Készítette:

Római Atelier Bt.
✉: 1031 Budapest Városfal köz 3.

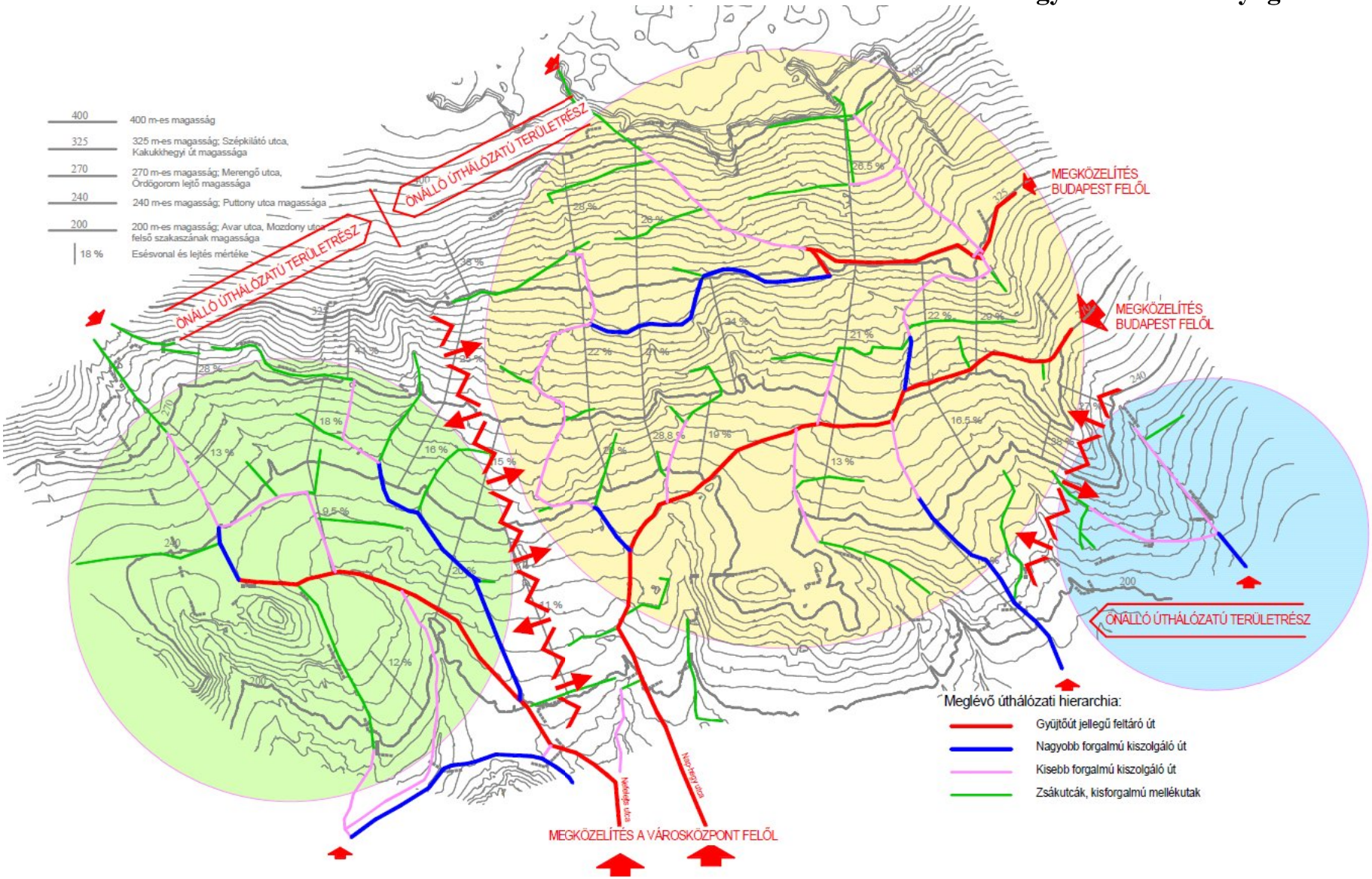
Tel: +36-20/92-85-999, Tel/Fax.: +36-212-7132
E-mail: romai-atelier@gmail.com

BUDAÖRS – FRANKHEGY

területére vonatkozó

Településrendezési terv - 2018

Egyeztetési tervanyag



Készült: **2018. július 9.**

BUDAÖRS – FRANKHEGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - 2018

Egyeztetési tervanyag

Megrendelő:

Budaörs Önkormányzata PH.

Készítette:

Római Atelier Bt.
✉: 1031 Budapest Városfal köz 3.
Tel/Fax.:+36-1-212-7132, +36-20-9285-999
E-mail: romai.atelier@gmail.com

Felelős tervező:

Molnár Mária építész, vezető településtervező TT1-01-1580.....

Táj- és Környezetrendezés:

Buella Mónika okl.Táj- és kertépítész mérnök TK1 01-5013.....
TÁJRAJZ Bt. 1222 Budapest Nagykőbánya u. 4..

Közlekedés:

Nagy Katalin okl. közlekedésmérnök, KÉ-T 01-3439.....
Nagy és Társa Mérnökiroda Bt. 1028 Budapest Kisasszony utca 39.

Közművek:

Bartek István okl.építőmérnök 13-2042.....

Katona Tímea okl.építőmérnök.....
INNO-VIT ’98 Bt. 2330 Dunaharaszti Kossuth Lajos u. 34.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÁS

Ebben a részben összefoglaljuk településrendezési terv készítése során megismert legfontosabb adatokat, alkalmazott alapelveket és javasolt döntéseket. Az itt kiemelt részek mindegyikéről részletes anyag áll rendelkezésre a tervdokumentáció további részeiben. Az összefoglalás célja megkönnyíteni a teljes anyag áttekintését és megértését, valamint kiemelni a tervi döntéseket és összefüggéseket.
A teljes szituáció részletes megismeréséhez mindenképpen szükségesnek tatjuk a további, részletes anyagok megismerését, tanulmányozását.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS ELŐZMÉNYEK

A tervezési terület Budaörs központi lakóterületei felett, a Szabadság utcától északra, a Budai-hegyek déli lejtőjén, közvetlenül a Budapesttel határos közigazgatási határ mellett helyezkedik el. Teljes területe mintegy 152 hektár (1 520 000 m2). A területfejlesztése, a beépíthetőségére és azok feltételeire vonatkozó döntés jelentős hatással van Budaörs egészére vonatkozóan, mivel a város meglévő lakó- és intézményi funkciójú területének mintegy 18%-a Frankhegy területe.

A terület évszázadokig Budaörs szőlőhegye, majd gyümölcsös mezőgazdasági területe. A régmúlt felszíni mozgásai, valamint a domborzati és talajviszonyok következtében kialakult erózió esésvonali vízmosásokkal szabdalta fel a területet.
A terület az 50-60-as években zártkertes területté alakult át, a telkek felaprózódtak. A korábbi szőlőhegyi jellegnek megfelelően a terület megközelítése a város központi lakóterület felől, a lejtő legmeredekebb – esésvonali – irányában haladva, zömében a vízmosásokon történt.
A **70-es években üdülőterületté**, majd belterületté **nyilvánították**, az ehhez szükséges előzetes telekstruktúra és úthálózati **rendezés nélkül**. Napjainkra a terület mezőgazdasági jellege szinte teljesen megszűnt.

A domboldal déli fekvésű lejtője, völgyekkel, rálátással a városra és befejezve a meredekebb hegyoldal fenyveseivel és festői kopárjaival rendkívüli természeti szépség, mely igen **keresett hellyé tette Frankhegy egészét**. A sajátos agglomerációs adottságok, változások és ingatlanpiaci szemléletmód miatt a letelepedni kívánók számára nem meghatározó elem az üdülőterületi besorolás.
Az **üdülő övezet**i besorolás nyújtotta kereteken belül, korábbi jogszabályi környezetnek többé-kevésbé megfelelően a tulajdonosok állandó ott-tartózkodásra**, életvitelszerű letelepedésre alkalmas épületek**et, **lakóépületek**et is építettek. Jelentős a bejelentett lakónépesség száma (2001-ben 393 fő a KSH adatai szerint).

A frankhegyi ingatlanok **beépülése jelentős hatást gyakorol** a Frankhegy domboldala alatti **meglévő alsóbb lakóterületekre**. A hegyoldal beépülésével, a burkolt felületek növelésével – megfelelő műszaki megoldások hiányában - előállhat egy olyan helyzet, amelyben a területre felmenő közlekedés túlterhel bizonyos utcákat, a lejövő szennyvíz, csapadékvíz, rétegvíz kárt okozhat a meglévő lakóterületen. Ezt elkerülendő az érvényben lévő, 2000-ben elfogadott HÉSZ kiszabályozta a meglévő úthálózati elemek szélességeit, kötelezővé tette az épületek építését megelőzően a vízellátás, szennyvízelvezetés kiépítését és üdülőterületi hasznosítást tett lehetővé.

A terület közművesítése csak részlegesen épült ki. Teljesnek mondható a terület **elektromos ellátása**. A meglévő lakóterületekhez kapcsolódó **alsóbb területrészeken**, és a terület **legmagasabb részén**, a Frankhegyi Turistaház környékén a tulajdonosok önerőből **kiépítették a vízellátás vezetékeit**, de a **szennyvízelvezető hálózat csak az alsóbb területek nyugati részén** (Zengő utca, Zúzmara utca) épült ki. A vízzel ellátott, de csatornával nem rendelkező területeken keletkező szennyvíz ellenőrizetlenül elszikkasztásra kerül, vagy bevezetik a meglévő vízmosások árkaiba, **jelentős talaj-szennyezést okozva** a jórészt nyitott karsztos területen.

További fejlesztés nem történt a területen, a **terület beépülése, fejlesztése megrekedt**. A terület nagy kiterjedése, a kialakult telekviszonyok, a terep erős meredeksége, a meglévő úthálózat jellemzői, a viszonylag magas telekárak, a már részlegesen beépült állapot, a közművesítés hiánya és a megvalósítás problémái mind akadályozzák, nehezítik a terület fejlődését. **Elsődleges probléma** az **útszélesítések** végrehajtása és a terület **fejlesztésének, kiépítésének költségessége**.

A településrész meglévő szerkezete átláthatatlan, kusza. A **kialakult úthálózat** sok része igen meredek, **autóval nagyon nehezen járható; az utcák keskenyek**, az útburkolatok és a gépjárműves közlekedésre kitaposott földutak általában egy nyomsáv szélességűek. A keskeny utcákat tovább szűkítik a tulajdonosok által épített, az utcák és a telkek közötti szintmagasság leküzdésére szolgáló lépcsők, rámpák, valamint a szintén tulajdonosok által létesített, - egységes tereprendezési terv hiányában - egyedi megfontolások alapján létesített támfalak.
Frankhegy teljes területének beépülése esetén – a meglévő úthálózati elemek fejlesztése nélkül – ellehetetlenülne a területen belüli közlekedés és tarthatatlan terhelést okozna a Frankhegy alatti lakóterületeken (Cserebogár utca, Naphegy utca, Kőhát utca, Kossuth Lajos utca, Szabadság út). **A terület meglévő úthálózata nem alkalmas** a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt **gépjárműves megközelítés biztosítására, településszerkezete** jelenlegi formájában **nem alkalmas üdülőterületi beépítésre**.

A terület jelenlegi állapota lassan, de folyamatosan hanyatló. A telkek nagy részén a mezőgazdasági művelés megszűnt; az üdülő funkció létesítményei csak kevéssé épültek ki, megjelentek olyan épületek, melyeket tulajdonosaik lakóépületként kívántak használni, de a körülmények miatt ez nem valósult meg. Az elhagyott, fejlesztésre váró területen jelentős a vadkár és a helyi biztonság is nehezen tartható fenn; gyakoriak a betörések, lopások. Ez a megrekedt és lassan romló állapot hosszú távon nem tartható fenn. Mindenképpen változtatni szükséges, **rendezni kell a terület problémáit.**

A 2000 óta bekövetkezett jogszabályi változások és a közműkiépítés tervei szükségessé tették az érvényben lévő HÉSZ módosítását. A módosítás **első lépés**eként a Képviselőtestület 2009-ben fogadta el a tervmódosítás **Szabályozási Koncepció**ját és **Megvalósítási Javaslat**át. Ezeknek megfelelően

további **előkészítő tervező munkák** készültek el: a közterületek, vízmosások részletes geodéziai felmérése, elvi vízjogi engedélyezési tervek a teljes terület vízellátására, szennyvízelvezetésére és felszíni víz elvezetésére vonatkozóan, a kiépítendő közlekedési felületek megvalósításának előkészítéseként költségbecslés a Zengő utca – Zúzmara utca – Kőhalom utcák területére; valamint útépítési és csapadékvíz elvezetési engedélyezési tervek a Fátyol utcára.

Az elfogadott Megvalósítási Javaslat egyértelműen megindokolja és rögzíti, hogy a terület **fejlesztés**ének **megvalósításában a legnagyobb részt a tulajdonosoknak kell vállalnia**.
A területen működik a tulajdonosok szervezésében Frankhegyi Víziközmű Társulat, mely a közművek kiépítéséhez szükséges munkák elvégzését megállapodás formájában felvállalta a teljes terület vonatkozásában. A széleskörű tájékoztatás érdekében az Önkormányzat üzemeltet egy honlapot (http://frankhegy.budaors.hu) ahol az érintettek megismerhetik az elfogadott Koncepciók teljes anyagát.
A Víziközmű Társulat munkáját segítendő az Önkormányzat megbízásából **tervek készültek** a frankhegyi terület vízellátásában nagy szerepet játszó meglévő Víztorony utcai medencéhez **új szivattyúgépház** létesítésére, valamint a meglévő medencétől kiindulva a terület vízellátását biztosító **gerincvezeték nyomvonalára** is (NA 200-as vezeték a meglévő Zengő utcai vezeték mellett). A Víziközmű Társulat képviselői – az egyszerűbb megvalósítás reményében - alternatív megoldást választottak - a Fátyol utcán tervezték felvinni a gerincvezeték-nyomvonalát. A kiépítés megvalósításának előkészítése során a FRÖK és a Víziközmű Társulat eltért a 2009-ben elfogadott megvalósítási koncepcióban leírt módszerektől, de tulajdonosi ellenállás miatt nem sikerült eredményt elérniük. Mindeközben a tulajdonosok egy részéről **nagyfokú türelmetlenség és kritika** fogalmazódott meg az **Önkormányzat felé** – nem érintve a FRÖK és a Víziközmű Társulat munkáját - a terület **fejlesztésének elmaradása miatt**.

A 2013 nyarán újra indult szabályozási tervezési folyamat az ekkor rendelkezésre álló részletesebb adatok alapján és az addigi tapasztalatokra támaszkodva újra vizsgálat alá vette a 2009-ben elfogadott koncepcióban szereplő megoldásokat, melyek javarészt továbbra is helytállónak bizonyultak.

A megvalósítás tapasztalatai és az érvényben lévő szabályozási előírásokkal szemben megfogalmazott törvényességi kifogások nyomán a terület fejlesztésére vonatkozóan új képviselőtestületi döntés született, mely középtávon és hosszú távon is üdülőterületként jelölte meg Frankhegyet és kijelölte az elsődleges fejlesztési területeket és az ütemezett megvalósítást lehetővé tevő úthálózati tervek és szabályozó eszközök kidolgozását irányozta elő.

2014. decemberében jóváhagyásra került a fentieket figyelembe vevő, a képviselőtestületi döntésnek megfelelő Módosított Szabályozási Koncepció.

A VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ TARTALMA:

A terület hosszú távon átalakuló, fejlesztendő üdülőterület. A területen pótolni szükséges a zártkertből üdülőterületté módosító településrendezési döntés előkészítése során elmulasztott közterületi és telekstruktúra átalakításokat és közművesítést ahhoz, hogy kialakulhasson egy rendezett, beépíthető üdülőterület.

A településrész jövőképe: pihenésre, rekreációra alkalmas, igényes környezeti kultúrájú, de természet-közeli megoldásokat tartalmazó zöldövezeti üdülőterület, mely földszint+1 szintes épületekkel beépíthető, alacsony – 10%-ot nem meghaladó mértékű - beépítési sűrűségű, magas zöldterületi fedettségű, a szükséges infrastruktúrával – közlekedési hálózat és felületek, vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés és elektromos hálózatok - teljesen ellátott hétvégiházas üdülőterület.

A területet átlátható és **jól járható úthálózat** tárja fel, melyben a fő elemek meredeksége nem haladja meg jelentősen a 10%-os meredekséget. A terület feltárása a rétegvonalakkal közel párhuzamosan vezetett, a vízmosásokat műtárgyakkal merőlegesen keresztező útvonalakkal valósul meg. Ez a típusú feltáró úthálózat lehet alkalmas a közszolgálati járművek (tűzoltó autók, mentők) számára. A forgalmasabb utak mentén kétoldali, a kisebb forgalmú utcákban egy oldali járda épül ki, melyek alatt elhelyezésre kerülnek a szükséges elektromos hálózatok; megszűnnek az elektromos légvezetékek, oszlopok.

A forgalmasabb utcákban külön parkolóhelyek létesülnek vendégparkolók számára és létrejön egy a szomszédos területrészek meglévő kerékpárút hálózatához csatlakozó kerékpárút hálózat. Hosszútávon létre jön egy megfelelően méretezett kisbuszos tömegközlekedés, a személygépkocsis közlekedés alternatívájaként.

A területen kiépülnek a vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés és elektromos közmű-hálózatok.

A közterületek tulajdonviszonyai rendezettek, vonalvezetésük, szabályozásuk és magassági tervezésük nyomán csökkennek a telkek és a közterületek közötti szintkülönbségek és a szükséges támfalak méretei. A keskeny mezőgazdasági művelésből visszamaradt telkek átalakulnak széles, jól beépíthető, 1000-1500 m2 körüli nagyságú telkekké.

Esztétikus és értékes Földszint+1 szintes – esetleg lejtővel ellentétes oldalon alápincézett – épületek létesülnek, melyek kertjében a burkolt felületek nem haladják meg a telkek 15-20 %-át, a nem burkolt telekrészek többszintű növényzettel fedettek és a felszíni víz visszatartása, felhasználása érdekében zárt ciszternák épülnek.

A meglévő vízmosások, horhosok megőrzik zöldfelületi fedettségüket, a partjukat, medrüket és a bennük kialakítandó átmeneti záportározó területeket mérnökbiológiai építési mód alkalmazásával rendezik. Ahol lehetséges a horhosok oldalaiban gyalogutak létesülnek, kiegészítve a közterületi járdák rendszerét.

A Módosított Szabályozási Koncepció által rögzített településfejlesztési elvek:

Megfelelő fejlesztő erő és befektetendő tőke hiányában a terület nem tud fejlődni, mert a terület úthálózatának, szennyvízelvezetésének, vízelvezetésének kiépítése bonyolult és költséges, jelentős tőkebefektetést és beruházási tapasztalatot igényel. A területfejlesztéshez szükséges magas költségek jelentős hányadának viselésére az önkormányzat nem képes, de ez nem is lenne méltányos, mivel csak **a tulajdonosoknál jelentkező telekérték változás jelentheti a terület** fejlesztéséhez szükséges **befektetendő pénzösszegek megtérülését.** Döntő fontosságú tény továbbá, hogy csak a tulajdonosok 18%-a budaörsi illetőségű, s az, hogy a tulajdonosok jelentős hányada – 14%-a – több telek tulajdonosa.

A terület fejlesztése csak az önkormányzat és a tulajdonosi kör együttműködése alapján valósulhat meg, a tulajdonosok jelentős költségviselése mellett. Széleskörű és újszerű pénzügyi és kommunikációs konstrukciók szükségesek a terület fejlesztésének elősegítésére.
Megfelelő fejlesztő szervezet és együttműködés nélkül semmilyen fejlesztési cél sem tud megvalósulni. Igazolja ezt az állítást az a tény is, hogy a ma érvényben lévő HÉSZ és Szabályozási Terv is lefektette a szükséges alapokat egy rendezett üdülőterület létrejöttéhez; azonban jóváhagyása óta semmilyen fejlesztés, útkialakítás, közműépítés sem tudott megvalósulni a tulajdonosi közösség szervezésében.

Megfelelő út- és közműhálózat hiányában a terület további beépítése nem lehetséges, nem célszerű, mert a terület további beépítése csak fokozná a már meglévő, a jelenlegi viszonyok között megoldhatatlan problémákat, szennyezéseket. A megfelelő út- és közműhálózat kiépítéséig a meglévő beépítettség szinten tartása, a további beépítés visszaszorítása a feladat.

A tervezett településszerkezet, telekállapotok és közművesítés kialakításakor törekedni kell arra, hogy a tervezési területről az alatta lévő városközponti lakóterületekre ható jellemző környezeti terhelés ne legyen magasabb a jelenleginél, vagy az alsóbb területek kapacitás-értékeinél. A lehetőségekhez képest minél nagyobb mértékben meg kell őrizni az átalakulás során a terület ma meglévő értékeit.

A tervkészítés során olyan megoldást kell kidolgozni, mely megszünteti a területtel kapcsolatosan felmerülő napi eljárási problémákat, nyugvópontra kell juttatni a jelenlegi jogszabályi keretek között teljesíthetetlen lakossági igények, elvárások következtében fennálló feszültséget.

A készülő szabályozás legfontosabb feladata

- helyi jogszabályban rögzítetten meghatározni a jelenleg fejlődésében megrekedt terület üdülőterületként való kiépüléséhez szükséges műszaki létesítmények körét, mértékét;
- **a kiépülés, a terület fejlesztésének, átalakulásának ütemezett megvalósítása, az ehhez szükséges szabályozó eszközök kialakítása,**
- **az üdülőterület tényleges kialakulásához és használatához szükséges közterületi rendszer ütemezett kiszabályozása,**
- a távlati fejlődési iránynak megfelelő, fenntartható jövőkép megvalósítását biztosító **szabályozó** rendszer létrehozása, különös figyelemmel a meglévő zöldfelületek minél nagyobb arányú megtartására;
- megakadályozni a környezetre és a város alsóbb részeire káros hatást (nagymértékű felszíni víz átfolyás, szennyvíz-szennyezés) eredményező fejlődési állapotok kialakulását.

