

ELŐZMÉNY

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66. § (1) bekezdése értelmében:

„Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település fejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Amennyiben a fejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.”

[Ugyanakkor nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.]

Budaörs Város hatályos településrendezési tervéhez készült kulturális örökségvédelmi hatástanulmány. A Római Atelier Tervezőiroda Kft. által készített terv régészeti szakterületi részét az Archeosztráda Kft. jegyezte 2005 januárjában.

Fentiekre tekintettel jelen Településrendezési Tervnek nem feladata a 395/2012.(XII.20.) Korm. rendelet szerinti örökségvédelmi hatástanulmány teljes körű elkészítése. Fontosnak éreztük azonban a kormányrendelet 1. mellékletének 2. és 3. pontja szerint – a tervezett rendezési cél által megkövetelt mértékben, értelemszerű tartalommal [változtatási szándékok és hatásvizsgálat] kidolgozott hatástanulmány elkészítését.

D/1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL RÖGZÍTÉSE

A kulturális örökséget érintő változtatások követhetőségének elérésére rögzítjük az örökségvédelmi elemeket, és azok kialakulását eredményező védett struktúrákat.

Budaörs örökségvédelmi elemeit a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) rendelete alapján tüntetjük fel.

STRUKTÚRÁK KIALAKULÁSA

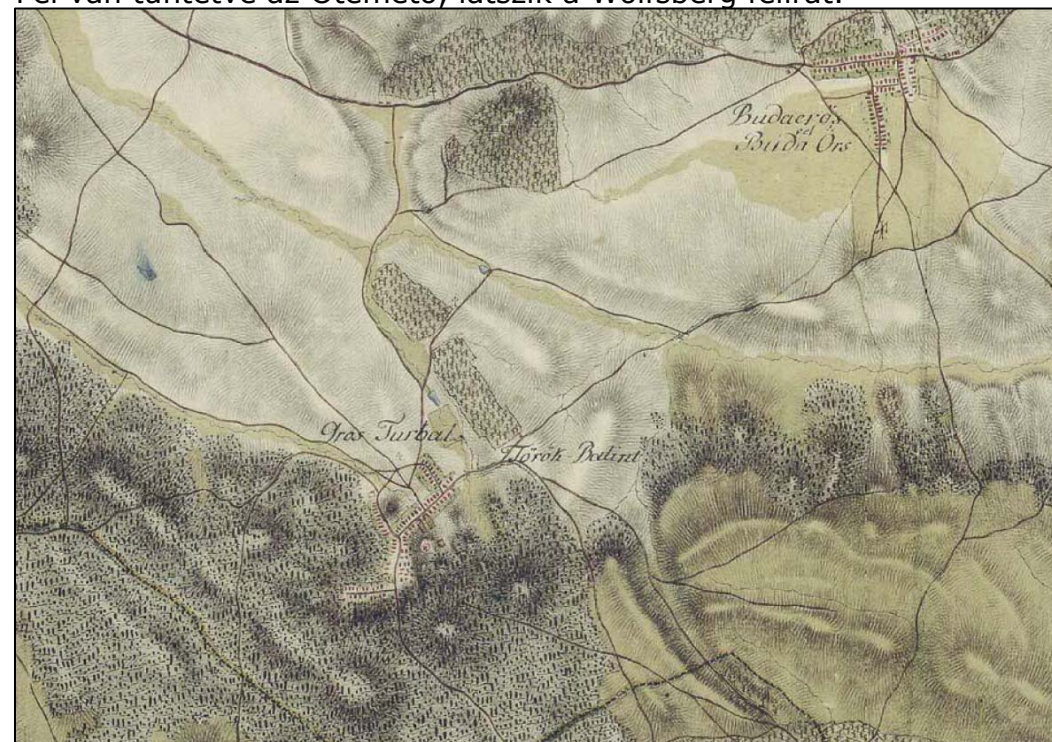
Budaörs mai képeinek megformálásában döntő részt vállaló alapelemek a katonai felmérésekben szerepelnek. Ezen kezdeti struktúrák megőrzése, megtartása döntő a település számára, hiszen ezek jelentik azt a szerkezetet, amelyre építkezve a váz megmarad, miközben a mai kor lenyomata is megjelenik. Éppen ezért érdemes áttekinteni a három katonai felmérést, valamint végigvenni az ott és akkor már rögzített struktúra-elemeket. A majd száz évet felölelő időszak fontos Budaörs életében, hiszen a mai településképp múltat őrző emlékeit éppen ezen időszak formálta meg.

I. KATONAI FELMÉRÉS

Az 1780-84 között készült I. Katonai felmérésen Budaerös, illetve Buda Örs névvel szerepel a település.

A máig Ófalunak nevezett része épült be. Ekkor már meglévő utcái (mai elnevezésükkel) az Esze Tamás utca, a Károly király utca, a Nefelejcs utca, a Stefánia utca, a Szabadság út, a Szakály Mátyás utca, valamint a Vasvári Pál utca.

Fel van tüntetve az Ótemető, látszik a Wolfsberg felirat.

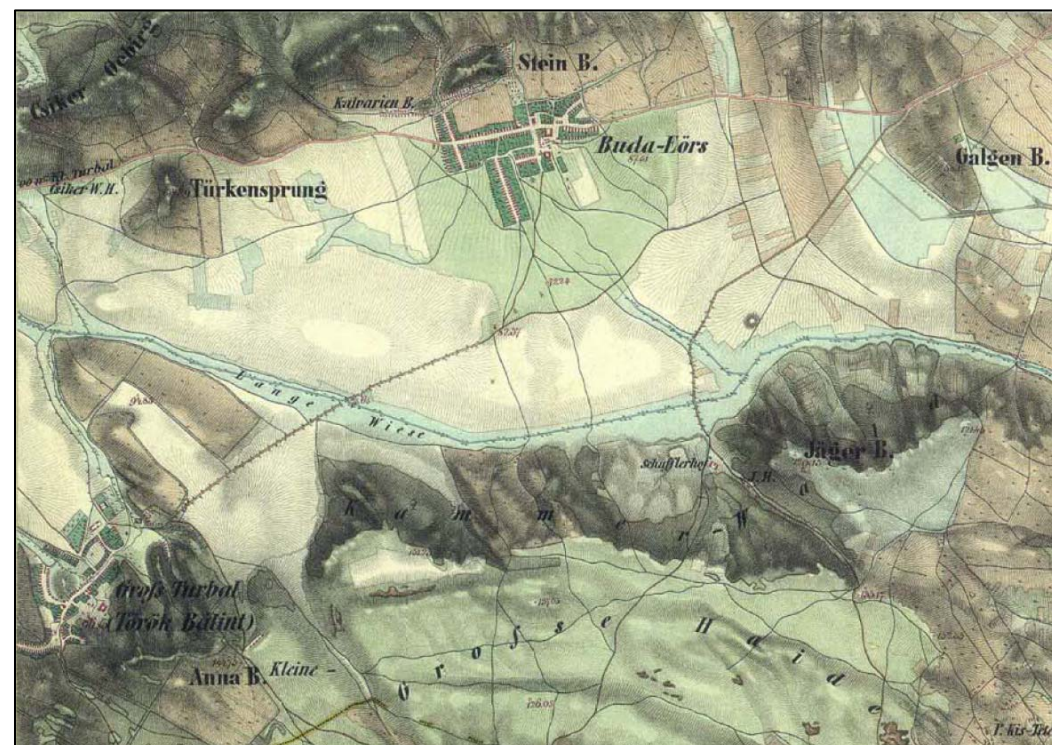


II. KATONAI FELMÉRÉS

A II. Katonai felmérésen (1859.) Buda-Eörs kiépült település, temetővel, utcahálózattal.

Az I. Katonai felmérésen lévő utcahálózata tovább bővült. Már látszik a Clementis László utca, valamint a Kisfaludy utca és a Petőfi Sándor utca.

Kivehető földrajzi elnevezései: Csiker Gebirg, Kalvarien B., Lange Wiese, Stein B., Türkensprung.



III. KATONAI FELMÉRÉS

A III. Katonai felmérésen (~1872-1884.) Budaörs közelében a Csik psz., a Csiker Geb. és a Ross B. földrajzi nevek, valamint az Ótemető és a Farkasréti úti kápolna láthatók. A jelenleg Ófaluként nevezett településrész már kiépült. Az 1. sz. főút és a vasútvonal a legjelentősebb közlekedéshálózati eleme. Látszanak a Budakeszire, a Budafokra és a Törökbálintra vezető utak, kirajzolódik Kamaraerdő külső megközelítése.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL

Budaörs művi és természeti értékeinek rögzítését a hatályos településrendezési terv értékkataszter formájában elkészítette. Az értékkataszteri lapok – amelyek a szükséges adatokat, mint a létesítmény megnevezését, a pontos hely megjelölését, a kezdeményezés indoklását tartalmazták – szolgáltak alapul a helyi védelem alá helyezéshez.

I. MŰVI ÉRTÉKEK

A) MŰEMLÉK

A tervezési területen – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása alapján – az alábbi műemlékek, valamint a hozzájuk tartozó műemléki környezetük található.

