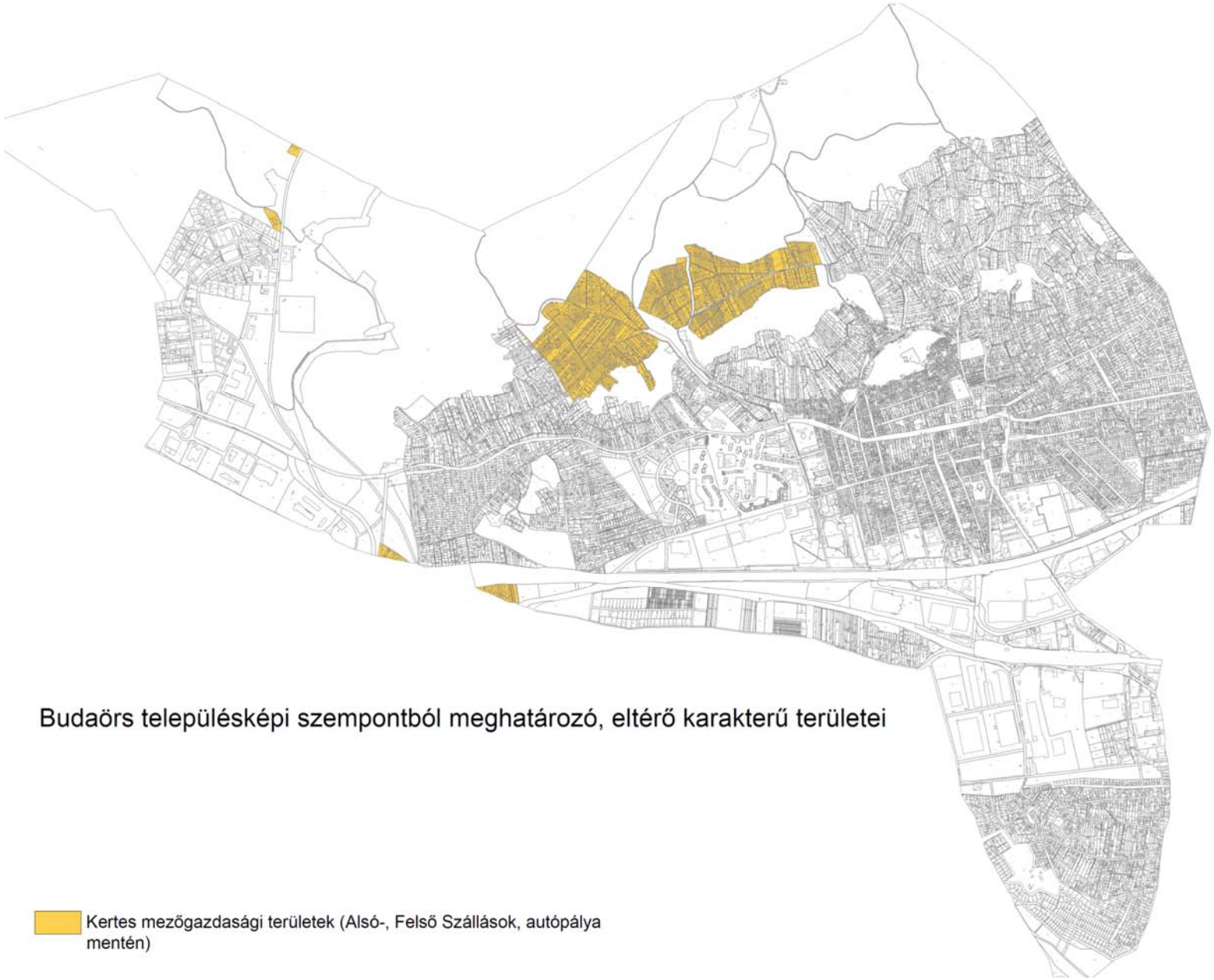
Frankhegy területének rendezett körülmények közötti **ütemezett fejlesztésének megvalósítása** minden fél érdeke, mely során a közterületi fejlesztéseknek meg kell, hogy előzzék az ingatlanok beépüléseit. Ezen elvi keret betartása **a felek közös felelőssége,** melyek többségében a terület tulajdonosainak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

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

Frankhegy területére vonatkozó Helyi építési szabályzat felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, annak elfogadásáig az épületek elhelyezésénél az alábbi általános 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;

4.6 KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

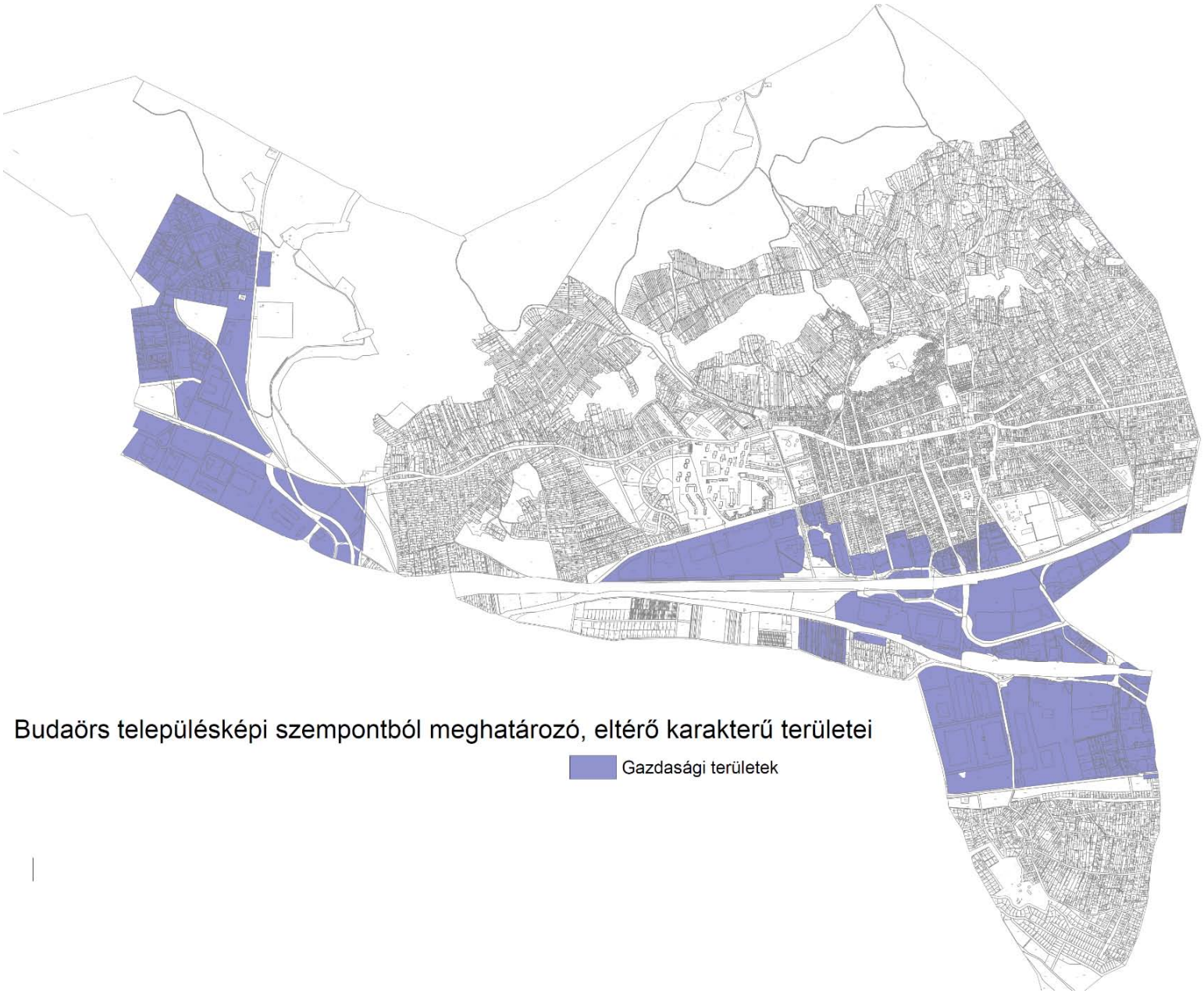


A településképi szempontból egységes arculatú terület két hasonló karakterű egységből (Alsó- és Felsőszállás) áll, kiskertes, mezőgazdasági besorolású (Mk) területeket foglalja magába. A településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom térről a Frankhegyen keresztül, a Kisfaludy utca és 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 területrész, 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 és nem megengedett a lakóingatlanok kialakítása, kivéve a HÉSZ előírásaiban szereplő kritériumok (pl.: 6000 m-t meghaladó telek eseteken megengedett a lakófunkció kialakítása) teljesülése esetén. 720m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad. 720-6000m2 közötti telekterületű ingatlanokon kizárólag a növénytermesztés, kertművelés és állattartó, valamint az ezek feldolgozásához tárolás és árusító rendeltetésű gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetőek el.

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

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	övezetenként eltérő, épületmagasság 4,0-5,0m közötti érték	3%	-	-	magastetős és lapostetős is kialakítható



Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

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 iparűzési adóbevétel. 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 alakítottak 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 ipar területfelhasználási egységeket magukba foglaló gazdasági területek területegysége. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Budaörs településképében, így különböző módon befolyásolják a város arculati 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 Budakeszit 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 településkép 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 transzkontitentális folyosó része. A vasútállomás vágánysorolóiról, 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.