A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA:

Alkalmazott szabályozó eszközök:

- Tervezett szabályozási vonalakkal, övezeti határokkal és be nem építhető területek kijelölésével biztosítja a terület ütemezett fejlődéséhez, átalakulásához szükséges
  - úthálózat,
  - gyalogos, biciklis és gépjárműves közlekedési felületek,
  - közműhálózat,
  - felszíni vízrendezés, -elvezetés,
  - zöldfelületek

kialakításához, megvalósításához szükséges közterületek helyigényét;
- Elősegíti, generálja a szükséges telek-átalakításokat az új telkek minimális méretére vonatkozó előírásokkal, a beépítési mód és az oldalhatárok méreteinek célszerű megválasztásával; az átalakítandó telkek kijelölésével és átalakítási javaslatokkal;
- A meglévő telekstruktúra optimális használhatósága és átalakulása érdekében lehetővé teszi a magánutak kialakítását. A tömbbelsőken lévő zárvány-telkek megközelíthetőségét a teleknyúlvány alkalmazásával is lehet biztosítani.
- Lehető legnagyobb mértékben megőrzi az értékes növényzetet a közterületi megtartandó fák jelölésével; a közterületek minimális zöldfelületi takarásának előírásával; az övezetekben a telkek magas zöldfelületi arányának előírásával, valamint a horhosok Különleges övezetbe sorolásával;
- Megakadályozza környezeti problémák létrejöttét és az alsóbb városrészek túlzott terhelését a közmű-kiépítés, útépítés és a telkek beépülése sorrendjének szabályozásával és az egyedi szennyvízkezelő berendezések alkalmazásának kizárásával;
- Elősegíti a hosszú távon szükséges ellátó intézményrendszer és közműhálózatok létrehozását a szükséges területbiztosítások helyén elővásárlási jog kijelölésével;
- és mindezekkel együtt lehetővé teszi a telkek beépítését az övezeti előírások célszerű alkalmazásával.

1. Tervezett fejlesztés ütemezése:

A vonatkozó önkormányzati fejlesztési ütemezésnek megfelelően a tervezet úthálózatban ütemeket különböztet meg a terv, de a szabályozásban a tervezett hosszú távú úthálózat helyigénye biztosított. A tervezett ütemezés nem befolyásolja a középtávú és a hosszútávú fejlesztési területekre vonatkozó szabályozási előírásokat.

A vízmosásokat keresztező, ma még a valóságban nem létező közterületek helyének kijelölése biztosítja a hosszú távú megvalósíthatóságot. Ugyanakkor a közterület-szabályozások ütemezett megvalósításának lehetővé tételével van lehetőség a tulajdonosokkal való részletes egyeztetésre és megállapodások megkötésére, úgy hogy ez nem hátráltatja a meglévő közterületeken vezetett közmű- és úthálózat kialakítását és az ingatlanok beépülését.

A valóságban és a földhivatali nyilvántartásban ma létező közterületek, közösen használt területek esetében kötelező elemmel, szabályozási vonallal biztosítjuk a közterület szükséges helyigényét.
A szükséges helyigényt a közterület tervezett hosszútávú úthálózatban elfoglalt szerepe alapján határozzuk meg annak érdekében, hogy a hosszútávú fejlesztés során ne kelljen újra módosítani a szabályozást, és a tulajdonosokkal új telekalakításban megegyezni az egyszer már szélesített közterületeket esetében.

A meglévő terepadottságok miatt fontos kérdés a közterületek és a telkek szintje között meglévő szintkülönbségek rendezése. Legfontosabb cél a szükséges támfalak méretének csökkentése, lehetőség esetén támfalak helyett rézsük tervezése. A támfalak építési költsége jelentősen megemeli a beruházás összköltségét és így az egy-egy telekre jutó fejlesztési költséget is.

3. A telekalakítás szabályozása:

A terület fejlesztésének másik fontos kérdése a meglévő, sok helyen még a mezőgazdasági művelés során kialakult telekstruktúra átalakulása a terv időtávlatán túl prognosztizált távlati funkció, az igényes üdülő/lakó villák számára megfelelő telekstruktúrává.

Cél a teleknagyságok növelése 1000 m2, vagy annál nagyobb méretre és a telekszélességek növelése 16 – 20 méterre, lehetőség szerint a rétegvonalakkal közel párhuzamos irányban.

A telek-átalakítások azonban bonyolult, magántulajdont érintő és a tervezés számára részleteiben csak nagyon kevés helyen ismert tulajdonosi és használati viszonyokat érintenek. Ezek ismerete hiányában nem készíthető kötelező érvényű, megalapozott javaslat. A mai országos előírások sem támogatják a kötelező érvényű telekalakítások eseti szabályozását.

A szükséges telekstruktúra átalakulás előmozdítása érdekében és a 'benszülött' át nem alakítható telkek zárványszerű fennmaradásának elkerülése érdekében kijelölésre kerületek telekcsoportok, melyek átosztása minden érintett telek bevonásával lehetséges és szükséges.

A probléma megoldásának további biztosítéka a tervezett szabályozás övezeti paramétereinek körültekintő megválasztását (szabadonálló beépítési mód, építési telek kirtériumainak pontosítása) tartjuk célravezető módszernek.

A telekstruktúra optimális használhatósága és kisebb mértékű átalakulása érdekében lehetővé tesszük magánutak kialakítását. A magánutak minimális szélességére előírások vonatkoznak a kiszolgált telkek számától függően. A tömbbelsőken lévő zárvány-telkek megközelíthetősége érdekében engedélyezzük a teleknyúlvány alkalmazását.

2. Közterületi rendszer helyigényének biztosítása:

A közterületek, magánutak szükséges méreteit, a szabályozásokat elsősorban a kiépítendő, a közszolgálati járművekkel is járható út- és járda felületek, zöldterületek, parkoló helyek elhelyezéséhez szükséges helyigény határozza meg, kiegészülve a szükséges rézsűk és támfalak helyigényével és figyelembe véve a közművesítés helyigényét.

A tervezett közlekedési hálózat elemeinek tervezett minimális szabályozási szélességei:

- Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőit 12 m
- Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító gyűjtőút 10 m
- Forgalmasabb kiszolgáló utak 9 m
- Kiszolgáló utak 7,5 m
- Magánutak 6 m

4. A fejlesztés sorrendiségének szabályozása:

A telekstruktúra és a közterületi rendszer átalakítása megteremti a lehetőséget a terület hosszú távú, sok egyedi lépésben megvalósuló fejlődésére, átalakulására. A terület csúszásveszélyessége, a további környezeti szennyezés megakadályozása és az alsóbb lakóterületek védelme érdekében szabályozásra került a kiépülés sorrendisége. A szabályozás lényeges eleme, hogy a beépíteni tervezett telkek szükséges közmű-ellátása és a teljesen működőképes, vízvisszatartó elemekkel együtt kiépített felszíni vízelvezetés a befogadóig legyen megoldva az épület építésének megkezdése előtt.

A szabályozás célja, hogy elősegítse és befogadja a tervezett átalakulás közbenső lépcsőit is, rugalmasan kezelve a funkcionális átalakulás egyedi különbségeit. Ennek érdekében az építési lehetőség vizsgálatakor az előírt fejlesztési sorrendet is területrészenként kell vizsgálni. Egyes területek építési lehetőségeinek vizsgálatánál nem szükséges az egész területet ellátó infrastruktúra rendszer egységes kiépülése, ha az egyes telkek ellátása enélkül megoldott.

5. Övezetek, beépítési paraméterek szabályozása:

A teljes területet alacsony, 10 %-os beépíthetőségű Hétvégiházas Üdülőterületi övezetek soroljuk hasonlóan teljes Budaörs azonos szituációiban lévő területeihez. A meglévő telekadottságok javítása érdekében a szabályozás meghatározó alapeleme a szabadonálló beépítést tartalmazó övezeti előírás.

A szabályozásban minden övezet esetében a telek beépítéséhez szükséges a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi elektromos energia ellátás és a közterületi csapadékvíz elvezetés megvalósítása. A terület csúszásveszélyessége miatt a csatorna és vízhálózat együtt építendő ki. A szennyvíz-csatorna kiépítése előtt vízhálózat nem építhető.

A csúszásveszélyes domboldal állékonyságának megtartása érdekében a terep-átalakítás mértékét és a terepszint alatti beépítést korlátoztuk, valamint szabályoztuk a telkek között létrehozható terepszint-különbségek, rézsűk és támfalak építését.

7. Természetvédelmi területek, zöldfelületek védelme, szabályozása:

A szabályozási terv készítésekor alapelvként rögzítettük, hogy meglévő természetvédelmi védettséggel rendelkező területet (Natura2000 terület, Budai Tájvédelmi körzet területe, fokozottan védett területek) szabályozás nem érinthet.

Természetvédelmi területtel határos közterületen tervezett közmű- és útépítésekre vonatkozóan előírásra került, hogy a földmunka megkezdése előtt a természetvédelemmel érintett közterületi telekhatár kitűzendő; építési munka sem a tervben sem a kivitelezés során nem érintheti a természetvédelemmel érintett közterületi telekhatárt, attól minimum 5 m távolság tartandó, valamint, hogy a közműkiépítés és útépítés után a nem burkolt felületek azonnal beültetendők, gyepesítendők.

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

10 30 50 70 90 150
0 20 40 60 80 100m 200m

JELMAGYARÁZAT

- Földrészlet telekhatára
- Meglévő geodéziailag bemért alaptérképen ábrázolt épület
- Meglévő, alaptérképen nem ábrázolt, nem bemért épület
- Alaptérképen ábrázolt, valóságban nem létező épület
- Meglévő burkolt út
- Meglévő földút
- Meglévő kerítés és kapubehajtó
- Meglévő támfal
- Meglévő terep-lépcső
- Meglévő rézsű
- Meglévő árok
- 465 Rétegvonalak és magasságuk
- Tervezési terület határa

Kakukkhegyi erdősor

Készítette:

Római Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Márta építész

Tervezők: Buella Monika TK1-01-5015; Nagy Katalin KÉ-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Kutona Tímea

Készült: 2018. július 06.

REAMBULÁLT TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

BUDAÖRS - FRANKHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

szóló

…/2018. (….) önkormányzati rendelete

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a

BUDAÖRS FRANKHEGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT

(TOVÁBBIAKBAN: FHÉSZ)

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET
JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

1. § E rendelet hatálya Budaörs teljes közigazgatási területén belül a rendelet 1. mellékletében ábrázolt területre terjed ki.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. § Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET
3. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Frankhegy:
   A rendelet 1.§-ában lehatárolt terület.
2. Bruttó szintterületi mutató:
   A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.

3. Egyedi szennyvízkezelő berendezés
   A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.

4. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény
   Olyan vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.

5. Egyedi zárt szennyvíztároló
   Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.

6. Kis mélységű telek:
   Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.

7. Melléképület:
   Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.

8. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
   Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

9. Telek nem beépíthető része:
   A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.

10. 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.

11. Terepszint alatti épület szint:
    Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

12. Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény
    Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

13. Nagy lombkoronát növelő fa:
    Olyan fa – beleértve a gyümölcsfákat is – melynek kifejlett állapotában a szokásos lombkorona átmérője minimum 5 méter; vagy ezt helyettesítő 3 kisebb lombkoronájú fa csoportja.

14. Út közterületi kiépítési sávja
    Az FSZT-ben ábrázolt szabályozási szélesség + 0,5 – 0,5 méter

15. Újraosztandó telekcsoport
olyan területegység, ahol a beépíthetőség feltételeként egyéb jogszabályokban meghatározott telekcsoport újraosztást kell készíteni

16. Telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz:
Bármely olyan útszakasz, melyen keresztül a egy adott telek megközelíthető és útburkolata, felszíni vízelvezetése jelen rendelet előírásainak megfelelően kiépített.

III. FEJEZET
RENDELET FELÉPÍTÉSE

4. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
a) 1. melléklet: Frankhegy Szabályozási Terve m 1:2000 (továbbiakban FSZT)
b) 2. melléklet: Frankhegy építési övezetek / övezetek paraméterei
c) 3. melléklet: Sajátos jogintézmények - Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
d) 4. melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózata
da) - 4.1 melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózata
db) - 4.2 melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózatának Csomópontjai
dc) - 4.3 melléklet: Tervezett Minta-Keresztmetszetek
dd) - 4.4 melléklet: Úthálózati elemek tervezett magasságai és egyéb tervezési paraméterei

(2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
a) 1. függelék: Természeti értékek
aa) 1.1. függelék: Védett területek helyrajzi szám szerinti felsorolása
ab) 1.2. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek rajzi ábrázolása
ac) 1.3. függelék: Országos jelentőségű természeti értékek rajzi ábrázolása
ad) 1.4. függelék: Meglévő, megmaradó horhosok
b) 2. függelék: Fa-és cserjefajok jegyzéke
ba) 2.1. függelék: Frankhegy területén telepítésre javasolt fa- és cserjefajok jegyzéke
bb) 2.2. függelék: Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke
c) 3. függelék: Telekátalakítási javaslatok
d) 4. függelék: Frankhegy tervezett felszíni vízrendezésének hidraulikai helyszínrajza
e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ALKALMAZÁSA

5. § (1) A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.

(2) A szabályozási terven ábrázoltnál nagyobb közterületi szélesség az út- és közműtervek tartalma által - indokolt esetben, vagy a szabályozással érintett telkek tulajdonosainak döntése alapján kialakítható a szabályozási terv módosítása nélkül.

(3) Az újraosztandó telekcsoport jellel érintett telkek esetében telekalakítás a kijelöléssel érintett összes telekre egyidejűleg készítendő, kivéve a közterület-szabályozás végrehajtását.

V. FEJEZET
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

5. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Üdülőövezetben épület csak építési telken építhető; meglévő épület csak akkor bővíthető, ha telke építési telek.

(2) Meglévő telkek közül építési teleknek az alábbi a) – b) pontok telekméretre és telekalakra vonatkozó előírásainak mindegyikét teljesítő telek minősül:

a) a telek szabályozási terven meghatározott építési helye, vagy ennek hiányában az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások alapján meghatározott építési helye minimum 10 méter széles minimum 10 méter egybefüggő hosszon

b) minimális utcai szélessége 10 méter, a nyeles telek kivételével;

(3) Közterület, annak egy része, vagy közforgalom számára megnyitott magánút akkor minősül közlekedésre alkalmasnak, ha a telek előtti közterületen, magánúton és a telek megközelítéséhez kapcsolódó teljes útszakaszokon a szabályozási terv szerinti közterület szélesítés telekalakítással megvalósult, a rendelet 4.4. melléklete szerinti minimálisan kiépítendő útburkolat építéséhez szükséges tereprendezés megtörtént és legalább az útalap kiépítésre került úgy, hogy a telek földút igénybe vétele nélkül megközelíthető.

(4) Rendelet hatálya alá tartozó területen az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges közlekedési hálózathoz való csatlakozás akkor minősül biztosítottnak, vagy a használatbavételig biztosíthatónak, ha a vizsgálat időpontjában a telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz teljes hossza a közútkezelő nyilatkozata alapján a (3) bekezdés szerint közlekedésre alkalmas.

(5) Frankhegyen épület rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges közműellátás akkor minősül biztosítottnak, vagy a használatbavételig biztosíthatónak, ha az alábbi feltételek valamelyike teljesül a vizsgálat időpontjában:

a) a telek már rendelkezik minden, az övezeti előírásokban rögzített közmű-csatlakozással;

b) a telek előtt az övezeti előírásokban rögzített közművesítés kiépített és használatba vehető;

c) a telek megközelítésére szolgáló közterületet érintő, a felszíni vízelvezetés kiépítését is tartalmazó közműfejlesztés kivitelezése megkezdődött.

7. § (1) Ha a telek a Szabályozási Terven ábrázolt közterület alakítás miatt nem felel meg a 6.§ (2) bekezdés a) – b) pontjainak, akkor a telek továbbra is építési teleknek tekinthető.

(2) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m2–t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.

(3) Ha a telek jelenlegi, vagy az útszabályozást követően kialakuló beépítettsége magasabb, mint az övezeti előírásokban megengedett legmagasabb érték, a meglévő épület megtartható, felújítható, a meghaladott beépítési mértéket tovább nem növelő módon átépíthető, bővíthető.

(4) Amennyiben a szabályozási tervnek megfelelő tervezett közterület-szabályozás végrehajtása meglévő, a rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített épület, vagy épületrész bontását teszi szükségessé a bontott épület-szintterület visszaépíthető a telken akkor is, ha a telek útszabályozás előtti, vagy utáni beépítettsége nagyobb, vagy a visszaépítés után nagyobbá válik az övezetben előírt beépítési paramétereknél.

(5) A közterület szabályozással érintett telkeknél, ahol a telek területe jelen rendeletben meghatározott közterület céljára történő szabályozás miatt csökkent és a közterületi lejegyzése az ingatlan nyilvántartásban megtörtént, a a beépítési lehetőség kompenzálásaként a leválasztott telekterületre vetített beépítési mérték értékével megnövelhető az építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke

6. TELEKALAKÍTÁS

8. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.

(2) Meglévő telek felosztása – kivéve a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatárokkal ábrázolt telekmegosztást - csak abban az esetben lehetséges, ha az alábbi követelmények mindegyike teljesül:
a) a tervezett közterület-szabályozásoknak megfelelő telekalakítás is része a tervezett telekalakításnak,
b) a kialakuló új telkek mindegyikének területe nagyobb, egyenlő az övezetben előírt telekminimummal;
c) egyik telek beépítési százaléka és bruttó szintterületi mutatója sem haladja meg az övezetben előírt maximum értékeket;
d) a kialakuló új telkeken meglévő épület elhelyezkedése megfelel az övezetben előírt beépítési módnak, kivéve ha már a meglévő telek beépítési módja sem felel meg az övezeti előírásoknak és a telekalakítás nem rontja tovább a meglévő állapotot.

(3) Telekcsoport újraosztása akkor valósítható meg, ha a rendelet függelékében ábrázolt telekalakítás változtatás nélküli megvalósítása, vagy az alábbi feltételek mindegyike teljesül:
a) a tervezett közterület-szabályozásoknak megfelelő telekalakítás is része a tervezett telekalakításnak,
b) a telekalakítás után létrejövő telkek mindegyike megfelel az övezeti előírásokban előírt telekminimum méreteknek.

(4) Minden telekalakítás esetén végrehajtandók a szabályozási terven tervezett közterület-szabályozások, mely alól kivételt képez a Fátyol utca szabályozása, mely során a 9093/3 hrsz és a 9107-9108 hrsz. közötti szakaszon előirányzott tömbfeltáró út szabályozását nem kell az útszabályozás során végrehajtani.

(5) A tervezett közterület-szabályozások ütemezetten is végre-hajthatók.

(6) Nyúlványos telek és magánút kialakítható. A 6 m-nél szélesebb teleknyúlvány nem minősül teleknyélnek.

(7) Telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.

(8) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.

(9) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.

7. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

9. § A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közút- és közműhálózatának fejlesztése érdekében Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot alapít a 3. mellékletben rögzített ingatlanokra, a FSZT-ben jelölt lehatárolással.

VI. FEJEZET
KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

10. § (1) Közterület csak a FSZT-ban ábrázolt módon és e rendelet vonatkozó előírásai alapján szabályozható ki, szüntethető meg az 5. §-ban szabályozott eltérésekkel.

(2) A FSZT-ben övezetbe nem sorolt, és közterületi jellel nem érintett, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott ingatlan a forgalomképtelen vagyonból kivehető, megszüntethető, átminősíthető.

(3) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények elhelyezhetők, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
b) alkalmi vásárok építményei,
c) esővédő, utasváró,
d) telefonfülke,
e) árusító pavilon,
f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
g) reklámhordozó,
h) park és játszótér építményei.

(4) Az (3) bekezdés e) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(5) A közterületi árusítópavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m2 bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.

(6) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.

(7) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.

(8) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(9) A közterületek rendezett terepszintje és a telkek meglévő terepszintje közötti különbségeket telken belül kialakított rézsűkkel és támfalakkal kell rendezni, kivéve azokat a helyeket, ahol az út meglévő szabályozási szélessége nagyobb, mint az út útkategória–besorolás szerinti minimális szabályozási

szélessége. Ezeken a helyeken az út közterületi kiépítési sávja és a meglévő telekhatár között is elhelyezhetőek a rézsűk és a támfalak.

(10) Közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa, kivéve azokat a helyeket, ahol az út meglévő szabályozási szélessége nagyobb, mint az út útkategória–besorolás szerinti minimális szabályozási szélessége. Ezeken a helyeken az út közterületi kiépítési sávja és a meglévő telekhatár között elhelyezhetőek szintkülönbség áthidaló lépcsők, járdák, rámpák.

(11) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során a közlekedési felületek tervezésekor biztosítani kell a közterület területének minimum 10%-os zöldfelületi fedettségét. A közterületek zöldfelületi fedettségébe max. 5%-os fedettségi értékig beszámíthatók a közterületi telekhatártól hátrább épített kerítések előtti zöldfelülettel fedett telekterületek is. A zöldfelületi fedettség értékét a 20.§ előírásai szerint kell számítani.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

11. § (1) A területen magánút az alábbi feltételekkel alakítható ki:

a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m;

b) legfeljebb 6 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, zsákos kialakítás esetén a végén személygépkocsik számára használható, minimális területű fordulási lehetőség kialakításával;

c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, zsákos kialakítás esetén a végén személygépkocsik számára használható szabványos területű fordulási lehetőség kialakításával;

d) 10-nél több telek megközelítése esetén közterület alakítandó ki, melynek minimális szélessége 7,5 m.

(2) Meglévő magánutak esetében a legfeljebb 4 telek megközelítését biztosító magánutak 4 méterre szélesítendők; a 4-nél több telek megközelítését biztosító magánutak 6 méterre szélesítendők.

(3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.

(4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.

(5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.

(6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

VII. FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

12. § (1) Frankhegyen egy telken több főépítmény is létesíthető.

(2) Frankhegy építési övezetében a 2000 m2, vagy annál kisebb telkeken 1 rendeltetési egység helyezhető el 1 főépítményben, a 2000 m2-nél nagyobb telkeken 2 rendeltetési egység helyezhető el, 1, vagy 2 főépítményben.

11. AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

13. § (1) :Az övezeti előírásokban az előkertre vonatkozó előírás az előkert minimális méretét rögzíti, attól eltérni a telek belseje felé lehetséges.

(2) A hátsókert mérete minimum 10 méter, kivéve a kismélységű telkeket.