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Római katolikus templom | Templom tér 1., hrsz. 1 [Törzsszám: 6932] |
| • Római katolikus kápolna | Farkasréti út 87., hrsz. 2547 [Törzsszám: 6933] |
| • Kálváriakápolna | Kálváriahegy., hrsz. 1481 [Törzsszám: 6934] |
| • Lakóház és gazdasági épület | Budapesti út 47., hrsz. 2708 [Törzsszám: 9346] |
| • Lakóház | Templom tér 18., hrsz. 132 [Törzsszám: 9394] |

B) HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK

A tervezési területen – Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) rendelete alapján, melyet

2012. évben a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ Műemléki Főosztály Műemléki Kutatási Osztálya által készített törzskönyv felülvizsgálat és aktualizálás alapján 21/2013. (V.21.) ÖKT rendeletével módosított, kiegészített – az alábbi helyi védelem alatt álló művi értékek találhatók.

TERÜLETI VÉDELEM

- Kőhegy és környezete
- Ó-temető

Nefelejcs u. [hrsz. 2085]

ÉPÜLETEGYÜTTES

- Zichy major épülete
- Zichy major épülete
- Zichy major épülete
- Zichy major épülete
- Zichy major épülete
- Zichy major épülete
- Zichy major épülete

Arany János utca 5. [hrsz. 146]
Arany János utca 7. [hrsz. 150]
Arany János utca 11/2. [hrsz. 151]
Arany János utca 15. [hrsz. 152/1]
Clementis L. u. 20/1-2.. [hrsz. 153]
Köz tér 18. [hrsz. 145/1]
Köz tér 18/a-c [hrsz. 145/2]

ÉPÜLETEK

Ady Endre utca 1. [Hrsz: 582]
Ady Endre utca 15. [Hrsz: 568]
Arany János utca 1. [Hrsz: 148]
Arany János utca 3. [Hrsz: 149]
Baross utca 8. [Hrsz: 294]
Bokréta köz 7. [Hrsz: 16]
Bor utca 62. [Hrsz: 1840]
Budafoki utca 3. [Hrsz: 3231]
Budafoki út 09. [Hrsz: 3234]
Budafoki út 17. [Hrsz: 3238]
Budafoki út 21. [Hrsz: 3240]
Budafoki út 25. [Hrsz: 3242]
Budafoki út 33. [Hrsz: 3246]
Budakeszi utca 1/2. [Hrsz: 1436/2]
Budapesti út 5.,7.,9/b. [Hrsz: 108]
Budapesti út 9/a. [Hrsz: 106]
Budapesti út 11/1, 11/3. [Hrsz: 105]
Budapesti út 13/1, 13/2. [Hrsz: 104]
Budapesti út 15. [Hrsz: 103]
Budapesti út 18. [Hrsz: 3181]
Budapesti út 20. [Hrsz: 3181/2]
Budapesti út 21. [Hrsz: 100, 101]
Budapesti út 22. [Hrsz: 3180]
Budapesti út 44. [Hrsz: 3155]
Budapesti út 46. [Hrsz: 3155]
Budapesti út 52. [Hrsz: 3149]
Budapesti út 60/1. [Hrsz: 3141/1]
Budapesti út 60/2. [Hrsz: 3141/1]
Budapesti út 62. [Hrsz: 3140]
Budapesti út 64. [Hrsz: 3139]

Budapesti út 68. [Hrsz: 3134]
Budapesti út 71/1. [Hrsz: 2751/2]
Budapesti út 71/2. [Hrsz: 2751/3]
Budapesti út 80. [Hrsz: 3103]
Clementis László u. 4. [Hrsz: 137/1]
Clementis László u. 6. [Hrsz: 137/2]
Clementis L. utca 8. [Hrsz: 138]
Clementis L. utca 9. [Hrsz: 3284]
Csalló köz 4. [Hrsz: 1080]
Csap utca 5. [Hrsz: 1480]
Csap utca 8. [Hrsz: 1307]
Csap utca 10. [Hrsz: 1306/1]
Deák Ferenc utca 10. [Hrsz: 392]
Deák Ferenc utca 20. [Hrsz: 408]
Diófa utca 08/2. [Hrsz: 2307/1]
Diófa utca 12. [Hrsz: 2305]
Diófa utca 21. [Hrsz: 2299]
Dózsa György utca 8. [Hrsz: 163/1]
Dózsa György utca 8. [Hrsz: 163/2]
Esze Tamás utca 3. [Hrsz: 9]
Esze Tamás utca 5. [Hrsz: 13]
Esze Tamás utca 7. [Hrsz: 14]
Esze Tamás utca 09. [Hrsz: 17/1]
Esze Tamás utca 17. [Hrsz: 23]
Farkasréti út 27. [Hrsz: 2332]
Farkasréti út 30. [Hrsz: 37]
Farkasréti út 32. [Hrsz: 38]
Farkasréti út 38. [Hrsz: 2681]
Farkasréti út 43. [Hrsz: 2424]
Farkasréti út 45. [Hrsz: 2425]
Farkasréti út 53. [Hrsz: 2440]
Farkasréti út 79. [Hrsz: 2483/1]
Kamaraerdei út 59-61. [Hrsz: 3428/5]
Kassai utca 1. [Hrsz: 3404]
Károly király út 2. [Hrsz: 596]
Károly király út 19. [Hrsz: 378/1]
Károly király út 32. [Hrsz: 570]
Károly király út 63. [Hrsz: 428/3]
Károly király út 63-4. [Hrsz: 428/4]
Károly király út 67. [Hrsz: 430]
Kereszt utca 03. [Hrsz: 1903/2]
Kisfaludy utca 02. [Hrsz: 2006]
Kisfaludy utca 15/a [Hrsz: 1519/2]
Kisfaludy utca 31/1. [Hrsz: 1531]
Kisfaludy utca 35/1. [Hrsz: 1486]
Kisfaludy utca 39. [Hrsz: 1482]
Kossuth Lajos u. 28. [Hrsz: 1935]
Kossuth Lajos u. 29. [Hrsz: 2043]

Kossuth Lajos u. 35/2. [Hrsz: 2037]
Kossuth Lajos u. 42. [Hrsz: 1947/1]
Kossuth Lajos u. 48. [Hrsz: 1952]
Kőfejtő utca 1. [Hrsz: 1744]
Kőhát utca 1. [Hrsz: 1652]
Kőhíd utca 16. [Hrsz: 1768]
Kőhíd utca 20. [Hrsz: 1773]
Kőhíd utca 22. [Hrsz: 1775/1]
Kőhíd utca 24. [Hrsz: 1777]
Kőhíd utca 38. [Hrsz: 1761]
Kőhíd utca 40. [Hrsz: 1760]
Kőhíd utca 52. [Hrsz: 1753]
Kőkapu utca 11. [Hrsz: 1693]
Kőláb utca 1. [Hrsz: 1726/1]
Kötő utca 7. [Hrsz: 1088]
Lomnici köz 9. [Hrsz: 1094]
Máriavölgy utca 8. [Hrsz: 1443]
Máriavölgy utca 23. [Hrsz: 1439]
Mátra utca 2. [Hrsz: 1151]
Mátra utca 4. [Hrsz: 1151]
Mező utca 19. [Hrsz: 173/4]
Naphegy utca 1. [Hrsz: 2091]
Ostor utca [Hrsz: 1701/1]
Présház utca 2. [Hrsz: 1790]
Présház utca 8. [Hrsz: 1787]
Présház utca 14. [Hrsz: 1783]
Raktár utca 01. [Hrsz: 4055]
Raktár utca 01. [Hrsz: 4055]
Stefánia utca 9. [Hrsz: 122]
Stefánia utca 19. [Hrsz: 127]
Stefánia utca 25/1. [Hrsz: 148]
Szabadság út 1. [Hrsz: 336]
Szabadság út 3. [Hrsz: 337]
Szabadság út 20. [Hrsz: 2064]
Szabadság út 57. [Hrsz: 602]
Szabadság út 66. [Hrsz: 2019/2]
Szabadság út 100. [Hrsz: 1047]
Szabadság út 102. [Hrsz: 1046/1]
Szabadság út 102. [Hrsz: 1046/2]
Szakály Mátyás u. 8. [Hrsz: 73/1]
Szakály Mátyás u. 32. [Hrsz: 87]
Szakály Mátyás u. 34. [Hrsz: 88]
Tavas utca 29. [Hrsz: 3171]
Templom tér 2. [Hrsz: 60]
Templom tér 3. [Hrsz: 62]
Templom tér 12. [Hrsz: 110/6]
Templom tér 13. [Hrsz: 111]
Templom tér 14. [Hrsz: 112]

Templom tér 15. [Hrsz: 113]
Templom tér 17. [Hrsz: 115]
Templom tér 20. [Hrsz: 116]
Vasvári Pál utca 2. [Hrsz: 330]
Vasvári Pál utca 24. [Hrsz: 315]
Zombori utca 04. [Hrsz: 3603/1]
Zombori utca 12. [Hrsz: 3659]
Zombori utca 61. [Hrsz: 3691]
Zombori utca 72. [Hrsz: 3547]

ÉPÜLETRÉSZEK

• Északi homlokzat ablaka Farkasréti utca 3. [Hrsz: 2088]
• Pince és kapuoszlopok Stefánia utca 17. [Hrsz: 126]
• Lakóépület kapuja Károly király út 72-1. [Hrsz: 523]

MŰTÁRGYAK

• Kereszt Deák F. u. 62. sz. mellett [hrs. 461]
• Boltozott kőhíd Templom tér 11. sz. előtt [hrs. 109/2]
• Fényvető torony Lóhegy [hrs. 025]
• Fényvető torony Törökugrató-hegy [hrs. 4319/2]
• Kapuzat és kerítéselemek Horthy villa [hrs. 4319/2]
• Reptéri hangár maradványa Farkas-hegy [hrs. 016/2]
• Vitorlázó emlékmű Farkas-hegy [hrs. 016/2]
• Vitorlázó kilövőpálya Farkas-hegy [hrs. 018]

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEMRE JAVASOLT ELEM

• Épület Mátra utca 32. [1170]

II. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A) NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK

Budaörs közigazgatási területén az alábbi Natura 2000 területek találhatók:

- Budai-hegység – HUDI 20009
- Budaörsi kopárok – HUDI 20010

B) ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK

A tervezési területen az alábbi országos jelentőségű természeti értékek találhatók:

- Országos Ökológiai Hálózat – magterület, puffertérület
- Tájvédelmi Körzet – Budai Tájvédelmi Körzet

C) HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Budaörs Város helyi természeti értékvédelmi rendelete a javasolt területek botanikai és zoológiai vizsgálata alapján jelenleg készül, és tartalmazni fogja a területek kezelési tervét.

