

BUDAÖRS



Településrendezési eszközök módosítása

Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt
véleményezésre előkészített anyag

BUDAÖRS

Településrendezési eszközök

MÓDOSÍTÁSA

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

VÉLEMÉNYEZÉSRE ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megbízó

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

Tervező

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

Településrendezés:

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

Közlekedés:

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

Vízi közművek:

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

Energiaközművek, távközlés:

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

2018. március
VZM 1298/15
Budaörs szab_véleményezési_180310.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	5
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	5
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	7
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	7
2. BEÉPÍTÉSI TERV	9
3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	11
4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	13
5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	14
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	18
7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	19

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

Beépítetlensége és a városon belüli elhelyezkedése folytán a módosítással érintett tömböt a város vezetése, mint **potenciális, a kialakult új városközpontot kiegészítő, fejlesztési területet** tartja számon.

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

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



A TERVEZÉSI FOLYAMAT

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

Tervezők a munka során elkészítették a **megalapozó vizsgálatot**, majd **3 beépítési terv-variációt**. A város Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága az elkészült beépítési javaslatokat megismerte és 256/2016. (XII.05.) határozatában az alábbiak biztosítását kérte:

- A tömbben legfeljebb 100 lakás legyen elhelyezhető.
- A kereskedelem-szolgáltatás, iroda funkció 25000 m² maximális bruttó szintterülettel legyen elhelyezhető.
- A terv biztosítson helyet a Bretzföld-Lévai utca találkozásánál körforgalom kialakíthatóságának, a tömb közúti feltárása a Lévai utca és a Kenyérgyár utca felől történjen, lehetőleg a Komáromi utca igénybevétele nélkül.
- Közforgalom előtt megnyitott területet tartalmazzon a terv gyalogos korzóként a Bretzföld utca mentén az utca felől nyitottan és/vagy a tömb belső részén épületekkel határoltan.
- A helyi építési szabályzat és szabályozási terv az eltérő területhasználati funkciók térbeli elhelyezhetőségét egy keret jellegű előírás csomaggal határozza meg a helyi építési szabályzatban.

A meghozott bizottsági határozat alapján tervezők egyeztettek a Főépítési Irodával és az egyeztetés alapján kidolgozták a Helyi Építési Szabályzat első munkaközi anyagát. Jelen tervdokumentáció a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésre előkészített anyaga az Eljr. szerinti alátámasztó munkarészekkel együtt.

A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményeztet a partnerekkel, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi jogszabályban rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **30 napon belül adhatnak írásos véleményt**. Véleményeltérés esetén a Polgármester egyeztető tárgyalást hívhat össze. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztető tárgyalás összehívása esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

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

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (...) rendelete a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

A rendelet mellékletei

1.§ Jelen rendelet melléklete:

1. melléklet: SZT-M1 jelű szabályozási terv módosítás

Módosuló rendelkezések

2.§ A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 38.§ (1) bekezdés 9. és 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. Vt-Fi településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzfeld utca menti ingatlanok)

10. Vt-FL településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)”

3.§ A HÉSZ 39.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

“(4) A Vt-Fi jelű építési övezet területén:

- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;*
- b) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;*
- c) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;*
- d) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet.*
- e) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.”*

4.§ A HÉSZ 39.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) A Vt-FLjelű építési övezet területén:

- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;*
- b) nem lakó rendeltetés -a „Fejleszthető épület” kivételével- az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;*
- c) a ”Fejleszthető épület” esetében a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;*

- d) a "Fejleszthető épület" felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m² bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
- e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet.
- g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.
- h) törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi utca igénybevétele nélkül."

5.§ A HÉSZ 39.§-a kiegészül a következő bekezdéssel:

„(6) A Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetek területén tervezett épületek építési engedélyezési, vagy egyszerű bejelentési eljárását megelőzően építtetőnek külön jogszabályban meghatározott Beépítési tervet és a hozzá kapcsolódó Közlekedési hatástanulmányt és Közterület-alakítási tervet kell készíttetni.

6.§ A HÉSZ 2. melléklet táblázatának 39. és 40. sora az alábbiak szerint módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
39	Vt-Fi	SZ	5000	-	-	35	2,4	15	35	-	Hm:15,0	-	-	-0,0	15,0	7,5
40	Vt-FL	SZ	5000	-	-	25	1,2	15	50	-	Hm:7,5	-	-	10,0	7,5	3,25

Záró rendelkezések

7.§ (1) Jelen rendelet mellékletében a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Budaörs Város Szabályozási terve normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet mellékletének normatartalma lép.

(2) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018.

polgármester

jegyző

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata a Főépítési Irodával történt egyeztetést követően készült el a Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca - Bretzföld utca által határolt tömbre vonatkozóan. A szabályozási paraméterek és előírások a korábban elkészült beépítési tervekben foglaltaknak megfelelő beépítést kívánják lehetővé tenni, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 256/2016. (XII,05.) határozatában foglalt korlátozások figyelembevételével.

A határoló közterületek szabályozási szélességének módosítására nem tesz javaslatot a tervezet, kizárólag a Lévai utca és a Bretzföld utca csomópontjában kialakítani javasolt körforgalom helyigényének biztosítása érdekében szükséges a csomópont déli részén fekvő 1003 és 1036/67 hrsz telek egy részét igénybe venni közlekedési célú közterületként. Az így igénybe vett terület a 1003 hrsz telek esetében 314m², a 1036/67 hrsz telek jelenleg is közterület.

A tömb beépítésére és hasznosítására vonatkozóan konkrét fejlesztési elképzelések, beruházói szándékok nem ismertek, így az elhelyezhető funkciók és beépítési intenzitás keret jelleggel került meghatározásra, a bizottsági döntéssel összhangban. A keret jellegű szabályozás segítségével a tömb beépítése szabadabban tervezhető, de az önkormányzati szándékoknak megfelelő korlátozások is foganasíthatók.

A módosítási javaslat a Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca - Bretzföld utca által határolt tömböt két építési övezetként kezeli olyan módon, hogy a két építési övezet közötti határ megközelítőleg a tömb felezővonalán húzódik, a Komáromi utcával párhuzamosan, annak határvonalától mért 75 m-es távolságra. Így a Vt-Fi építési övezetbe sorolt terület nagysága 14.977m², a Vt-FL építési övezetbe sorolt terület nagysága pedig 15.742m².

A Bretzföld utca menti terület

A Bretzföld utca menti területsávban, a közlekedésből származó nagy környezeti terhelés, illetve a tervezett városi funkciók miatt, lakó funkciójú épületek építése nem javasolt, ezért ennek a területnek az övezeti besorolása Vt-Fi, ahol lakó rendeltetés létesítése nem megengedett. A tömbnek ezen a részén intenzívebb beépítés, nagyobb épülettömegek létesíthetők, mint a keleti sávban.