(3) Kis mélységű telek hátsókert mérete az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő.

(4) Az előírt legkisebb elő- és oldal, és hátsókert méretén belül épület nem állhat.

(5) Az előkertben és a hátsókertben – a támfalgarázs kivételével – terepszint alatti építmény nem helyezhető el, terepszint alatti építmény része oda nem nyúlhat be.

(6) Oldalkertben terepszint alatti építmény elhelyezhető, terepszint alatti építmény része oda benyúlhat. A terepszint alatti építmény és az oldalsó telekhatár között min 1 méter távolságot kell tartani, kivéve, ha az oldalsó telekhatáron támfal létesül és a terepszint alatti építmény ahhoz csatlakozik, vagy azzal együtt képez térelhatárolást.

12. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

14. § (1) A területen épület szintszáma legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint.

(2) Többszintes tetőtér nem létesíthető.

(3) A területen új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:

a) 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,

b) 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(4) A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.

(5) Az előkertben létesített támfalgarázs az alábbi feltételek mellett létesíthető:

a) a támfalgarázs és a közterületi telekhatár között min. 2 méter távolságnak kell lennie;

b) a támfalgarázs bejárata a közforgalom előtt megnyitott terület felé és arra merőlegesen a telek felé is elhelyezhető.

c) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában a rendezett terepszint alá esik, vagy azzal egymagasságú,

d) a közforgalom előtt megnyitott terület felől legfeljebb 1 önálló bejárata lehet, a bejárat szélessége nem haladhatja meg a 6,0 m-t,

e) a támfalgarázs bejáratától számított mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t.

(6) Meglévő, vagy tervezett közterületek alá terepszint alatti építmény nem nyúlhat be; a meglévő benyúló építményeket legkésőbb a közterületi útfelület építését megelőzően szakszerűen be kell tömedékelni.

13. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. § (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, sűrű növényzet nem telepíthető a kilátás biztosítása érdekében.

(2) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható, kivéve a 9045/1 hrsz-ú, Esthajnal utca megnevezésű és a 1374 hrsz-ú, Kőhalom utca megnevezésű Natura 2000 védettség alatti meglévő közterületekre nyíló kapukat.

(3) Az utcai telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.

(4) Utcai kerítés, a kerítés vonalán épített támfal és a támfalon épített kerítés együttes közterületről, vagy magánútról látható magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert, mely magasságba nem kell beleszámítani a kerítés, támfal előtti rézsű magasságát. A támfalgarázs utcai fala lehet ennél magasabb.

(5) Amennyiben a közterület rendezett terepszintje és a telek közterülethez kapcsolódó terepszintje között 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbség van a telek utcafronti kerítése támfalként alakítandó ki, vagy a telek terepszintjét rézsűvel korrigálni kell.

(6) Utcai kerítés és a kerítés vonalán épített támfal teljes egészében telken belül építendő, azok alapteste sem érhet be a közterület alá.

(7) Élő sövény kerítés az utcai telekhatártól min. 50 cm távolságra a telek belseje felé telepíthető úgy, hogy a sövény kifejlett állapotában is teljes mértékben telken belül maradjon.

(8) A telkek közötti kerítések építésekor a telkek rendezett terepszintje közötti különbséget rézsűvel, vagy a kerítés támfalként való kialakításával rendezni kell. A támfal építésére az kötelezett, aki a szintkülönbséget létrehozta, vagy a meglévő terepfelszínt átalakította. A támfal a fele szélességének megfelelő, de max. 30 cm területet igénybe vehet a szomszéd telkéből.

(9) A telkek közötti kerítések, támfalak és a támfalakon épített kerítések együttes látható része nem lehet magasabb, mint 2,5 m. Ezt meghaladó mértékű szintkülönbség esetén rézsű kialakításával csökkenteni kell a szintkülönbséget.

14. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TELKEN BELÜLI TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

16.§ (1) A 12 méter, vagy annál kisebb szabályozási szélességű közterületeken a közterületek és a telkek terepszintje közötti szintkülönbséget összekötő rézsű, vagy támfal teljes egészében a telkek területén alakítandó ki, kivéve azokat az utca-szakaszokat, melyek szabályozási szélessége annyival nagyobb az utca-szakaszra vonatkozó, a rendelet 4.4 mellékletében rögzített minimális szabályozási szélességnél, hogy elfér a közterületen a szükséges rézsű is.

(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

a) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,

b) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(3) Épület mellett a hegyfelőli oldalon az eredeti terephez képest legfeljebb 2 m mély bevágás alakítható ki.

(4) Előkertben csak olyan terepalakítás, támfal-építés végezhető, mely nem veszélyezteti a közterület végleges kiépített burkolatait.

(5) Előkertben a terepszintnél 1,5 m-nél magasabb látszó felületű támfal nem alakítható ki, kivéve a telekhatáron létesített támfalakat.

(6) Közterület felőli telekhatárnál 2,0 m-nél magasabb rézsű egy lejtésben nem alakítható ki; megszakítandó min. 60 cm széles vízszintes (max 5% lejtés) szakasszal, vagy támfallal.

(7) Az épületek biztonsága érdekében az alaptestek, pincetömbök mellett drén-szivárgó alakítandó ki, melyben összegyülekező vizek a telek felszínére vezetendők ki, el nem szikkaszthatók.

(8) Telken belüli tereprendezés esetén max. 2 méter látszó magasságú támfalak, egybefüggő rézsűk építhetőek. Ennél nagyobb szintkülönbség esetén rézsűkkel csökkenteni kell a szintkülönbséget.

(9) A telkek oldalsó telekhatára mentén legfeljebb 1 méter magas feltöltés, vagy 1 m mély bevágás alakítható ki az eredeti terepszinthez képest. Ennél nagyobb mértékű terepalakítás csak akkor végezhető, ha a terepalakítást végző támfalat épít ki a szomszédos telek terepszintjének megtartására, kivéve, ha a tereprendezés a két telek terepszintje között meglévő szintkülönbséget csökkenti.

(10) Hátsó telekhatár mentén az eredeti terephez képest max. 1,0 méter szintkülönbség alakítható ki.

15. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1) Az övezeti rendelkezések által előírt zöldfelületek területének felét egybefüggő területen, elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani.

(2) Építési, kivitelezési munkák során gondoskodni kell a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról.

(3) A közterületek rendezett terepszintje és a telkek terepszintje között kialakított rézsüket, támfalakat növényzettel fedetten (füvesítés, cserjékkel, futózöldekkel beültetés) kell kialakítani.

(4) Az 0,5 m2-nél kisebb egybefüggő zöldfelületek területei nem számíthatók be a közterület minimálisan biztosítandó zöldfelületébe.

(5) Cserje ültetési távolsága közterület szabályozási vonalától min. 30 cm. Fa ültetési távolsága közterület szabályozási vonalától: min. 1 m.

(6) Az FSZT tartalmazza a közterületeken és közvetlen hozzá kapcsolódó telekrészeken megtartandó fákat, melyek településképi és környezeti értékük miatt megtartandók. Amennyiben ezen fák kivágása mindenképpen szükségesség válik, vagy kiöregedésük, betegségük miatt elpusztulnak az adott közterületen, vagy a kapcsolódó telekrészen pótlásuk szükséges. A pótlás mértékének számításakor a kivágott és telepítendő faegyedek kifejlett állapotkori átlagos lombtömegeit kell alapul venni és egy-az-egyben pótolni.

(7) A felszíni parkolók felülete és a parkolók, garázsok megközelítését szolgáló burkolt felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe gyephézagos, vagy gyeprácsos burkolat alkalmazása esetén sem.

VIII. FEJEZET
A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

18. § (1) A természetvédelem alatt álló területek határától számított, a FSZT-n ábrázolt 20 m-es védelmi sávban épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

(2) A természetvédelem alatt álló területek határától számított, a FSZT-n ábrázolt 20 m-es védelmi sávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.

(3) Természetvédelmi területtel határos közterületeken, telekterületen építési munka csak a természetvédelmi terület érintése nélkül végezhető. Ezeken a területeken a földfelszín megbolygatásával járó építési munka a lehető legrövidebb időn belül befejezendő és az eredeti, vagy ahhoz hasonló növényzet a munkavégzéssel érintett teljes felületen visszaállítandó annak érdekében, hogy minimálisra lehessen csökkenteni az invazív fajok megtelepedését.

(4) A terület alatti karsztvíz-állomány és a talaj védelme érdekében a területen szennyvíz és tisztított víz szikkasztása, valamint zárt szennyvíz-tároló, egyedi szennyvízkezelő berendezés és létesítmény, és tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény építése és használata nem megengedett.

(5) Tilos a szennyvíz, tisztított víz kivezetése a meglévő vízmosásokba, a meglévő kivezetések felszámolandók.

(6) Meglévő, megtartandó vízmosásokban – lásd 1.4 függelék - gondoskodni kell a meglévő növényzet lehetőség szerinti megtartásáról, az elhelyezendő átmeneti csapadékvíz tározók mérnökbiológiai módszerrel alakítandók ki.

17. KATASZTRÓFAVÉDELEM

19. § (1) Frankhegy sajátos terepadottságai miatt új épület építésének, meglévő épület bővítésének építési munkái jelentősen veszélyeztetik az alsóbb városrészeken már meglévő épületek vagyonbiztonságát (elöntés), amennyiben az építés a telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz teljes hosszán megvalósult felszínivíz-elvezető, tározó rendszer kiépítését és használatba vételét megelőzően történik.

(2) Frankhegy és az alsó városrészek meglévő és a tervezett épületállományának vagyonbiztonsága érdekében a területen esővíz, tisztított víz a talaj felszíne alatt nem szikkasztható (csúszásveszély).

(3) A területen vízellátás csak a szennyvízelvezetés együttes kiépülése mellett építhető, a domboldal talajtani adottságai miatt a csúszásveszély nagyobb területen történő kialakulásának elkerülése érdekében.

IX. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

20. § (1) A környezetszennyezés megelőzése és a meglévő felszámolása érdekében vízellátó hálózat csak a közüzemi szennyvízelvezető hálózat kiépítésével egyidejűleg létesíthető, a vízzel már ellátott, de közüzemi szennyvízelvezetéssel nem rendelkező területeken is ki kell építeni a közüzemi szennyvízelvezető hálózatot.

(2) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.

(3) Tilos közterületen építési, kommunális, vagy egyéb hulladék elhelyezése. Hulladék magánterületen történő végleges elhelyezése, kivéve a komposztálást és a bontott építőanyagok újrahasznosítását, csak hatósági engedéllyel történhet.

(4) Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva építési munka csak úgy végezhető, ha a keletkező kommunális hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról, vagy engedélyezett szilárd hulladéklerakóban történő lerakásáról a tulajdonos, vagy megbízottja gondoskodik.

X. FEJEZET
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS AZ EGYES HÁLÓZATI ELEMEK KIALAKÍTÁSÁNAK ELŐÍRÁSAI

21. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület tervezett úthálózatát, valamint az egyes úthálózati elemek minimális szabályozási szélességeit, az úthálózati elemek kialakításakor alkalmazandó minta-keresztmetszeteket, a tervezett közlekedési hálózat főbb csomópontjainak tervezett magassági értékeit, az útfelületek szükséges minimális méreteit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A tervezett úthálózatból úthálózati elemet kihagyni, más útvonalra áthelyezni, hálózati szerepkörét csökkenteni a szabályozási terv módosítása nélkül nem lehetséges.

(3) Egyes úthálózati elemek hálózati szerepkörét növelni lehetséges, ha az (1) bekezdés szerint az új hálózati szerepkörhöz tartozó minta-keresztmetszetek kialakításához szükséges szabályozási szélesség biztosítható a szabályozási terv módosítása nélkül a 5.§ előírásai szerint.

(4) A rendelet hatály alá tartozó közterületeken útalap, vagy szilárd útburkolat csak a közterület e rendeletben és mellékleteiben rögzített szabályozási szélességének kialakítása és az útpálya alatti területen elhelyezendő terepszint alatti közművezetékek kiépítése után, a felszíni vízelvezetés kiépítésével egyidejűleg készíthető.

(5) A közterületi parkolóhelyek kialakítása érdekében a 4. mellékletben rögzített minta-keresztmetszeti elrendezés módosítható a tervezett parkolóhelyek mellett.

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ELŐÍRÁSAI

22. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát az OTÉK alapján és az alábbi eltérésekkel kell kiszámítani:
- üdülő rendeltetés esetén rendeltetési egységenként min. 2 személygépkocsi várakozóhely létesítendő.

(2) A szükséges gépjármű-várakozóhelyek telken belül biztosítandóak.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

23. § (1) Közműépítés csak olyan közterületen végezhető, mely utcaszakasz teljes hosszán a szabályozási tervben tervezett közterület-szélesítés végrehajtott, kivéve azokat az útszakaszokat, melyeken a szabályozás kialakítása érdekében kisajátítási eljárás van folyamatban.

(2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.

(3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, valamint a földgázvezetéket csak terepszint alatt lehet elhelyezni.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(5) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

24. § (1) Új hálózati elemként legalább NÁ 100 mm-es hálózati elem kiépítése szükséges.

(2) Az ingatlanok vezetékes ivóvíz ellátással történő kiszolgálása, csak a vezetékes szennyvíz csatorna elvezetés kiépítésével egyidőben, vagy azt követően alakítható ki.

(3) A területen az ivóvízellátás egyedi módon nem, csak közüzemi szolgáltatással teljesíthető.

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

25. § (1) A területen csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szennyvíz elvezetés egyedi módon nem, csak közüzemi szolgáltatással teljesíthető.

(3) A területen zárt szennyvíz-tároló, egyedi szennyvízkezelő berendezés és létesítmény, és tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

26. § (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízelvezetéssel együtt építhető.

(2) Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról az útburkolat vízelvezetésére felhasznált vízelvezető rendszer Frankhegy területén belüli teljes levezető szakaszán.

(3) A vízelvezető árkokban és vízmosásokban - legkésőbb bármely, a vízelvezető árkot érintő, vagy azt vízelvezető elemként felhasználó építéssel, felújítással egyidőben - gondoskodni kell a hordalék megfogásáról természetes (lejtés csökkentése, növényzet ültetése, farönkök, kövek harántoló elhelyezése, .) elemek alkalmazásával.

(4) A meglévő átereszek rendezett árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) Frankhegyen a csapadékvizek pontszerű elszikkasztása – drén-kút – tilos, csapadékvizet szikkasztani csak a közterületi, biofilter vápaként működő felszíni víz elvezető létesítményeket és a horhosok

növényzettel fedett, szilárd burkolat nélküli átmeneti víztározóiban lehetséges, amennyiben a területre készített talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény erre kifejezetten lehetőséget ad az adott helyen.

(6) A területen drén-kutak, felszín alatti dréncső-hálózat – az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető építmények alépítményeinek vízelvezetésére szolgáló dréncsövek kivételével – nem építhető; azokon a csapadékvíz nem szikkasztható.

(7) Az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m2-e után minimum 0,08 m3/m2 fajlagos tározó-térfogatú, zárt tároló(k)ban kell összegyűjteni, frissen és tisztán tartani. A telken belül fel nem használt csapadékvizet csak késleltetve lehet, a közút kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(8) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásainál, valamint a vízmosásokban kiépítendő felszíni víztározók előtt - legkésőbb bármely, a vízmosást érintő, vagy azt vízelvezető elemként felhasználó építéssel, felújítással egyidőben - a hordalék visszatartásáról gondoskodni kell.

(9) A Frankhegyen az épületek létesítését megelőzően kiépített telken belüli és - legalább a FHÉSZ 4. függelékében ábrázolt hidraulikai mennyiségek elvezetésére, tárolására alkalmas - közterületi felszíni víz elvezető és tározó rendszer kiépítésével meg kell akadályozni a Frankhegyről lefolyó felszíni víz mennyiségének jelentős növekedését, az alsóbb lakóterületek elöntésének megelőzése érdekében.

(10) A rendelet hatályba lépése előtt meglévő vízmosások, árkok szabályozása, átalakítása után más telekhez csatolt, vagy más övezetbe eső területén épület nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

24. HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

27. § (1) Az övezet az Üh-FH-SZ jelű, Frankhegy hegyvidéki hétvégiházas üdülőterülete megnevezésű építési övezetet tartalmazza.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések

a) üdülő,
b) sport,
c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális,
f) szállás jellegű,
g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység,
h) étterem, vendéglátás.

(3) A hétvégiházas üdülőterület övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.

(4) A területen meglévő, a földhivatali nyilvántartásban a (3) bekezdésben felsorolt rendeltetésektől eltérő rendeltetés megtartható, a rendeltetést tartalmazó épület e rendelet egyéb előírásainak keretei között felújítható, átépíthető.

(5) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(6) Az övezetben teljes közművesítés biztosítandó:

- közüzemi elektromos ellátás
- közüzemi vízellátás
- közüzemi szennyvízelvezetés
- kiépített közterületi felszíni vízelvezető-víztározó rendszer.

(7) A terület ellátását szolgáló közműhálózati víztározó, ellennyomó medencék elhelyezése esetén az adott telek beépítési paraméterei meghaladhatják az övezetben előírt értéket.

(8) A telken építendő ciszternák, felszín alatti víztározók területe nem számítandó be a telek terepszint alatti beépítésének és bruttó szintterületének számításába.

XII. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

25. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

28. § (1) Az övezet a Zkk-FH jelű, Frankhegy játszóterületei megnevezésű övezetet tartalmazza.

(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet előírásai szerint lehet.

(3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

26. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

29. § (1) Az övezet az Ek-FH jelű, Frankhegy közjóléti rendeltetésű erdőterülete megnevezésű övezetet tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető építmények:

a) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
c) ismeretterjesztés építményei,
d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
e) művészeti alkotások,
f) kilátótorony.

(3) A (2) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás
d) kiépített felszíni vízelvezető rendszer

27. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

30. § (1) Az övezet a Tk-Szgy-FH jelű, Frankhegy sziklagyepei megnevezésű övezetet tartalmazza.

2) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.

3) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

4) A területen elhelyezhető építmények:

a) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,

b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
e) művészeti alkotások,
f) kilátótorony.
g) nomád táborhely

5) A területen nem létesíthető hegyi menedékház.

28. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31. § (1) Az övezet a Kb-Vm -FH, jelű, Frankhegy növényzettel fedett vízmosásainak, horhosainak területe megnevezésű övezetet tartalmazza.

(2) Az övezet területén a felszíni vízrendezés létesítményein és a vízmosás fenntartásához szükséges építményeken kívül sétálóutak, tanösvények, erdei akadálypályák és a szabadtéri nevelés-oktatás. épületnek nem minősülő létesítményei helyezhetők el.

(3) Az övezet területén épület nem létesíthető.

(4) A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül, alapján kell megoldani.

(5) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet – a lehetőségekhez mérten - a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. HATÁLYBA LÉPÉS

32. § Ez a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

30. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

33. § Hatályát veszti a Budaörs Város MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE területre vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet,.

…….
Wittinghoff Tamás
polgármester

…….
dr. Bocsi István
jegyző

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m 150 200m

JELMAGYARÁZAT

A rendelet hatálya alá tartozó terület határa

Szabályozás kötelező elemei:

- Belterület határa
- Szabályozási vonal
- Üh-FH-1/SZ — Építési övezet jele
- Övezet határa jel
- 3,5 — Szabályozási szélesség
- Újraosztandó telekcsoportok
- Telek be nem építhető része
- Közterület céljára kijelölt terület
- Budai Tájvédelmi Körzet területe és egyben Natura 2000 terület
- Budai Tájvédelmi Körzet Fokozottan védett természetvédelmi területe és egyben Natura 2000 terület

Szabályozás irányadó elemei:

- Javasolt magánút határa vonal
- Irányadó telekhatár
- Meglévő, megtartandó növényzet

Tájékoztató, alaptérképi elemek:

- Terv-445 — Tervezett Út-Keresztmetszet jele
- Közigazgatási határ
- Földrészlet telekhatára
- Meglévő geodéziailag bemért alaptérképen ábrázolt épület
- Meglévő, alaptérképen nem ábrázolt, nem bemért épület
- Alaptérképen ábrázolt, valóságban nem létező épület
- Meglévő burkolt út
- Meglévő földút
- Meglévő kerítés és kapubehajtó
- Meglévő támfal
- Meglévő terep-lépcső
- Meglévő rézsü
- Meglévő árok
- Rétegvonalak és magasságuk

A terület építési övezetének beépítési paraméterei:

Építési övezet kódja	Beépítés %	Be. szintterület mutató [m2/m2]	Max. Építménymagasság [m]	Homlokzat magassága Max [m]
	Beépítési mód	Legnagyobb alkotó lakás méretére (%)	Új telek minimális területe [m2]	Max. Zöldtetős (attikás) [m]
Üh-FH-SZ	10 %	0,3	5,0	5,5
	SZ	10 %	1000 m2	65 %

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . ...) számú önkormányzati rendeletének 1. sz. melléklete

Cím:
Budaörs - Frankhegy Településrendezési terve - 2018
EGYEZTETÉSI ANYAG - 2018. JÚNIUS 26.