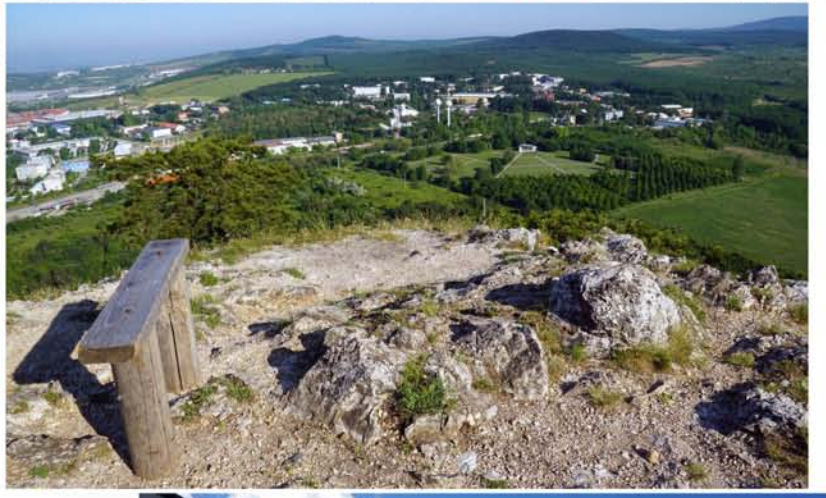
Autópályák menti gazdasági területek

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 bővítgetések (pl.: konténerek elhelyezései), melyek jelentősen rontják az esztétikai összképet.

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

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	építési övezetenként eltérő, épületmagasság 4,0-5,0m közötti érték	építési övezetenként változó, a GKSZ-ekben jellemzően 25 - 50% között	-	-	magastetős és lapostetős is kialakítható

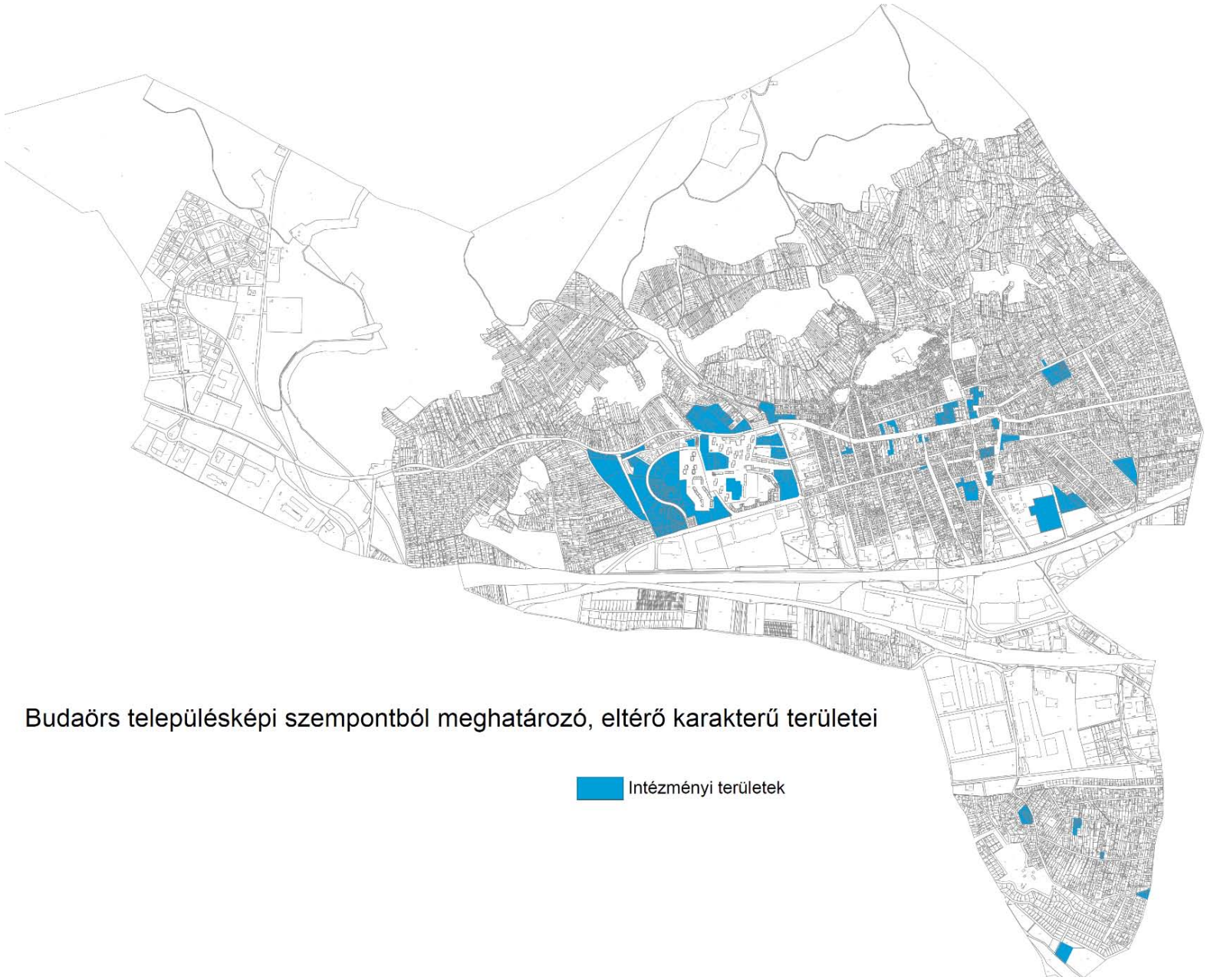
- a BHÉSZ Gksz-15 jelű építési övezet területén pince, pinceszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető (**rendeleti előírás**).
- a Gip-4 és Gip-6 jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet (**rendeleti előírás**).
- a Gksz-16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



BITEP területe

Vasút menti gazdasági területek

Autópálya menti gazdasági területek


Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei
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 vagy teljesen megújultak vagy újként épületek. Az alábbiakban a fontosabb intézmények épített értékeit mutatjuk be, melyek a településképében pontszerűen, hálózatosan jelennek meg. Az intézmények fejlesztéseinél (legyen az új építése, vagy meglévő felújítása) kiemelten jelennek meg az esztétikai szempontok, hiszen azoknak kiemelt általában főutak menti elhelyezkedése miatt jelentős arculatformáló szerepük van településkép vonatkozásában.

Egészségügy, szociális intézmények

Egészségügyi központ	Zombori utcai idősek otthona

Bölcsődék, Óvodák, Iskolák

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 többletszolgáltatást biztosít részben a bölcsődébe beíratott, részben „külsős" gyermekek számára. A bölcsődék összesen 260 férőhellyel működnek, a férőhely kihasználtság magas. 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.

Százszorszép Bölcsőde

Pitypang Bölcsőde

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 bírt gyermeket 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 településkép meghatározó elemeivé.

Budaörsi Csicsergő Óvoda	Budaörsi Csicsergő Rózsa utcai Tagóvoda
Holdfény Utcai Óvoda 	Farkasréti Pagony Óvoda

Budaörsi Csillagfürt 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

Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai intézményi egysége

Szent Benedek Gimnázium

Illyés Gyula Gimnázium

Kesjár Csaba Általános Iskola

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

Közigazgatási Intézmények, közszolgáltatások

Budaörsi Járásbíróság

Budaörsi Rendőrkapitányság

Mentőállomás

Posta

Légimentő bázis

Városháza

Járási Hivatal bővítésére 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 kezdődöttel 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 bejárati 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

Az Árok utca és az Őszirózsa utca között található terület a Szabadság út menti ingatlanok kivételével önkormányzati tulajdonban vannak, ahol jellemzően sportolás rekreációs funkció dominál. A Budaörs Árok utcai sporttelep területén jelenleg egy II. osztályú füves centerpálya, egy II. osztályú műfüves tartalék / edző futballpálya, valamint az ezek kiszolgálására épült öltöző épület található. A területen üzemel a BSC sporttelepe, ahol 2 db futballpálya mellet, több kisebb méretű edzőpálya is ki lett alakítva. A terület jelenleg folyamatban lévő intenzív fejlesztése során új lelátó épül, átépül a centerpálya és a főépület, valamint új futsal sportcsarnok épül.Az elmúlt 15 évben a Puskás Tivadar út mentén magánberuházásokként megvalósult fejlesztések során az ingatlanok intenzív beépülésével jelentősen megváltozott a terület karaktere és a folyamatban lévő átalakulás során egy új városrész születésének lehetünk szemtanúi. A területrészen található még a Szivárvány utca D-i részén a buszvégállomás, melynek teljeskörű átalakítása, megújítása időszerű lenne. Az elmúlt évek során koncepciók- és az engedélyezési terv is elkészült az átalakításra, mely megvalósítása esetén jelentősen megváltozna pozitív irányba a végállomás területének településképi megjelenése.

Intézményi területeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló vagy zártsorú	építési övezetenként változó, épületmagasság: 7,5-15,0 m közötti érték	építési övezetenként változó, általában 40-60% között, de a városközponti kiemelt területeken 75%	-	-	magastetős, lapostetős egyaránt megengedett

- a BHÉSZ 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 (**rendeleti előírás**).
- a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető (**rendeleti előírás**).
- 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 (**rendeleti előírás**):
  - 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.
- Az intézmények fejlesztéseinél (legyen az új építése, vagy meglévő felújítása) kiemelten jelennek meg az esztétikai szempontok, hiszen azoknak kiemelt általában főutak menti elhelyezkedése miatt jelentős arculatformáló szerepük van településkép vonatkozásában (**ajánlás**).

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.

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 meghiúsulásával továbbra is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik a terület, aminek a közép-hosszútávon való beépülésével lehet számolni. A terület beépülésére egyenlőre csak ötletszintű 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 állátottsága 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

A terület két jól elkülöníthető, de szervesen összefüggő területből áll: magából a Szilvásból (vasúti pálya, Törökbálint közigazgatási határ, Vasút-dűlő által határolt terület) és a 098/2 hrsz-ú területből (1. sz. vasútvonal, Sport utca és M1-M7 közös autópálya szakasz által határolt háromszög alakú terület). A 098/2 hrsz-ú terület a Szilvás területétől északra helyezkedik el és a vasútvonal választja el tőle. A terület fejlesztési céljainak meghatározása jelenleg is folyamatban van.