Az elkészült beépítési tervek alapján a Bretzföld utca menti területrészen nagyobb forgalmat lebonyolító, étellel teli, városi funkciók létesítése a cél, úgy hogy a Bretzföld utcával párhuzamosan egy gyalogos korzó is létrejöhessen. A gyalogos korzó létrejöttét hivatott biztosítani Vt-Fi építési övezetre vonatkozó előírások b) pontja:

"Vt-Fi építési övezetben a Bretzföld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;"

A Vt-Fi jelű építési övezetre vonatkozóan, az alábbi szabályozási paramétereket állapítja meg a HÉSZ tervezet:

- az építési telek beépítési módja szabadonálló,
- a legkisebb kialakítható telek mérete 5000m²,
- az építési telek legnagyobb megengedett beépítettsége 35%,
- az építési telek legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutatója 2,2,
- az építési telek legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítése legfeljebb 15%,
- az építési telek legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke 35%,
- a létesíthető épület legnagyobb megengedett homlokzatmagassága: 15,0m (H),
- előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 m;
- a hátsóker megengedett legkisebb mérete 15,0m (H);
- az oldalkert megengedett legkisebb mérete 7,5m (H/2).

A Terepszint alatti beépítésre vonatkozóan hatályos helyi építési szabályzat szerinti értelmező rendelkezés a következő:

„12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.”

Tehát az összesen tervezhető terepszint alatti beépítés a következő: 35% (beépítés megengedett legnagyobb mértéke) + 15% (Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke) = 50 %.

Érintett telek mérete	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Létesíthető maximális szintszám	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Összesen	Szintterületi mutató
14.977 m ² ≈ 1,5 ha	35% 5.250m ²	P+F+4	15% (összesen 50%) 7.500m ²	5x5.250m ² +7.500m ² 33.750m ²	2,2 33.000m ²

A Komáromi utca menti terület

A Komáromi utca menti területtel kapcsolatban igényként merült fel az Önkormányzat részéről, hogy olyan funkciók jelenhessenek csak meg, amelyek a környező lakóterületek nyugalmaát a lehető legkisebb mértékben zavarják. A tömb keleti sávjában, a Vt-FL jelű építési övezetben elsődlegesen lakó funkciójú épületek létesítése a cél, ezért az építési övezetben létesíthető épületek bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető nem lakó rendeltetés.

A bizottsági döntés alapján a tömbben kb. 100 lakás elhelyezését kívánja biztosítani az önkormányzat, ezért az alábbi szabályzási előírás alkalmazása javasolt:

„A Vt-FL jelű építési övezet területén az építési telek minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;”

A fenti előírás alkalmazásával legfeljebb 107 db lakás építésére nyílik lehetőség a tömbben.

Ugyancsak a Komáromi utca tehermentesítése érdekében fogalmazódott meg az az előírás, hogy az építési övezetben *törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi utca igénybevétele nélkül.* A szervízútról való feltárás biztosíthatja, hogy a majdan létesülő lakóépületek jelentette többlet forgalom az utca túloldalán már meglévő lakóterületeket a lehető legkisebb mértékben zavarja. A szervízút helybiztosítása, illetve ösztönzése érdekében az előkert megengedett legkisebb mérete 10,0m a Vt-FL építési övezetben.

A Vt-FL jelű építési övezetre vonatkozóan, az alábbi szabályozási paramétereket állapítja meg a HÉSZ tervezet:

- az építési telek beépítési módja szabadonálló,
- a legkisebb kialakítható telek mérete 5000m²,
- az építési telek legnagyobb megengedett beépítettsége 25%,
- az építési telek legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutatója 1,2,
- az építési telek legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítése legfeljebb 15%,
- az építési telek legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke 50%,
- a létesíthető épület legnagyobb megengedett homlokzatmagassága: 7,5m (H),
- a hátsókert megengedett legkisebb mérete 7,5m (H);
- az oldalkert megengedett legkisebb mérete 3,25m (H/2);
- az előkert legkisebb megengedett mérete 10,0m.

A Terepszint alatti beépítésre vonatkozóan hatályos helyi építési szabályzat szerinti értelmező rendelkezés a következő:

„12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.”

Tehát az összesen tervezhető terepszint alatti beépítés a következő: 25% (beépítés megengedett legnagyobb mértéke) + 15% (Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke) = 40 %.

Érintett telek mérete	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Létesíthető maximális szintszám	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Összesen	Szintterületi mutató
15.742 m ² ≈1,6 ha	25% 4.000m ²	P+F+1+T	15% (összesen 40%) 6.400m ²	3x4.000+6.400 <u>18.400m²</u>	1,2 19.200m ²

A hatályos HÉSZ előírásainak szellemével összhangban és a beépítési javaslatokban meghatározott épületmagasságok figyelembe vételével a HÉSZ módosítási javaslata a létesíthető épületek szintszámával kapcsolatban az alábbi előírásokat tartalmazza:

"Vt-Fi építési övezetben a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet.

Vt-FL építési övezetben a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet."

Az így meghatározott paramétereknek köszönhetően a Komáromi utca mentén létesülő épületek magassága a környező lakóterületekhez illeszkedő épületeket eredményez, míg a Bretzföld utca menti területen magasabb épületek létesítését teszi lehetővé a nagyobb szintszám.

A hatályos magasabb szintű jogszabályi előírások miatt a HÉSZ módosítási javaslata településképi követelményeket nem fogalmaz meg. A településképi rendeletben az alábbiakat javasoljuk vizsgálni és szabályozni:

- A Bretzföld utca menti területen a szabályozási paraméterek nagy tömegű épületek építését teszik lehetővé. A nagyobb épülettömegek és térfalak megjelenése önmagában nem kedvezőtlen, azonban figyelmet kell fordítani arra, hogy a kedvező településképi érdekében ezek az épülettömegek és homlokzatok megfelelően legyenek tagolva.
- A Komárom utca mentén megjelenő épületek megfelelő tagolása ugyancsak fontos annak érdekében, hogy az utca túloldalán kialakult kertvárosias lakóterületen meglévő épületek léptékétől idegen beépítés ne jelenhessen meg.

Fentiek miatt a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Településképi Védelméről szóló önkormányzati rendeletbe a soron következő módosítás alkalmával az alábbi előírások beépítését javasoljuk:

- Vt-Fi építési övezetben létesített épület egy azonos síkban lévő homlokzati hossza nem lehet több mint 30,0 méter. Egy homlokzati síknak számít a homlokzat 4,0 méter mélységet meg nem haladó eltolása.
- Vt-FL építési övezetben létesített épületek Komáromi utcára néző homlokzatainak szélessége legfeljebb 14, 0 m lehet, melyhez a homlokzati síktól mért 20,0 m-nél közelebbi oldalszárny is beleszámít.

A tervezési területre tervezők korábban háromféle beépítési javaslatot készítettek, melyek közül 2 változat a jelen helyi építészeti szabályzat módosítása során nem került felhasználásra. A településképi rendelet módosításának alátámasztásához a fel nem használt beépítési javaslatokat jelen dokumentáció mellékleteként csatoljuk.

2. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett tömb lehet Budaörs új, **élettel teli központi területe**, ahol a közelben kialakult városközponti funkciók kiegészülhetnek és a város egy új közösségi területtel, találkozó ponttal gazdagodhat.