Rajzcím: JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - SZABÁLYOZÁSI TERV
Rajzszám: R-01
Megbízó: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, 2040 Budaörs Szabadság út 169.
Lépték: M 1:2000

Tervező: Római Atelier Bt., 1031 Budapest Városlő köz 3., Tel: +36-20/320 999 E-mail: roma.atelier@gmail.com
Felelős tervező: Molnár Mária, vezető településtervező építész, TT1 01-1508
Rajzszám: FH-HESZ-SZT-01-02
File-név: SZAB-TERV-M2000-2018-06-26.PDF
Tájrendezés, Környezetvédelem: Barlla Mónika TK1-01-5013
Közlekedés: Nagy Katalin KÉ-T 01-3439
Közművesítés: Bartek István 13-2042 Katona Tímea

© Római Atelier Bt. - Molnár Mária - Készült állami alapadatok felhasználásával. - 2018. június

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének

2.1 melléklete: A Hétvégiházas üdülőterületek építési övezeteinek beépítési paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett						az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	homlokzat magassága	beépített alapterülete	mérete		
			m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m	m^2	m	m	m
1	**Üh-FH-SZ**	SZ	1 000	16	10	0,30	10	65	5,0	5,5	-	5,0	10,0	3,0

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének

2.2 melléklete: Frankhegy beépítésre nem szánt övezeteinek beépítési paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O
	az övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett						az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	homlokzat magassága	beépített alapterülete	mérete		
			m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m	m^2	m	m	m
1	**Kb-FH-Vm**	O	-	-	2	0,05	0,05	-	3,0	-	30	-	-	-
	Tk-Szgy-FH	-	-	-	0	0	0	-	Nem építhető be			-	-	-
	EK-FH	SZ	-	-	2	0,05	0,05	-	4,0	4,0	30	-	-	-
	Zkk-FH	SZ	-	-	2	0,05	0,05	50	3,0	-	30	-	-	-

3.1. melléklet a …/2018. Önkormányzati Rendelethez
Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke

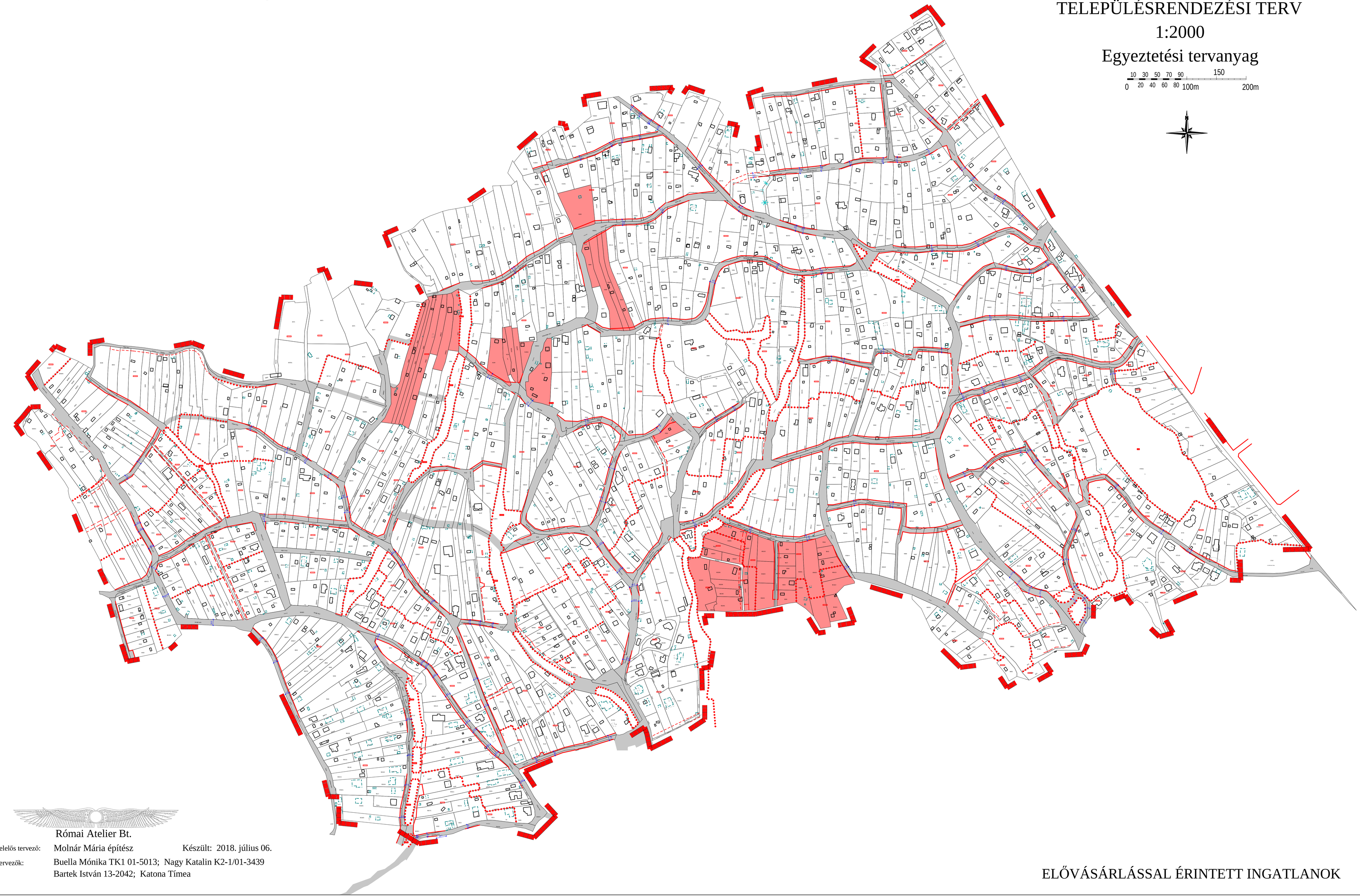
3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	**az elővásárlás célja**	**Hrsz**
	Budaörs Város úthálózatának és intézményi ellátottságának fejlesztése Frankhegyen.	9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085/2, 9086/3, 9087
		9149, 9151, 9152/3, 9154/2, 9155/1, 9261, 9193, 9206, 9208, 9209, 9210, 9326, 9523/3, 9523/2, 9523/5, 9523/6,
		9529, 9528/1, 9527, 9526/1, 9526/2, 9530/3, 9530/2, 9531, 9532/2, 9532/3, 9532/4,
3		9538, 9537, 9536, 9535, 9534, 9539/1, 9539/2, 9540/2, 9544, 9543, 9542, 9541/3, 9541/2, 9541/1

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 3/02. sz. melléklete

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
1:2000
Egyeztetési tervanyag

10 30 50 70 90 150
0 20 40 60 80 100m 200m



Römai Atelier Bt.

Felelös tervező: Molnár Mária építész Készült: 2018. július 06.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

ELŐVÁSÁRLÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 4.1. sz. melléklete

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

JELMAGYARÁZAT:

- Belterületi mellékút - Gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)
- Belterületi mellékút - Kisforgalmú gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.d-D)
- Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Belterületi mellékút - Kisforgalmú kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)
- Sétálóút

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m 150 200m

Kakukkhegyi erdősor

ERDŐALJA, EZÜSTFENYŐ, BERKENYE, TOBOZ, GYÖNGYVIRÁG, CSILLAGVÖLGYI, AGANCS, ÖZIKE, SZÉPKILÁTÓ, GEREBLYE, ÁSÓ, KAPA, SZŐLŐHEGYI, MERENGŐ, NYÚL, SZARVAS, ÚJ UTCA, SÁS, PIHENŐ, RIGÓ, RINGLÓ, REKETTYE, SÁFRÁNY, BOROKA, CSALIT, CSERFBOGÁR, TŰZKŐHEGYI, FELSŐHATÁR, ERDÉSZ, ESZTERLANC, HUROK, CSERESZNYE, ESTHAJNAL, PUTTONY, GYÖMBÉR, DÉZSMA, ZIVATAR, FÁTYOL, VISSZHANG, KAJSZI, ZENGŐ, VENYIGE, VIRÁGOS, KŐHALOM, ZUZMARA, VÖLGY, KŐHÁT, NAPHEGY, VÍZTORONY

Készítette:

Römai Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Mária építész

Készült: 2018. július 06.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 4.2. sz. melléklete

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m 150 200m

JELMAGYARÁZAT:

- Belterületi mellékút - Gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)
- Belterületi mellékút - Kisforgalmú gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.d-D)
- Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Belterületi mellékút - Kisforgalmú kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)
- Sétálóút

02 x-y, 52 x-y, 1A2 x-y, 2C2 x-y — Csomópontok azonosítói

Készítette:

Római Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Mária építész — Készült: 2018. július 06.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT CSOMÓPONTJAI

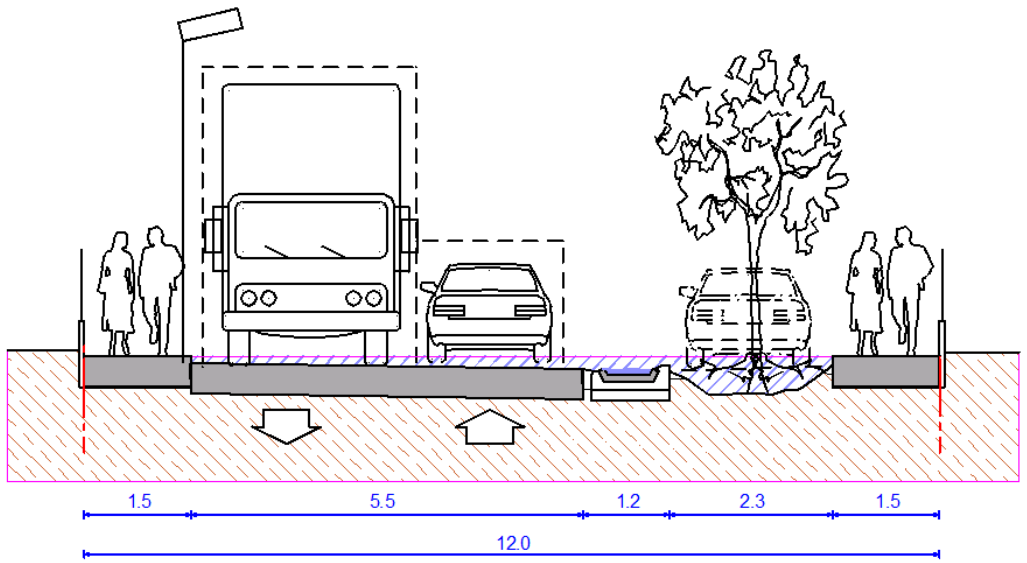
1. Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőút [Piros út] tervezett minta-keresztmetszetei:

Keresztmetszet jele:

TERV-MKM-PIROS-12-1

GYŰJTŐÚT (PIROS ÚT)

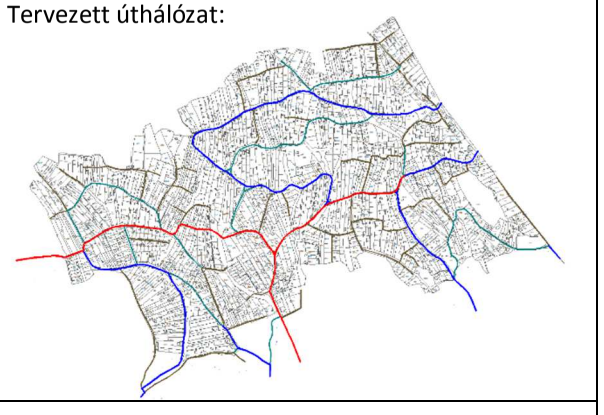
buszforgalommal, kétoldali járdával, nincs kerékpárút, 5%-nál nagyobb lejtésben



Alkalmazás helye: Piros út felvezető szakaszán (Naphegy utca, Szarvas utca).

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):

Tervezett úthálózat:



Szituáció leírása:

Az útvonalon nem tervezünk kerépárutat, az alsóbb városrészek útszakaszainak szűkössége miatt. Az útszakasz lejtése jelentős 8-11% közötti érték.

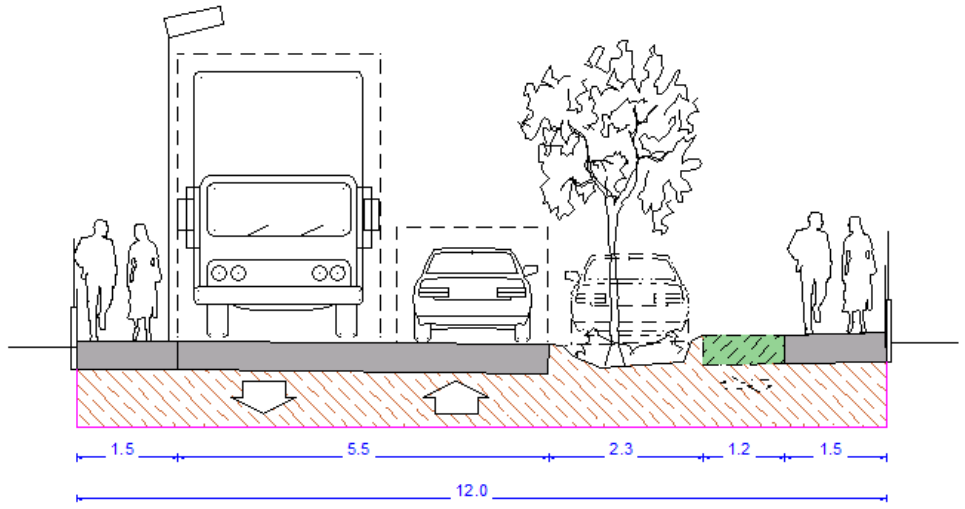
1. Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőút [Piros út] tervezett minta-keresztmetszetei:

Keresztmetszet jele:

TERV-MKM-PIROS-12-2

GYŰJTŐÚT (PIROS ÚT)

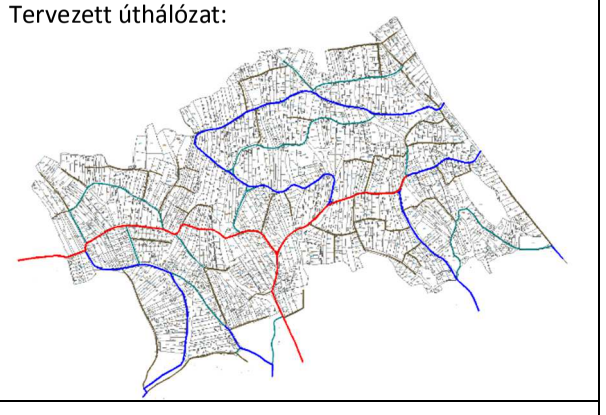
buszforgalommal, kerékpárúttal, kétoldali járdával, parkolóval, biofilter vápával enyhe lejtésben



Alkalmazás helye: Piros út teljes hosszában, a felvezető szakaszt kivéve (lásd rajzot).

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):

Tervezett úthálózat:



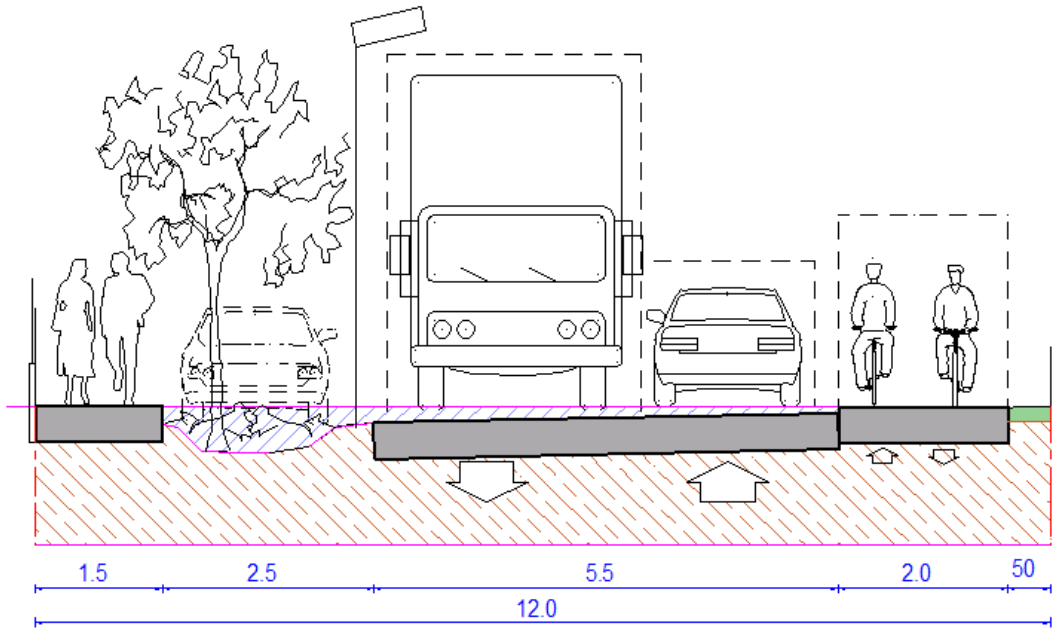
Szituáció leírása:

A tervezett gyűjtőút enyhébb lejtésű részein a vízmegtartó, -levezető zöldfelület és a parkoló váltakozó kiépítésével biztosítható a közterületi zöldfelületi fedettség és vendég-parkolás. Kisebb kerékpáros-forgalmat feltételezve, szabvány szerinti kétirányú kerékpárút. A kerékpárosút akkor építendő ki, amikor a csatlakozó területek hálózata is már kiépült; addig a helyén zöldfelület alakítható ki.

1. Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőút [Piros út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: **TERV-MKM-PIROS-12-3**

GYŰJTŐÚT (PIROS ÚT)

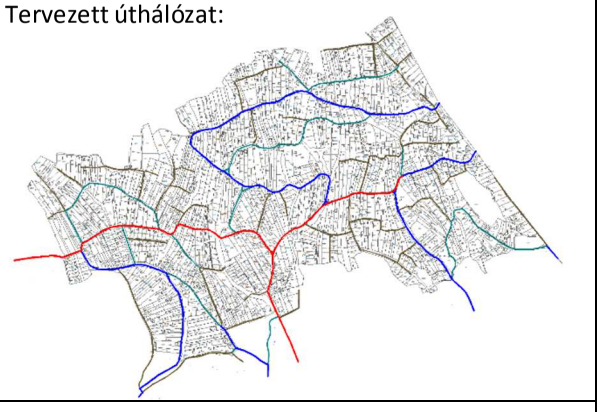
buszforgalommal, kerékpárúttal, egyoldali járdával, parkolóval, biofilter vápával
enyhe lejtésben



Alkalmazás helye: Piros út teljes hosszában, a felvezető szakaszt kivéve (lásd rajzot).

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):

Tervezett úthálózat:



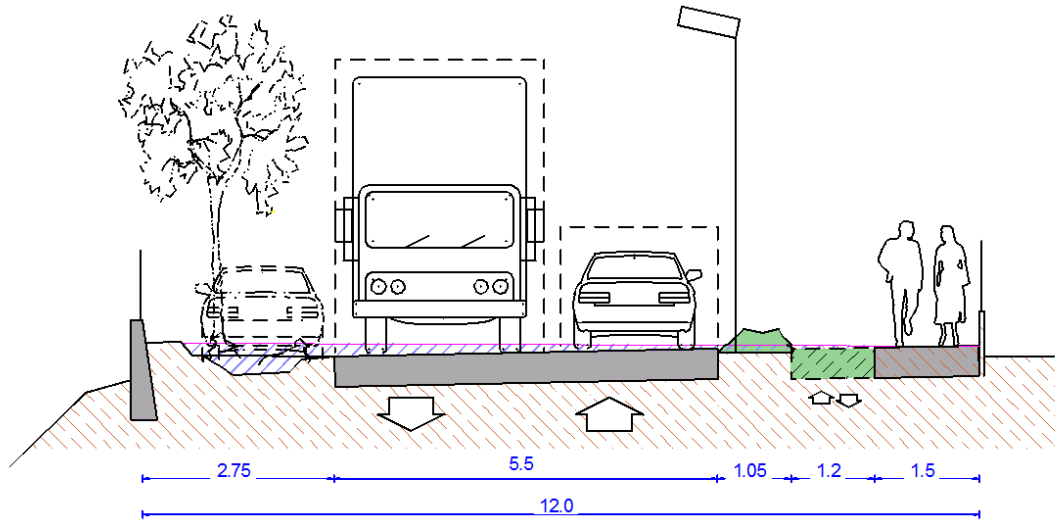
Szituáció leírása:

A **TERV-MKM-PIROS-12-2** keresztmetszet alternatív megoldása; jelentős kerékpáros forgalmat feltételezve.
A kerékpárút és a járda felcserélhető.

1. Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőút [Piros út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: **TERV-MKM-PIROS-12-4**

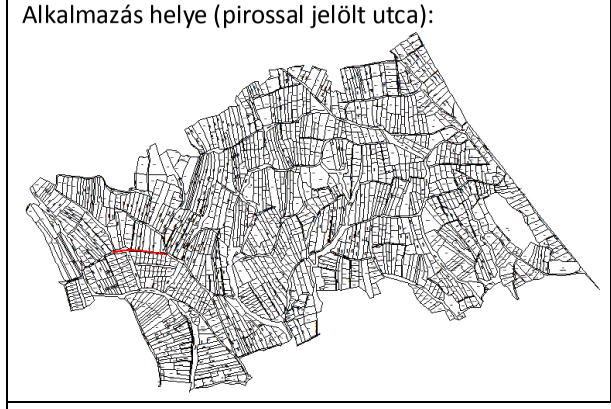
GYŰJTŐÚT (PIROS ÚT)

buszforgalommal, egyoldali járdával, kerékpárúttal, biofilter vápával
enyhe lejtésben

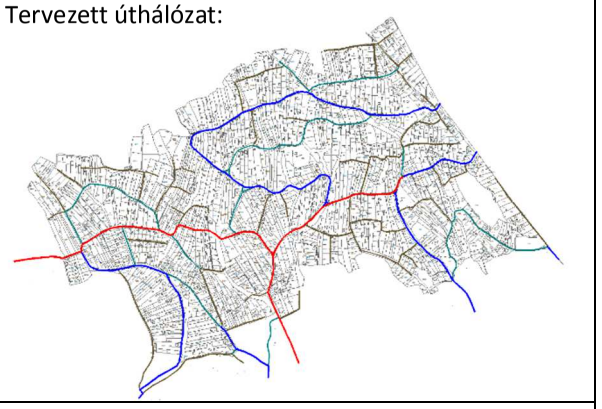


Alkalmazás helye: Speciális; csak a Piros út egyes szakaszain: Gyömbér utca, Hurok utca egy szakasza.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):



Tervezett úthálózat:



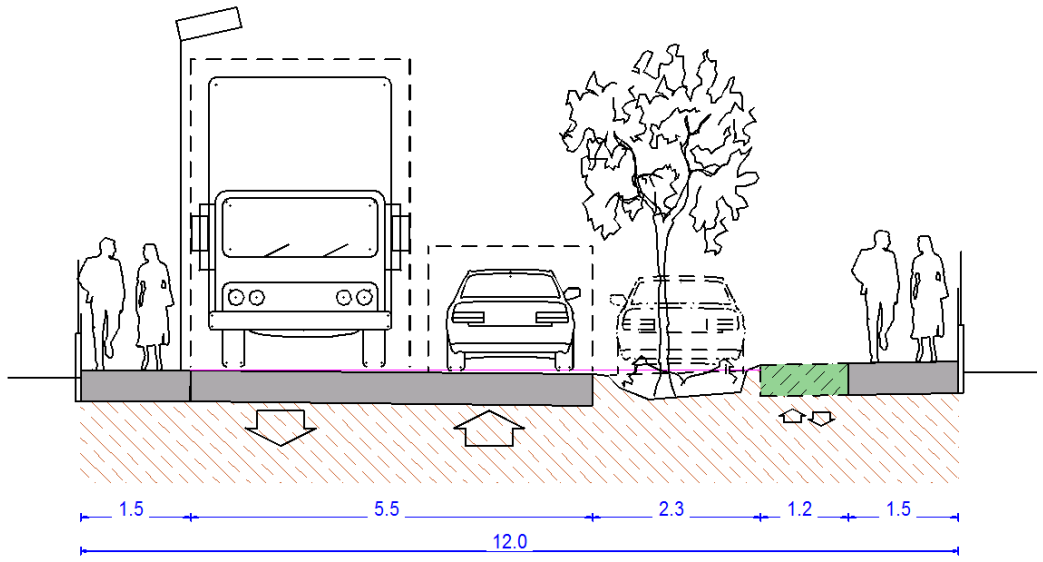
Szituáció leírása:

A Gyömbér utcában és a Hurok utca csatlakozó részén a völgy felőli teleksor felszíne jelentősen 2-4 méter lejjebb van az utca meglévő és tervezett terepszintjétől. Ugyanakkor a telkek kiszolgálása sem gépkocsival, sem gyalogosan nem a magasabban lévő úthálózati szakaszokról történik. Emiatt lehetőség van az egyik oldali járda elhagyására ezen a szakaszon.

