BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, VALAMINT BUDAÖRS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

I. KÖTET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KFT.
1075 BUDAPEST, MADÁCH TÉR 3–4. ● WWW.VATIKFT.HU. ● TELEFON: (+36-1) 413-0959 ● TELEFON/FAX: (+36-1) 413-0958

2010. JÚLIUS HÓ
TSZ. 4232/2009

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT

Vezető tervező: PAKSI SZILVIA településtervező vezető tervező .....

Településrendezés: PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök, TT/1É 01-2592 .....

MOLNÁR CSILLA építészmérnök .....

Régészet: VÁGNER ZSOLT régész, 459 .....

Környezetrendezés: DR. BALOGH ÁKOS okl. tájépítészmérnök, K-1/11-0008 .....

FODOR-DOLLMAYER PETRA okl. tájépítészmérnök .....

Közlekedés: KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök TRk-T/11-0238 .....

Közművek: FÖLDESNÉ THURN JUDIT okl. üzemm. V3a-1/01-2497 .....

BENSON TIBORNÉ okl. városgazd. üzem. V3a-1/01-1239 .....

Dr. LECSŐ GYULÁNÉ okl. villamos üzem. HV-1/01-3436 .....

THURN LÁSZLÓ okl. gépészmérnök BSZFG 05-0209 .....

Térinformatika NYÁRI BALÁZS településmérnök .....

PAPP LAJOS informatikus mérnök .....

Ügyvezető igazgató: DR. OROSZ BÁLINT .....

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Budaörs Város településszerkezeti tervének koncepciója az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok hatályos előírásainak betartásával, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 243/1997. Kormányrendeletnek megfelelően készült.

Budapest, 2010. július hó

.....
Paksi Szilvia
településtervező vezető tervező
TT/1É 01-2592

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KFT.

TARTALOMJEGYZÉK

	KÖZREMŰKÖDŐK	1
	TERVEZŐI NYILATKOZAT	1
	TARTALOMJEGYZÉK	2
	TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
	ELŐZMÉNYEK	3
A/ Koncepció		
A1.	BEVEZETŐ	4
A2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONCEPCIÓ	10
	Településszerkezeti Koncepció	M = 1:25 000
	Változások bemutatása	M = 1:25 000
A3.	BUDAÖRS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA	32
A4.	TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS TSZT ÖSSZHANGJA	34
T-1.	OTrT települési elemzése	M = 1:25 000
T-2.	BATrT települési elemzése	M = 1:25 000
T-3.	BATrT települési megfeleltetése	M = 1:25 000
B/ Alátámasztó munkarészek		
B1.	VÁROSRENDEZÉS	37
B2.	KÖRNYEZETALAKÍTÁS	41
B3.	KÖZMŰ	48
B4.	KÖZLEKEDÉS	56
B5.	EMLÉKEZTETŐK	63
B6.	NYILATKOZAT	67
C/ Rajzjegyzék		
V-1.	Fekvéshatár	M = 1:25 000
V-2.	Beépítés mértékének vizsgálata	M = 1:25 000
V-3.	Régészeti lelőhelyek eltérésének vizsgálata	M = 1:25 000
KÖ-1.	Natura 2000 területek	M = 1:25 000
KÖ-2.	Budai Tájvédelmi Körzet	M = 1:25 000
KÖ-3.	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területei	M = 1:25 000
KÖ-4.	Nyílt karszt területek	M = 1:25 000
KÖ-5.	Országos ökológiai hálózat, helyi természetvédelmi terület	M = 1:25 000
KÖ-6.	Természetvédelmi érdekű területek változása – I.	M = 1:25 000
KÖ-7.	Természetvédelmi érdekű területek változása – II.	M = 1:25 000
KÖ-8.	A Budai Tájvédelmi Körzet területlehatárolásának változásai	M = 1:25 000
KÖ-9.	Környezeti konfliktusok	M = 1:25 000
KM-1.	Vízellátás	M = 1:25 000
KM-2.	Szennyvízcsatornázás	M = 1:25 000
KM-3.	Felszíni vízelvezetés	M = 1:25 000
KM-4.	Gáz- és távhőellátás	M = 1:25 000
KM-5a	Villamos energia ellátás	M = 1:25 000
KM-5b	Villamos energia hálózat	M = 1:25 000
KM-6a	Elektronikus hírközlés	M = 1:25 000
KM-6b	Elektronikus hírközlés hálózata	M = 1:25 000
KL-1.1.	Meglévő közlekedési hálózat	M = 1:25 000
KL-1.2.	Meglévő tömegközlekedési hálózat	M = 1:25 000
KL-2.1.	Tervezett közlekedési hálózat	M = 1:25 000
KL-2.2.1.	Tervezett közlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-2.2.2.	Tervezett közlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-2.2.3.	Tervezett közlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-3.1.	Tervezett tömegközlekedési hálózat	M = 1:25 000
KL-3.2.1.	Tervezett tömegközlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-3.2.2.	Tervezett tömegközlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-3.2.3.	Tervezett tömegközlekedési hálózat	M = 1:10 000
KL-4.1.	Tervezett kerékpárút hálózat	M = 1:25 000
KL-5.1.	Mintakeresztszelvények	M = 1:200
KL-5.2.	Mintakeresztszelvények	M = 1:200