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

Hasonló irányelvek figyelhetők meg a terület beépítésének intenzitása esetében is. A városi funkcióknak helyet adó, jelentős közforgalmat lebonyolító épület jellemzően zárt, határozott, észak-déli irányú térfalat alkot a Bretzföld utca mentén. Az épület mind traktusszélessége (18 m), mind épületmagassága tekintetében jelentős tömeget alkot. A beépítési tervben a Bretzföld utca menti területre javasolt épület szintszáma F+4, ahol a földszinten elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb közforgalmat bonyolító funkciók, az épületek emeleti szintjein irodák és egyéb intézményi funkciók létesítése javasolt. Az épület előtt kialakuló zöldfelületekkel tagolt, széles korzó bonyolítja le a központi funkciók által generált gyalogos közönségforgalmat. A beépítési terv szerint a mélygarázsok megközelítése és a szükséges teherforgalom bonyolítása az épület mögött kialakított, a Lévai és Kenyérgyár utcákra kikötő szervízúton valósítható meg.

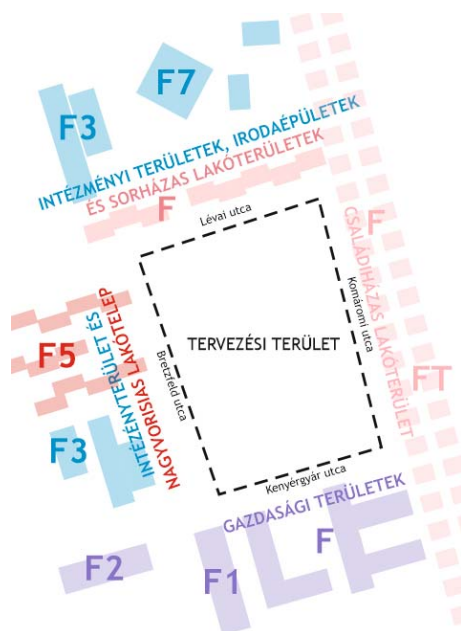
A Bretzföld utca mentén létesülő vegyes funkciójú épület választja el és védi meg a terület keleti felén elhelyezkedő lakóépületeket a közönségforgalomtól. A lakóépületek fő tömege a beépítési terven a Komáromi utcára merőlegesen került kialakításra, egy-egy az utcával párhuzamosan beforduló épületszárnyal, így egy-egy intimebb, zárt belső udvart létrehozva az itt kialakításra kerülő társasházak számára.

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

A Bretzföld utca mentén létesülő, közforgalmat bonyolító épülethez kapcsolódó parkolási igényeket a Bretzföld utcában létesült közterületi felszíni parkolók és a megvalósuló létesítmény mélygarázsa szolgálják ki.

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

Fontos továbbá megjegyezni, hogy a felvázolt beépítési javaslat akkor működhet, ha a jelenlegi állapottól eltérően, a Kenyérgyár utca a Bretzföld utcáról is közvetlenül megközelíthető.





Jelmagyarázat

- meglévő épület a tervezési területen
- meglévő épület lehetséges bővítése
- tervezett lakóépület
- tervezett nem lakó rendeltetésű épület
- tervezési területen kívüli épület

- mélygarázs le- és felhajtó
- javasolt telekhatár

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 20-913-8575
www.vzm.hu vzm@vzm.hu



Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
(TT/1É 13-1259/06)
Südi Beáta, építésmérnök
Korsós Renáta, okl. településmérnök
Tóth Attila, közlekedéstervező
(K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Közlekedés

Budaörs
Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca
által határolt tömb

BEÉPÍTÉSI TERV
M=1:1000

2018. március

VZM 1298/15

beepitesi_terv_180321.cdr

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE



Budaörs zöldfelületi rendszere (Készült Budaörs településszerkezeti terve alapján)

Budaörs zöldfelületi rendszere igen változatos, azonban elmondható, hogy jelentősebb összefüggő zöldfelületei északi, külterületi területrészen helyezkednek el, melyet elsősorban erdőterületek, természetközeli területek valamint egykori zártkertes, mai kertes mezőgazdasági területek alkotnak. A belterületi zöldfelületek jelentős részét szintén erdőterületek, természetközeli területek, valamint különleges beépítésre nem szánt területek teszik ki. Az M1-M7 közös bevezető szakasza mentén, a Törökugratótól délre erdőterületek, a hegyen tanösvény, védett sztyeppterületek, a Kőhegy területén természetközeli területek találhatók. Nagy kiterjedésű közösségi zöldfelületi rendszer (közpark, közkert) a település területén a módosítással érintett terület nyugati szomszédságában fekvő Budaörsi-lakótelep területén, valamint a Hosszúréti-patak mentén, a Kamaraerdő területén található. Közösségi funkciót számos játszótér tölt be.

A módosítással érintett tömb területén néhány idősebb faegyed található, azonban a terület elhagyatottsága, illetve funkcionális kihasználatlansága miatt meglehetősen elhanyagolt, enyhén cserjésedésnek indult. A terület déli határában, a Kenyérgyár u. mentén kisebb csörgőfásor (*Koelreuteria paniculata*) található. A terület keleti határában, a Komáromi utca mentén értékes hársfásor (*Tilia sp.*) van, melyet a településképi rendelet 2017-ben védetté nyilvánított.

A tervezési területtől keletre található a Budaörsi lakótelep tömbtelke, amelynek nagy a zöldfelületi ellátottsága. Az épületek közötti közterületeken idősödő, többnyire egészséges faegyedek állnak, főként juharok (*Acer sp.*), fűzek (*Salix sp.*), ostorménfa (*Celtis occidentalis*), japán akácok (*Sophora japonica*), nyárfák (*Populus sp.*) és fenyőfélék (*Pinus sp.*). A növények a lakótelep belső útjai mentén gyakran képeznek fasort.

A lakótelep területén található intézményterületek funkciójukból adódóan jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Az alapfokú nevelési és oktatási intézmények területén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, főként fűzek (*Salix sp.*) valamint japán akácok (*Sophora japonica*).

A módosítással érintett terület déli szomszédságában elhelyezkedő **gazdasági területek** zöldfelületi ellátottsága alacsony. Az épületek alapterületén túl a telkeken jelentős méretű burkolt felületek találhatóak.

A módosítással érintett területtől északra található **irodapark** területe zöldfelületi ellátottság szempontjából a jelentős méretű parkoló területek ellenére jónak mondható. A telek északi és keleti részén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, jellemzően fenyőfélék (*Pinus sp.*). A területen a cserjeszint is igen gazdag, melyet többnyire örökzöld lombos és tűlevelű fajok alkotnak.

Jelentősebb kiterjedésű egybefüggő zöldfelület a **Lévai utca mentén elhelyezkedő gepes terület**. A terület fás szárú növényállományát fiatal dísfák alkotják. A területen a cserjeszint és a nagyobb lombkoronájú idős fák szinte teljesen hiányoznak.

A zöldfelületi vizsgálat során fontos megemlíteni a módosítással érintett tömbbel északon, keleten és délen szomszédos családiházak **területet**, amely jelentős zöldfelületi arányával, alacsony intenzitású beépítésével kedvező hatással van a vizsgált terület mikroklímájára.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Közúti hálózati kapcsolatok

A módosítással érintett tömb Budaörsön, a Bretzfeld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1 sz. autótút, az M7 autópálya és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópálya budaörsi külön szintű csomópontja.