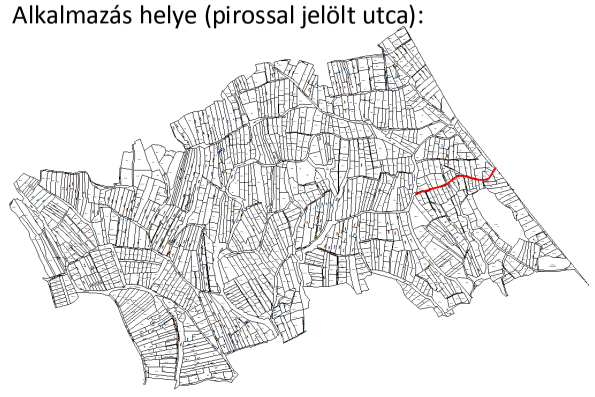
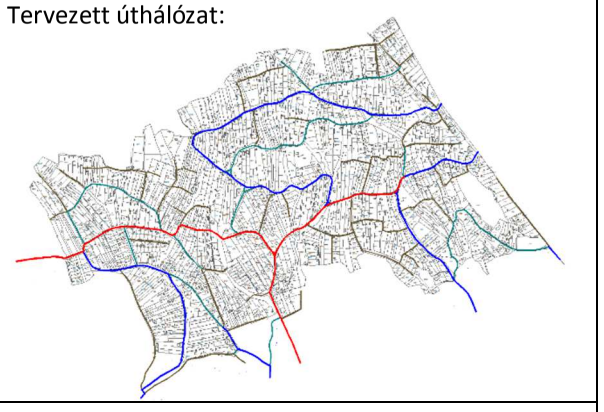
2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-12-1M

KISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

kétoldali járdával, kerékpárúttal, parkolással, biofilter vápával



Alkalmazás helye: Kék utak enyhe lejtésű részein, a piros utak folytatásában.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

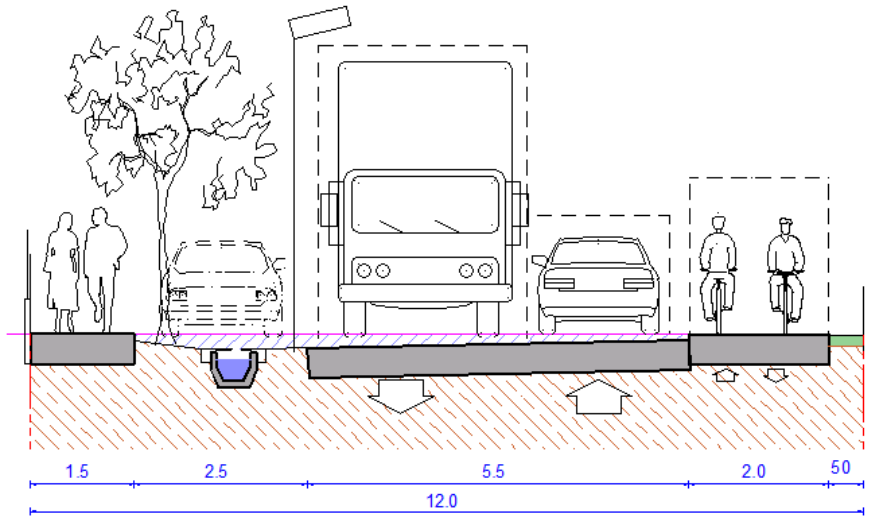
Szituáció leírása:

A tervezett városrészek közötti kapcsolatot biztosító gyűjtőutak folytatásában elhelyezkedő kisforgalmú gyűjtőutak tervezett keresztmetszete, a terv távlatán túli esetleges úthálózati szerepkör számára történő minimális helybiztosítssal.

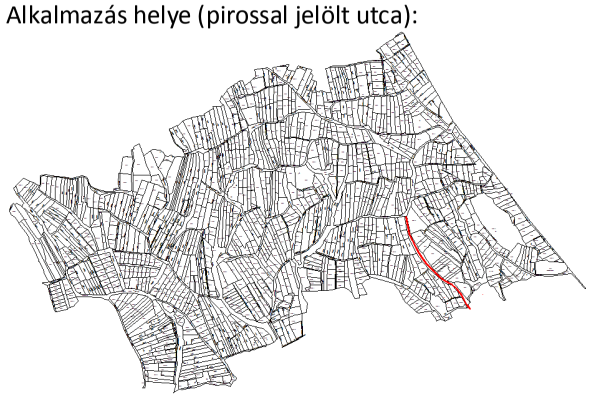
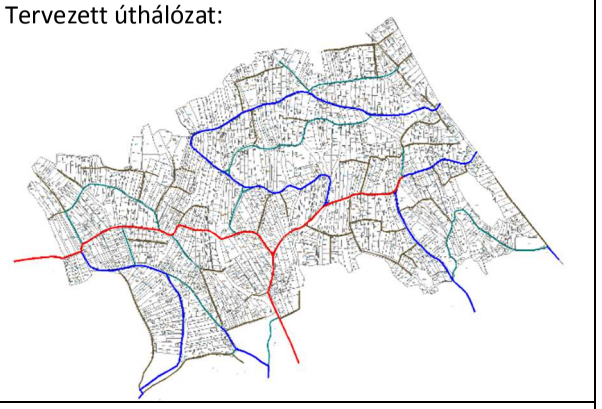
2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-12-2

KISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

buszforgalommal, kerékpárúttal, kétoldali járdával, betonvályus vízelvezetéssel



Alkalmazás helye: Cserebogár utca. Máshol nem.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

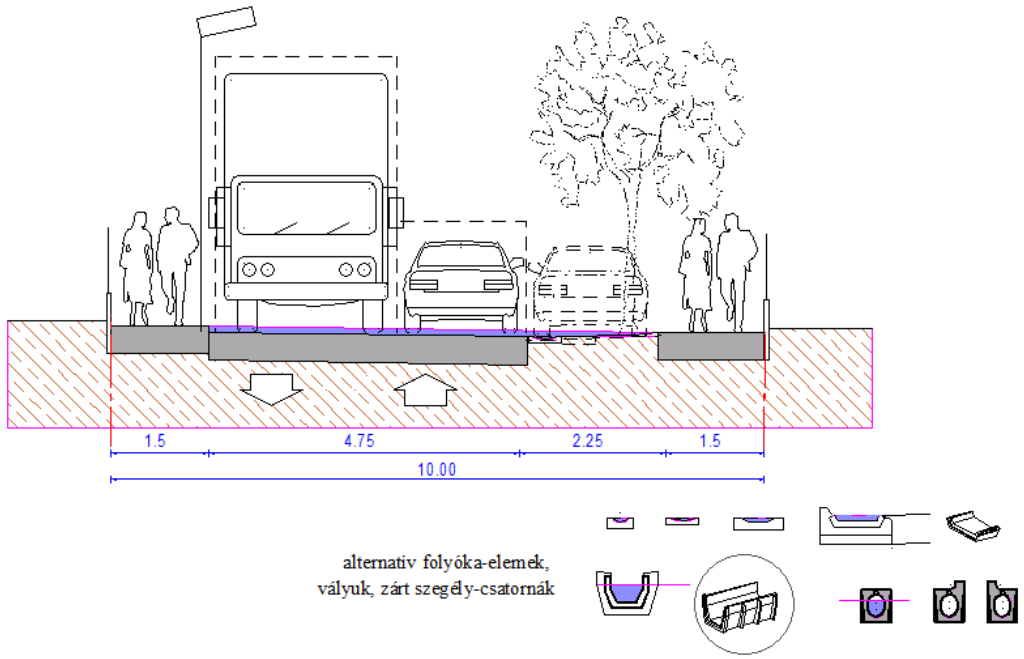
Szituáció leírása:

A Cserebogár utca meglévő szélessége több helyen jelenleg is nagyobb, mint a szükséges min. 12 m-es kialakítandó szabályozási szélesség.
Nagy az útszakasz esése, 15-16%. A meglévő keresztmetszetben nincs nagy szintkülönbség.
A vízelvezető árkot az utca alulról nézve bal oldalán javasoljuk kialakítani; ott sokkal kevesebb telekbehajtó kiépítése szükséges.
A 12 m-nél szélesebb helyeken a kialakítható zöldfelület mérete növekszik.
A Cserebogár utca korábbi vízmosás, jelentős felszíni víz elvezetéssel kall kalkulálni a keresztmetszetben.

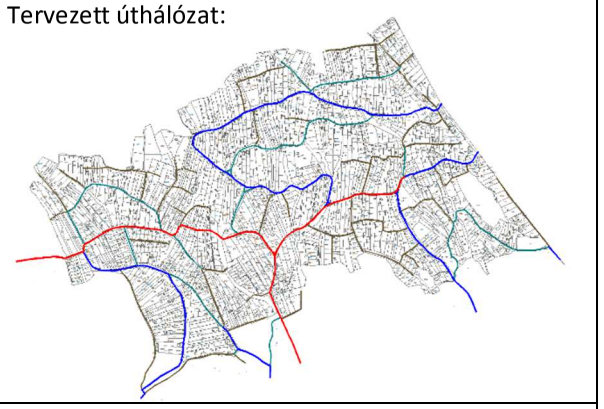
2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-10-1M

KISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

járdával, parkolással, folyókás - betonvályus vízelvezetéssel



Alkalmazás helye: Kék utak jelentős részén (piros úttól felfele) és a Kőhát utcában.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

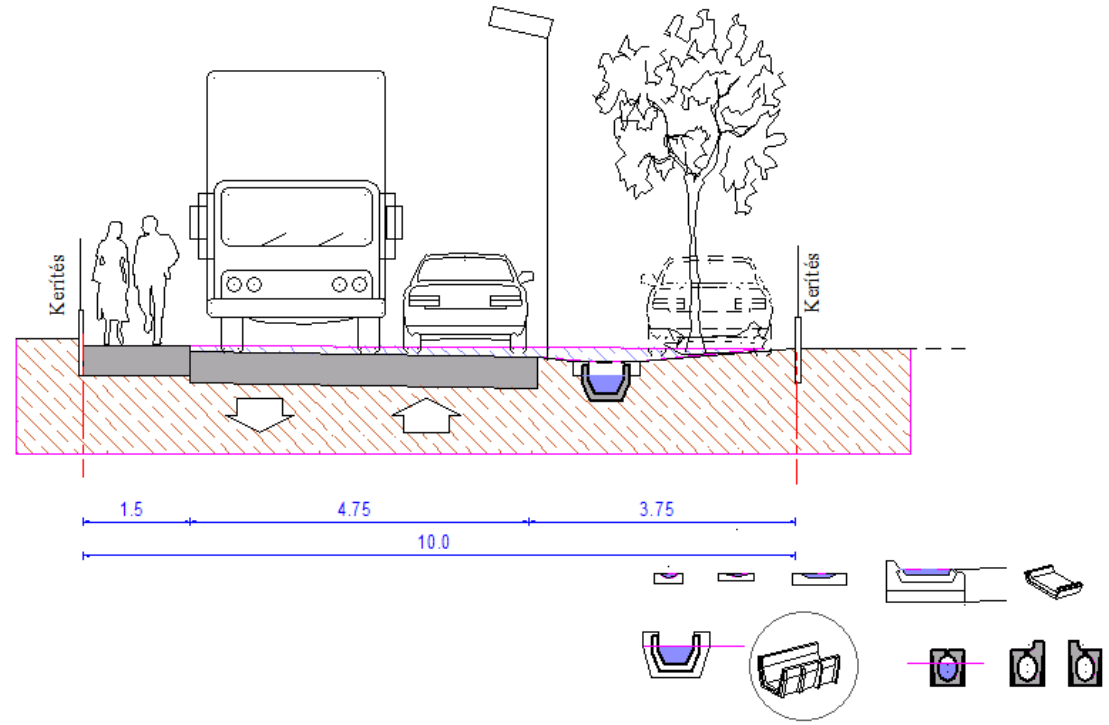
Szituáció leírása:

A csapadékvíz elvezetése a lejtés és az elvezetendő vízmennyiség függvényében utcaszakaszonként egyedileg méretezendő. Kisebb vízhozamú részeken vápás megoldás is elégséges lehet.
A parkolás alatt / mellett a csapadékvíz elvezetendő.

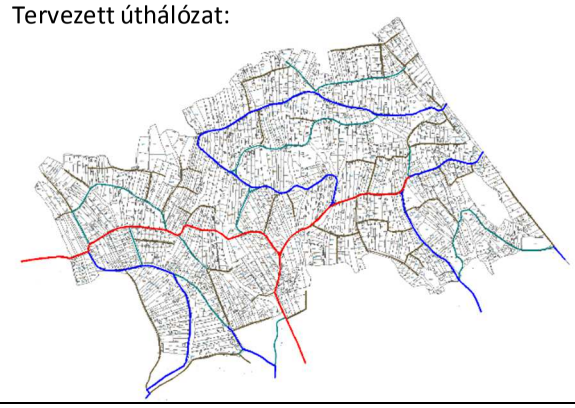
2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-10-2M

KISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

járdával, parkolással, betonvályus vízelvezetéssel



Alkalmazás helye: Kék utak jelentős részén (piros úttól felfele) és a Kőhát utcában.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

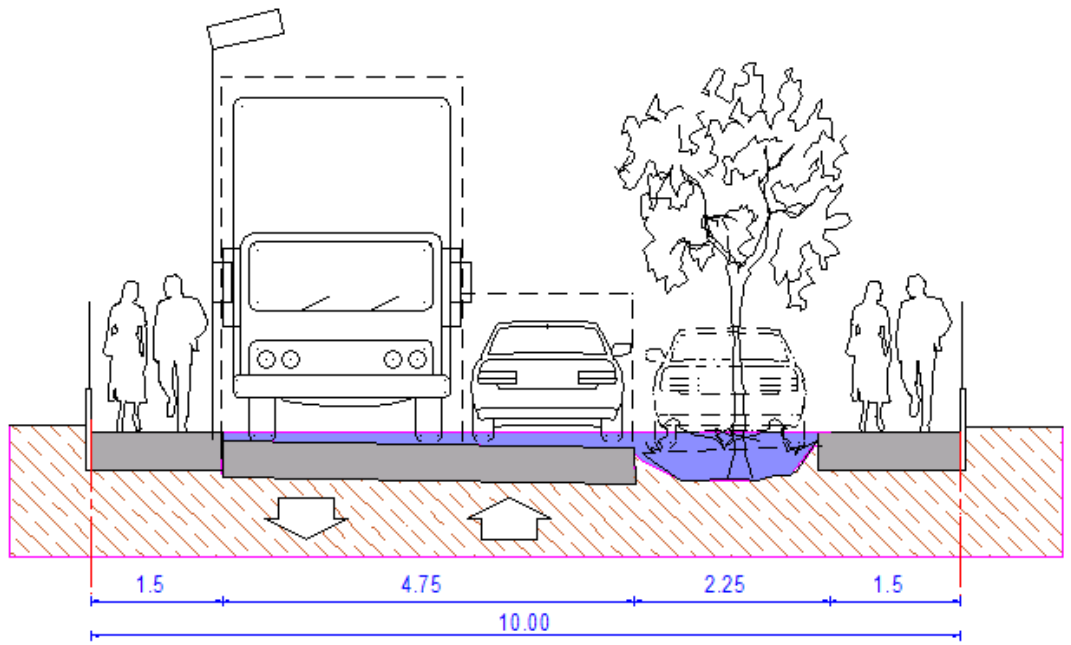
Szituáció leírása:

A csapadékvíz elvezetése a lejtés és az elvezetendő vízmennyiség függvényében utcaszakaszonként egyedileg méretezendő. Kisebb vízhozamú részeken vápás megoldás is elégséges lehet.
A parkolás alatt / mellett a csapadékvíz elvezetendő.

2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-10-3M

oKISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

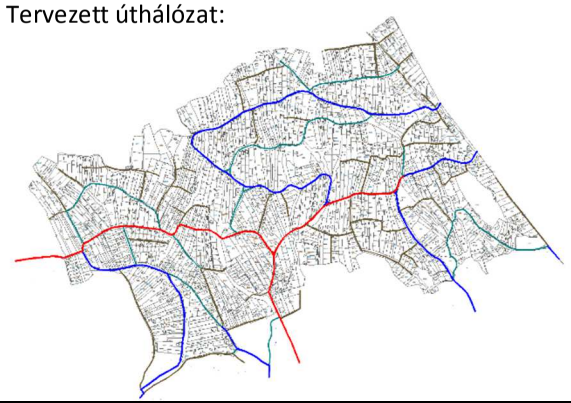
járdával, parkolással, biofilteres vízelvezetéssel



Alkalmazás helye: Kék utak enyhe lejtésű része; lásd lenti rajzon

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):

Tervezett úthálózat:



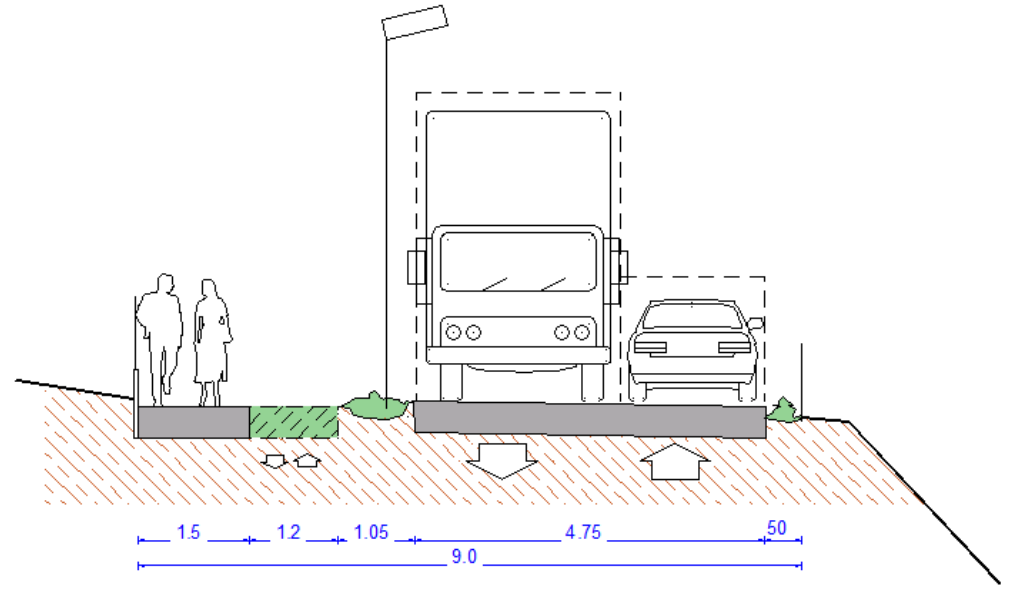
Szituáció leírása:

A csapadékvíz elvezetése a lejtés és az elvezetendő vízmennyiség függvényében utcaszakaszonként egyedileg méretezendő. Kisebb vízhozamú részeken vápás megoldás is elégséges lehet.
A parkolás alatt / mellett a csapadékvíz elvezetendő.

2. Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kisforgalmú gyűjtőút [Kék út] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-KÉK-9-1M

EGYOLDALI BEÉPÍTÉSŰ KISFORGALMÚ GYŰJTŐÚT (KÉK ÚT)

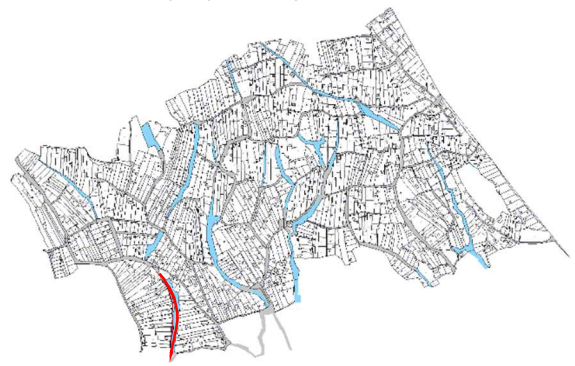
egyoldali járda, elválasztás nélküli közös gyalog- és kerékpárút meglévő horhos mellett



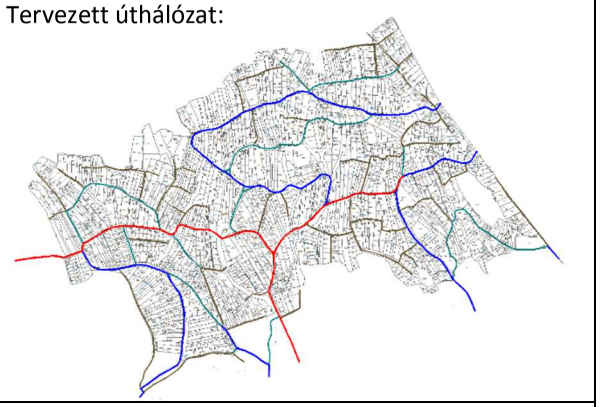
ZÚZMARA UTCA TERVEZETT KERESZTMETSZETE

Alkalmazás helye: Zúzmara utca (egyoldali beépítés, utca mellett meglévő horhos. Máshol nem.