Volt LM Magyarország területe

A jelenleg üres terület az egyik legkiterjedtebb összefüggő önkormányzati tulajdonban lévő terület, mely fejlesztése előtt szükséges koncepcionálisan eldönteni, hogy milyen funkció, megjelenése lenne preferált. Ezután lehet részleteiben meghatározni, hogy milyen beépítési intenzitással, épületmagasság milyen beépítési struktúrával építhető be a terület.

Átalakuló területeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	magastetős és lapostetős is kialakítható

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 Bretzfeld 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 25m szélességben alakíthatók ki;

  c) c) új transzformátor-állomás épületen kívül nem helyezhető el.

- a Vt-F1 jelű építési övezet területén

  d) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzfeld utcától;

  e) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhatár 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 gyep/talajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növénysáv telepítendő.

- Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

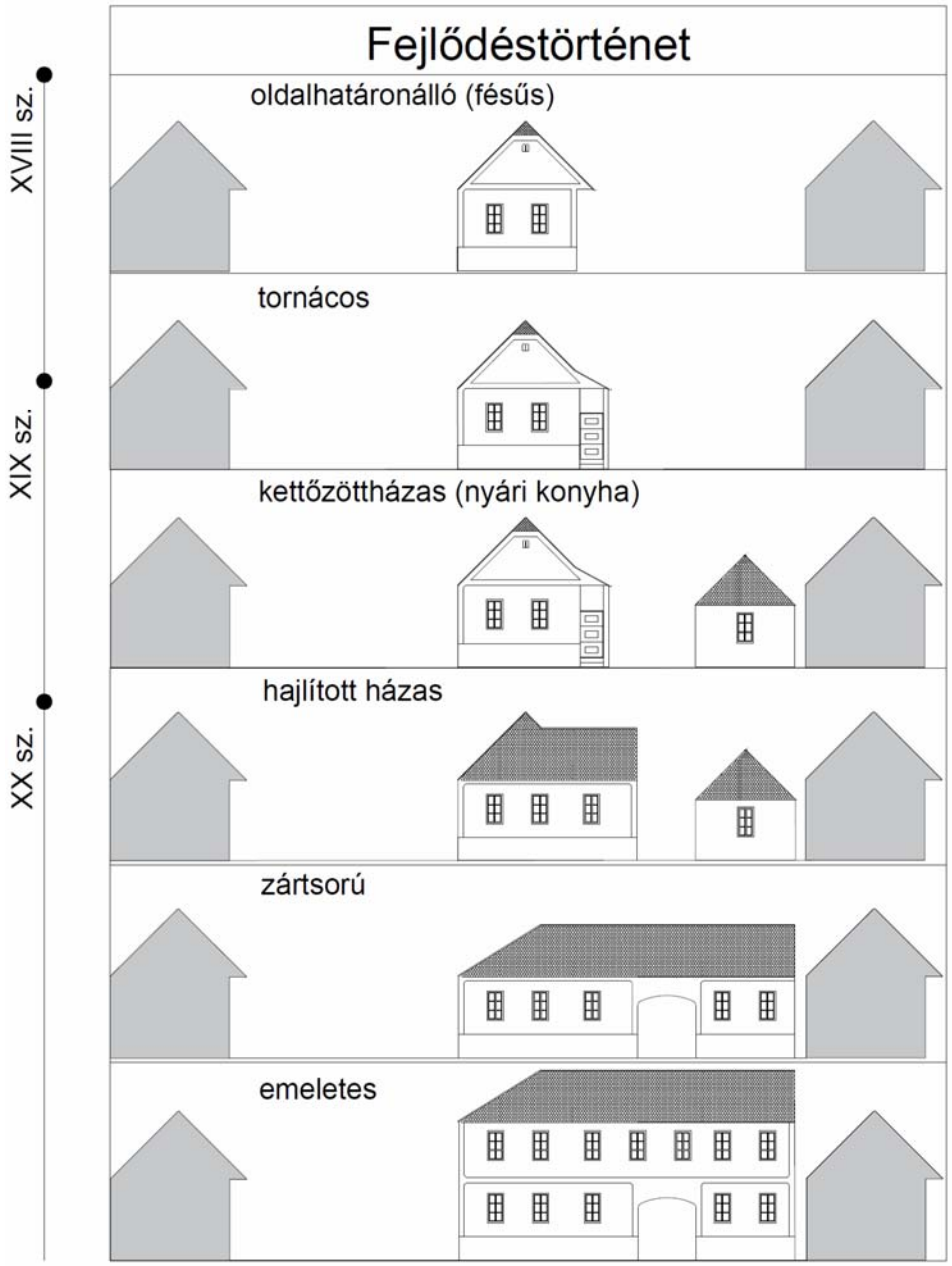
5.

HELYI VÉDELEM (EGYEDI ÉPÜLETEK, VÉDETT NÖVÉNYZET)

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 „díszeivé", 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 elviekben 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

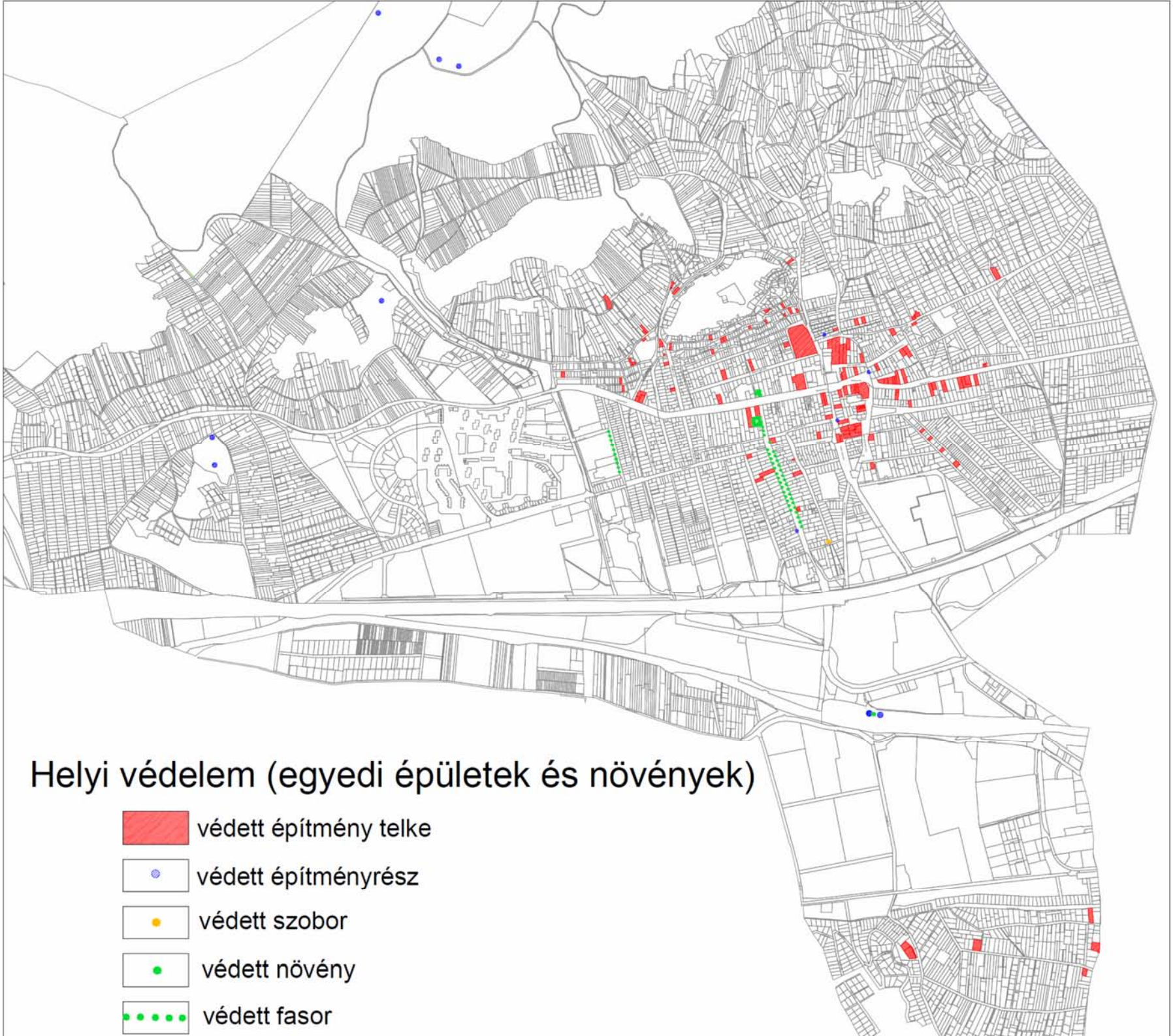


szükséges kompromisszum vagy változtatás előtt kérjük ki hozzáértő szakember tanácsát, hogy a műemléki szempontból nem megfelelő beavatkozásokat elkerülhessük. A felújítás során felhasznált építőanyagoknál, a lehetőségekhez mérten alkalmazzunk természetes anyagokat. Az új szerkezetet igyekezzünk rejtett 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 részeken, 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, amellett, 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 lehetősé 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. Ragaszkodjuk hát az eredeti formákhoz és részletekhez, hogy a homlokzatokon végzett javítások, meszelések, tatarozások megőrizzék a régi épületek értékeit. Az ilyen módon helyreállított házak nemcsak megszépülnek, visszakapva régi bájukat, hanem a Város lakóinak tetszését is elnyerik és követőkre találnak.[1]