TERÜLETI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEM

• Tétényi-fennsík [hrs. 126/3]
• Törökugrató [hrs. 4317, 4319/2]
• Károly király utca 2. sz. alatti kert [596]

VÉDELEMRE JAVASOLT FASOROK

• Komáromi u. 16-20. sz. előtt [hrs. 997]
• Károly király u. 39-45. sz. előtt [hrs. 449/2]
• Hársfa utcában [hrs. 4080/11]
• Beregszászi utca keleti végén [hrs. 4003/1]

III. RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK

Önálló munkarészben kerülnek bemutatásra.

D/2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

A településrendezési terv változtatási javaslatok közül a közlekedési infrastruktúrát érintő elemek módosítása a település hálózati felépítésére, míg a városrendezési, illetve a művi és természeti értékeket érintő módosítások a tájhasználatra lesznek kihatással.

Településhálózati szempontból a legjelentősebb változást a kötöttpályás közösségi közlekedés erősítése, ezen belül is a Metró kivezetésére tett javaslat okozza. Az M1–M7 közös szakasza mentén kiépülő Metró-nyomvonal, a tervezett szervízúttal együtt az észak – déli irányú közlekedést erősíti, a terhelést az 1. sz. főútról levéve. Ugyanezt a hatást tovább fokozza az 1. sz. főút tervezett belterületen kívüli indítása, ezzel a belső szakasz települési szintűvé csökkentése, a forgalomcsillapítás eszközeinek teret nyitva.

Jelentős változást eredményez a tervezett Szilvás intermodális csomópont törlése, és Törökbálint Tópark fejlesztési területen tervezett megvalósítása. A közösségi közlekedés ráhordó hálózatának célirány-változása, egyben Budaörs további közlekedési terheltségének csökkenését is eredményezi.

További szerkezetet érintő változás jelentenek a gyűjtő utak felülvizsgálata nyomán megjelenő változtatások. A változtatások három kategóriába oszthatók, a valós helyzetnek történő megfeleltetés, az adott út szerepkörének megváltoztatása, illetve új kapcsolatok kijelölése motiválta azokat. Utóbbira példa a Frankhegy–Alsószállás közötti új, szerkezeti jelentőségű kapcsolat, vagy az autópálya új keresztezése a Hosszú-dűlő területén.

A tájhasználati változtatások legfontosabb területe a természetközeli terület kijelölése, amely a sziklagyepek fennmaradását kívánja biztosítani.

A település Önkormányzata rendezni kívánja néhány területen a természetvédelmi területek határát, döntően a valóságban kialakult állapotuknak megfelelően. Ilyen terület a Hárslevelű utca, a Kőhegy, az Odvashegyi árok, a Puttony utca, valamint a Frankhegy (Kőhalom utca, Esthajnal utca, Őzike utca) egy-egy része.

A további külterületi változtatási javaslatok vagy a jelenlegi állapot realizálását kívánják elérni, vagy csupán kisléptékű módosításoknak tekinthetők.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A) TELEPÜLÉSSZERKEZET

Budaörs településszerkezete kialakult. A tervezett változtatások a szerkezeti elemek közül elsősorban a közlekedéshálózatot érintik, az előzőekben már ismertetett módosításukkal járnak együtt. A beépítésre szánt területek érdemi bővítése nincs tervbe véve. A hatályos tervben már kijelölt fejlesztések továbbvitele, pontosítások végrehajtása a cél.

B) TERÜLET-HASZNÁLAT

A település terület-felhasználását döntően a jelenlegi állapothoz való igazítás szándéka vezérelte, egyik eset sem változtat érdemben a település szerkezetén. Az Odvashegyi lakóterületi besorolás, a temetőterület bővítése, a kereskedelmi területek gazdasági területbe történő besorolása, a külterületi beépítésre szánt lőtér céljára szolgáló különleges területek kijelölése, és a természetközeli terület-felhasználási kategória alkalmazása jelentik a legjelentősebb változtatásokat.

C) BEÉPÍTETTSÉG

Budaörs nagy kiterjedésű zöldfelületi elemei együtt élnek a település sűrű belső területeivel. A tervezési feladat éppen a sűrűsödés túlzott mértékűvé válásának elkerülése, az élhetőség megtartása.

INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Budaörsnek az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meghatározott középtávú jövőképe az infrastruktúra fejlesztését tűzte ki alapcélul. A településszerkezeti terv ennek leképezése gyanánt mind a közlekedési, mind a közmű infrastruktúra területén jelentős módosításokra tett javaslatot.

A közlekedési infrastruktúra területén a tervezet a közösségi közlekedés (Metró, elővárosi vasút, intermodális csomópont), valamint az úthálózat (1. sz. főút, szervízút, gyűjtő utak) egyes elemeit formálta át.

A közmű infrastruktúra területén a felszíni vízrendezés és a szennyvíz-elvezetés, illetve szennyvízkezelés témaköre emelhető ki.

NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁS

Budaörs közlekedés-földrajzi helyzete, agglomerációs pozíciója, gazdasági adottságai és társadalmi összetétele okán – népességprognózisát tekintve – növekvő település. A népesség szám növekedése a minőségi szolgáltatások elérésével összhangban a jelentős sűrűsödést elkerülő kismértékű területi növekedésű fejlesztést hozza előtérbe. A határok kijelölését ugyanakkor jogszabályok segítik, hiszen a növekedési igények követése nem vezethet a természeti területek felszámolásához. Létezik ugyanis ezzel ellentétes folyamat, a makropoliszokat elkerülő, zöld gyűrűkkel tagolt településszerkezet ideája.

A tervezés szinte minden szintjét – ahogy a valós életet is – a kettősség jellemzi. A Város fontos célja például a településen áthaladó 1. sz. főút kiváltásának megteremtése. Az országos kihatású terv eredményeképp a belső területek élhetősége javulna, miközben a kor motorizációs kihívása megoldást igényel. Az úthálózati kapacitás bővítése – mint azt ma már kutatások sora bizonyítja – nem hoz hosszú távú megoldást. A forgalom átrendeződése újabb forgalmat generál, ami önmagát gerjesztő folyamat. Hogy a határt hol érdemes megszabni, és mikor tekinthető már gátnak egy keresztmetszet erről lehet vitát nyitni. Budaörs 1. sz. főút kiváltására tett javaslat mindenesetre egy kísérlet, amelyik az áthaladó forgalom mérséklésére mutat példát. Kimenetelét a település belső forgalmának jövőbeli nagysága jelentősen befolyásolhatja.

Az életmód-váltással együtt felértékelődnek a rekreációt biztosító lehetőségek. Erre példa a Törökugrató területén, vagy a Farkas-hegyen tervezett fejlesztés. Ide sorolható még a természetközeli terület kijelölése, amelyik a sziklagyepek megőrzését, elépülésük megakadályozását szolgálja, ezzel a város közeli kirándulási lehetőségek hosszú távú megmaradásához vezet.

A társadalmi közeg művi elemektől való meghatározottsága elvezet a kultúra változásához is.

Budaörs a gyorsan növvő városok kategóriájába tartozik. Hegyvidéki részeinek egykori mezőgazdasági funkciója mára részben üdülési, részben kiskertes funkcióvá alakult át. Mindkét területhasználat a lakóterületté válás felé vezető első lépcsőfok. A terv célja az elvárásoknak való megfeleltetés, a területi struktúrák szorítása ellenére az átalakulás szervessé tétele.

D/3. HATÁSELEMZÉS

TÖRTÉNETI, TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

Budaörs még a XIX. század végén is a mai Ófalu területi keretei között létező település volt. Budapest közelsége adta meg számára a felgyorsuló fejlődés kezdő lökését, innen indult el jelenlegi szerkezetének kialakulása. Egykori főút menti kiépülése, jelentős mezőgazdasági területtel párosult. Az autópálya kiépülése hozta meg az ugrásszerű fejlődést számára. Gazdasági, kereskedelmi területek kiépülése a sík részein, lakóterületi fejlődés a hegyvidéki szakaszain. Utóbbinál a mezőgazdasági és a lakóhasználat egymás mellett éléséből következő úthálózati anomáliák jellemzik.