Az 1 sz. főút a XI. kerületből, a 7 sz. főúttól indul és halad tovább Hegyeshalom országhatárig Tatabánya, Komárom, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve. A főút a módosítással érintett tömbtől északra található, a Komáromi utcából és a Bretzfeld utcából is megközelíthető.

A tömb nyugati határa, a Bretzfeld utca az 1 sz. főút és a Baross utca között húzódik. A Bretzfeld utca 2x1 sávós út, a Baross utca és a Lévai utca között egyoldali, a Lévai utcától északra kétoldali gyalogjárddal, valamint kétirányú buszforgalommal. Az út nyugati oldalán futó párhuzamos szervízúton merőlegesen és párhuzamosan parkolhatnak a gépjárművek.

A tömböt északról határoló Lévai utca kétirányú lakóút, kétoldali gyalogjárddal. A gépjárművek az út északi oldalán a szegély mellett parkolhatnak.

A módosítással érintett terület keleti határoló útja a kétirányú Komáromi utca. Az 1 sz. főút és a Lévai utca között kétoldali, a Lévai utcától délre egyoldali gyalogjárda található az utcában. Az út nyugati oldalán kialakított merőleges parkolóban várakozhatnak a gépjárművek.

A Kenyérgyár utca (Baross köz) a tömböt délről határolja. A keskeny, kétirányú út a Komáromi utca és a Bretzfeld utca szervízútja között húzódó zsákutca. Az utca elején található egyoldali gyalogjárda.

A tervezési területet érintő közlekedési területek és fejlesztési javaslatuk

A módosítással érintett terület fejlesztése a környező úthálózat forgalmi terhelését okozza majd. A forgalmi terhelés nagyságát a csúcsórában a teljes parkolószám 50%-ában vehetjük figyelembe. Az elhelyezendő gépkocsik számát az OTÉK 4. sz. melléklete alapján kell meghatározni. Ennek megfelelően minden lakás rendeltetési egysége után 1 db, a vegyes használatú területek minden 20 m²-e után szintén 1 db parkolóhely biztosítása szükséges. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata adta lehetőségek teljes kihasználása esetén kb. 900 db gépkocsi elhelyezésével kell számolni, ezért a forgalmi terhelés növekedése csúcsórában várhatóan 450 J/h lesz.

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

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

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

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

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

A Bretzföld utca - Lévai utca keresztezésénél körforgalom kialakítását javasoljuk. A körpálya sugara megegyezik a Baross utcai körforgalom sugarával. A körpálya középpontja a jelenlegi csomóponttól délkeleti irányban található. A körpálya elhelyezése ebben az esetben minimális idegen terület igénybevételével jár. A körforgalomnak rengeteg előnye lesz a kereszteződés jellegű csomópontokhoz képest. Kevesebb lesz a baleset, valamint azok súlyossága is mérséklődik a körforgalom sebességcsökkentő hatása miatt. A kisebb sebesség miatt a becsatlakozási időközök is csökkennek, amik különösen a mellékutakról érkezők haladását könnyítik, illetve gyorsítják meg. Ezzel a csomópont kapacitása is növekszik. Geometriájának köszönhetően lehetővé teszi a csomópontban történő megfordulást, valamint kiemelt középszigete már messzebből észlelhetővé válik. Hátránya azonban, hogy nem lesz biztosítva az elsőbbség a felsőbbrendű utakról érkezőknek, valamint a közösségi közlekedési eszközöknek.

A Bretzföld utca - Baross utca keresztezésében lévő körforgalom további ággal nem bővíthető, ezért itt a csomópont északi ágának csúcsánál kiépített, forgalomterelő szigettel ellátott csatlakozás került betervezésre a jelenleg zsákutcaként funkcionáló Kenyérgyár utcánál, a balra kanyarodó mozgásokat tiltva. Eddig a Kenyérgyár u.-ba csak a Komáromi útról lehetett behajtani, amely aztán zsákutcában végződött. A jelenlegi zsákutcás kialakítású állapotban is előfordult, hogy személygépjárművel ráhajtottak a zsákutca végén található járdára, valamint onnan a zöldterületre, innen csatlakozva be a Bretzföld utca forgalmába, lerövidítve a hosszabb kerülőutat, ami a Baross közből kihajtva a Komáromi útról befordulva a Baross utcán végig, onnan a körforgalmon keresztül vezet ugyanide. Egy esetleges beruházás következtében megnő a forgalom, amely még inkább indokoltá teszi, hogy a zsákutcás kialakítás megszűnjön, és helyette még egy bejárat épüljön jobban elosztva a kapacitást.

Fenti megoldás ajánlásnak tekintendő, a Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetek területén tervezett épületek építési engedélyezési, vagy egyszerű bejelentési eljárását megelőzően építtetőnek külön jogszabályban meghatározott Beépítési tervet és hozzá kapcsolódóan Közlekedési hatástanulmányt és Közterület-alakítási tervet kell készíttetni, amelynek kötelező tartalma kell legyen a közlekedésfejlesztési megoldások (telkek megközelítése, csomópontok, parkolók kialakítása) végleges tisztázása, az Önkormányzattal, befektetővel, útügyi hatóságokkal való leegyeztetése.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

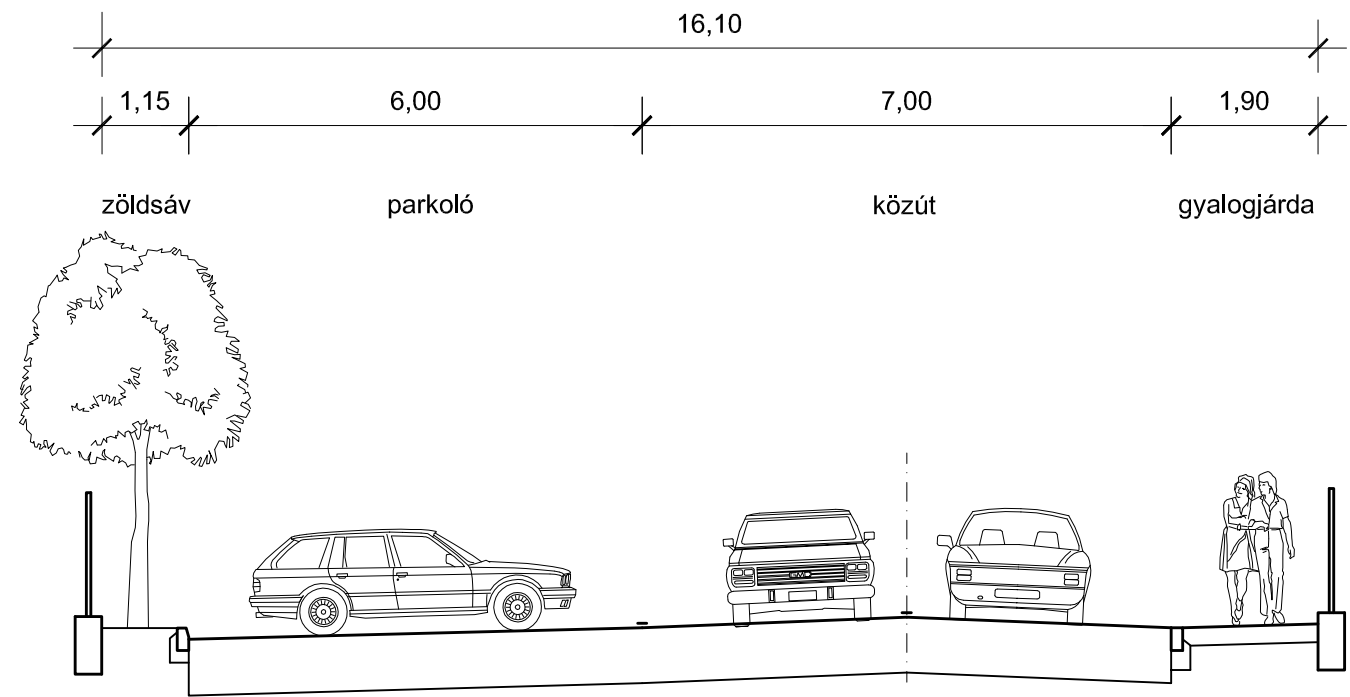
A módosítással érintett tömb határoló útjain önálló kerékpárút jelenleg nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezett helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítése.