Helyi védett épületek és védett növényzet listáját Budaörs Örökségvédelmi Hatástanulmánya tartalmazza, amit az alábbi oldalon térképen mutatunk be. A védett épületek listája felül lett vizsgálva 2017 év folyamán, valamint védett növényzet kategóriával is bővül, így a Hatástanulmányban szereplő listához képest az alábbi módosításokkal lesz a településképi rendelet előterjesztve (az alábbi új elemek adatlapjait lásd mellékelve):

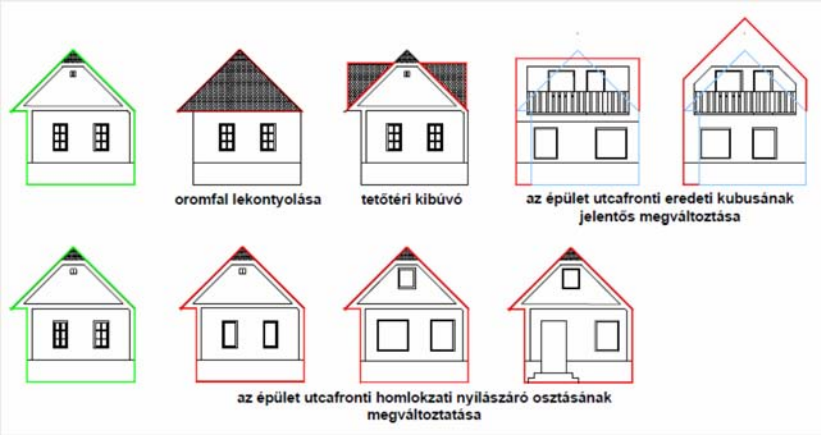
Törölt helyi védett épületek:	Új helyi védett épületek:				
Budafoki utca 3. 3231 hrsz.	Hegyalja utca 11525/1 hrsz.				
Budafoki utca 21. 3240 hrsz.	Uzsoki köz 52. 1115 hrsz.				
Budapesti út 80. 3103 hrsz.		N1	Károly király utca	Hrsz: 449/2	vegyes fasor (kőris, díszkörte)
Diófa utca 21. 2299 hrsz.		N2	Károly király utca 2.	Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
Kötő utca 7. 1088 hrsz.		N3	Komáromi utca	Hrsz: 997	hársfasor – az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon
Vasvári Pál utca 24. 315 hrsz.		N4	Raktár utca 1.	Hrsz: 4055	140 éves gesztenyefa
Zombori utca 12. 3597 hrsz.		N5	Szabadság út 46.	Hrsz: 2041/2	Rózsakert - facsoport

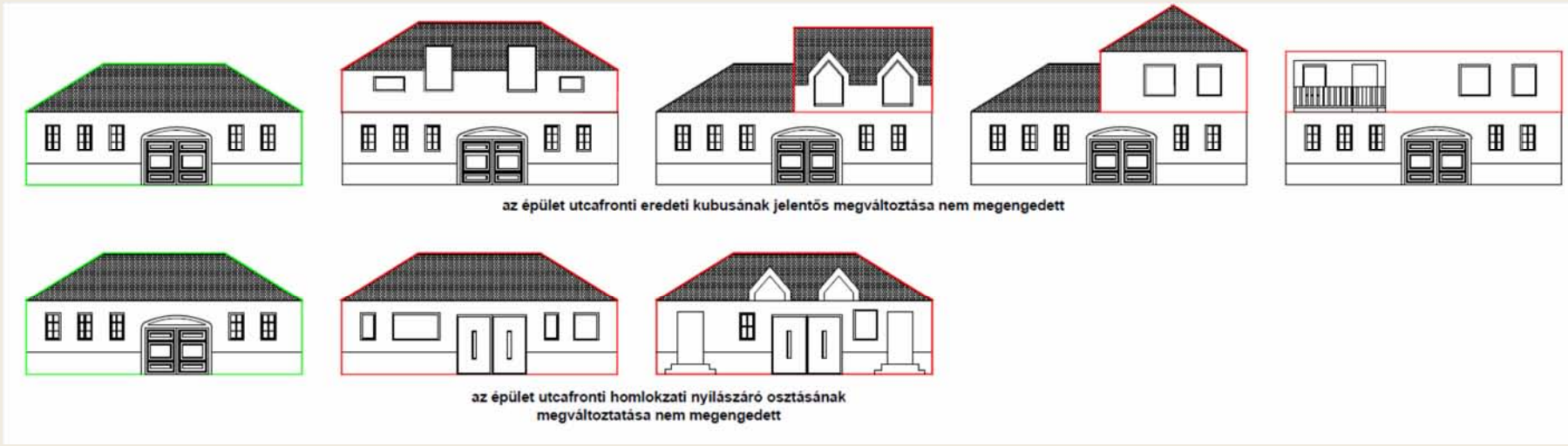
[1] felhasznált irodalom Krizsán András: Balaton-felvidéki építészeti útmutató


Helyi védelem (egyedi épületek és növények)
védett építmény telke
védett építményrész
védett szobor
védett növény
védett fasor

Helyi védett épületekre vonatkozó előírások

- 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 épületrész eseteiben, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez (**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 bontását megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat (**rendeleti előírás**);

Helyi védett növényzetre vonatkozó előírások:

- Károly király utcai vegyes fasor: Megtartandó fasor, egy faegyed elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlandó (**rendeleti előírás**);
- Komáromi utcai hársfasor: az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon található fasor megtartandó, egy faegyed elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlandó (**rendeleti előírás**);
- Raktár utca 1. sz. mellett álló vadgesztenye: A Vasútállomás épülete mellett álló 200 éves vadgesztenyefa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet (**rendeleti előírás**);
- Szabadság út 46. sz. alatti hárfa: Rózsakertben vendéglő kerthelyiségében álló hársfa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet (**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 paraszthá̧z!*

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 maradék, ahol a szemetet lehet tárolni!*
5. *A tetőforma legyen egyszerű nyeregtető, hajlásszöge 40-45 fok! Kerüljük a tetőtér „kutyaól” építményeit! Inkább tetősíkban 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 présházak arányait!*
9. *Olyan színeket használjunk az épület külső színezésénél, amik a hagyományos présházaknál is előfordulnak!*
10. *A tervezéssel okleveles építészmérnököt bízzál meg; szegény ember ne vegyen bóvlit.*

Jó példák megújult helyi védett 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 fejlettnek 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 valósult meg, amelyek főbb céljai, a településkép 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 készíttetett 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, kereszteződések)

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 tekinthetőek, 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, gázelzárók 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 megával 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 zöldsávban a lakosság díszítés, illetve térelválasztás céllal előszeretettel ültet különböző sövényeket. Fontos, hogy ezek ne legyenek a közúti űrszelvényben, 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 lakóutcák megújításai, építései során kiemelt figyelmet kell fordítani az esztétikus kialakításra, a forgalomcsillapító eszközök és az egyedi kapubehajtók egységes részleteiben is igényes kialakítására.

A **gyűjtőutak** (Baross utca, Farkasréti utca, Árok utca, Szivárvány utca, Puskás Tivadar utca, Bretzfeld utca, Petőfi Sándor utca stb.) a lakóutcáknál 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 lakóutcáktól eltérően a gyújtőutcáknál 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 **főút**hálózatai 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 zöldsávval a főút zajterhelésének csökkentését.

Gyalogos prioritású közterek

Jelenleg Budaörsön a Templom tér, Esze Tamás utca és a lakótelepi kiterjedt közterületek vannak kifejezetten gyalogos prioritású közösségi térként kialakítva.

A **Templom téri** térkőburkolattal ellátott terület városi rendezvényeknek (pl.: Virágvasárnap a hagyományoknak megfelelően virágszőnyeggel borítják) is helyszíne szokott lenni. A Tűzoltó szertárból átalakított kávézó és a Római Katolikus Templom árnyékában lévő teresedés egyben városi találkozó pont is, ahol szívesen megpihen, elidőzik az ember. A Római Katolikus Templommal szemben, az Ébner György köz bejáratánál a közterület teresedésénél található padok szintén népszerűek a nyári időszakban a fagyizó révén, ahova a tikkasztó délután egymást érik a látogatok. A Városban kevésnek bizonyulnak az ilyen jellegű közösségi terek, a Város vezetőket már régóta foglalkoztatja a Városközpont gyalogos prioritású közterületeinek bővítése, mely a Templom tér komplex fejlesztése részeként valósulhatna meg. A települési tér ezen speciális karakterű részén a közterület rendezése, fejlesztése során javasolt kiemelt szempontként figyelembe venni a hely szellemét. Mindenképpen szükséges a fejlesztés előtt komplex minden részletre kiterjedő terv készítése, mely megvalósítása történhet több ütemben is, de fontos, hogy minden részütem megvalósítása az egységes, igényes, esztétikus közterületi kialakítást szolgálja, mely során egyedi tervezésű, igényes kivitelezésű közlekedési jelzések, utcabútorok alkalmazása szükséges.

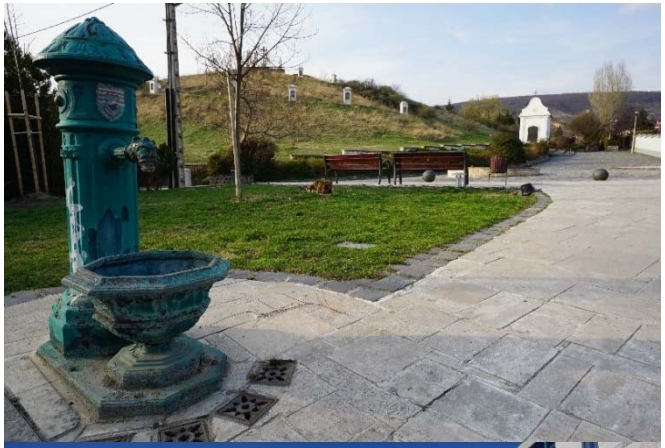
A **lakótelep** közterületei esztétikusan lettek átalakítva az elmúlt évtizedben, ahol minden korosztály megtalálja a pihenési lehetőséget. A közterületi fejlesztések során több játszótér és árnyas pad lett kialakítva, ahol a melegebb napokon kutak, csobogók, vízpermet enyhíthetik a hőérzetet.