A terv az autópálya, illetve a törzshálózati vasútvonal menti gazdasági területeket megtartja, lakóterületi fejlesztésre a hegyoldalakat jelöli ki. Az átépülés itt nehézkes, hiszen a szűk keresztmetszetű utcák kiszabályozása jogos kártalanítási igényekhez vezet. Nincs azonban más lehetőség, hiszen a települést északról védett természeti területek fedik, melyek beépítése nem alternatíva.

A főút átmenő jellege adottság. Valamikor minden település egyik vágya volt a főút menti kiépülés. A forgalom nagysága a lakóterületek számára ma már nem teszi attraktívvá e vonalakat, miközben a kereskedelem és szolgáltatás éppen e területeken profitál. A forgalom csillapítása előbbieknek használ, utóbbiakat ellehetetleníti. Budaörs szerencsére kellő belső forgalommal bír, így az átmenő forgalom csillapítása nem vezet el a városközpont kiürüléséhez. A kis boltok életképessége nagy, hiszen a bevásárlóközpontok konkurenciáját is túléltek, terhelhetőségük azonban alacsony, hiszen nem viselik jól a forgalom alacsony szintjét.

TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

A Város természeti területei a terven feltüntetetésre kerültek. Jelentőségük ezzel deklarálva van, jelenlétükkel nagy távon számolni lehet. A táji látványt ezek uralják, e mellett jelennek meg kis léptékű fejlesztések. A táji hatásokat befolyásoló változtatások – temetőterület, lőtér-terület (utóbbi történeti hagyományai miatt is kitüntetett jelentőségű), valamint a Farkas-hegy kisléptékű fejlesztésének megteremtése – méretüknek és a tagolt morfológiának köszönhetően nem minősíthetők jelentős területi kihatásúaknak.

A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

Budaörs feltárulásának vannak kitüntetett vonalai. Ilyen az 1. sz. főút, az M1–M7 autópálya kivezető szakasza, a Budakeszi út, vagy a Hegyeshalmi vasútvonal városi szakasza. A terv e látványok változását nem eredményezi. Létrehoz azonban új látványvonalakat, amelyek új megvilágításba helyezhetik a Várost. A szervízút autópálya menti nyomvonala eltérő nézőpontból láttatja a területeket. A Metró tervezett megállói új pontokat emelnek ki a városi szövetből. A hegyek természeti jelentőségének rögzítése, a kiránduló utak kijelölésével párhuzamosan új és új városi látványt teremt. A településen pontszerűen kiemelkedő magaslatookról nyíló látvány önmagában meghatározó jelleggel bír.

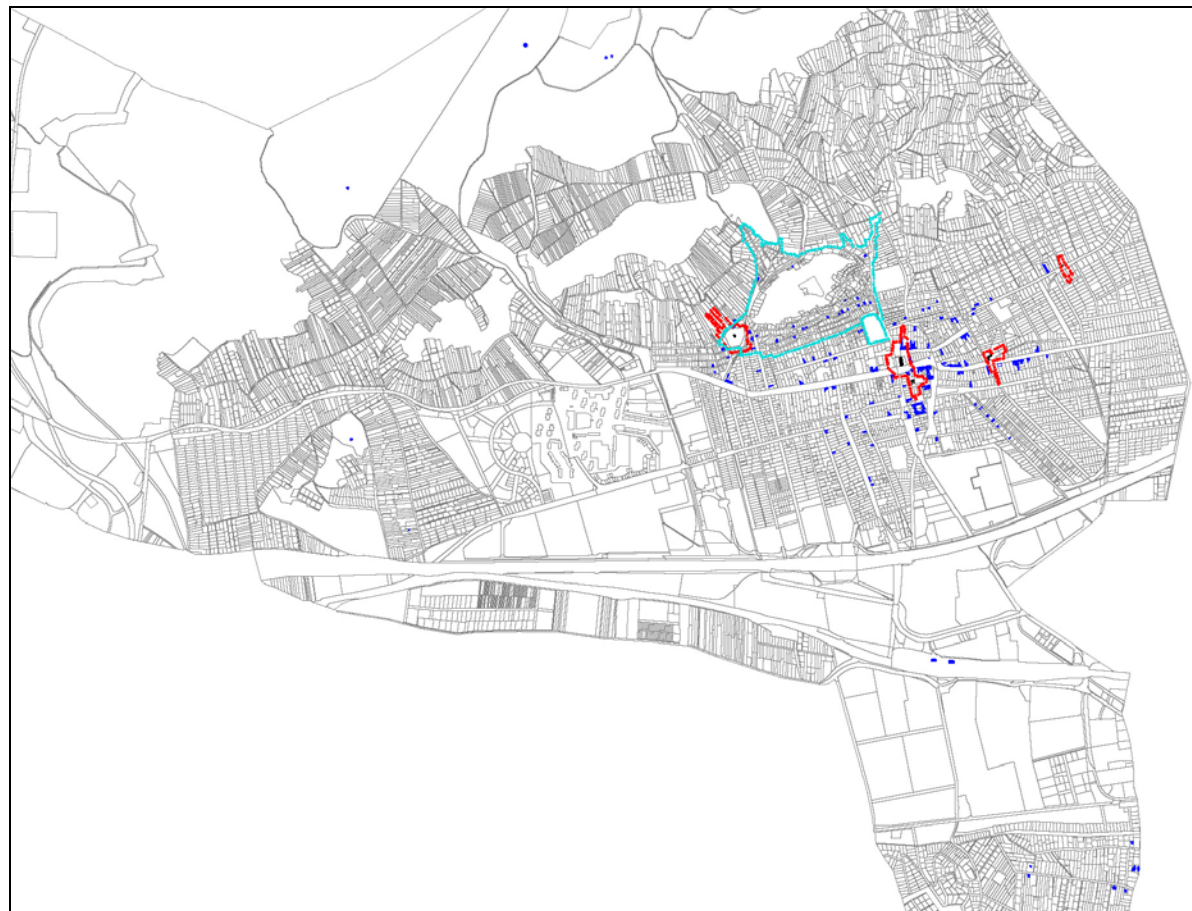
TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A történetileg kialakult adottságok ma is befolyásolják, több tekintetben meghatározzák a település életét. A Törökbálinttal fennálló, több területre kiterjedő együttműködési szükségszerűség (temető, szennyvíz-tisztító, felszíni vizek befogadója), a Budapesttel lezajlott egykori területátadások (Budaörsi repülőtér, Virágpiac) máig ható következményekkel bírnak. A fejlesztések témái közül együttműködést igénylő esetek ma is szép számmal akadnak.

Budaörs egykori tagoltsága – Bobald falu, Csik falu, Horhi falu, Örs falu – máig megmaradt. A jelentős számú magaslat (Csikhegy, Farkas-hegy, Frankhegy, Huszonnégy ökrös-hegy, Kálvária-domb, Kecse-hegy, Kőhegy, Lóhegy, Naphegy, Odvas-hegy, Rustenberg, Szállás-hegy, Szekrényes-hegy, Törökugrató, Úthegey stb.) Budaörsöt a hegyek városává avatja. Míg másutt a településrész-nevek adnak identitást, addig itt a hegyek jelentenek orientációs pontokat. A hegyek ugyanakkor egyet jelentenek a keskeny utcákkal, meredek kaptatókkal. Ez egyik részről nehezíti az itt lévő ingatlanok megközelítését, másik részről viszont csökkenti az utakat igénybe vevők számát. Az átmenő forgalom számára nem hívogató kialakítást a helyben lakók az előbbi előnyük miatt sokszor mégis tolerálják.

MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN

ÉRTÉKEK ELHELYEZKEDÉSE



Budaörs műemlékei az Ófaluban találhatók. Településképi hatásuk magas, hiszen döntően a Város főútja mellett állnak. Elérhetőségük kedvező, hiszen a Város központjában helyezkednek el. Valamennyi épületet használják, vagy egyházi, vagy lakó célokra.

Esztétikai jelentőségüket a helyi értékek magas számaránya tovább erősíti. Budaörs védett művi elemei tükrözik a település hagyománytisztelőt, a múlt jelentőségét felismerő hozzáállását.

Míg a műemlékek viszonylag kis területen belül találhatók, addig a helyi védelem a Város jelentős részére kiterjed, a Farkashegytől a Törökugratón át a Naphegyig.