Budaörsön keresztül, az 1 sz. főúttal párhuzamosan halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

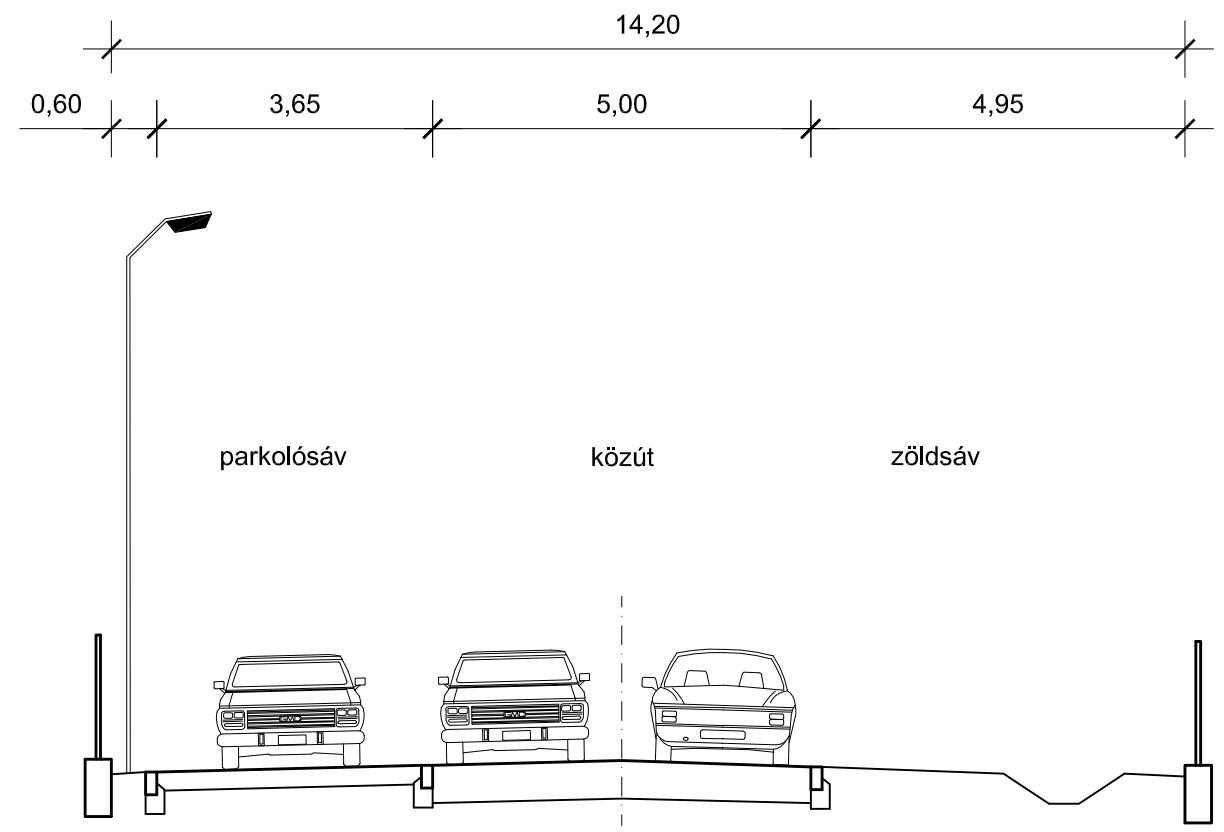
Gyalogjárdák a tervezési területen a közutak mellett legalább egy oldalon kiépültek. A Bretzföld utcában egy kijelölt gyalogátkelőhely található, amely jelzőlámpás forgalomirányító berendezéssel biztosított. A gyalogosok részére a legközelebbi átkelési lehetőség körülbelül 145 m-re a meglévő körforgalomnál, valamint körülbelül 65 m-re található a tervezett körforgalomnál van. A jelzőlámpás forgalomirányítás miatt a forgalom folyamatos haladása meghatározott időközönként meg van szakítva, ezzel lassítva az előrejutást. A jelzőlámpával védett gyalogos átkelő kialakítását az Általános iskolába járó családok védelmében szorgalmazta az önkormányzat, amelynek megtartásához ragaszkodik.