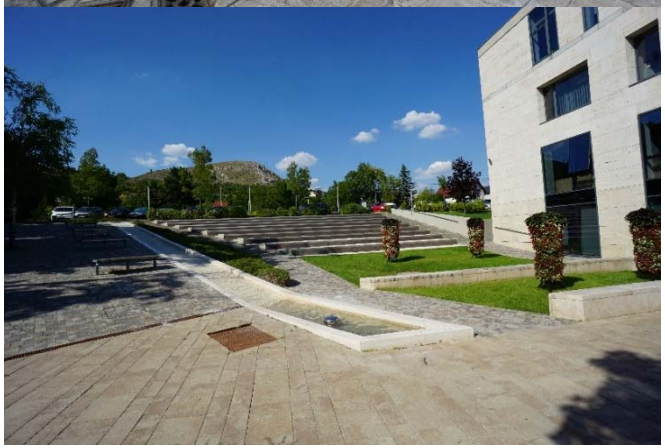
Budaörs domborzati adottságaiból adódóan számos **közösségi lépcső** van kialakítva, melyek szintén gyalogos prioritású köztérnek tekinthető. Ezek a lépcsők jellemzően a történelmi városrész (Kőhegy és a Városközpont) területén találhatóak. A szűkös közterületi szélességük miatt, sokszor zegzugos nyomvonalvezetésük és az azokról feltáruló panoráma különleges hangulatot ad a közlekedőknek

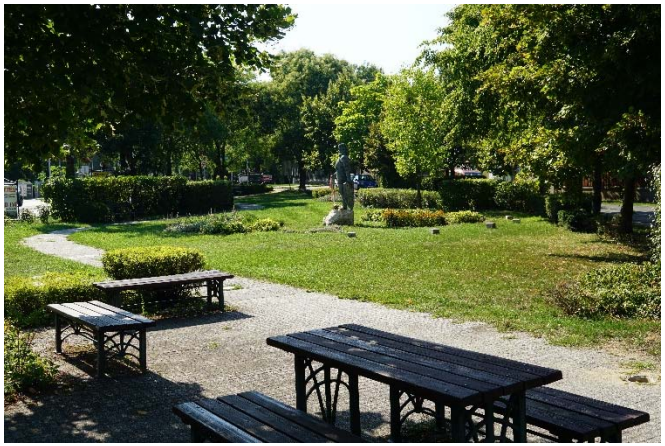
Rekreációs terek (pihenő terek, játszóterek, tanösvények)

A rekreációs közterek elsődleges célja a pihenés, megnyugvás, feltöltődés. E terek kialakításának, arculatformálásának ezen elsődleges célt kell szolgálnia. A rekreációs terek jellemzően a zajtól közlekedés elől óvott területek, ahol a zöldfelület minőségi kialakításának kiemelt szerepe van. A Városban kifejezetten sok pihenőtérként kialakított közterület található, melyek szinte mindegyike az elmúlt húsz év során megújult, így a Városban élőket vagy az ide látogatókat rendezett, esztétikus közösségi terek fogadják. Ilyen **pihenő terek** például:

- Tárogató utcai park;
- Kőhegyi pihenő;
- Kötő utca pihenő;
- Kálvária téri pihenő;
- Hosszúréti patak melletti 4,5 hektáros közpark;
- Ifjúság utca menti pihenő;
- Csillag utca menti pihenő és játszótér;
- Bibó téri csobogó;
- Polgármesteri Hivatal mögötti pihenőtér.







A pihenő területek mellett a Város minden korosztály számára lehetőséget kínál az aktív pihenni vágyóknak számára is. A feltörekvő ifjúság számára kialakított alábbiakban felsorolt **játszóterek** száma kiemelkedő, melyek esztétikus kialakításukkal a településkép építő elemei:

- Tárogató utcai játszótér;
- Petőfi u- Munkácsy u. közötti játszótér;
- Bazsarózsa-Rezeda utca kereszteződésénél játszótér;
- Cserebogár utcai játszótér;
- Máriavölgy utcai játszótér;
- Clementis utcai játszótér;
- Stefánia utcai játszótér;
- Ostor utcai játszótér;
- Őszibarack utcai játszótér;
- Fűtőmű melletti játszótér;
- Hermann Ottó általános Iskola területén nyitott felnőtt játszótér.

További aktív kikapcsolódás terei lehetnek a turistaútvonalak és a tanösvények. Budaörs természeti értékei elbűvölőek, a Városból 3 turistaútvonal is becsatlakozik, ahol a növény és állatvilág megismerése mellet olyan kilátópontokhoz is eljuthatnak a látogatók, ahonnan az egész Város sziluettje elénk tárul. Mindenképp javasolt felkeresni ezeket a helyeket, mert aki nem látta ezeket a pontokat, az nem ismerheti Budaörs igazi arculatát. Az elmúlt évtizedekben az Önkormányzat kiemelt fontosságú feladatként kezelte a természeti értékek megőrzését és bemutatását, mely során a Törökugratón példaértékű tanösvény-rendszer első üteme valósult meg. Teljes megvalósítását követően a Törökugró déli lábánál található erdő területről a legmagasabb ponton áthaladva és az északi oldalon leereszkedve fogja a tanösvény-rendszer bemutatni a növénytakarót, a növénytársulások változását és a növényfajok sokszínűségét, a telepített akácost és fenyvest, a lábra kapó melegkedvelő tölgyest, nyílt és zárt dolomit-sziklagyepet, lejtő-sztyepprétet, karsztbokor-erdőt. A 10 állomásból álló erdei tanösvény az erdei ökoszisztéma bemutatása érdekében, és 10 eszköz kihelyezésével a torna-ösvény. 2010. évben került sor a Törökugró legmagasabb, csodálatos panorámájú pontját és az egykori bánya udvar területét érintő, a dolomit gyeptársulást bemutató Naprózsa fantázia névvel elnevezett tanösvény szakasz kialakítására. 2014. évben a készült el a Kövirózsa elnevezésű tanösvény. A tanösvény-rendszer utolsó, még nem kialakított eleme, a hegytetőről az északi szinte függőleges sziklafal két oldalán fogja levezetni a látogatókat a Horthy kapuhoz. A teljes kiépítést követően összeköttetés valósul meg a déli hegylábtól a Törökugró legmagasabb pontján keresztül a Törökugró északi hegylábáig terjedő terület között, olyan módon, hogy a tanösvény rendszer információkkal (tanösvény-állomások), programokkal (játszótér, erdei tornapálya, egyéb foglalkoztatókkal) szolgál az érdeklődő látogatók, szabadidejüket eltöltő lakosok számára egy-két órás vagy a teljes területet bejárva egész napos programot kínálva, a rekreációs lehetőségeket bővítve.

7.

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK (TETŐK, AJTÓK, ABLAKOK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS), KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA[2]

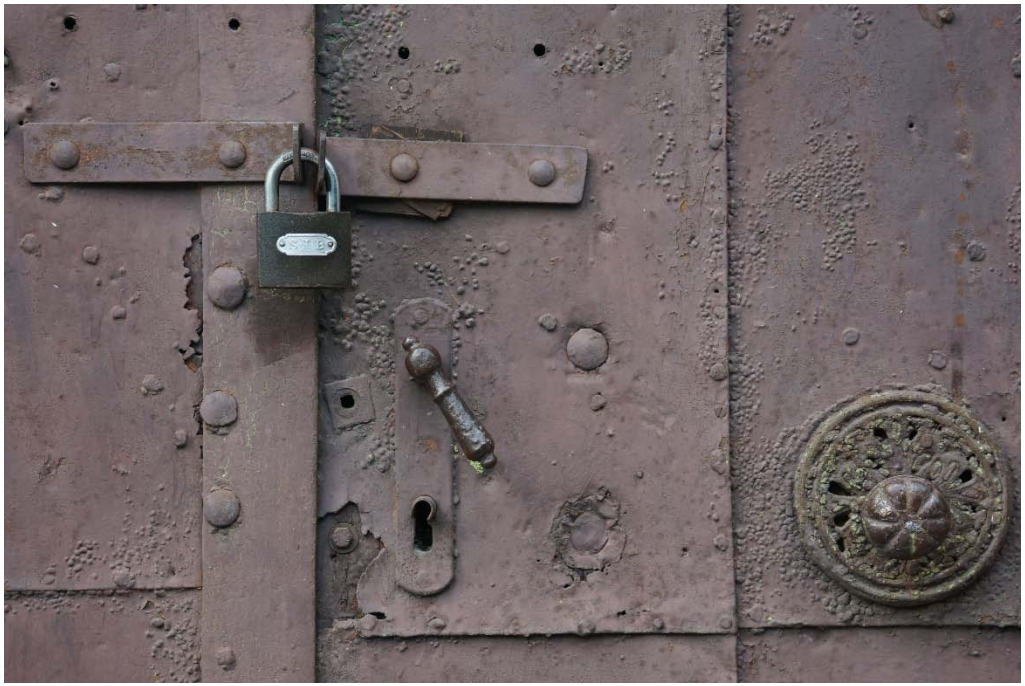
[2] A fejezetnél felhasznált irodalom: dr. Meggyesi Tamás: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter elemzése és rehabilitációjának elvei és Krizsán András: Balaton-Felvidéki építészeti útmutató

Ez a fejezet a részletek fontosságát mutatja be, mely szempontok sokszor nem kapnak kellő hangsúlyt a tervezés során, pedig ezen részletek egészéből tevődik össze az épület településképi megjelenése. Fontos, hogy ezekkel a részletekkel azután kezdjünk el foglalkozni miután a megfelelő formát, arányt, léptéket, tömegképzést megtaláltuk.