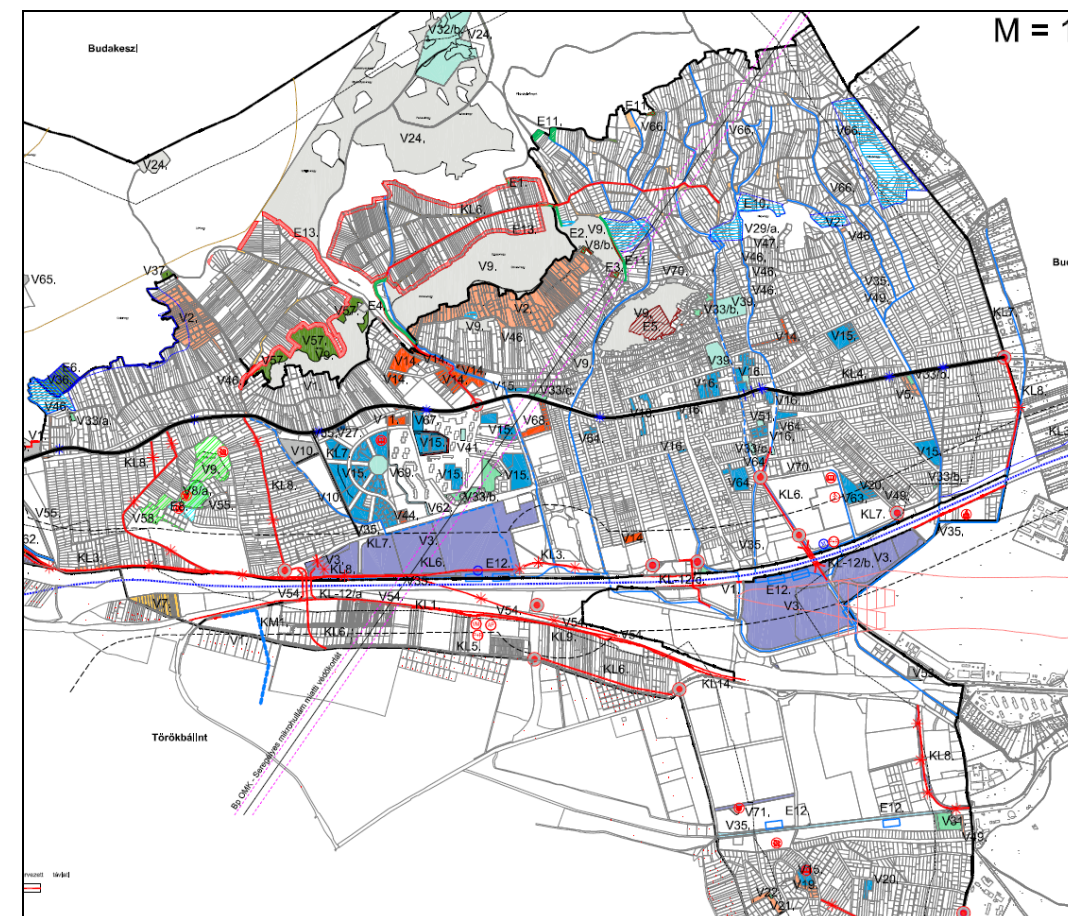
Az értékek sűrűsödése persze kimutatható, hiszen a történeti településmag kiemelt értékelőhely.

Az értékek elhelyezkedésének követhetőségét térképi melléklet elkészítésével segítjük. A műemlékek ingatlanát narancssárga, a helyi művi értékek ingatlanát citromsárga szín jelzi. A külterületi védett értékek ingatlanai nagy kiterjedésűek, ezért a területi fedettség nagysága nem jelent orientációs pontot.

A térkép alapján megállapítható, hogy döntően Kőhegy–Ófalu városrész érintett művi értékekkel. E területen kívül elsősorban a vitorlázó repüléshez kötődő emlékek (Farkas-hegy, Lóhegy, Törökugrató) találhatók.

A változtatási szándékok vizsgálata tehát kiemelten a Kőhegy–Ófalu területre fókuszál.

ÉRTÉKEK VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOKKAL VALÓ ÖSSZEVETÉSE



A fenti térkép mutatja a védelem alatt álló értékek és a tervezett változtatások összefüggéseit.

A térképen nem látható repüléstörténeti műtárgyakat érintő terület-felhasználási változtatás a természetközeli terület kategóriájának kijelölése. A módosítás a terület beépülését megakadályozza, így a helyi védett műtárgyakat látványelemként megőrzi.

A Kőhegy beépítésre nem szánt területe ugyancsak a természetközeli terület-felhasználásba sorolódik, ami a környező művi értékek természeti háttérének megmaradását segíti elő.

A város központját – a művi értékek sűrűsödési területét – csupán kisléptékű szerkezeti változtatási szándékok érintik. A terület zsúfoltságát elkerülő tervezett szabályozás (épülettömeg behatárolása, telek-elaprózódás elkerülése, funkcionális egységek számának mérséklése) ugyanakkor kedvezően befolyásolja a területrészt jövőbeni sorsát.

MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

Budaörs kedvező gazdasági helyzetben lévő település. Ennek köszönhetően műemlékeinek, valamint védelem alatt álló helyi értékeinek jövőbeni nemzedékek számára történő megőrzése biztosított. Az emlékek fennmaradását az Önkormányzat pályázati pénzekkel támogatja, hasznosításukat preferálja. Ennek részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

Budaörs törekszik a gazdag építészeti örökség megtartására és a jelen építészeti értékeinek megteremtésére. Több középülete kiemelt szakmai elvárásokat, lakóépületei közül jó néhány magas igényszintet tükröz. Ebből következően a település karakteres építészeti elemekkel gazdagodik, bővítve eddigi értéklistáját.

KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Az 1. sz. főút magas forgalmi terhelésű nyomvonalát az autópálya szakasz kiépülése alacsonyabb mértékűre csökkentette. Mivel a védett épületek döntően a főút mentén találhatók, így ennek jótékony hatása azok műszaki állapotára kedvező hatással volt. A terhelés további csökkentése a cél, melyet a forgalom-csillapítás eszközeinek igénybevétele teremthet meg.

FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

Budaörs beépíthetőségét tekintve elérte növekedési határát. Ezen a határon belül azonban fejlesztési lehetőségei vannak, így nem kell megrekednie mai állapotában, elkerülheti viszont a határok nélküli területi növekedést. Ennek kedvező hatása, hogy a beépített és nem beépített területek aránya nem bomlik fel, az egyensúlyi állapot hosszú távon fennmarad.

A csökkenő lélekszámú ország növekvő szigeteinek egyikén ugyanakkor nem lehet figyelmen kívül hagyni az országos változásokat. Az ország lakossága nem lesz több, így a vonzó területek máshonnan szívnak el embereket. Erőteljes felduzzasztásuk tehát nem szolgálja az ország érdekét, léptékhelyes szinten tartásuk a követelmény.

KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Tekintettel arra, hogy a műemlékek és a helyi művi értékek a környezet általános kártételének vannak kitéve, ezért az ennek ellentételezéséhez szükséges anyagi ráfordításokat kell figyelembe venni. Ez pedig nem jelent többet, mint a rendszeres karbantartás költségvonatát.

D/4. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett változások egyike sem eredményez érték-megsemmisülést.

A meglévő természeti és kulturális örökség értéként történő rögzítése azok hosszú távú megőrzését eredményezi. A változások a környezet megbontásával nem járnak együtt, kedvező javaslati elemekkel szolgálnak a település egésze számára, az értékek megmaradását jól szolgálják.

A javaslatok megvalósulása egyértelműen Budaörs érdekét szolgálja.

D/5. NYILATKOZAT

Alulírott vezető tervező kijelentem, hogy jelen örökségvédelmi hatástanulmány megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá kijelentem, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére – a 395/2012.(XII.20.) Korm. rendelet 3. § (1) b) pontja értelmében – jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2013. július hó



.....
Paksi Szilvia
településtervező vezető tervező
TT/É1 01-2592

E/1. Vizsgálat

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Budaörs Város településrendezési tervéhez készült a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján.

A régészeti lelőhelyeket a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala 2013. májusi adatszolgáltatása alapján rögzítettük.

Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

kevesebb tölgy és kőriserdő, illetve szőlők vannak. A település belterülete az elmúlt 20 év során nagymértékben megnövekedett a külterület terhére. Az egykori sváb faluból mára Pest megye egyik legnagyobb települése alakult ki.

• Óskor

Budaörs és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. Erre utalnak a számos helyen megfigyelt bronzkori településnyomok, valamint kettő vaskori településre utaló lelőhely

• Római kor

A Római Birodalom időszakában e területet is az egykori Pannonia provinciához tartozott. A római-kori településekre utaló jelenségeket figyeltek meg öt lelőhelyen. Ezek közül a legkiemelkedőbb a a Hosszúréti-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás során előkerült kőépületekből álló településrész.

• Népvándorlás kora

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

• Középkor

A mai közigazgatási határon belül három, a középkori írott forrásokban is szereplő település volt: Őrs, Csik és Horhi. Történetüket a közelmúltban részletesen tárgyalta Lakos Ágnes (In: Pest megye kézikönyve I. kötet. Bp. 1998. 401–404. old.), ezért a tanulmányban csak rövid áttekintést adunk.