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):



Tervezett úthálózat:



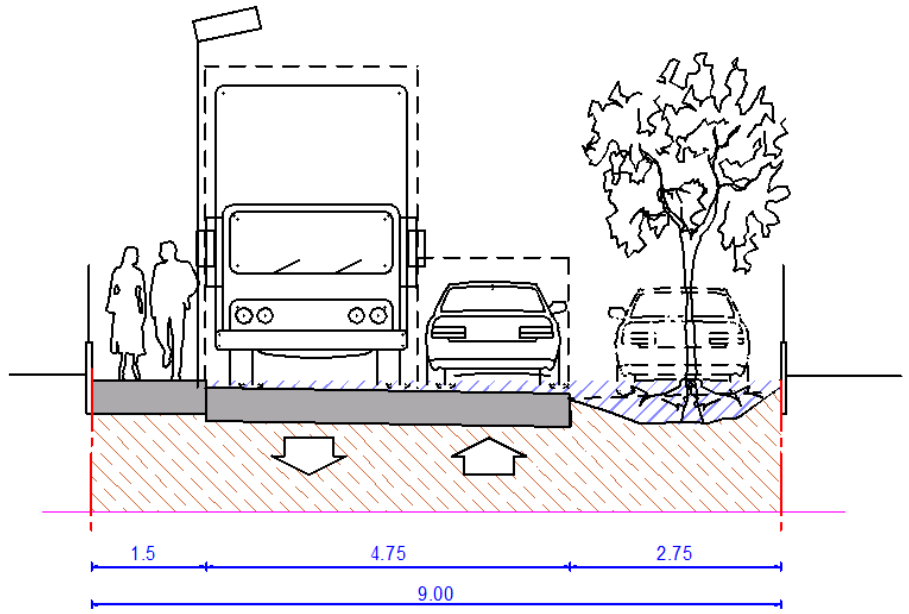
Szituáció leírása:

A Zúzmara utcának csak az egyik oldalán vannak telkek. A másik oldalon egy nagy és mély horhos húzódik, melybe a felszíni víz bevezethető. Emiatt nem kell külön felszíni vízelvezetés.
Az utca több pontján szélesebb a rendelkezésre álló hely, mint 9 méter; ezeken a helyeken van lehetőség parkolás kialakítására.

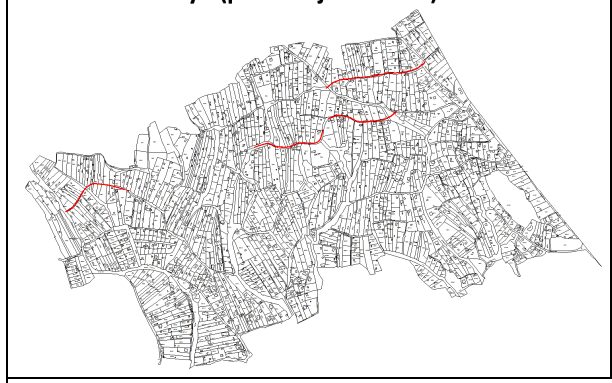
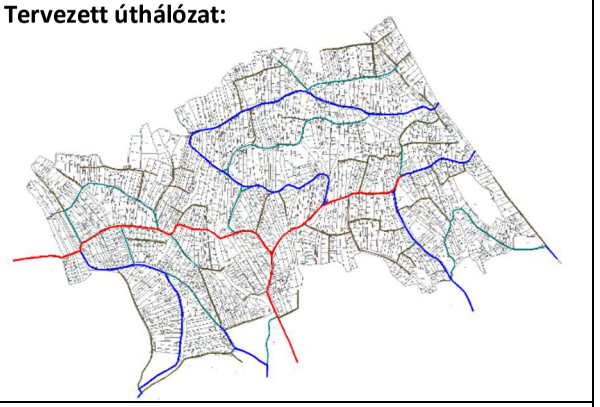
3. Kiszolgáló út [Türkiz utak] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-TÜRKIZ-9-1

KISZOLGÁLÓ ÚT (TÜRKIZ UTAK)

egyoldali járdával, parkolással, biofilter vápával



Alkalmazás helye: : Minden enyhe lejtésű kiszolgáló úton. (lásd lenti rajzot)

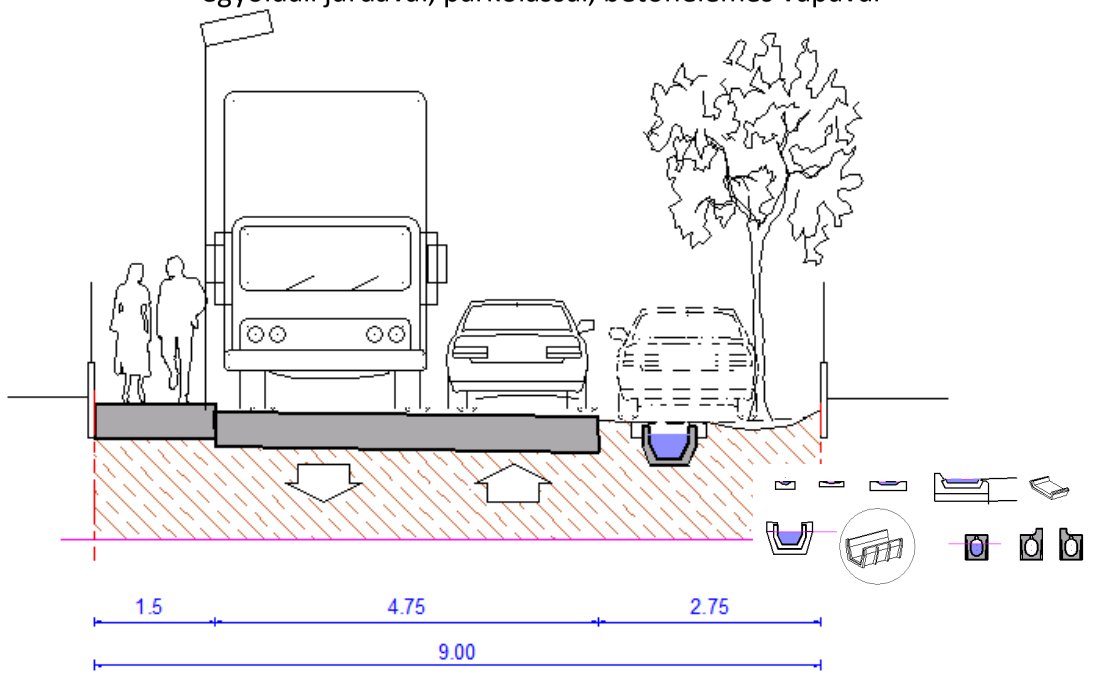
Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

Szituáció leírása:

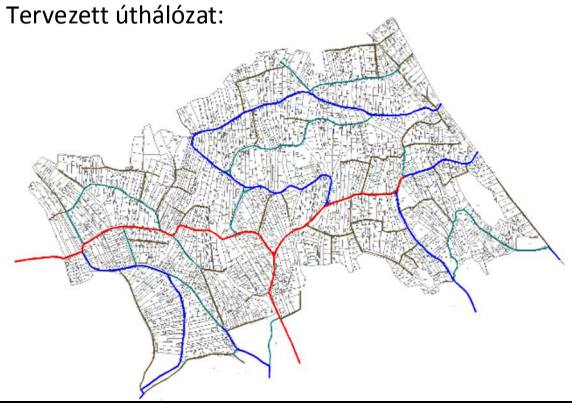
3. Kiszolgáló út [Türkiz utak] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-TÜRKIZ-9-2

KISZOLGÁLÓ ÚT (TÜRKIZ UTAK)

egyoldali járdával, parkolással, betonelemes vápával



Alkalmazás helye : Minden meredekebb kiszolgáló úton. (lásd lenti rajzot)

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

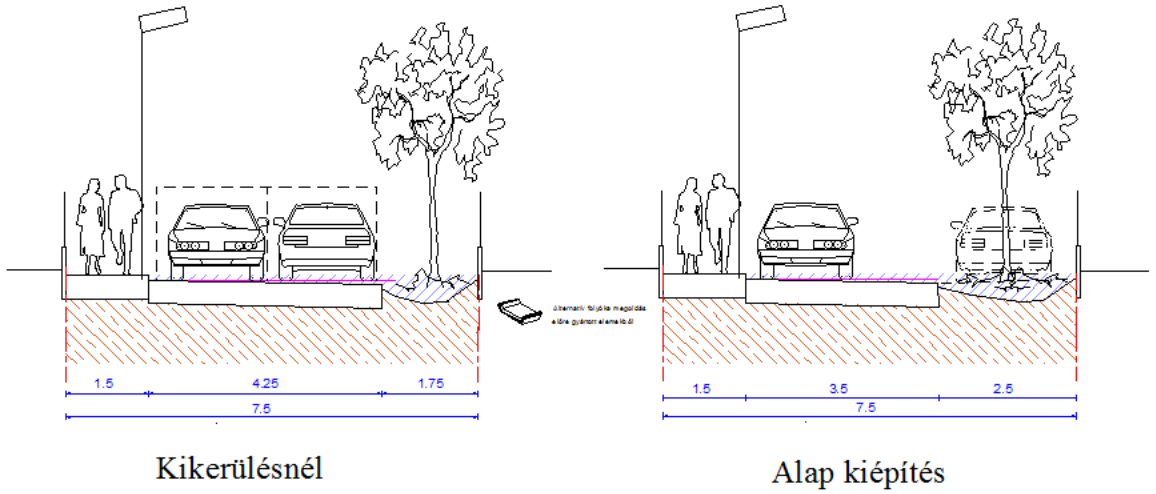
Szituáció leírása:

A csapadékvíz elvezetése a lejtés és az elvezetendő vízmennyiség függvényében utcaszakaszonként egyedileg méretezendő. Kisebb vízhozamú részeken vápás megoldás is elégséges lehet.
A parkolás alatt / mellett a csapadékvíz elvezetendő.

4. Kisforgalmú kiszolgáló út [Szürke utak] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-SZÜRKE-7,5-1

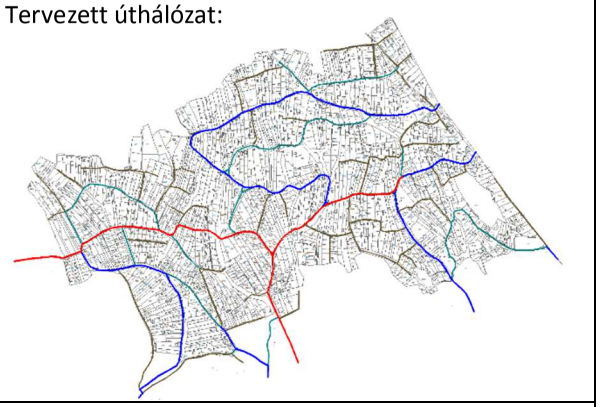
KISFORGALMÚ KISZOLGÁLÓ ÚT – (SZÜRKE UTAK)

egyoldali járdával, parkolással, biofilter vápával



Kikerülésnél Alap kiépítés

Alkalmazás helye: Minden enyhe lejtésű kisforgalmú kiszolgáló úton. (lásd lenti rajzot)

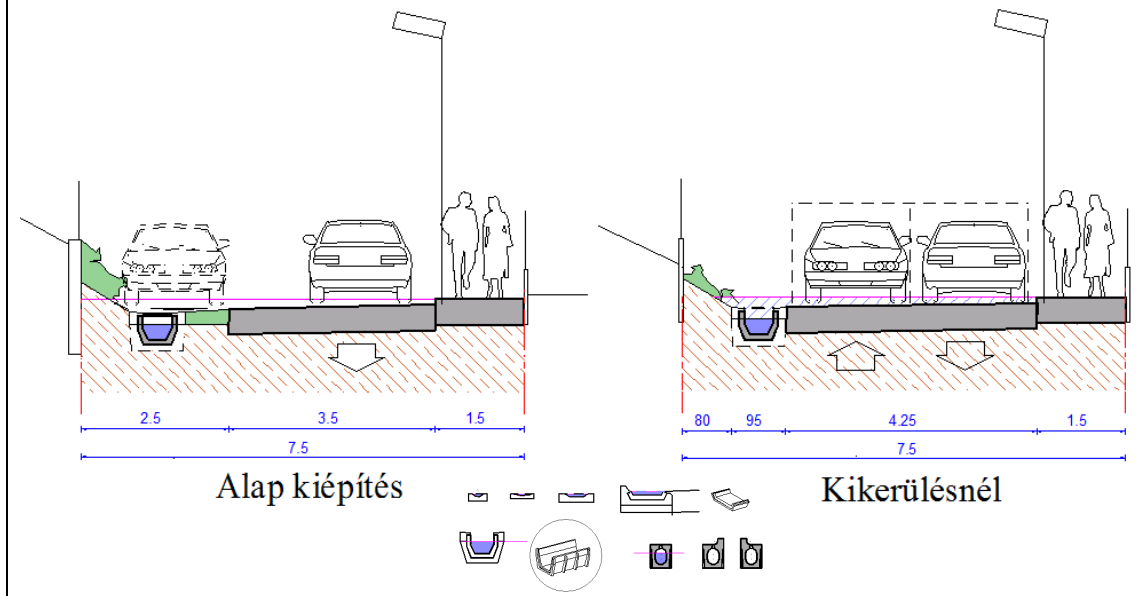
Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

Szituáció leírása:

4. Kisforgalmú kiszolgáló út [Szürke utak] tervezett minta-keresztmetszetei:	Keresztmetszet jele: TERV-MKM-SZÜRKE-7,5-2

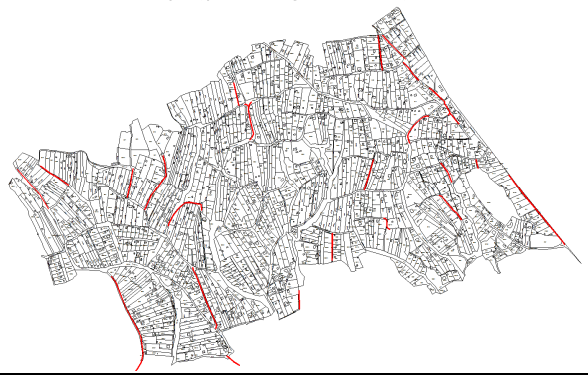
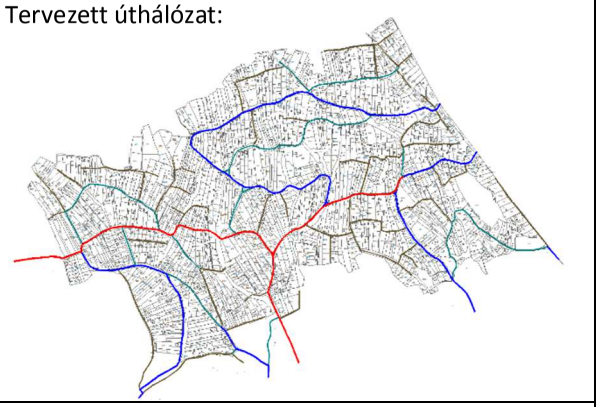
KISFORGALMÚ KISZOLGÁLÓ ÚT – (SZÜRKE UTAK)

egyoldali járdával, parkolással, betonelemes vápával [B1]



Alap kiépítés Kikerülésnél

Alkalmazás helye: Minden erősebben lejtős kisforgalmú kiszolgáló úton. (lásd lenti rajzot)

Alkalmazás helye (pirossal jelölt utca):	Tervezett úthálózat:
	

Szituáció leírása:

A csapadékvíz elvezetése a lejtés és az elvezetendő vízmennyiség függvényében utcaszakaszonként egyedileg méretezendő. Kisebb vízhozamú részeken vápás megoldás is elégséges lehet.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 4.4 melléklete

4.4 melléklet: Úthálózati elemek tervezett magasságai és egyéb tervezési paraméterei

CSP-AZONOSÍTÓ	CSOMÓPONT NÉV	MAGASSÁG [m]	
		MEGLÉVŐ	TERVEZETT
01	01 - NAPHEGY-VÖLGY-2181/3	200,4	200,4
02	x02 - SZARVAS-NAPHEGY	204,6	206,6
03	02 - SZARVAS-NAPHEGY	205,4	206,9
04	03 - SZARVAS-9296/2-FŰZFA	210,4	210,9
05	04 - SZARVAS-9298/7	214	217
06	05 - SAS-SZARVAS	222	224
11	11 - PUTTONY-ESTHAJNAL	237,7	238,4
12	12 - PUTTONY-ZENGŐ	237,7	238,5
13	13 - ZENGŐ-HUROK-ERDÉSZ	239,6	240
14	14 - HUROK-CSERESZNYE	238,1	238,8
15	15 - HUROK-ESZTERLÁNC	238,3	238,3
16	16 - HUROK-GYÖMBÉR	236,3	236,2
17	17 - GYÖMBÉR - GYÖMBÉR KÖZ	236,2	236
18	18 - GYÖMBÉR-FÁTYOL	236,8	236,5
19	19 - FÁTYOL-DÉZSMA	235,7	236,3
20	20 - FÁTYOL-ZIVATAR	234,6	235,5
21	21 - ZIVATAR-ÚJ ÚT	238,6	239,4
22	22 - ÚJ ÚT-VIRÁGOS	246,5	
23	23 - ÚJ ÚT-SAS	245,2	
24	24 - SAS-PIHENŐ	232	
31	31 - SZARVAS-RIGÓ	231,1	231,1
32	32 - RIGÓ-9545 (ÚJ ÁTKÖTÉS)	237	
33	33 - RIGÓ-MERENGŐ	251	
34	34 - MERENGŐ-RINGLÓ	257,6	
35	35 - MERENGŐ-NYÚL	261,4	261,8
36	36 - MERENGŐ-CSEREBOGÁR	267,9	267,9
37	37 - MERENGŐ-GEREBLYE	272,3	
41	41 - MERENGŐ-9644/7	272,7	
42	42 - MERENGŐ-ÁROKPARTI	271,3	
43	43 - MERENGŐ-9702/1	279,7	
44	44 - MERENGŐ-9759/3	278	
45	45 - MERENGŐ-FELSŐHATÁR	269,7	
51	51 - ZÚZMARA-ZÚZMARA KÖZ	184,7	184,7
52	52 - ZÚZMARA-ZENGŐ	211	211
53	53 - ZENGŐ-HUROK	218,8	220
54	54 - ZENGŐ-KŐHALOM-CSERESZNYE	228	228
61	61 - KŐHÁT ALSÓ	191,5	191,5
62	62 - KŐHÁT-VÖLGY	198,2	198,2
63	63 - KŐHÁT-ZENGŐ-FÁTYOL	199,8	199,8
71	71 - CSEREBOGÁR-CSALIT	209,8	209,8
72	72 - CSEREBOGÁR-9576/4	216,4	
73	73 - CSEREBOGÁR-JÁTSZÓTÉR	221,8	221,8
74	74 - CSEREBOGÁR - 9585/7	238,4	

CSP-AZONOSÍTÓ	CSOMÓPONT NÉV	MAGASSÁG [m]	
		MEGLÉVŐ	TERVEZETT
75	75 - CSEREBOGÁR - REKETTYE ÚJ SZAKASZA	238,5	
76	76 - CSEREBOGÁR - BORÓKA	257,6	
81	81 - SZARVAS-KAKUKK KÖZ	235,4	237,4
82	82 - SZARVAS-SZARVAS	251,6	253,6
83	83 - SZARVAS-9327 VM	261,3	
84	84 - SZARVAS - KAKUKK KÖZ	264	
85	85 - PIHENŐ – SZARVAS	266,8	
86	86 - SAS - SAS KÖZ	267,5	268,8
87	87 - GERLE KÖZ - SZÉPKILÁTÓ - SAS		
88	88 - SZERPENTIN - VISSZHANG	305,7	
89	89 - ŐZIKE-SZERPENTIN	325,2	
90	90 - ŐZIKE-9180/6	338,4	
91	91 - ŐZIKE - ŐZIKE	338,6	
92	92 - ŐZIKE - CSILLAGVÖLGY - GYÖNGYVIRÁG	363,4	363,5
93	93 - CSILLAGVÖLGY – GYÖNGYVIRÁG	345,5	346
94	94 - MEGLÉVŐ: CSILLAGVÖLGY - SZÉPKILÁTÓ	327,7	
95	95 - ÚJ: CSILLAGVÖLGY - SZÉPKILÁTÓ	326,3	
96	96 - SZÉPKILÁTÓ - 9469	327,3	
97	97 - SZÉPKILÁTÓ - BERKENYE - ÁSÓ	324,4	
1A1	1A1 - KŐHÁT-VÍZTORONY	194,8	194,8
1A2	1A2 - FÁTYOL-VENYIGE	220,7	221,4
1A3	1A3 - HUROK - KAJSZI	228,4	228,4
1C1	1C1 - RINGLÓ-REKETTYE	245,5	
1C2	1C2 - RINGLÓ-9545	240,5	240,5
1E1	1E1 - ERDÉSZ-FÁTYOLRA ÁTKÖTÉS	253,6	254,4
1E2	1E2 - FÁTYOLRA ÁTKÖTÉS-ESZTERLÁNC	257,5	256,8
1E3	1E3 - ERDÉSZ ÁTKÖTÉS FÁTYOLRA - 8948/9 ÚJ UTCA	256,7	257
1E4	1E4 - FÁTYOL-VISSZHANG KÖZ	237,6	238,3
1E5	1E5 - FÁTYOL-VISSZHANG	240,8	242
1E6	1E6 - FÁTYOL-8972 (Tölgy)	246,7	247,7
1E7	1E7 - FÁTYOL-GYÖMBÉR KÖZ	250,2	250,2
1H1	1H1 - GEREBLYE-SZŐLŐHEGYI	284,1	
1I1	1I1 - GEREBLYE-KAPA	292,3	
1J1	1J1 - SZÉPKILÁTÓ-ŐZIKE	311,1	
1L3	1L3 - GYÖNGYVIRÁG-BERKENYE	368,2	
2A1	2A1 - VENYIGE-VIRÁGOS	223,2	222,8
2A2	2A2 - VÖLGY-VASFŰ	201,8	
2C3	2C3 - RINGLÓ-REKETTYE KÖZ	227	227
2C4	2C4 - REKETTYE KÖZ - RINGLÓ VÉGE	201	204
2E1	2E1 - TÖLGY-8972	271,6	270,5
2E2	2E2 - VISSZHANG-ÚJ ÁTKÖTÉS TÖLGY UTCA FELÉ	268	268
2E3	2E3 - VISSZHANG-ÚJ MAGÁNÚT	265	265