Építészeti részletek (tetők, ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés)

A **tető** az épület kubusának egyik legmeghatározóbb eleme, melynél kiemelt szempont kell legyen esztétikus megjelenés mind kialakítás- (lapos, magas), mind anyaghasználat szempontjából. A korábbi fejezetekben részletesen be lettek mutatva az egyes településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek esetében az elfogadható tetőkialakítás. A Város területén általánosságban elmondható, hogy 45º-nál nagyobb hajlásszögű tető és többszintes tetőtér nem alakítható ki. Ennél részletesebb előírás a Kőhegy és a Városközponti területeknél lettek maghatározva, ahol előbbieknél új épület építése esetében csak 40-45 º közötti tetőhajlásszögű épület építhető, valamint utóbbinál, hogy az épület alapterületének felén, utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani úgy, hogy az utcafronti homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés. A többi területen nincsen egyéb korlátozás meghatározva a tető kialakítására, így például a kertvárosias területekre sem, hogy lapos vagy magastetős kialakítás engedhető. Minden területen elvárás viszont a gondosan megformált tetózet legyen az lapos vagy magas, kontyolt, vagy oromfalas kialakítású. Általánosságban elmondható, hogy kerülni kell a bonyolultabb, tagoltabb tetőformák kialakítását és **törekedni kell az arányos és esztétikus, minél egyszerűbb megjelenésűek tervezésére**.

A nyílászárók épület homlokzatain való megjelenései alapjaiban határozzák meg az épület karakterét, így azok kialakítása kiemelt figyelmet érdemel a tervesési folyamat során. Az egyes településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek eset más és más nyílászáró osztás eredményez esztétikus településképi megjelenést, viszont általánosságban elmondható, hogy törekedni kell azok kialakításánál mind arányaiban, mind anyaghasználatában illeszkedjen az épület és környezetének karakteréhez legyen szó új beépítésről vagy átalakításról.



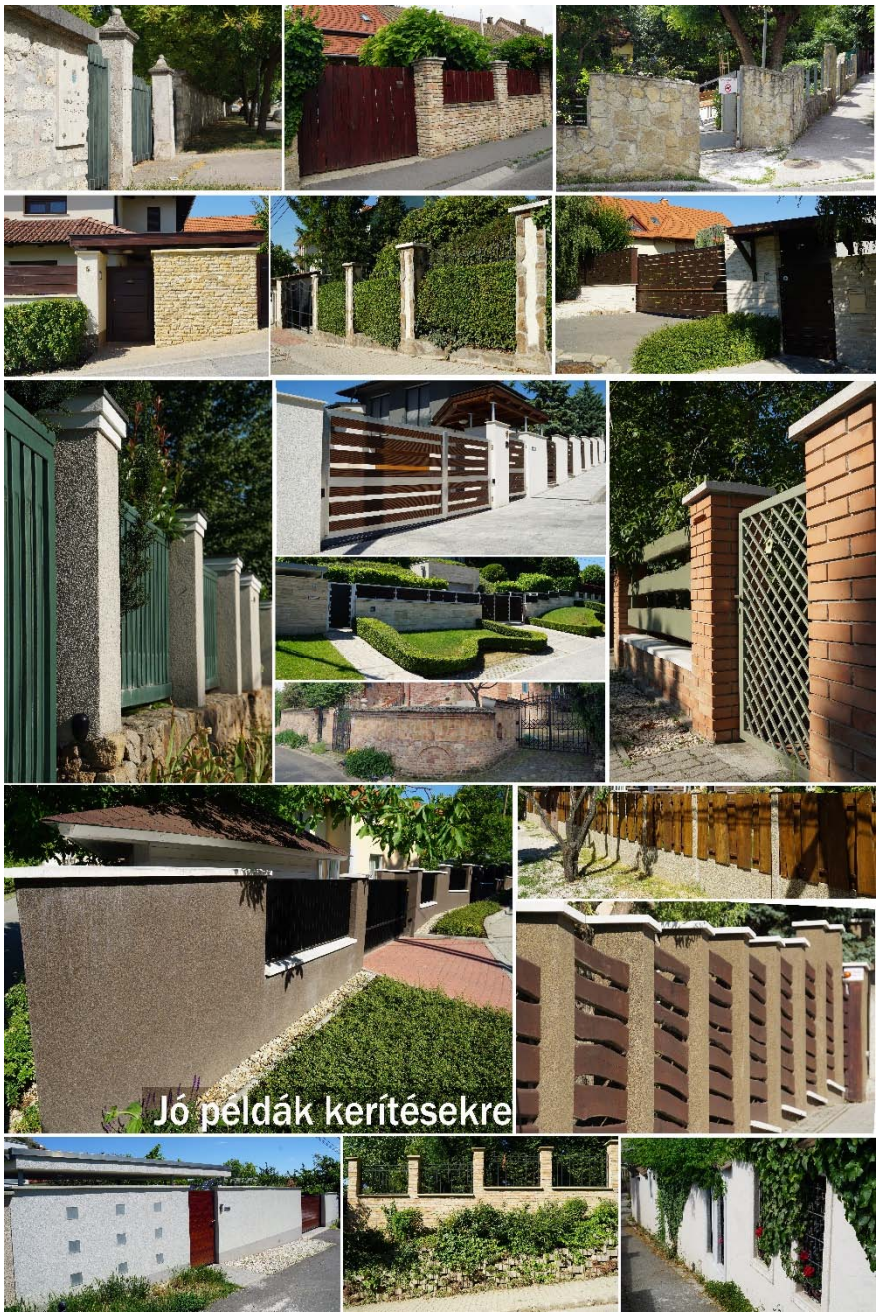
Ajtók és ablakok

A nyílászárók kialakításai jelentéősen befolyásolja az épület arányosságát, és ezáltal annak településképi megjelenését. Az arányok eltalálása szubjektív esztétikai kérdés, mely talán a legnehezebb az éppület tervetzése során, hiszen legtöbbször az épület alaprajzi kaialakításához próbáljuk hozzárendelni a nyílásokat. Ha nincs rend az alaprajzi elrendezésben, az a nyílászáró osztáson is meglátszik. Az ablakokról azt is szokták mondani, hogy a ház szemei. Valóban: az ablakok nem sasak arra valók, hogy kilássunk, hanem arra is, hogy belássunk rajta. Legalább is abban az értelemben, ahogy az ember a másik „szemébe néz”, hogy kifűrkéssze gondolatait, jellemét. Ezért olyan település esetében is, mint amilyen Budaörs, a házak ablakainak kialakítására nagyobb gondot kellene fordítani. A hagyományos épületek ablakai általában álló téglány arányúak, és rendszerint egyszerű vakolt, a fal színétől eltérő festett tagozat keretezi. A polgárosiasodott épületek ablaktagozatai gazdagabbak, és leggyakrabban az eklektika formajegyeit mutatják. A régi házakra az is jellemző, hogy a falfelülethez képest kevesebb és kisebb a nyílás. Ez mai igényeinket nem mindig elégíti ki, ezért sokan készen kapható „háromosztatú” típus-ablakra cserélik ki a régieket – és ezzel tönkreteszik az eredeti épület karakterét. A múltban az ablakok méretét és számát a rendelkezésre álló építőanyagok határozták meg emiatt általában a nyílások kicsik, és a saroktól távol voltak. Ma már ez a kötöttség nem áll fenn, így a paletta végtelen a forma és méret vonatkozásában, így a Tervező és a Beruházó (szerencsésebb esetben a Város főépítészének esetleg Tervtanácsának kontrolljával) felelőssége az esztétikus nyílászáró rend megformálása. A nyílás konszignációnál törekedni kell a minél kevesebb nyílásméret alkalmazására, az arányos és rendezett homlokzati kialakításra legyen szó egy Városközponti-, egy gazdasági- vagy lakóterületi szituációról.

Kerítések

Hazánkban sokan, a biztonság érdekében telküket tömör fémmel, kővel, vagy fával körbe kerítik. Kerítések széles választéka áll rendelkezésünkre, ám a legszebb, leghangulatosabb porta is tönkre tehető egy nem odaillő kerítés építésével. Az első kérdés, amelyet el kell döntenünk, hogy mennyire takarjuk mások szeme elől birodalmunkat. Egyre elterjedtebb szemlélet az „Én házam az Én váram", melynek inkább vagyonvédelmi okai lehetnek. Vannak, akik szívesen megmutatják másoknak is ápolt kertjüket, mások viszont egyetlen rést sem hagynak szabadon a kíváncsiskodó szemeknek.A közterület és a magánterület elválasztó vonala nem csak határvonal, hanem térfal, áttört formájában pedíg összekötő elem, mely az utcakép, így a település arculatának is meghatározó eleme. A településképi szempontból lehatárolt területeknél eltérő karakterű területi egységekről beszélhetünk, így a kerítésekkel szemben támasztott elvárások sem ugyanazok.

A történelmi területeken javasolt a természetesebb, a környezetébe illő kerítés használata, míg a város többi részein anyaghasználati megkötés nincs, viszont esztétikai annál inkább. Falazott kerítés esetén fontos eleme lehet a térfalnak a felfuttatott növényzet. Budaörs esetében a természetes építőanyag a kő. A terméskő mellett a vakolt falazás, vagy esetleg a tégla is elfogadható, de a csupasz betonlábazat ebben a környezetben – akár kerítés, akár támfalról van szó – kellemetlen, durva hatású, ezért kerülendő. A lábazatra kerülő kerítéselem általában fa: lécezés vagy deszka. A Kőhegy alja városrészen a zárt, falazott kerítés idegen: az apró telkek nem viselik a bezártságot. Mivel itt az épületek – ill. a részben földbe vvájt pincék – az utcának hagyományosan csak az északi oldalára épültek, a felső utcára nyíló telekrész lezárása sokszor zavaros, „hátsóudvar jellegű. Itt falazott kerítés építése káros lenne, hiszen a minden utcáról élvezhető kilátást venné el. A templomkert szép kovácsolt vas kerítése érzékelhetően számos portán is megjelenik. Ebben nincs semmi kivetni való, ha mértékkel és ízléssel alkalmazzák és nem hivalkodó. A kerítések kialakításánl ügyeljünk az esztétikai és a balesetvédelmi szempontokra, így kkiemelt teiktettel, hogy a utcasarki kerítésnél kerülendő a tömör kerítés.