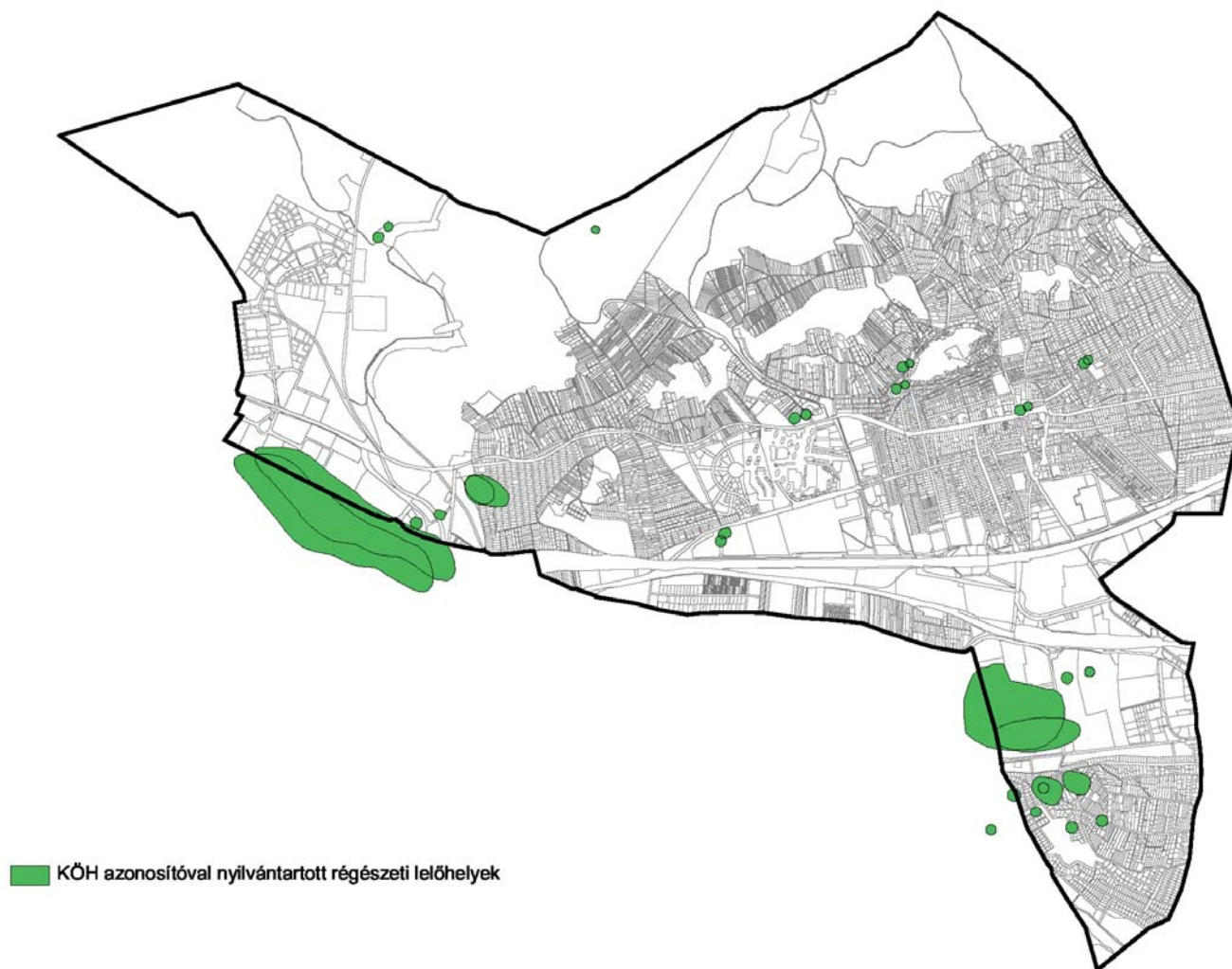
Őrs falu neve magyar névadással keletkezett vagy törzsnévből vagy személynévből.

A szőlőtermelő Pilis megyei falu középkori történetéről meglehetősen keveset tudunk. Legtöbbet bordézsmajának sorsáról olvashatunk. A sasadi, űrsi és csiki dézsma miatt a 14. században hosszan elnyúló per volt a veszprémi püspök és az esztergomi érsek között. A törökkor első felében még a lakott helyek között szerepel. 1579-ben is a kiemelkedően magas jövedelmű helyek közé tartozott. 1596-ban Pálffy Miklós esztergomi kapitány Budaörs és Budakeszi teljes lakosságát átköltöztette Esztergom és Érsekújvár közé. A tizenöt éves háború után a lakosságnak legalábbis egy része visszaköltözött, de 1608 után hamarosan ismét elpusztult. Csak a 18. század elején népesítették be német telepesek.

Királyi kápolna eredetű, Szent Márton tiszteletére emelt temploma 1236-tól kezdve gyakran szerepel az oklevelekben. A középkori templom alapfalai 1725-ben még láthatók voltak. A falu és a templom a mai belterület alatt helyezkedhetett el; régészeti, építészeti nyomait még nem ismerjük.

A pusztá személynévi eredetű **Csik** (a középkori forrásokban többnyire Csek névenszerepel) szintén a Buda környéki szőlőtermelő falvak közé tartozott. Többnyire szőlőkkel kapcsolatban említik. Része volt az Őrsnél már említett tizedpernek. 1296-ban említett plébániája szintén királyi alapítású volt. A törökkor első felében elpusztult, 1559-ben és 1562-ben még a lakott helyek között írták össze, de 1592-ben már pusztá. A középkori falu helyét a kedvezőtlen lehetőségek miatt a topográfiában csak feltételelesen tudtuk azonosítani a Csiki-pusztán megfigyelt 1. számú lelőhellyel. 2002-ben Mester Edit Muskátli utcában végzett ásatása igazolta, hogy a falu valóban itt volt.

Már dűlőnév sem őrizte meg a harmadik falu, **Horhi** emlékét. Az írott források elemzéséből derült ki, hogy az egykori kamaraerdei törzsgyümölcsös területén feltárt Árpád-kori és késő



1. Ábra: Budaörs régészeti lelőhelyei

Budaörs település régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

A Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja és a Tétényi-fennsík között fekszik a Budaörsi-medence. A várost É-ről határoló 250-450 m magas, részben kopár mészkőhegyek oldalán

középkori leletek (12. számú lelőhely) ebből a faluból származnak. A falu neve a szakadék, mélyút jelentésű horh(ó) szóból származik. Az 1300-tól szereplő falu budai polgárok, majd különböző nemesi, főnemesi családok birtokában volt. Ákosházi Sárkány Ambrus horhi nemesi kúriáját 1519-ben 300 forintért eladta Batthyány Benedeknek. Horhi a törökkor legelején végleg elnéptelenedett, az 1446-tól kezdődő adóösszeírásokban mindig pusztaként szerepel.

Régészeti örökség védettsége

A területen korábban az MRT 7. kötetének készítése kapcsán végeztek szisztematikus régészeti topográfiai kutatást.

Azonosított régészeti lelőhely

Budaörs közigazgatási területén 17 darab, térképen ábrázolható, a KÖH által is nyilvántartott régészeti lelőhelyet ismerünk. Korábban kevesebb darab volt nyilvántartva, azonban a Törökbálinttal történt területcserék miatt további 3 darab lelőhely is részben, vagy egészben Budaörs közigazgatási területére került. Az eddig megismert lelőhelyek kutatását több tényező is megnehezítette (beépítettség, hévégi házak, kertek, katonai terület) a korábbi topográfiai kutatások során, emiatt a jövőben még újabb, eddig ismeretlen lelőhelyek előkerülése várható. Továbbá számolnunk kell a már ismert lelőhelyek kiterjedésének növekedésével is. Mert a temetők helyét felszíni kutatásokkal általában nem lehet megtalálni, a város területén még több olyan temetkezési hely rejtőzik, amelyeknek felfedezése csak földmunkáktól várható.

A vizsgált területen található régészeti lelőhely védelmének kategóriái:

Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

Budaörs Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Nr.	Lelőhely neve	KÖH az.	MRT szám	Jelenség	Kora
1.	Budaörs – Csiki-pusztá	10081	MRT 5/5/1	Település, templom	Árpád-kor Késő középkor
2.	Budaörs – Kamaraerdő-dűlő	10082	MRT 5/5/2	Település, erődítés	Vaskor Római-kor
3.	Budaörs – Csiki-szőlők	10083	MRT 5/5/3	Település	Római-kor Árpád-kor
4.	Budaörs – Kamara-erdei törzsgyümölcsös	10084	MRT 5/5/4	Település	Bronzkor
5.	Budaörs – Kálvária-domb	10085	MRT 5/5/5	Település	Bronzkor
6.	Budaörs – Rusten-Wiesen	10086	MRT 5/5/6	Sír, település	Bronzkor, vaskor
7.	Budaörs – Csap utca 4.	10087	MRT 5/5/7	Sír	Árpád-kor
8.	Budaörs – Belterület	10088	MRT 5/5/8	Település	Neolitikum
9.	Budaörs – Rózsa utca 7.	10089	MRT 5/5/9	Sír	Római-kor
10.	Budaörs – Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő)	10090	MRT 5/5/10	Kincslelet, temető	Bronzkor Római-kor
11.	Budaörs – Belterület 2.	10091	MRT 5/5/11	Település, templom	Árpád-kor Későközépkor
12.	Budaörs – Kamarerdő-törzsgyümölcsös 2.	10092	MRT 5/5/12	Település, templom	Római-kor Árpád-kor Későközépkor
13.	Budaörs – Kamaraerdő	10093	MRT 5/5/13	Település	Árpád-kor Későközépkor
14.	Budaörs – Csiki-hegy alja	62742	Nincs	Kőemlék	Római-kor
15.	Törökbálint – Fekete-dűlő	11911	MRT5/36/1	Település	Bronzkor, Római-kor, Árpád-kor
16.	Törökbálint – Fekete-dűlő	11932	MRT5/36/22	Halomsír	?Vaskor, ?Római-kor
17.	Törökbálint – Pistáli-dűlő	11938	MRT5/36/28	Település, temető	Őskor, Árpád-kor