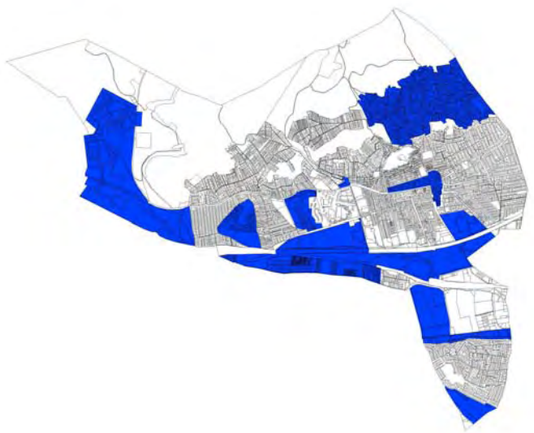
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Budaörs teljes közigazgatási területe.

SZABÁLYOZÁSI TERV

Budaörs közigazgatási területének – kékkel jelölt területeken kívüli – részterülete.



ELŐZMÉNYEK

Budaörs Város közbeszerzési eljárás lefolytatásával a győztes ajánlattevőt; a VÁTI Városépítési Kft-t bízta meg Budaörs város Településszerkezeti Tervének módosítása, valamint Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének teljes körű felülvizsgálatával.

Az elkészítendő munkarészek I. üteme a megbízói egyeztetési anyagot foglalja magában, melyet II. ütemként az államigazgatási egyeztetési anyag követ, végül III. ütemben az egyeztetések alapján véglegesített dokumentáció elkészítése zár.

Jelen anyag az I. ütem első szakaszát, nevezetesen a településszerkezeti terv módosításának koncepcióját, valamint az alátámasztó munkarészeket tartalmazza.

A megbízás Budaörs településrendezési terveinek teljes körű felülvizsgálatára szólt a módosítások sokrétűsége, jelentős elemekkel való érintettsége azonban szükségessé tette a szerkezeti terv önálló, a szabályozási tervtől és a helyi építési szabályzattól elkülönült tárgyalását.
Budaörs településszerkezeti tervének koncepciója azzal a szándékkal született, hogy az érintettek és érdekeltek számára egy áttekinthető anyag keretében ismertetésre kerüljön Budaörs szerkezeti tervének módosítása a döntések megkönnyítése érdekében.

A Koncepció felépítése három részre tagolódik.

- Az első (a bevezető) a szerkezeti tervet meghatározó legfontosabb adottságok számbavételére hivatott. Három elemet emel ki: a jogszabályi környezetet, a szomszédos települések fejlesztéseit, valamint Budaörs elfogadott integrált városfejlesztési stratégiáját.
- A második (maga a TSZT-koncepció) bemutatja a módosítások általános célját, majd az egyes részterületekre fókuszál. Végül két meghatározó jogszabályi megfeleltetésből következő fejlesztési lehetőségek számbavételével zárja a sort: a településen szinten tartandó biológiai aktivitásérték követelményéből, illetve a térségi tervek előírásainak betartásából következőkből.
- A harmadik (az Alátámasztó munkarész) szakáganként részletesen tárgyalja az adottságokat és a lehetőségeket.