Komáromi utca

M=1:100

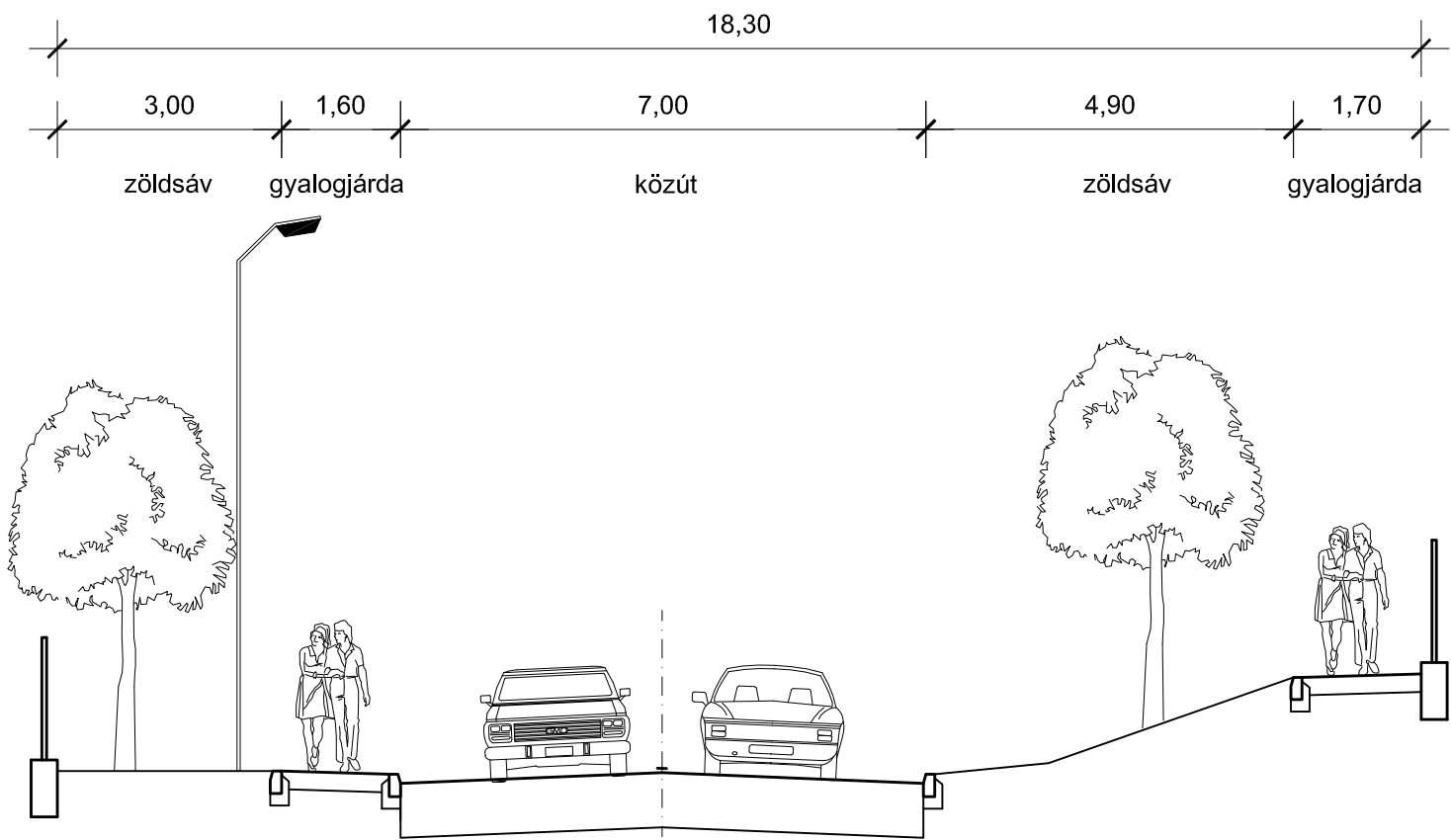


Kenyérgyár utca (Baross köz)

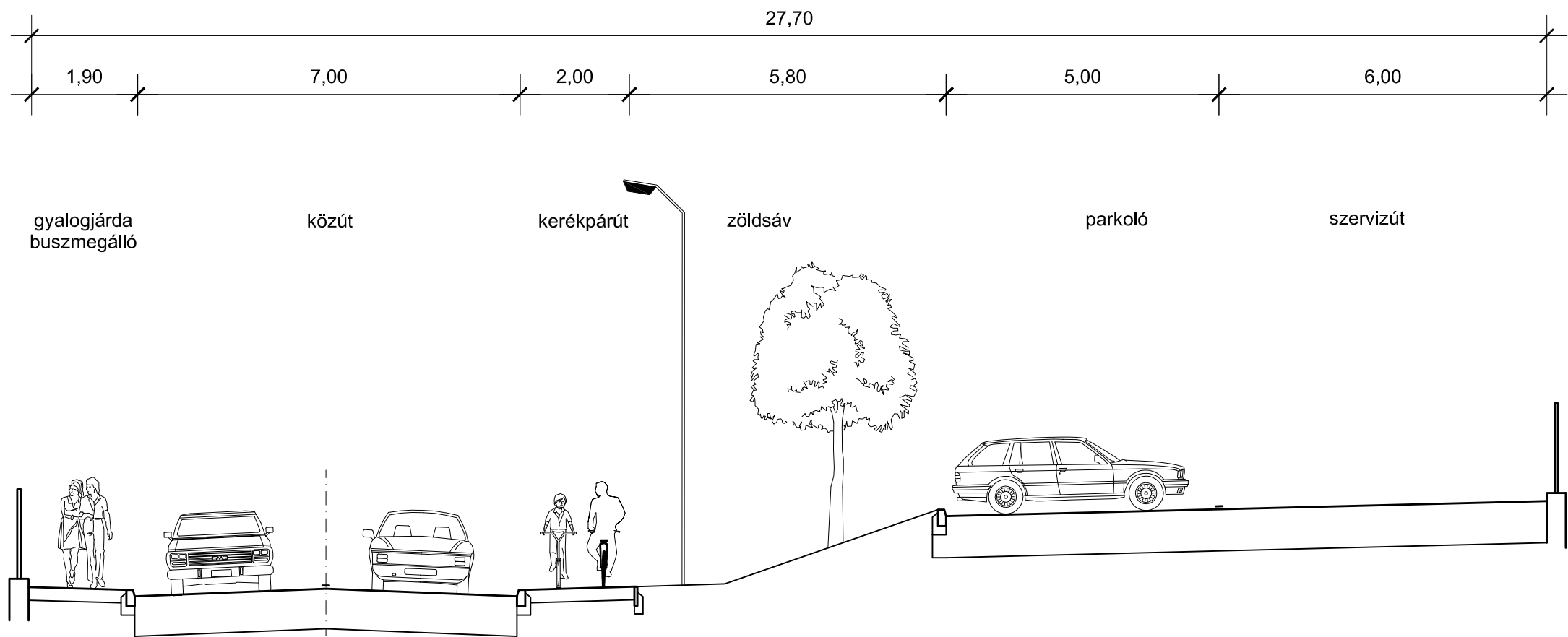


Lévai utca

M=1:100



Bretzfeld utca



5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett terület térsége teljes közműellátással rendelkezik. A tömböt határoló utcák alatt haladnak a közműellátást szolgáló hálózatok. A terület új hasznosításához, a komfortos körülmények biztosításához és a környezetvédelmi elvárások kielégítésére is, a terület teljes közműellátásának megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a termikus energiaellátást vezetékes energiahordozóval és megújuló energiahordozó hasznosításával, valamint az elektronikus hírközlést.

Fenti követelmények teljesítéséről a hatályos helyi építési szabályzat rendelkezik, erre vonatkozóan a rendelet módosítása nem vált szükségessé.

A tervezett és megengedett új beépítés teljes közműellátásának kielégítésére a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

beépítés	terület	vízigény	szennyvíz	vill energ	term igény	földgáz igény
		m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	nm ³ /h
Vt-FI	14977	58	58	1647	1977	275
Vt-FL	15742	33	33	945	1133	157
összes		91	91	2592	3110	432

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára. A beépítés továbbtervezése során a ténylegesen meghatározott igényeket kell a szolgáltatók felé bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a nem lakás célú fogyasztóknak ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. A továbbtervezés során ennek kielégítésére törekedni kell.

A hasznosítható megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítási lehetőségét kínálja a helyi természeti adottság, amelynek időjárás függőségét figyelembe kell venni. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

Budaörs és benne a módosítással érintett terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A szolgáltató a város vízellátását a város nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel több vízbázis igénybevételevel különböző zónákra osztással biztosítja. A vizsgált terület ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A zónában a nyomásviszonyokat a Dayka Gábor utcai medencék határozzák meg, amelynek a túlfolyószintje 201 mBf-i.