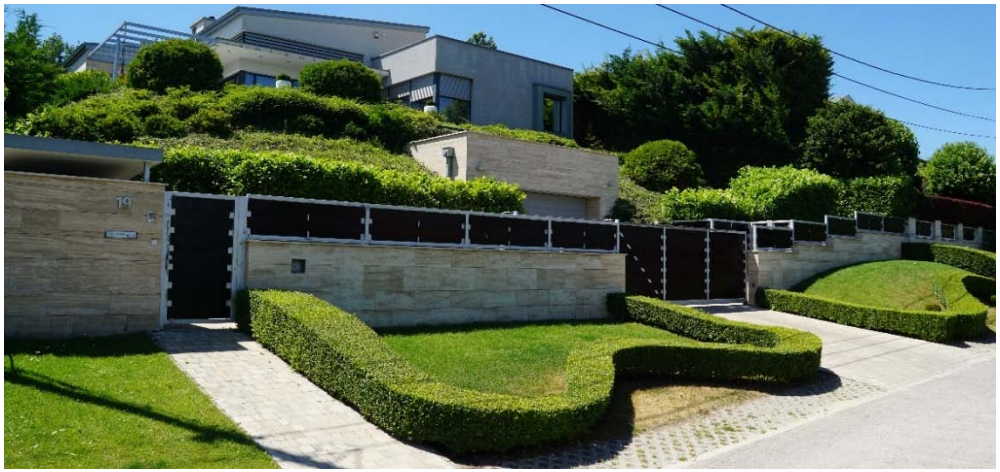


Kertek, a zöldfelületek

Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, a zöldfelületek is. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településkép egészét. A zöldfelületet elemei, a fák, facsoportok, bokrok, zöld gyepek ökológiai szempontokon túl esztétikai jelentőséggel is bírnak. A kertek, egyéb zöldfelületek esetében a meglévő növényzetet védeni kell, meglévő, fás növényzet megtartásával egy új épület építése esetén is egy aktív zöldfelületbe ágyazott, harmonikus épített környezetet lehet teremteni. A telkek kötelezően előírt zöldfelületén háromszintű zöldfelület kialakítása településképi szempontból is a legkedvezőbb.

Településképi jelentőséggel bírnak a nagyméretű parkolók fásításai is. A 4 parkolóhely területéhez tartozóan telepített fák lombkoronájukkal - ökológiai jelentőségükön és árnyékoló hatásukon túl, - jelentősen javítják a monoton, burkolt felületek látványán.

A honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítésével lehet elérni, hogy az ültetett növényzet életképes legyen, összhangban legyen az adott terület és környezetének funkcióival. Ennek megfelelően a legkedvezőbb fafajták a következők: juharfélék, éger félék, nyír, borsófa, ostorfa félék, kőrisfélék, platán, cseresznyeszilva, fűz fajok, tollas gyöngyvessző félék, berkenyék, kocsányos tölgy, hársfélék. a legmegfelelőbb cserjefajták: fanyarka félék, törpemandula, borbolya félék, nyári orgona, dudafürt, som félék, mogyoró, cserszömörce, madárbirs, galagonya, gyöngyvirágcserje félék, kúszó kecskerágó, aranycserje, boglárcserje, fagyal, jezsámen félék, cserjés pimpó, kökény, tűztövis, gyepürózsa, csigolyafűz, serevényfűz, bodza, gyöngyvessző, hóbogyó, orgona, tamariska, bangita félék, rózsalonc



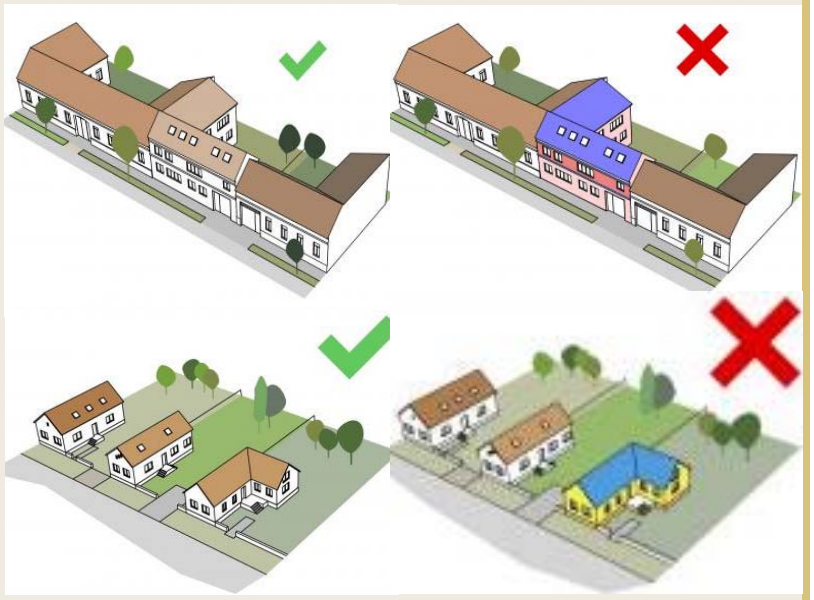
Tetők, ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzésre vonatkozó előírások, ajánlások:

- Magastető hajlásszöge 45º-nál nagyobb nem lehet.
- Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- A tető kialakításánál kerüljük a tagolt tetőformák, vápák, tornyok kialakítására, törekedjünk az egyszerűségre. Az épület teljes fedéséül lapostetős kialakítás a történelmi területeken kívüli részeken lehetőség van.

- Törekedni kell a rendezett, egyszerű alaprajzi elrendezés kihatására, ami jelentős hatással van az épület tömegformálására, nyílászáró osztására, a tetőzet kialakítására **(ajánlás)**.
- Ajánlott hagyományos tetőfedő anyagok: cserép, hódfarkú cserép, hornyolt cserép, sajtolt tetőcserép, korcolt fémlemez fedés;

  Nem javasolt tetőanyagok: azbezt, betoncserép, bitumenes zsindely, trapézlemez, fém cserepes lemez, hullámpala **(ajánlás)**.
- A nyílások – ablakok, ajtók - kialakításánál is ügyelni kell a kellő napfény belső terekbe való bejutásáról, úgy, hogy a homlokzati nyílászáró osztása rendezett legyen **(ajánlás)**.;

- Kerülni kell a nyílászárók „tobzódását” a homlokzaton, törekedni kell a letisztult harmonikus nyílászáró osztásokra, mely településképi megjelenésben rendezett épület képét mutatja;



- Színek harmonikus használata jelentősen növeli az épület esztétikus megjelenését, kerülni kell az indokolatlanul sok szín megjelenését a homlokzatokon és kerülni kell a rikító színek használatát **(ajánlás)**.;

- A homlokzatképzése során kerülni kell az indokolatlan tagolásokat, homlokzati töredezettséget, a tervezésnél törekedni kell az egyszerű letisztult formavilágra **(ajánlás)**.

Kerítések kialakítására vonatkozó előírások, ajánlások:

- Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok esetében kerítés csak a szabályozási vonal mentén alakítható ki (**jogszabályi előírás)**.

- 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a tele sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belűl nem tömörkerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.

8.

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÜLETRÉSZEK, REKLÁMHORDOZÓK, CÉGÉREK, ÜZLETFELIRATOK

Településképi szempontból meghatározó az épületek homlokzatán, kerítésén elhelyezett cégérek, üzletfeliratok látványa. Azoknak a cégéreknek 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 cégérek. 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.

Jó példák üzletfeliratokra és cégérekre

Üzletfeliratok, cégérek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
  a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
  b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
  c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
  d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
  e) Molinó (szövetből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

- Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
  a) Cégéreket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
  b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos űrszelvény szabadon hagyása mellett.
  c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
  d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégérek darabszámát a harmonikus utcaképi megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

- Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

IMPRESSZUM

Készíttette
Budaörs Város Önkormányzat Főépítész Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Wittinghoff Tamás – polgármester
Csík Edina - főépítész

Készítették:
Szöveg
Vári Attila, Bárány-Horváth Laura

Felhasznált irodalom:
dr. Meggyesi Tamás: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter elemzése és rehabilitációjának elvei (1999)
Krizsán András: Balaton-Felvidéki építészeti útmutató
Rácz Miklós és Thury László: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására (2012)
Budaörs Örökségvédelmi Hatástanulmánya (2016)
Intramuros Építész Iroda: Budaörs, Kőhegy Városrész területét érintő szabályozási terv felülvizsgálatát megalapozó rehabilitációs terv (2016)

Fotók
Vári Attila
2017

Építészeti útmutató ábrái
Vári Attila
Intramuros Építész Iroda
Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

Mellékletek:

- új Védett épületek és védett növényzet adatlapjai

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: **Magántulajdon**		**ADATLAP / 1** **Leírás**
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO 2014.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, 20. század eleje, lakóépület, présház-pince	

Az épület leírása:

Telekhatáron épült, hosszú téglalap alaprajzú keskeny homlokzatával az utcafrontra néző hosszú épület. Tetőzete nyeregtető, cserépfedéssel. Az épület egy kváderkövekkel megtámasztott oldalú mesterséges teraszon épült. a falazat sóskuti kváderkőből épült.