KONCEPCIÓ

A1. BEVEZETŐ

A következőkben a szerkezeti terv hármas követelményrendszerét ismertetjük. Mindhárom tényező a tervvel szembeni elvárásokat, feltételeket fogalmazza meg, egyben a terv térbeli és időbeli környezetét jelenti.

Az első pont a jogi környezet jelentette elvárásokat mutatja be. A legnagyobb jelentőségű jogszabályokat részletesen kiemeli, bemutatva a hatályos terv készítése óta életbe lépett módosítások Budaörs városát érintő hatásait. A felsorolás nem teljes körű, a szakági leírásoknál további jogszabályi változtatások ismertetésére is sor kerül.

A második pont Budaörs szomszédsági kapcsolatainak hatásait tárja föl. Bemutatja a határos települések terveit, kiemelve a Budaörsöt is érintő elemekre.

Végül a harmadik pont a belső elvárásokat foglalja össze. Ennek eszköze a hatályos terv elfogadását követően készült IVS célrendszerének bemutatása.

A1.1. A JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSOK KIHATÁSA BUDAÖRSRE

Budaörs településrendezési tervének elfogadását követő időszak a jogi környezet jelentős megváltozását hozta magával szinte valamennyi, igazodási pontot jelentő jogszabályi elem esetében.
Mind az építési törvény (továbbiakban: Étv), mind az országos területrendezési tervről szóló törvény (továbbiakban: OTrT), mind a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: BATrT), mind az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) új elemekkel gazdagodott, új elvárásokat, követelményeket támasztott a településrendezési tervekkel szemben. Mindezek mellett számos ágazati jogszabály is megváltozott, így például az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, illetve a természet védelméről szóló törvény. Számos védett elem jogszabályi rögzítése is megtörtént, például az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (továbbiakban: Natura 2000 területek) kijelölése.

Az elvárások ilyen mennyiségben történő módosítása Budaörs alkalmazkodását igényli.

ÉTV. MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK:

- A 20.000 fő lakosságszámot meghaladó települések közigazgatási területén belül – eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési-, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni. Ebből következően Budaörs településszerkezeti tervén a közigazgatási határtól számított 200 m-es sáv határát jelölni kell, ezen belül új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerülhet sor.
- Az építési telek megközelíthetőségét közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül kell biztosítani. Ebből következően a beépítésre szánt területen fekvő belső fekvésű telkek megszűntetése szükséges kívánalom.
- Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Ebből következően a fejlesztési területekkel egyidejűleg a biológiai aktivitásérték pótlásának helyét és módját is ki kell jelölni. Az előírás ugyanakkor kizárólag beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területek közötti változtatásokra alkalmazandó, ettől eltérő esetben a számítás nem releváns.
- Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerint az államigazgatási szerveknek a rendezési feladat ellátásához szükséges – nyilvántartásuk részét képező – a rendezés alá vont területtel kapcsolatos adataikat díj felszámítása nélkül [lásd 9. § (13)!] rendelkezésre kell bocsátaniuk. Ebből következően például a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságának az erdőtervi adatokat az előzetes véleménykérés szakaszban rendelkezésre kellett volna bocsátania.
- A településrendezési eszköz kidolgozásának eljárási ideje változott: az előzetes véleményezés 15 munkanapra, a közbenső véleményezés 22 munkanapra csökkent ugyanakkor a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadásától számított 60. napon léptethető hatályba. Ebből következően összességében közel 1 hónappal meghosszabbodott az eljárás.
- Az Étv. alapján az önkormányzat és az ingatlantulajdonos, vagy beruházó között településrendezési szerződés megkötésére nyílik mód, amely szerződés a településrendezési cél eléréséről és ennek megvalósításában vállalt kötelezettségek rögzítéséről szól. Ebből következően az Önkormányzat kötelező feladatai közül a településrendezés finanszírozásába bevonhatja az érdekelteket.
- Az Étv. az egyeztető tárgyaláson való megjelenéshez köti a kifogást emelő véleményezőként való definiálást. Ebből következően, aki a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem ad, illetve aki ad, de az egyeztetési tárgyaláson nem vesz részt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni, azaz korábbi írásbeli – nem jogszabályon alapuló – különvéleményét nem kell figyelembe venni.
- Az Étv. alapján az elrendelt változtatási tilalom három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. Ebből következően változtatási tilalom szabályozási terven történő feltűntetése nem indokolt.
- Az Étv. alapján az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége előírható. Költségtérítésre kizárólag az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítás esetén kerülhet sor. Ebből következően az előírás nem ró többletterhet az Önkormányzatra, amennyiben az előírt zöldfelület mértékét nem meghaladóan lesz kijelölve a beültetésre szánt terület.
- Az Étv. alapján az ingatlan tulajdonosát, vagy haszonélvezőjét kártalanítás illeti meg az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül e jogok megváltoztatása, vagy megszűntetése esetén. Ebből következően – tekintettel a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2005. október 1-jétől való hatálybalépésére – a jelen tervmódosítás 2012. október 1-jéig történő elfogadása esetén, minden korlátozó eleme kártalanítási elbírálás alá esik.