A 19-es zóna hálózati rendszeréhez tartozik a módosítással érintett terület környezetében kiépített elosztóhálózat. A területtől délre haladó Baross utcában a szolgáltató NÁ 300-as elosztó hálózati gerincvezetéke halad. Az új beépítésre javasolt tömbtől északra haladó régi 1-es úton NÁ 150-es vezeték üzemel. A Bretzfeld utca Lévai utcától északra eső szakaszán NÁ 200-as ac vezeték üzemel. A vizsgált tömbtől nyugatra haladó Komáromi utcában egy NÁ 300-as ac és egy NÁ 80-as ac vezeték halad. A vizsgált tömb korábbi, már régen felszámolt hasznosításához a bekötése ezekről a Komáromi utcai vezetékekről volt biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Bretzfeld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A prognosztizált igények kielégítésére a Baross utcai és a Komáromi utcai NÁ 300-as vezetékeket NÁ 300-as vezetékkel össze kellene kötni a Bretzfeld utca-Lévai utca nyomvonalán. Az így kialakításra kerülő körvezeték a vízigény kielégítésén túl a biztonságos tűzivíz ellátásra is kedvező lehetőséget adna.

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját ténylegesen megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

A terület kedvezőbb fenntarthatósága szempontjából, a vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés, kültétesítés javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A városban elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Budaörs és benne a módosítással érintett terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a Törsvíz Kft., amelynek működési engedélye 2018. 04.08.-ig érvényes, az üzemeltető a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Bretzfeld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcsonna, amelyek a tömbben keletkező szennyvizek elszállítását biztosítani tudják. Az összegyűjtött szennyvizet déli irányba szállítják tovább, az autópálya mellett üzemelő 500-as átmérőjű főgyűjtő csatornába, amely szennyvízátelő műtárgy segítségével keresztezve az autópályát szállítja tovább a szennyvizet a repülőtéri főátelőhöz, ahonnan nyomóvezeték szállítja tovább a befogadó szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált tömbben keletkező szennyvíz elvezetésére a Bretzfeld utcai és a Komáromi utcai csatornák rendelkezésre állnak.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A városban elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést építettek ki, a város a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A település topográfiai adottságai miatt több rész-vízgyűjtőre tagolódik. A módosítással érintett tömbön is áthalad rész-vízgyűjtő határ, ahonnan a keleti irányban eső tömb-rész az Odvashegyi-árok, a nyugatra eső tömb-rész a Kőhegyi-árok rész-vízgyűjtőjéhez tartozik. Mindkét rész-vízgyűjtő a vizeket a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékágra szállítja, amely a továbbítást a Hosszúréti-patakig biztosítja.

A Hosszúréti-patak vízszállító képességének korlátozottsága évek óta szigorúbb csapadékvíz elvezetési megoldást igényel. A patak túlterhelésének elkerülése érdekében a helyi vízvizsztatás megoldását kell alkalmazni. A beépítés mértékéhez igazítva akkora helyi tárolókapacitású záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezetten csak annyi víz szállítható tovább a befogadó felé, amennyi jelenleg is elfolyik a területről.

A vizsgált tömböt határoló Bretzfeld utcában halad az Odvashegyi-árok, amelynek a régi 1-es út-Baross utca közötti szakasza zárt szelvényben, 140-as TUBOSIDER csatornában halad.

A tömböt határoló Kenyérgyár utcában a lakótelkek oldalán kialakított nyílt árok szállítja a csapadékvizet a Komáromi utcai csatornába. A Lévai utcában és a Komáromi utcában is csatorna szállítja a csapadékvizeket, a Lévai utcai csatorna nyugati irányba, a Komáromi utcai csatornába vezet a vizeket, a Komáromi utcai csatorna déli irányba szállítja tovább a közvetlen befogadó Kőhegyi-árokba.

Energiaellátás

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki.

Villamosenergia ellátás

Budaörs és benne a módosítással érintett tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A vizsgált tömb ellátásának táppontja a Budaörsi 132/22 kV-os alállomás, Solymár-Biatorbágy közötti 132 kV-os kétrendszerű főelosztó hálózatról kapja a betáplálását. Az alállomástól induló 22 kV-os gerincelosztó vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A vizsgált tömb keleti oldalán a Bretzföld utcában és déli oldalán, a Kenyérgyár utcában is végighalad a 22 kV-os hálózat kábelbe fektetve. A vizsgált tömbben, annak ma már felszámolt korábbi hasznosítására két fogyasztói transzformátor állomás üzemelt, mindkettő a Bretzföld utca felől kapott betáplálást, ma az ELMŰ nyilvántartásban már csak a Kenyérgyár utca felőli transzformátor állomás szerepel.

Figyelembe véve a terület korábbi villamosenergia ellátására kiépített és biztosított hálózati kapacitást, várhatóan az új beépítés igénye is az elosztóhálózatról történő vételezéssel kielégíthető lesz. A területen belül új fogyasztói transzformátor állomás elhelyezési igényével viszont számolni kell.

A meglevő és tervezett új transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózat a várható igényeket ki lehet majd elégíteni.

A módosítással érintett tömböt határoló utcákban halad a kisfeszültségű elosztóhálózat, a Bretzföld utcában, a Kenyérgyár utcában és a Lévai utcában földkábelbe fektetve, a Komáromi utcában oszlopokra fektetve.

A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették. A Bretzföld utcában is és a Lévai utcában is lámpatestek biztosítják a közvilágítást, amelynek a betáplálása földkábelrel történik. A Komáromi utcában a közvilágítást faoszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják és a Kenyérgyár utcában is.

Földgázellátás

A település földgázellátását az NKM Földgázszolgáltató Zrt. biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli átadóállomásokról, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömb ellátása Budapesti gázátadótól induló DN250-es nagyközép-nyomású vezetékre telepített nyomáscsökkentőkről ellátott. A nagyközép-nyomású gerincvezeték a tervezési területtől délre a Baross utca nyomvonalán halad. Arról ágazik le a Bretzföld utcában haladó vezeték, amely északi irányba halad tovább.

A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzföld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb tervezett új beépítésének ellátása a Bretzföld utcában haladó vezetékről biztosítható. A Bretzföld utca - Kenyérgyár utca sarkától épült ki a bekötés a telken belül elhelyezett nyomáscsökkentő betáplálására. A telken belül üzemelő nyomáscsökkentőről biztosítani lehet a Bretzföld utca menti fogyasztók jelentkező igényeinek a kielégítését.

A Lévai utca felől feltárható telek és a Komáromi utca felől feltárható telek ellátása az ott haladó középnyomású elosztóhálózatról biztosítható. Mivel az elosztóhálózat középnyomású, a fogyasztói igények kielégítésére telken belül házi nyomáscsökkentő szükséges.

Táv hőellátás

A vizsgált területtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt. A továbbtervezés során a beruházó igényére a távhőellátó hálózatra való csatlakozás lehetőségét is figyelembe lehet venni, erről a beruházás megvalósításánál célszerű dönten.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A hasznosításra alkalmas megújuló energiaforrások közül elfogadható megtérüléssel, energiagazdálkodási szintet elérően csak a napenergia hasznosítása javasolható. Budaörs természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos

(beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek elhelyezési lehetőségét a településkép, értékvédelmi rendeletében szabályozzák.