E/2. Tervezett változtatási szándékok

A településrendezési tervben szereplő módosítási szándékok

A/TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDOSULÁSOK

VÁLTOZÁS SZÁMA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS			TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	JELE	MEGNEVEZÉSE		JELE	MEGNEVEZÉSE
V1.	-	Tervezett belterületi határ	>	-	Tervezett belterületi határ módosítása – pl. 7766 és 8120 hrsz.-ú ingatlanoknál törlése
V2.	Üh	Hétvégi házas üdülőterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület beépítés-intenzitás változtatása nélkül a Som utca mentén és a Hegyalja északi oldalán
V3.	K	Beépítésre szánt különleges terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület az AUCHAN és a TESCO áruházak területén
V5.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V6.	Gip	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
V7.	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület Malomdűlő, valamint az M1 autópálya menti mezőgazdasági ingatlanok
V8/a.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Szi	Beépítésre nem szánt szabadidő eltöltés szabadtéri terület
V8/b.	Zk	Zöldterület – Budaörsi Kopárok	>	Kb-Re/2	Beépítésre nem szánt szabadidő eltöltés szabadtéri terület
V9.	Zk	Zöldterület – Budaörsi Kopárok	>	Tk	Természetközeli terület (Törökugratón és a Hegyalja utca déli oldalán, Kőhegy, Út-hegy, Odvashegy, Kecshegy, tétényi-fennsík
V10.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Sp	Beépítésre nem szánt különleges sportterület Árok utca mentén
V11.	Z	Zöldterület – közpark	>	Lk	Kisvárosias lakóterület Puskás Tivadar utca mentén
V14.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V15.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V16.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Vi	Intézmény területek
V17.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület a Gyár utca végén
V19.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület Kamaraerdőn
V20.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény terület

VÁLTOZÁS SZÁMA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS			TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	JELE	MEGNEVEZÉSE		JELE	MEGNEVEZÉSE
V21.	K	Beépítésre szánt különleges terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület a Törzsgyümölcsös területén
V22.	K	Beépítésre szánt különleges terület		Zkk	Zöldterület - közkert (Törzsgyümölcsös)
V24.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Tk	Természetközeli terület – Szekrényes-hegy
V26.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület a nyugati városrészben
V27.	Lk	Kisvárosias lakóterület		Vt	Településközpont vegyes terület
V29.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület – erdőpótlás terület
V29/a.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Ek	Jóléti rendeltetésű erdőterület
V30.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Kb-Sp	Beépítésre nem szánt különleges sportterület, lőterek
V31.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Zkp	Zöldterület – közpark a Hosszúréti-patak mentén
V32/a.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Kb-Re	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület a vitorlázó repülőtér területén
V32/b.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Kb-Re	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület a vitorlázó repülőtér területén
V33/a.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Zkk	Zöldterület – közkert, Tárogató utca
V33/b.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Zkk	Zöldterület – közkert, Csillag utca
V33/c.	kt.	Közterület	>	Zkk	Zöldterület – közkert
V35.	Lk, Vt, KÖu, Gksz	Kisvárosias lakóterület, településközpont vegyes terület, közlekedési terület, kereskedelmi szolgáltató terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V36.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület, Sóska utca (7766 hrsz.)
V37.	Üh	Hétvégi házas üdülőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület (8120 hrsz.)
V39.	K	Beépítésre szánt különleges terület - temető	>	Kb	Beépítésre nem szánt különleges temetőterület
V41.	Z	Zöldterület – közpark	>	Kb-Kt/F	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
V44.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület, Kardvirág utca menti tömb
V45.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	K	Beépítésre szánt különleges intézmény terület, 031 hrsz.-ú ingatlan

VÁLTOZÁS SZÁMA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS			TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	JELE	MEGNEVEZÉSE		JELE	MEGNEVEZÉSE
V46.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület, Tárogató utca, Naphegy
V47.	Eo	Oktatási rendeltetésű erdőterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V49.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	K-Km	Beépítésre szánt különleges közműterület
V51.	Z	Zöldterület - közpark	>	Kb-Kt	Beépítésre nem szánt különleges köztér
V53.	Gksz, Kök	Kereskedelmi, szolgáltató terület		K-km és V	Beépítésre szánt különleges közműterület, Vízgazdálkodási terület
V54.	Gksz, K, Üh	Kereskedelmi szolgáltató terület, Hétvégi házas üdülőterület, Különleges terület		KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület
V55.	V	Vízgazdálkodási terület	>	K-Km	Beépítésre szánt különleges közműterület
V57.	Z	Zöldterület - közpark	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V58.	Lke, Ek.	Kertvárosias lakóterület, Közjóléti erdőterület	>	Tk	Természetközeli terület
V60.	Gip	Ipari terület	>	K-km	Beépítésre szánt különleges közmű terület
V61	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	>	Gip	Ipari terület
V62.	K	Beépítésre szánt különleges	>	V	Vízgazdálkodási terület
V63.	K	Beépítésre szánt különleges	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V64.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V65.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	K-Km	Beépítésre szánt különleges
V66.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Üh	Hétvégi házas üdülőterület
V67.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	>	Vi	Intézmény területek (alközpontok)
V68.	Vt	Településközpont vegyes terület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V69.	Ln	Nagyvárosias lakóterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V70.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	K-km	Beépítésre szánt különleges
V71	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	>	K	Beépítésre szánt különleges
V72	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület

B/KÖZLEKEDÉSI MÓDOSULÁSOK

ÉRVÉNYES SZERKEZETI ELEM			MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI ELEM		
KL1.	-	Nem tartalmazza a hatályos terv	>	KÖu	Autópálya-területén tervezett, kéreg alatti vezetésű, kötőtpályás, közösségi közlekedési elem - 4-es Metró [távlati]
KL2.	KÖk	Tervezett kötőtpályás, közösségi közlekedési elem - elővárosi vasút Budakeszi mellékága	>	KÖk	Elővárosi vasút Budakeszi mellékágának törlése - a terület iparvasútként történő megtartása.
KL3.	KÖu	Tervezett gyűjtőút - autópálya menti városi szervizút.	>	KÖu	Tervezett szervizút nyomvonal korrekciója - K-i és Ny-i kikötések elhagyása.
KL4.	KÖu	Meglévő országos főút	>	KÖu	1. sz. főút nagytávlatú belterületi kiváltása.
KL5.	K	Különleges beépítésre szánt terület - Szilvás intermodális csomópont.	>	K-Int	Különleges beépítésre szánt terület - közlekedési csomópont /Budaörs új vasúti megállóhelye, autóbusz végállomása és P+R parkolója/
KL6.	-	-	>	KÖu	Tervezett úthálózati elemek - szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak.
KL7.	KÖu	Tervezett úthálózati elemek - szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak.	>	KÖu	Megvalósult úthálózati elemek - szerkezeti jelentőségű meglévő útvonalak.
KL8.	KÖu	Tervezett úthálózati elemek - szerkezeti jelentőségű tervezett útvonalak	>	Kt.	Törölt úthálózati elemek - nem szerkezeti jelentőségű útvonalak.
KL9.	Üh, Gksz, K,	Hétvégi házas üdülőterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, beépítésre szánt különleges terület.	>	KÖk	Tervezett kötőtpályás közlekedési terület - vágányfejlesztéshez szükséges vasútterület- fejlesztés.
KL10.	út	Gazdasági területeket feltáró út	>	KÖk	Tervezett kötőtpályás közlekedési terület - iparvágány területének megtartása.
KL11.	-	M0 tervezett tengelyétől jelölt 100-100 m-es korlátozási sáv	>	-	M0 tervezett tengelyétől jelölt 250-250 m-es korlátozási sáv
KL12/a.	KÖu	Közlekedési célú közterület - M1-M7 autópálya területe	>	KÖu	Közlekedési célú közterület - M1-M7 autópálya fölött az Ibolya utca folytatásában tervezett felüljáró
KL12/b.	KÖu	Közlekedési célú közterület -	>	KÖu	Közlekedési célú közterület -