OTÉK MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- Bevezette a „természet közeli terület” fogalmát, ami Budaörsön felválthatja a Z-K, illetve az M-Vg övezeti jellel jelölt területeket.

- Bevezette a „beépítésre nem szánt különleges terület” fogalmát, ahol épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- A terepalakítás lehetőségeinek megfogalmazását a helyi építési szabályzat hatáskörébe utalta.
- A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolását térkép és leírás (számítás) formájában előírta.
- Az építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértékénél – többszintes növényállomány telepítése esetén, meghatározott keretek között – csökkentést alkalmazását tette lehetővé.
- A tetőkerteket és a homlokzati zöldfelületeket – a megadott arányok szerint – a telekre előírt zöldfelület mértékébe beszámíthatóvá tette.
- Zártsorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatóvá tette a zártsorúság megszakadását, az ismertetett feltételek esetén.
- Az oldal és hátsókert mértének megállapítását – helyi építési szabályzat rendelkezése híján – a kialakult állapotnak feleltetette meg, és csak ennek hiánya esetén tette lehetővé az eddigi OTÉK-előírások alkalmazását.
- Az építési határvonalon történő, közterület irányú épületrész túlnyúlásának feltételeit rögzítette.
- A telepítési távolságot újradefiniálta.
- Terület-felhasználás kijelölésénél korlátozásokat vezetett be gyorsforgalmi út és főút előírt távolságán belül.
- Meglévő építmény bővítése esetén kizárólag a többlet gépjármű elhelyezésének kötelezettségét írta elő, a meglévők megtartása mellett.
- Hatnál több lakás esetén a gépjárművek elhelyezését építményben írta elő.

OTrT MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- A térségi tervek és a településszerkezeti terv összhangjának előírása a település fejlesztési lehetőségeit korlátozta.
- Az OTrT térképi mellékleteinek száma megnövekedett: Budaörsöt a térségi övezetek közül 6 érinti, az országos ökológiai hálózat, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület, a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe, valamint az együtt tervezhető térségek térségi övezete.
- Az OTrT mellékletében szereplő közúthálózati elemek közül Budaörsöt a tervezett M0 (M2 és az M1 közötti tervezett szakasz) és az M1 gyorsforgalmi utak (TEN-T hálózat részei), valamint az 1. sz. főút érinti. Az országos vasúti törzshálózati elemek közül a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal érinti, amely a IV. sz. transzeurópai közlekedési folyosó hazai szakasza. Az országos kerékpárút törzshálózati elemek közül a 7. számú Délnyugat-magyarországi kerékpárút 7.A jelű szakasza, amely Budapest – Berzence (Horvátország) irányba halad.
- Az OTrT hibákat is tartalmaz (települési térség nagysága, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület elhelyezkedése, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület lehatárolása), amelyek korrigálására fel kell hívni a törvényalkotók figyelmét.