A naperőmű panelekkel termelt villamosenergiával a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a termelés-fogyasztás kiegyenlíthető, a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkenését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budaörs, így a módosítással érintett terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa, Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen, a régi 1-es út északi oldalán halad végig a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala.

A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezetékes távközlési ellátást jól egészíti ki a vezetékek nélküli hírközlési lehetőség, amelynek létesítménye ugyan a módosítással érintett tömbben nincs, de tágabb környezetében üzemelő létesítményeinek segítségével a módosítással érintett területen is valamennyi vezetékek nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani.

A módosítással érintett terület fölött áthalad a Budapest-Seregélyes mikrohullámú összeköttetés nyomvonala, amely az érintett területen magassági építési korlátozást okoz. Ez a magassági korlátozás 465,84 mBf-i, amely valós építési korlátozást nem okoz, csak figyelembe kell venni.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a hatályos szabályozástól nem megengedőbb, többlet építési lehetőséget lényegében nem biztosít a tömbben, így a helyi építési szabályzat módosítási javaslata hatására a hatályban lévő szabályozás biztosította beépítésektől eltérő környezeti terhelés nem várható.

A módosítással érintett tömb jelenleg alig hasznosított, a területen álló néhány épület a Komáromi utca mentén található. A terület jelentősebb zaj- és légszennyező forrása a Bretzföld, amelynek gépjármű forgalma számottevő. A zajterhelés kedvezőtlen hatásai miatt a helyi építési szabályzat módosítási javaslata a Bretzföld utca mentén tiltja lakó funkciójú épületek létesítését, valamint a forgalom kedvezőbb levezetése érdekében körforgalom kialakítására biztosít lehetőséget a Bretzföld utca és a Lévai utca csomópontjában.

**Bretzföld utca-Lévai utca-
Komáromi utca- Kenyérgyár utca
által határolt terület HÉSZ
módosítása**

Víziközművek

Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték (Dayka Gábor utcai nyomáskörzet)
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Csapadékvíz csatorna
		Zárt szelvényben haladó csapadékvíz
		Vízgyűjtőterület határa
		Nyílt árok
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávval



KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

Völgyzugoly Műhely Kft.

A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat: Víziközművek
--------------------------	---

Tervezők:	Herczik E.
Bíró Szabolcs	Szolóczy Z.
Ördög-Beke Ágnes	Tóth Árpád
Csima-Takács Judit	Tóth Dorottya
Hanczár Gábor	Tóth Gábor

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456,
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:	2018. március
--------	---------------

**Bretzföld utca-Lévai utca-
Komáromi utca- Kenyérgyár utca
által határolt terület HÉSZ
módosítása**

Energiaközművek és elektronikus hírközlés

Jelmagyarázat:

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

2083 Solymár, Bimbó utca 20.

Tervezők: Herczik Eszter Bíró Szabolcs Órdög-Béke Agnes Csima-Takács Judit Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető:  Hanczár Zsolt
--	---	---	---

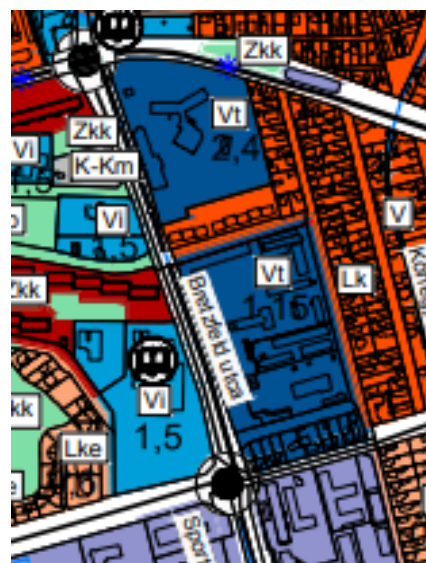
Dátum:
2018. március

7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

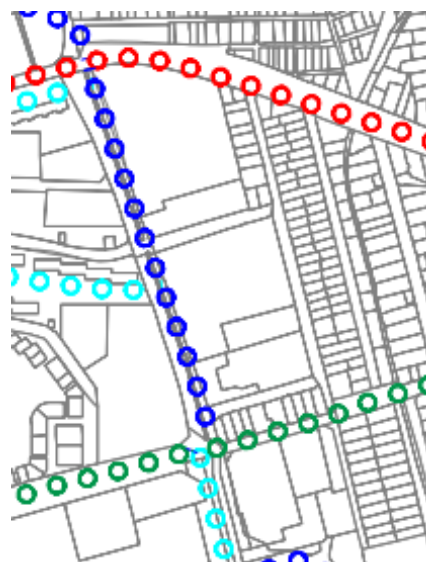
Budaörs Város a 79/2017. (V.24.) határozatával hagyta jóvá a jelenleg hatályos településszerkezeti tervét. A helyi építési szabályzat jelen módosítási javaslata a településszerkezeti tervvel összhangban készült, a módosítással érintett telektömb a határozat 1/A. mellékletét képező szerkezeti tervlap szerint településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

A határozat 2. mellékletét képező településszerkezeti leírás 1.5 fejezete külön nevesíti a vegyes területek között a módosítással érintett területet:

"a lakótelep nyugati oldalán a Szabadság út - Komáromi utca - Baross utca - Bretzföld u. által határolt terület"



A határozat 1/B. mellékletét képezi a Budaörs Város védelmi és korlátozási tervlapja, amely a módosítással érintett területtel kapcsolatban nem tartalmaz semmilyen védelmi vagy korlátozó elemet.



A határozat 1/B. mellékletét képezi Budaörs Város kerékpárút hálózat terve, mely a Bretzföld utca mentén tervezett helyi kerékpáros útvonalat tartalmaz. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata tartalmazza a kerékpáros útvonalat a Bretzföld utca mentén.



MELLÉKLETEK



Jelmagyarázat

- meglévő épület a tervezési területen
- meglévő épület lehetséges bővítése
- tervezett lakóépület
- tervezett nem lakó rendeltetésű épület
- tervezési területen kívüli épület

- mélygarázs le- és felhajtó
- javasolt telekhatár

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 20-913-8575
www.vzm.hu vzm@vzm.hu



Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
(TT/1É 13-1259/06)
Südi Beáta, építésmérnök
Korsós Renáta, okl. településmérnök
Tóth Attila, közlekedéstervező
(K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Közlekedés

Budaörs

Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca
által határolt tömb

1 - BEÉPÍTÉSI TERV
M=1:1000

2016. november

VZM 1298/15

beepitesi_terv_161109.cdr



Jelmagyarázat

- meglévő épület a tervezési területen
- meglévő épület lehetséges bővítése
- tervezett lakóépület
- tervezett nem lakó rendeltetésű épület
- tervezési területen kívüli épület

- mélygarázs le- és felhajtó
- javasolt telekhatár

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 20-913-8575
www.vzm.hu vzm@vzm.hu



Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
(TT/1É 13-1259/06)
Südi Beáta, építésmérnök
Korsós Renáta, okl. településmérnök
Tóth Attila, közlekedéstervező
(K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Közlekedés

Budaörs
Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca
által határolt tömb

1 - BEÉPÍTÉSI TERV
M=1:1000

2016. november

VZM 1298/15

beepitesi_terv_161109.cdr