CSP-AZONOSÍTÓ	CSOMÓPONT NÉV	MAGASSÁG [m]	
		MEGLÉVŐ	TERVEZETT
2E4	2E4 - ÚJ MAGÁNÚT - DÉZSMA	263	263
2H2	2H2 - SZŐLŐHEGYI-NYÚL	281,2	
2I1	2I1 - GEREBLYE-ÁSÓ	324	
2J1	2J1 - SZARVAS - SZARVAS VÉGE	269,2	
ERA1	ERA1 - Esthajnal - Erdő	230,7	230,7
ERE1	ERE1 - Erdész köz - Erdő	259,5	259,5
ERE2	ERE2 - Erdész – Erdő	294	294
ERE3	ERE3 - Tölgy - Erdő	292,4	292,4
ERE4	ERE4 - Erdő - xx	342	342
TH1	TH1 - TERVEZÉSI HATÁR - VÍZTORONY	188,3	188,3
ZSA1	ZSA1 - Zúzmara köz - Zsákutcavég	188,9	188
ZSA2	ZSA2 - Völgy – Zsákutcavég	199,4	
ZSA3	ZSA3 - Vasfű - Zsákutcavég	207	
ZSA4	ZSA4 - Tüske - Zsákutcavég	210,4	
ZSA5	ZSA5 - Venyige - 9136/3 horhos	221,5	221
ZSA6	ZSA6 - Kajszi - 9062 horhos	229,7	229,4
ZSE1	ZSE1 - Új 8948/9 - Zsákutcavég	278	278
ZSE2	ZSE2 - Fátyol -Megl zsákutcavég	256,1	256,1
ZSE3	ZSE3 - Dézsma - 9091/2 horhos	263,5	263

ÚTKETEGÓRIA RAJZI JELE	MEGNEVEZÉSE	MIN. KIÉPÍTENDŐ BURKOLAT
Piros	Gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)	5,5 m
Kék	Kisforgalmú gyüjtőút (tervezési osztály: B.V.d-D)	4,75 m
Türkiz	Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)	3,5 m
Szürke	Kisforgalmú kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)	3,5 m
	Magánutak	-

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 1/1. függeléke

A) Nemzetközi jelentőségű területek

	A	B
1	**Megnevezés**	**Hrsz**
3	Natura 2000 terület: SCI – Budaörsi kopárok (HUDI20010)	1374, 9045/1
3	Natura 2000 terület: SCI – Budai-hegység (HUDI20009)	8948/7, 8949

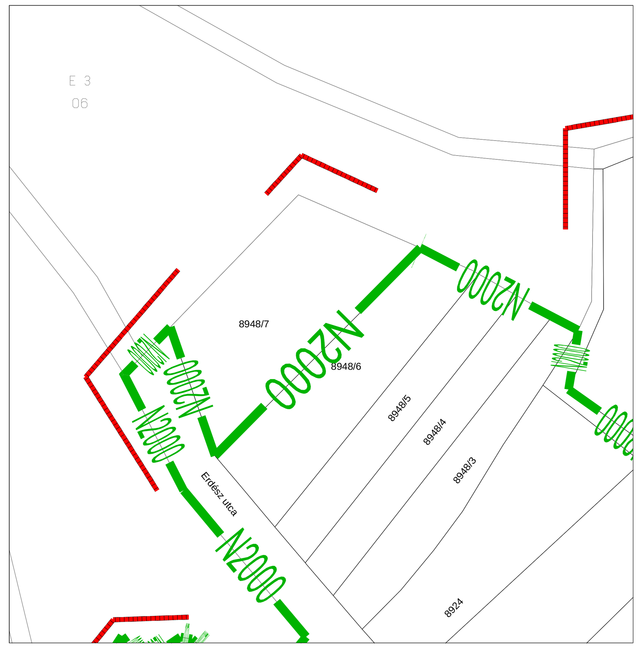
B) Országos jelentőségű területek

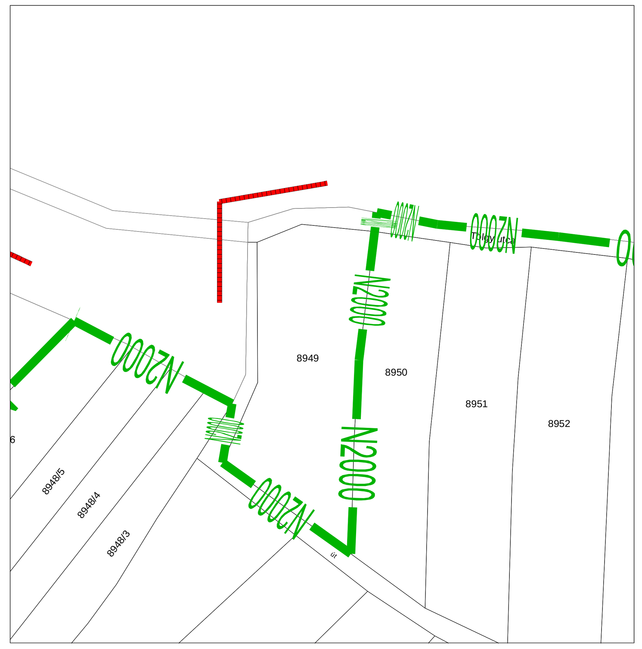
	A	B
1	**megnevezése**	**Hrsz**
2	Fokozottan védett természeti terület: Budai Tájvédelmi Körzet	1374
3	Védett természeti terület: Budai Tájvédelmi Körzet	Nincs a rendelet hatálya alá tartozó területen.
4	Nemzeti Ökológiai Hálózat: magterület	Nincs a rendelet hatálya alá tartozó területen.
5	Nemzeti Ökológiai Hálózat: puffer terület	Nincs a rendelet hatálya alá tartozó területen.
6	Nyílt karszt területek	Nincs a rendelet hatálya alá tartozó területen.
7	Országos barlangnyilvántartás: Budaörsi barlangok (Kat.sz.: 4731-3–4731-13)	Nincs a rendelet hatálya alá tartozó területen.

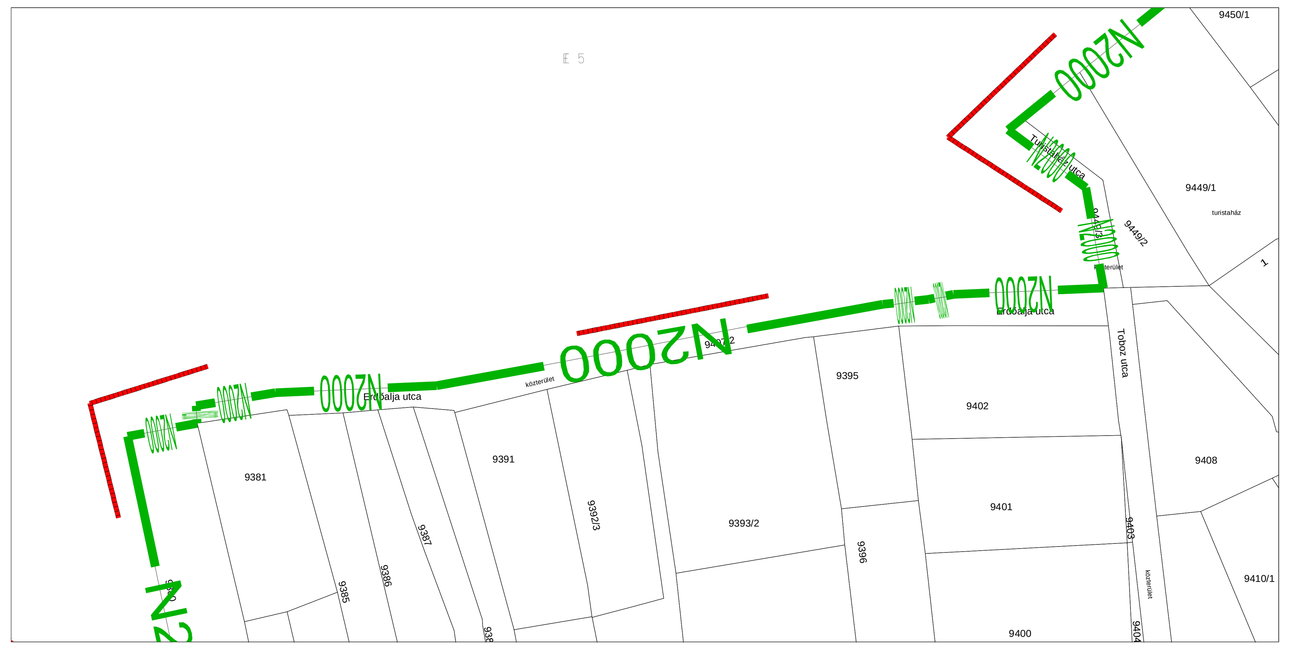
C) Meglévő, megtartandó horhosok

	A	B
1	**megnevezés**	**Hrsz**
4	hegyek árokrendszere Frankhegyen:	8948/9 alsó (1E3 csomópont és Hurok utca közötti) szakasza 9091/2 9062 9021/14 egyes szakaszai 9136/3 egyes szakaszai 9327 felső szakasza 9351 9522/1 egyes szakaszai 9365 középső szakasza 9696/2 egyes szakaszai

A horhosokban, vízmosásokban a felszínivíz-gazdálkodás létesítményei mérnökbiológiai módszerek alkalmazásával kialakíthatóak.







Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 1.2 függeléke

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

10 30 50 70 90 150
0 20 40 60 80 100m 200m

NATURA 2000 TERÜLETEK

Készítette:

Római Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Mária építész Készült: 2018. július 6.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 1.3 függeléke

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m 150 200m

JELMAGYARÁZAT

- Budai Tájvédelmi Körzet és egyben Natura 2000 terület
- Budai Tájvédelmi Körzet Fokozottan védett természetvédelmi területe és egyben Natura 2000 terület
- Tervezési terület határa

ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

Készítette:

Római Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Mária építész

Készült: 2018. július 6.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . … .) számú önkormányzati rendeletének 1.4 függeléke

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag

10 30 50 70 90 150
0 20 40 60 80 100m 200m

Meglévő, megmaradó horhosok, vízmosások

Tervezési terület határa

Készítette:

Római Atelier Bt.

Felelős tervező: Molnár Mária építész

Készült: 2018. június 30.

Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István 13-2042; Katona Tímea

HELYI VÉDETT HORHOSOK

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... . … .) számú önk-i rendeletének 2.1 függeléke

2.1. Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok és cserjefajok jegyzéke

Telepítésre javasolt fafajok		**B**
1	**tudományos (latin) elnevezés**	**magyar elnevezés**
2	Acer fajok	Juharfélék
3	Alnus fajok	Éger félék
4	Betula pendula	Nyír
5	Caragana arborescens	Borsófa
6	Celtis fajok	Ostorfa félék
7	Fraxinus fajok	Kőrisfélék
8	Platanus	Platán
9	Prunus cerasifera	Cseresznyeszilva
10	Salix fajok	Fűz fajok
11	Sorbaria fajok	Tollas gyöngyvessző félék
12	Sorbus fajok	Berkenyék
13	Quercus robur	Kocsányos tölgy
14	Tilia fajok	Hársfélék

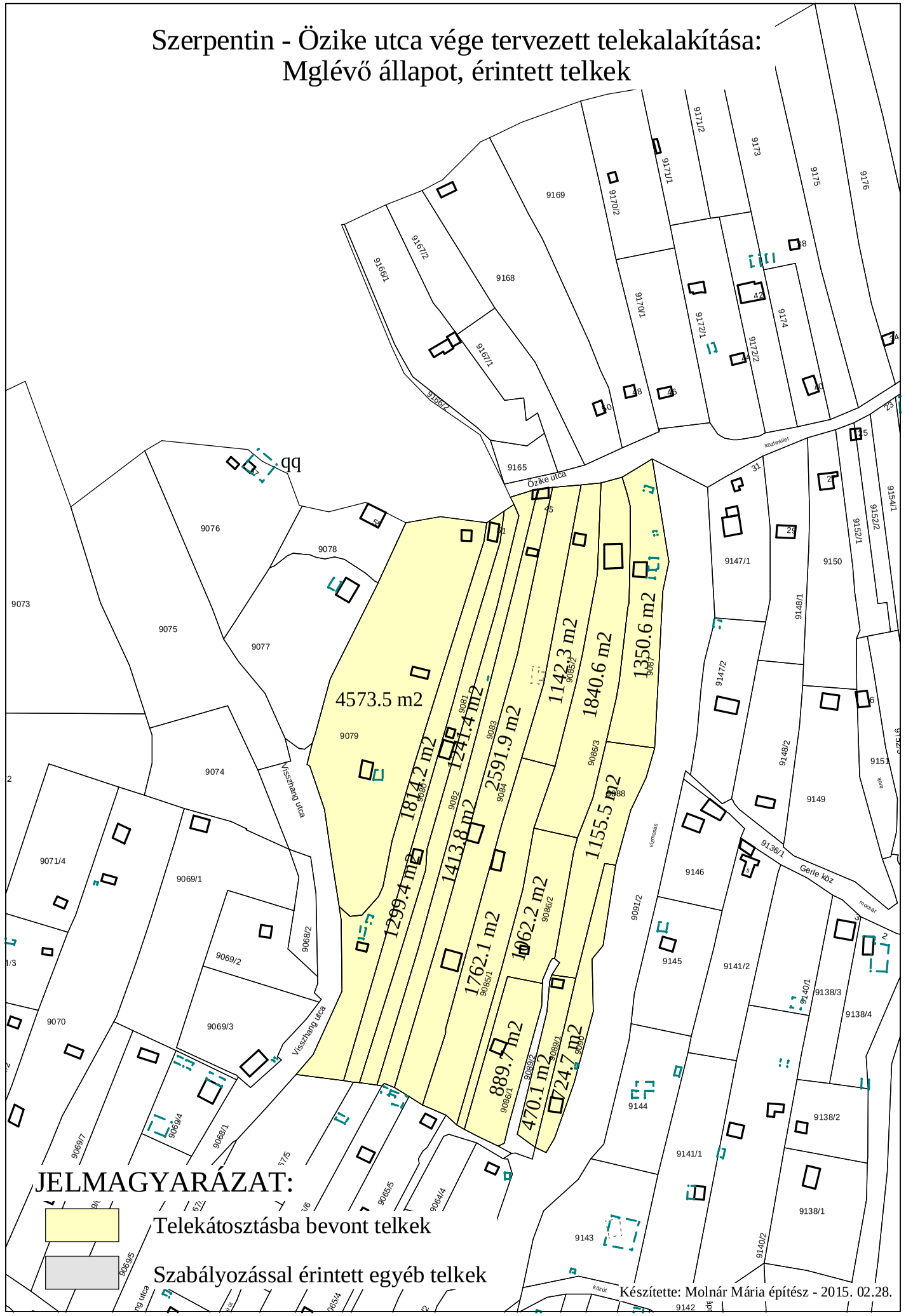
Telepítésre javasolt cserjefajok		**B**
1	**tudományos (latin) elnevezés**	**magyar elnevezés**
2	Amelanchier sp.	Fanyarka félék
3	Amygdalus nana	Törpemandula
4	Berberis fajok	Borbolya félék
5	Buddleia davidii	Nyári orgona
6	Colutea arborescens	Dudafürt
7	Cornus fajok	Som félék
8	Coryllus fajok	Mogyoró
9	Cotinus coggygria	Cserszömörce
10	Cotoneaster	Madárbirs
11	Crataegus monogyna	Galagonya
12	Deutzia fajok	Gyöngyvirágcserje félék
13	Euonymus fortunei	Kúszó kecskerágó
14	Forsythia félék	Aranycserje
15	Kerria japonica	Boglárcserje
16	Ligustrum vulgare	Fagyal
17	Philadelphus sp.)	Jezsámen félék
18	Potentilla fruticosa	Cserjés pimpó
19	Prunus spinosa	Kökény
20	Pyracantha	Tűztövis
21	Rosa canina	Gyepürózsa
22	Salix purpurea	Csigolyafűz
23	Salix rosmarinifolia	Serevényfűz
24	Sambucus nigra	Bodza
25	Spiraea fajok	Gyöngyvessző
26	Symphoricarpos	Hóbogyó
27	Syringa félék	Orgona
28	Tamarix sp.	Tamariska
29	Viburnum fajok	Bangita félék
30	Weigela félék	Rózsalonc

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... . … .) számú önk-i rendeletének 2.2 függeléke

2.2. Tájidegen (invázív) fajok jegyzéke

	A	B
1	**tudományos (latin) elnevezés**	**magyar elnevezés**
2	Ailanthus altissima	bálványfa
3	Acer negundo	zöld juhar
4	Ambrosia elatior	parlagfű
5	Amorpha fruticosa	gyalogakác
6	Asclepias syriaca	selyemkóró
7	Aster spp.	őszirózsák
8	Celtis occidentalis	nyugati ostorfa
9	Cenchrus incertus	átoktüske
10	Echinocystis lobata	süntök
11	Erechtites hieraciifolia	keresztlapu
12	Erigeron canadensis	betyárkóró
13	Eleagnus angustifolia	keskenylevelű ezüstfa
14	Fraxinus pennsylvanica	amerikai kőris
15	Helianthus decapetalus	sokvirágú napraforgó
16	Helianthus tuberosus	csicsóka
17	Heracleum mantegazzianum	kaukázusi medvetalp
18	Humulus scandens	japán komló
19	Impatiens grandulifera	bíbor nenyúljhozzám
20	Impatiens parviflora	kisvirágú nenyúljhozzám
21	Padus serotina	kései meggy
22	Parthenocissus spp.	vadszőlő fajok (legfeljebb takarónövényként egyedi elbírálás alapján)
23	Phytolacca americana	alkörmös
24	Reynoutria japonica	ártéri japánkeserűfű
25	Reynoutria sachalinensis	óriás japánkeserűfű
26	Robinia pseudoacacia	fehér akác
27	Rudbeckia hirta	borzas kúpvirág
28	Rudbeckia laciniata	magas kúpvirág
29	Solidago canadensis	kanadai aranyvessző
30	Solidago gigantea	magas aranyvessző
31	Stenactis annua	egynyári seprence
32	Vitis rupestris	sziklai szőlő
33	Vitis vulpina	parti szőlő

Szerpentin - Özike utca vége tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek



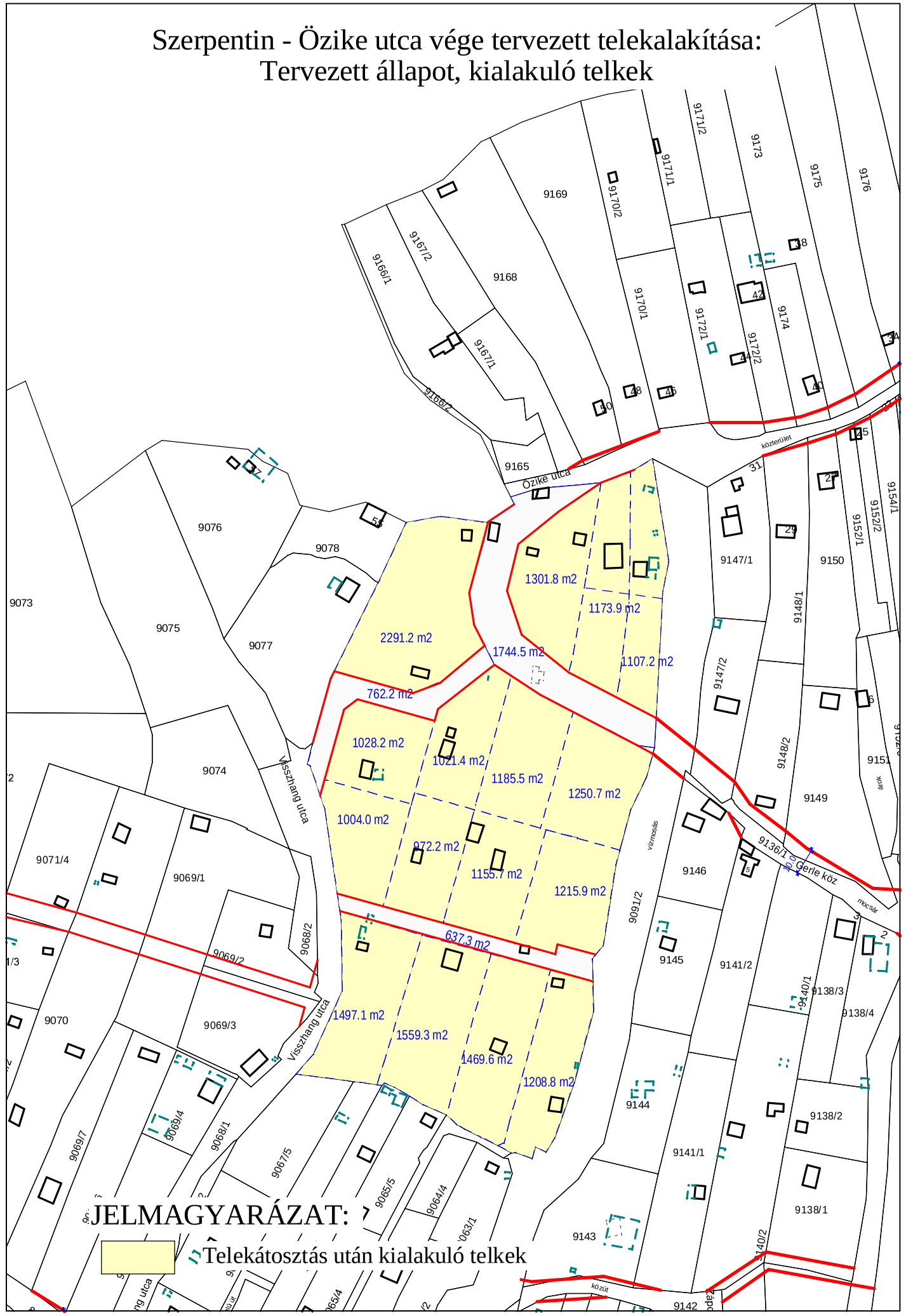
JELMAGYARÁZAT:

Telekátosztásba bevont telkek

Szabályozással érintett egyéb telkek

Készítette: Molnár Mária építész - 2015. 02.28.