Az utcai homlokzat középtengelyében a földszinten egy állótéglány, fatokos, pipapántokon forduló kétszárnyú pinceajtó nyílik, amelynek zárja eredeti, dobozzár. Az emeleten erkély és állótéglány, kétszárnyú, kifelé nyíló, osztott táblás faajtó látható.

A nyugati homlokzat öt tengelyes. A földszint délnyugati sarkában spalettával záródó egyrétegű ablak nyílik. Az emeleten négy tengelyben látható modern garázsajtó – kétrétegű, középen rácsozott ablak – ajtó – spalettával záródó kétrétegű, középen rácsos ablak

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	

sorrendben.

A keleti homlokzaton három ablak nyílik, a bal szélső talán egy befalazott ajtó helyén.

A pince dongaboltozatos, előtere kisméretű, poroszsüveg fedésű, padlója tégla.

Az épület homlokzatának alapszíne fehér, a nyílászárók zöldek és barnák.

Szóbeli adatok alapján valaha a hozzá keletről csatlakozó házzal együtt egy hegyvidéki birtok központja volt.

Védési javaslat

A budaörsi hegyvidéken ritka, hogy ilyen méretű birtokközpontot építsenek, inkább a kisebb méretű présházak jellemzőek, a hegybe mélyen befutó pincékkel. Mivel az épület jó állapotban megmaradt, védelmét javasoljuk.

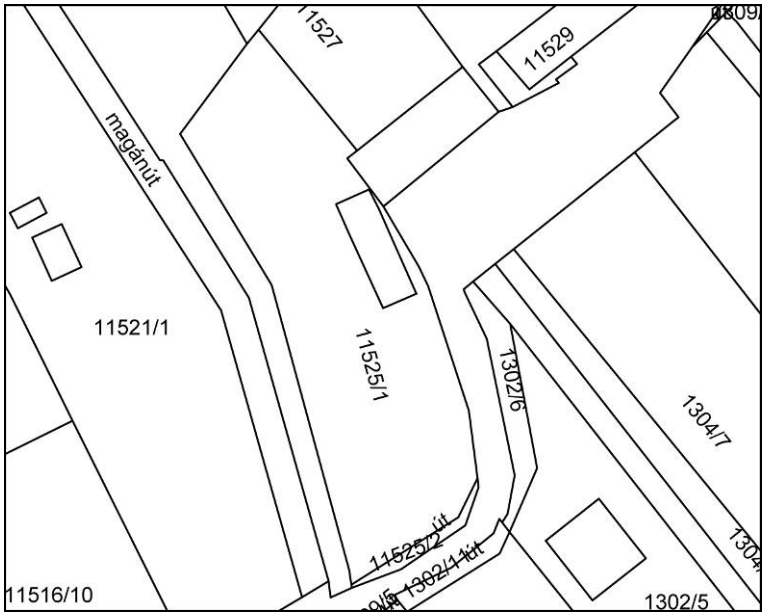
Források:

Légifotó (2013)

Veszélyeztetettség: Vizesedés

Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, nyílászárók, tetőszerkezet felújítása

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

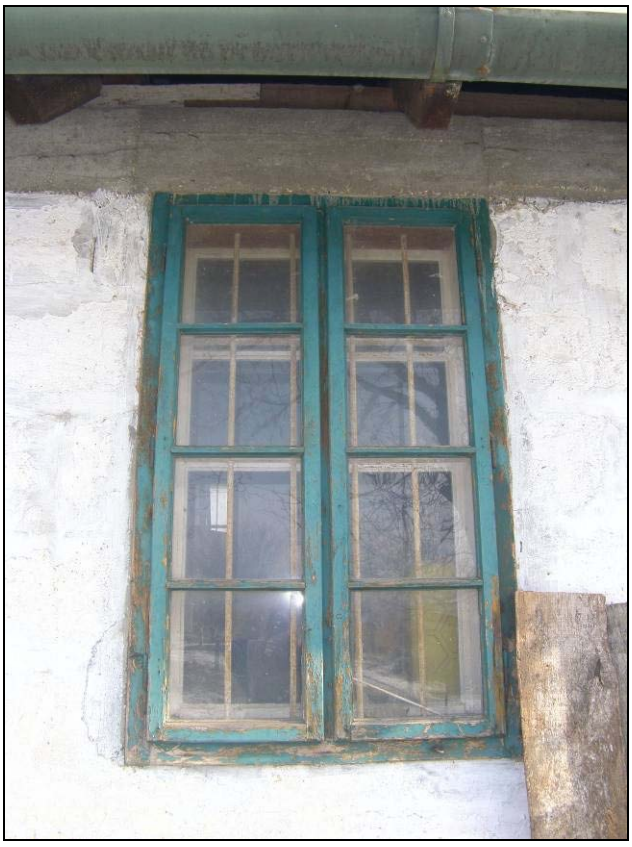


Légifotó

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

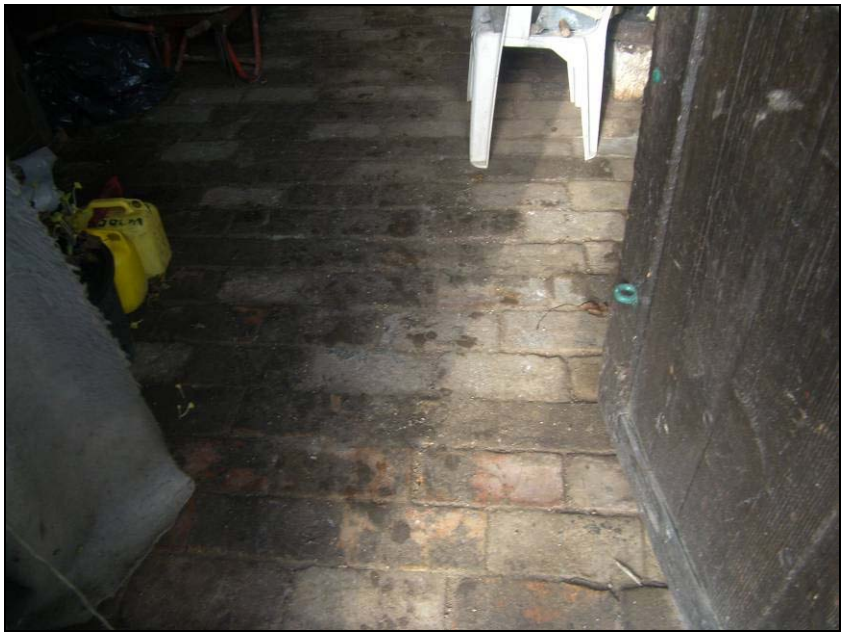
E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók



E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: **Budaörs Város Önkormányzata**		**ADATLAP / 1** **Leírás**
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	változó	

A növényzet leírása:

A kertben négy nyugati platán (Platanus occidentalis), egy nagylevelű hárs (Tilia Platyphyllos) és kettő japán akác (Sophora japonica) található. A nyugati platánok kora kb. 45-50 év, 12-18 m magasak, koronaátmérőjük kb. 5-8 m. A nagylevelű hárs kb. 35 éves, 10-11 m magas, koronaátmérője kb. 8 m. A japán akácok kb. 55-60 évesek, 12-18 m magasak, koronaátmérőjük kb. 7 méter. A faegyedek törzsének életképessége jó.

Védési javaslat

Megtartandó facsoport, egy faegyedek elöregedése miatt szükséges kivágás esetén pótlandóak.

Források:

Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek elöregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek pótlása.

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, Légifotó

Térkép

Légifotó

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	

		ADATLAP / 3 Képek

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	

		ADATLAP / 4 Fotók

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: **Budaörs Város Önkormányzata**		**ADATLAP / 1** **Leírás**
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	változó	

A növényzet leírása:

A vegyes fasor tartalmaz kőrisfa, hársfa, díszkörtefa, fűzfa, mogyorófa, tölgyfa, ostorfa, platánfa egyedeket. A faegyedek kora változó, 15 évestől 40 éves korig található faegyed.

Védési javaslat

Megtartandó fasor, egy faegyed elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlandó.

Források:

Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek elöregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek pótlása.

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

Térkép

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 3 Légifotó

Légifotó

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 4 Fotók

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 5 Fotók

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 6 Fotók

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: **Budaörs Város Önkormányzata**		**ADATLAP / 1** **Leírás**
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	30-40 év	

A növényzet leírása:

A hársfasor az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utca közötti szakaszán található.

Védési javaslat

Megtartandó fasor, egy faegyedek elöregedése miatt szükséges kivágás esetén pótlandóak.

Források:

Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek elöregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek megőrzése, szükség esetén pótlása.

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Leírás

Térkép

Légifotó

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	

		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	

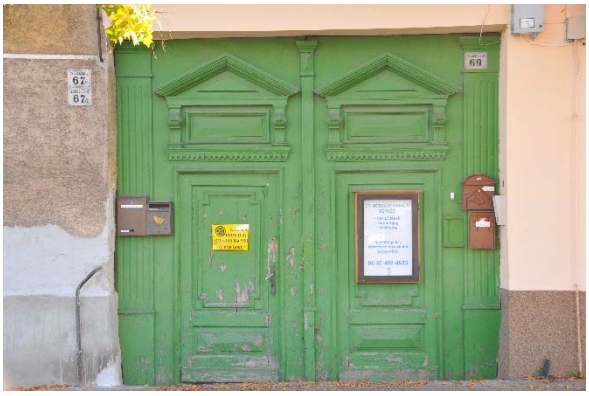
		ADATLAP / 4 Fotók

ÖNÖK KÜLDTÉK

Kovács-Fari Karolina:

Weiland Gyula:

1817
2002


69

AUTÓKIJÁRAT
KÉRJÜK SZABADON HAGYNI!
57

АВТОКЪЩАТ
52

1882
34

Zanathy Ildikó és Szabó Gyula