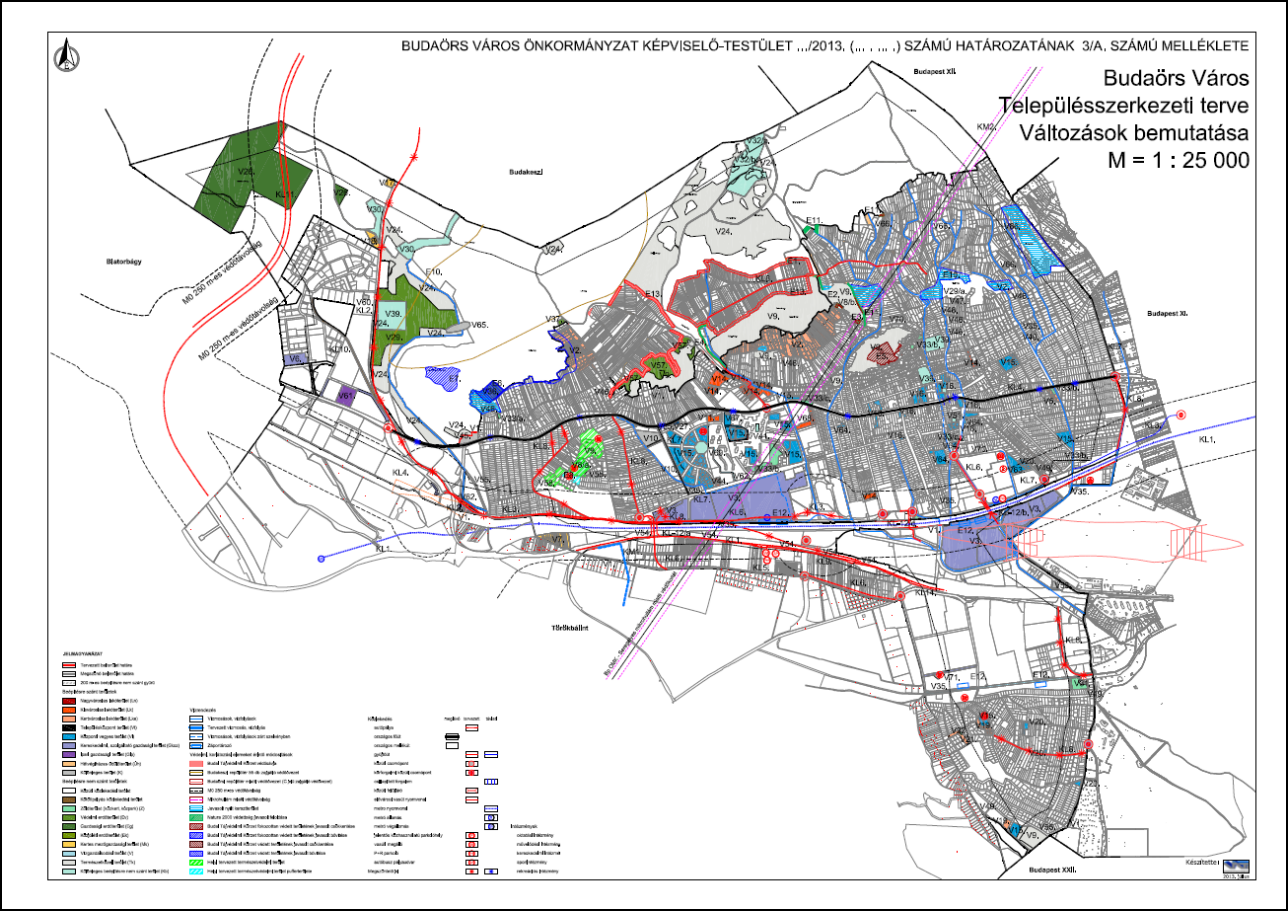
	ÉRVÉNYES SZERKEZETI ELEM				MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI ELEM	
		M1-M7 autópálya területe				M1-M7 autópálya fölött, a Stefánia út folytatásában tervezett felüljáró
KL12/c.	KÖu	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya területe			>	Közlekedési célú közterület – M1-M7 autópálya fölött, tervezett gyalogos-kerékpáros felüljáró
KL14.	KÖk	Kötőtpályás terület		közlekedési	>	KÖk
						Vizsgált, ám a terven nem ábrázolt közúti aluljáró a vasútterület alatt – a Károly király út folytatásaként és a Vasút utca összekötésére tervezett aluljáró.

C/ EGYÉB MÓDOSULÁSOK

	MÓDOSÍTÁSOK
E1.	A Hárslevelű utca szabályozása miatt az érintett országos jelentőségű természetvédelmi védettség (Budaörsi kopárok fokozottan védett terület) feloldása.
E2.	A hatályos terven szereplő övezeti besorolás megtartása miatt az országos jelentőségű természet-védelmi védettség (Budai Tájvédelmi Körzet) feloldása.
E3.	A hatályos terven szereplő övezeti besorolás megtartása miatt az országos jelentőségű természetvédelmi védettség (Budai Tájvédelmi Körzet) feloldása.
E4.	Az Odvashegyi árok szabályozása miatt az érintett országos jelentőségű természet-védelmi védettség (Budaörsi kopárok fokozottan védett terület) feloldása.
E5.	Fokozottan védett terület kiterjedésének csökkentése a Kőhegy területén.
E6.	A természetvédelmi védettségek feloldása miatt szükségessé váló pótlásra kijelölt terület.
E7.	A fokozottan védett területek védettségének feloldása miatt szükségessé váló pótlásra kijelölt terület.
E8.	Javasolt helyi természetvédelmi terület és pufferterülete.
E9.	Javasolt nyílt karsztterületek.
E10.	Védőterületek, korlátozási területek feltüntetése
E11.	Natura 2000 védettség feloldása.
E12.	Záportároló kialakítása
E13	Budai Tájvédelmi Körzet védősávja

E/3. Hatásvizsgálat

Tervezett változtatások hatása



2. Ábra: A tervezett módosítások

KL8. módosítása

A tervezett úthálózati elem törlése csak elviekben érinti 12. számú, KÖH 10092 lelőhely területét, azonban hatást nem gyakorol a lelőhely állapotára.

V3. módosítás

A bevásárló központ különleges területből kereskedelmi-gazdasági területbe történő teoretikus jellegű átsorolása csak elviekben érinti 3. számú, KÖH 10083 lelőhely területét, azonban hatást nem gyakorol a lelőhely állapotára.

V14. módosítás

A polgármesteri hivatal mögötti lakótömbök valós állapotához való igazítása kapcsán a területek Lke besorolásból Lk besorolásba kerültek. Az átsorolás csak elviekben érinti 8. számú, KÖH 10088 lelőhely területét, azonban hatást nem gyakorol a lelőhely állapotára.

V15. módosítás

A Mindszenty téren található tömb Vt besorolásból Vi besorolásba került. Az átsorolás csak elviekben érinti 11. számú, KÖH 10091 lelőhely területét, azonban hatást nem gyakorol a lelőhely állapotára.

A Farkasréti úti általános iskola telke került át Vt-ből Vi besorolásba. Amit részlegesen érint a KÖH 10089 lelőhely, azonban az átsorolás nem gyakorol hatást a lelőhely állapotára.

V19. módosítás

Kamaraerdőben a Beregszász utcára nyíló hatályos terven településközpont vegyes területbe sorolt tömb a valós állapothoz került igazításra és Lke besorolásba került. Az átsorolás csak elviekben érinti 4. számú, KÖH 10084 lelőhely területét, azonban hatást nem gyakorol a lelőhely állapotára.

V9. módosítás

A módosítást, ahol zöldterületből Tk természetközeli területbe történt átsorolás a Kőhegynél, a KÖH 10085 lelőhelyet érinti, azonban nem gyakorol hatást a lelőhely állapotára

V24., V30. módosítás

A sportterület fejlesztését biztosító Má-ból Tk-ba, illetve Má-ból Kb-Sp-be történő átsorolása elviekben érinti a 6. számú, KÖH 10086 lelőhely területét. Amennyiben a sportterület fejlesztése kapcsán a lelőhely területén építési, vagy más nagyobb talajmunkával járó beruházást terveznek, akkor a részben már feltárt lelőhely veszélyeztetettségének megállapításához próbafeltárás igényével kell számolni. Amennyiben az alapján szükséges, akkor a további megelőző feltárás elvégzése lehet szükséges.

V71. módosítás

A KÖH 10082 lelőhelyet érinti a Gksz-ből K-Re különleges területbe való átsorolás, ami pont az itt található régészeti lelőhely bemutatását céljából történik.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

A., Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól* szóló 5/2010. (VIII.18.) NEFMI rendelet szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv 19.§ (3)). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 23.§. (1)). A tervezett építési tevékenység előtt a hatályos 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségét. A szükséges

megelőző kutatások elvégzéséhez a beruházás értékhatárának nyilatkozata alapján a régészeti szakszolgálat, vagy a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

B. Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni. A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82 § alapján szankcionálják.

E/4. Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

Budaörs Város területén **17 darab a KÖH által már nyilvántartott** régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig.

A tervezett változások hatása

A módosítási szándékok közül a KL8, V3, V14, V15, V19, V27/c, V30 módosítások esetében kell számos lelőhelyet is érintő beavatkozással számolni. A lelőhelyeket csak elviekben érintő módosítások nem veszélyeztetik a régészeti örökség állapotát, azonban a beruházásokkal érintett lelőhelyek esetében a veszélyeztető munkákat el kell kerülni. Amennyiben az nem lehetséges, akkor próba- és megelőző régészeti feltárás igényével kell számolni.

Kutatási igény:

A már korábban felszíni leletgyűjtés alapján meghatározott régészeti lelőhelyek pontosabb kiterjedésének, állapotának és veszélyeztetettségének megállapításához további régészeti kutatásokat kellene végezni.

Bemutatói lehetőség:

A lelőhelyek többségének az esetében a régészeti emlékek bemutatásának lehetőségéről csak a szükséges régészeti kutatások alapján lehet dönteni.

E/5. Nyilatkozat

A Budaörs Város Településrendezési Tervének módosításához szükséges Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

Pécel, 2013. július hó

Vágner Zsolt, sk. okleveles régész

Oklevélszám: 459/2002