Szerpentin - Özike utca vége tervezett telekalakítása:
Tervezett állapot, kialakuló telkek

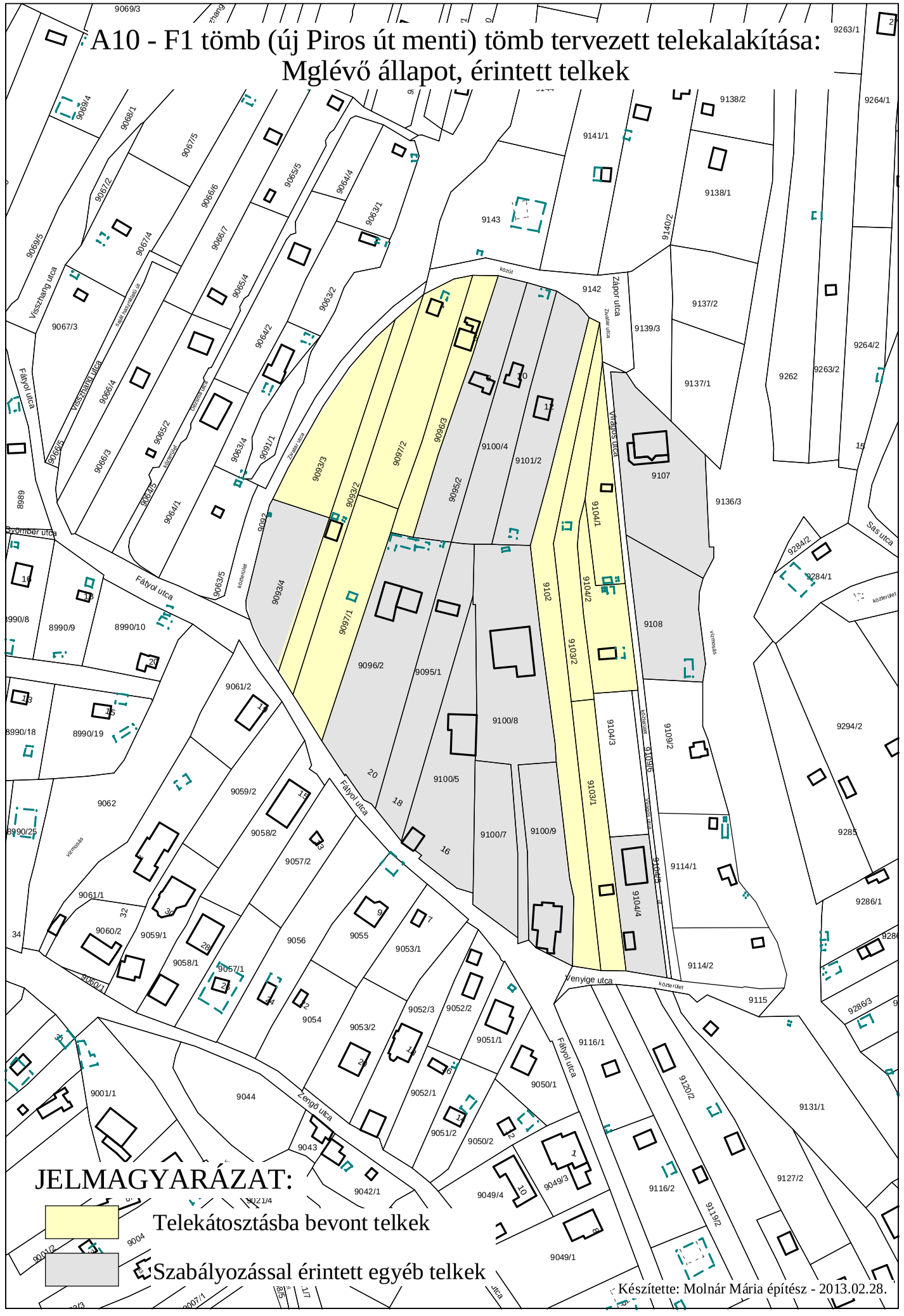


JELMAGYARÁZAT:

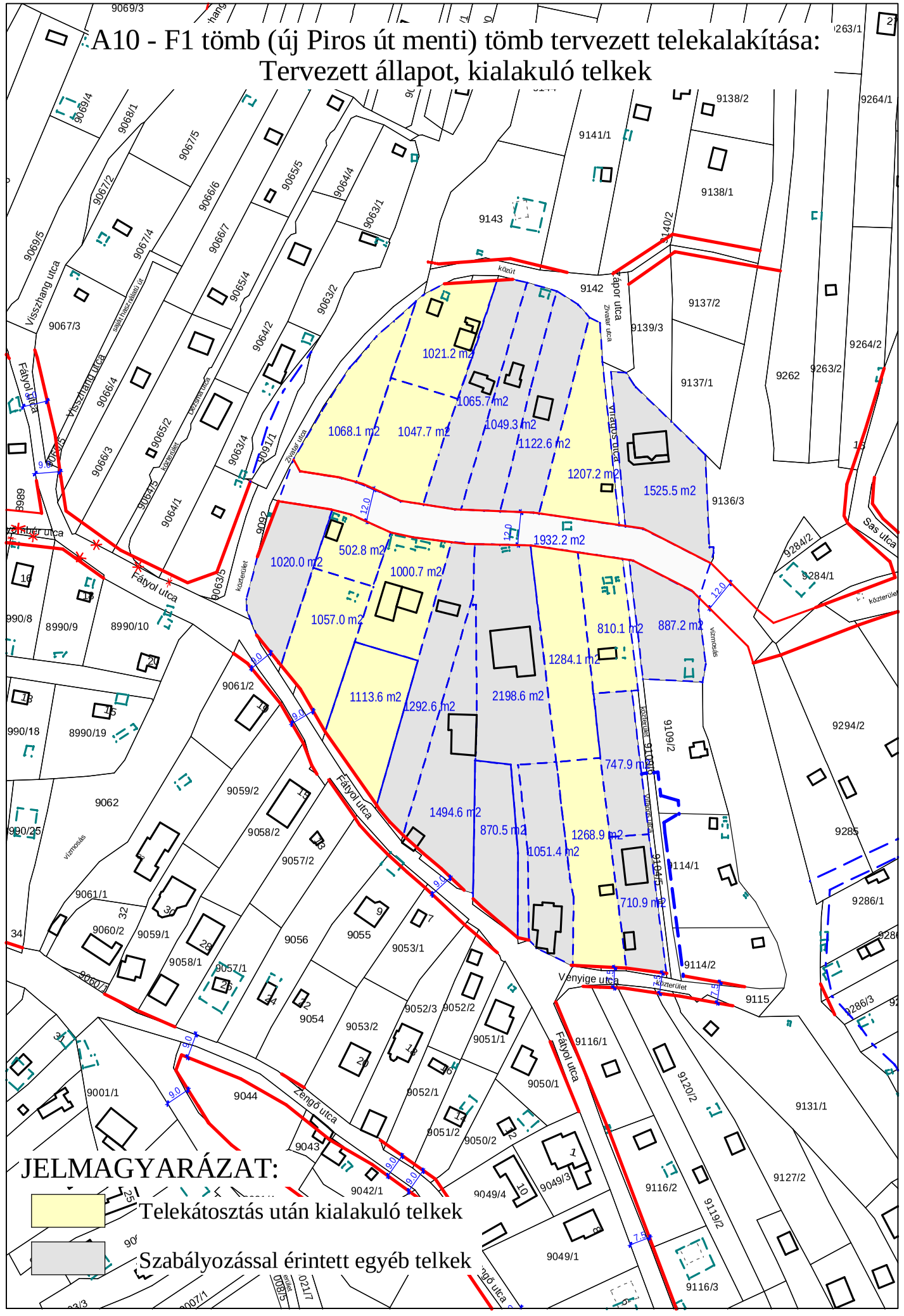
Telekátosztás után kialakuló telkek

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... . .... .) számú önk-i rendeletének 3.1 függeléke

A10 - F1 tömb (új Piros út menti) tömb tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek



A10 - F1 tömb (új Piros út menti) tömb tervezett telekalakítása:
Tervezett állapot, kialakuló telkek



Csalit - Boróka tömb tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek

JELMAGYARÁZAT:

Telekátosztásba bevont telkek

Szabályozással érintett egyéb telkek

Készítette: Molnár Mária építész - 2013.08.14.

Csalit - Boróka tömb tervezett telekalakítása:
Tervezett állapot, kialakuló telkek

JELMAGYARÁZAT:

Telekátosztás után kialakuló telkek

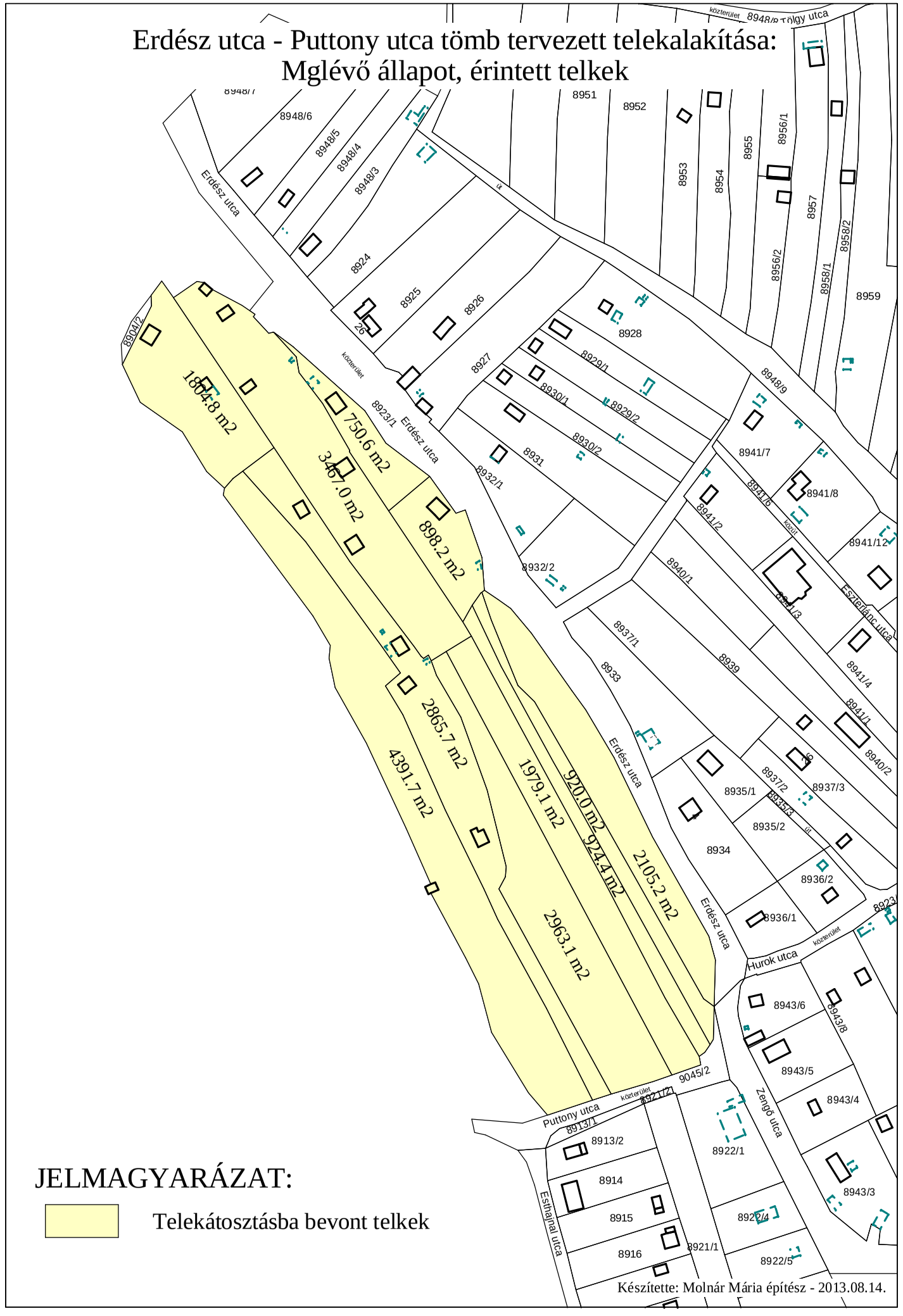
Szabályozással érintett egyéb telkek

Leszabályozott telekterület

Közterületből telekhez csatolható terület

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... . … .) számú önk-i rendeletének 3.3 függeléke

Erdész utca - Puttony utca tömb tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek

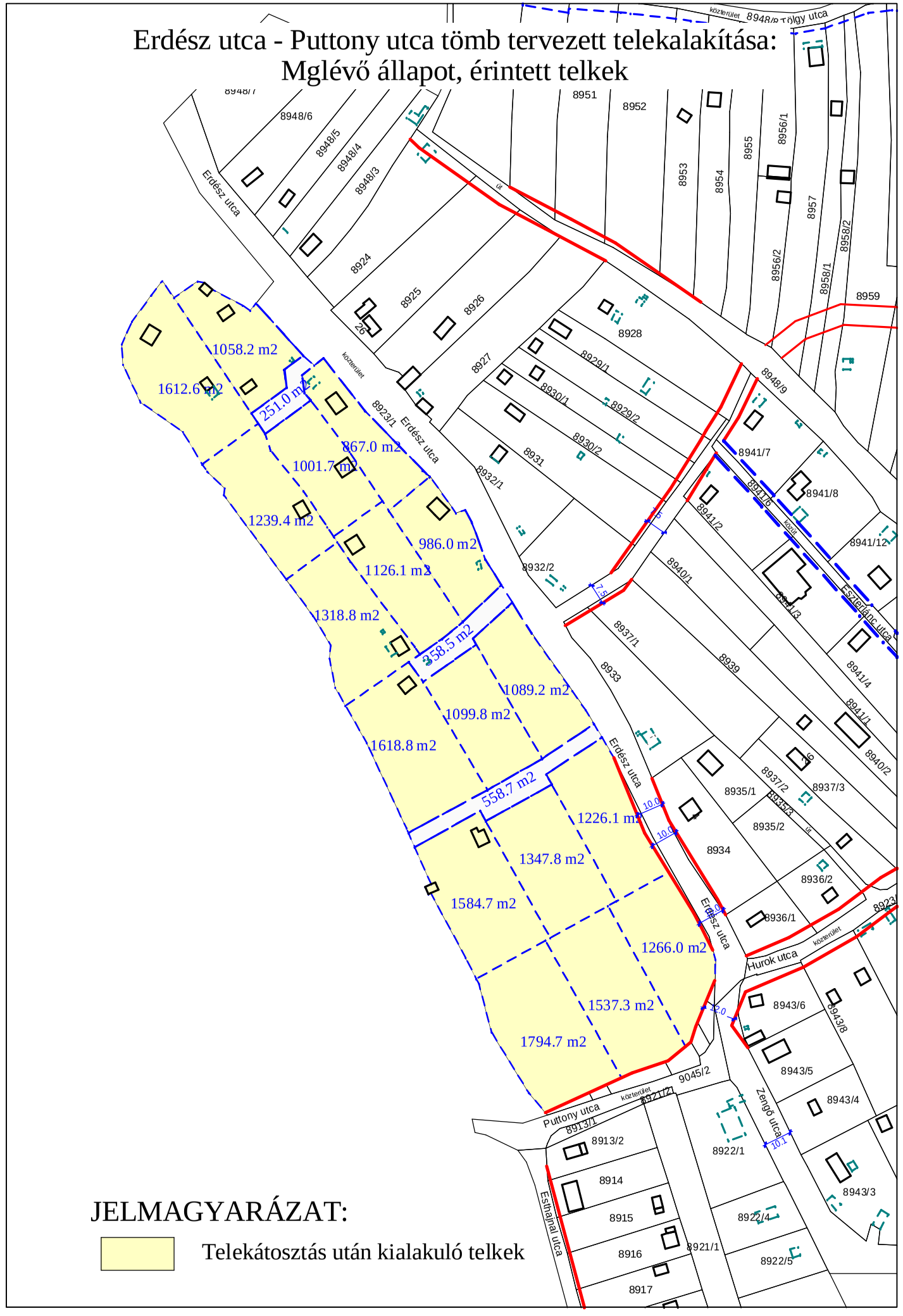


JELMAGYARÁZAT:

Telekátosztásba bevont telkek

Készítette: Molnár Mária építész - 2013.08.14.

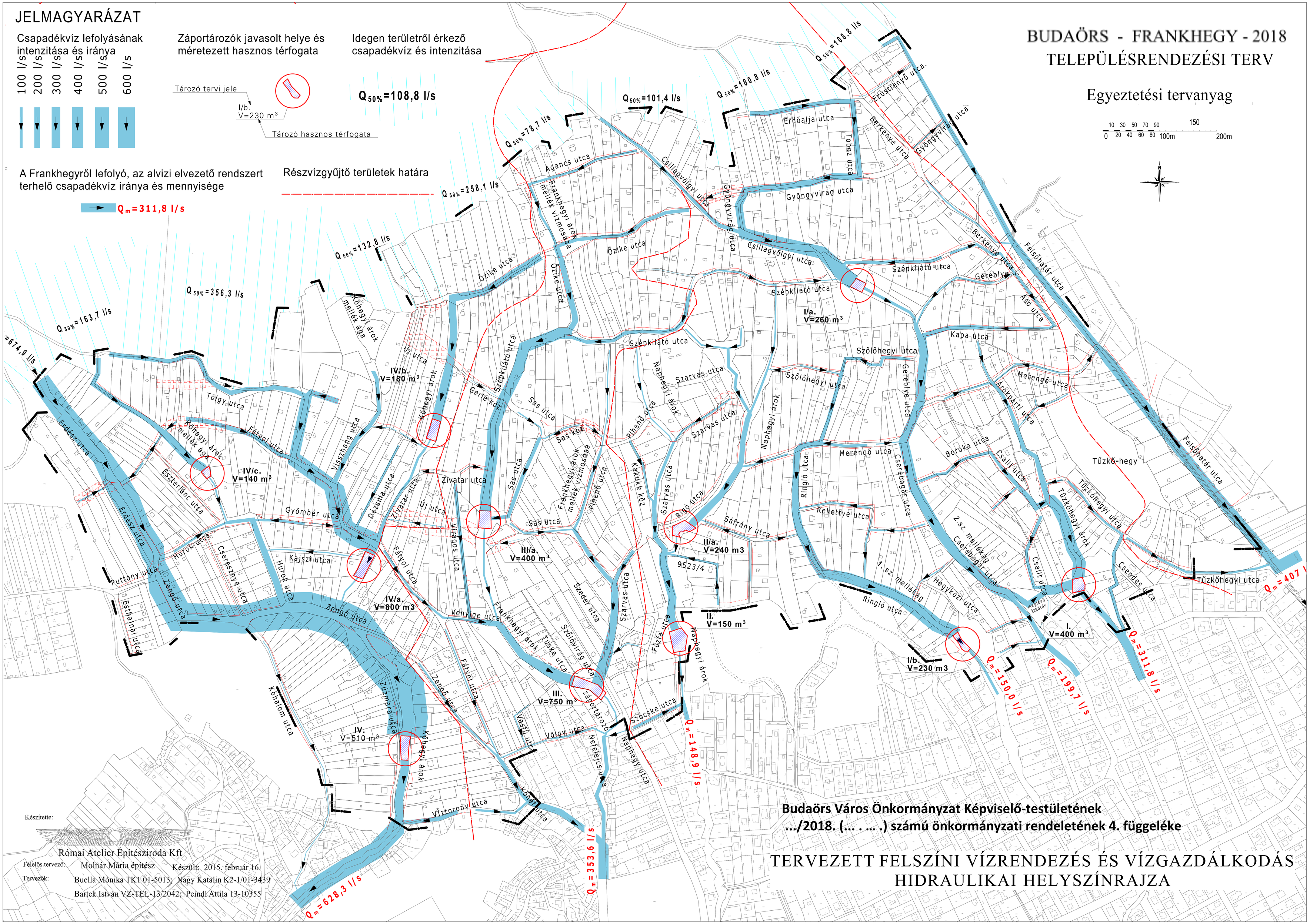
Erdész utca - Puttony utca tömb tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek



JELMAGYARÁZAT:

Telekátosztás után kialakuló telkek

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... . … .) számú önk-i rendeletének 3.4 függeléke


JELMAGYARÁZAT
Csapadékvíz lefolyásának intenzitása és iránya
100 l/s
200 l/s
300 l/s
400 l/s
500 l/s
600 l/s
Záportározók javasolt helye és méretezett hasznos térfogata
Tározó tervi jele
I/b.
V=230 m³
Tározó hasznos térfogata
Idegen területről érkező csapadékvíz és intenzitása
Q50%=108,8 l/s
A Frankhegyről lefolyó, az alvizi elvezető rendszert terhelő csapadékvíz iránya és mennyisége
Qm=311,8 l/s
Részvízgyűjtő területek határa
BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
Egyeztetési tervanyag
Q50%=163,7 l/s
Q50%=356,3 l/s
Q50%=132,8 l/s
Q50%=258,1 l/s
Q50%=78,7 l/s
Q50%=101,4 l/s
Q50%=180,8 l/s
Q50%=108,8 l/s
=674,9 l/s
I/a.
V=260 m³
IV/b.
V=180 m³
IV/c.
V=140 m³
III/a.
V=400 m³
II/a.
V=240 m3
IV/a.
V=800 m3
II.
V=150 m³
III.
V=750 m³
IV.
V=510 m³
I.
V=400 m³
I/b.
V=230 m3
Qm=628,3 l/s
Qm=353,6 l/s
Qm=148,9 l/s
Qm=150,0 l/s
Qm=199,7 l/s
Qm=311,8 l/s
Qm=407 l
Tűzkő-hegy
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... . ... .) számú önkormányzati rendeletének 4. függeléke
TERVEZETT FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS ÉS VÍZGAZDÁLKODÁS
HIDRAULIKAI HELYSZÍNRAJZA
Készítette:
Római Atelier Építésziroda Kft
Felelős tervező: Molnár Mária építész
Készült: 2015. február 16.
Tervezők: Buella Mónika TK1 01-5013; Nagy Katalin K2-1/01-3439
Bartek István VZ-TEL-13/2042; Peindl Attila 13-10355