37/2007. (XII. 13.) ÖTM RENDELET MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- Az építési tevékenységeket hatósági engedélyezéssel, bejelentéssel, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető tevékenységekre osztotta fel. Az engedélyezésre kijelölt tevékenységeket is tovább csoportosította építési engedélyezési eljárásra, illetve egyszerűsített építési engedélyezési eljárásra. A helyi építési szabályzat a hatósági engedélyezés fenti rendszerét alapjaiban nem bírálhatja fölül. Kisléptékű módosításokra sort keríthet a szabályzat keretei között is, például a helyi védelem alatt álló területen az engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységekkel érintett építmény (pl. kerítés) anyagáról, kialakításáról rendelkezhet.
- Az eljárásokban eddig szakhatóságként résztvevők (pl. környezetvédelmi hatóság) az engedélyezés kiiktatásakor hatósági jogkörre tesznek szert.
- Bejelentéshez kötött tevékenységgé minősült a lakás rendeltetésének változása, illetve az egyéb rendeltetésű építmény rendeltetésének lakás rendeltetéssé változtatása. Ebből következik, hogy lakás elhelyezhetősége, kizárás, vagy korlátozás előírásával, jogilag nem akadályozható meg.
- Engedély és bejelentés nélkül végezhető az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának változtatása. Ebből következik, hogy mind a lakásszám megkötésére, mind a rendeltetési egység-szám megkötésére irányuló helyi szabályozási előírás jogszabályi felhatalmazással átléphető.
- A bontási tevékenységeket bontási engedéllyel, bontási bejelentéssel, illetve bontási engedély és bontási bejelentés nélkül végezhető tevékenységekre osztotta fel.
- Előírása szerint a használatbavételre használatbavételi engedéllyel, illetve használatbavételi bejelentéssel kerülhet sor.
- A rendelet melléklete részletesen meghatározta az építészeti-műszaki dokumentáció (elvi, építési engedélyezési, bejelentési, bontási, használatbavételi, fennmaradási, telekalakítási) tartalmát. Ebből következően a helyi építési szabályzatban fenti dokumentációk tartalmára vonatkozó előírások szerepeltetésére nem kerülhet sor.
- Az építésügyi hatósági eljárásokról, az engedélyezésben közreműködő szakhatóságokról, az építésügyi hatósági ellenőrzésről, a kötelezési eljárásról, valamint a bejelentési eljárásról szóló rendelkezések önálló rendeletben kerültek elrendelésre. [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet]

9/2007. (IV. 3.) ÖTM RENDELETBŐL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- Az előírt biológiai aktivitásérték számítás alapját e rendelet teremtette meg.
- Az egyes terület-felhasználási egységek aktivitásérték mutatói mellett az adott terület-felhasználaton belüli differenciált számításhoz szükséges különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatóit is meghatározta.

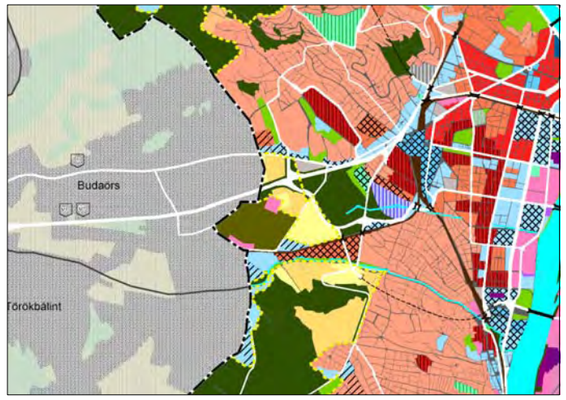
A1.2. SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK FEJLESZTÉSEI

Budaörs és a vele szomszédos települések (Budapest, Törökbálint, Budakeszi, Biatorbágy) kedvező közlekedés-földrajzi pozícióval rendelkeznek, az országos átlagot meghaladó mértékben érintettek fejlesztésekkel.
Kapcsolatuk sokrétű, terveik, elképzeléseik több ponton is kölcsönhatásban állnak egymással.
A szomszédos települések Budaörsöt érintő elemeit településszerkezeti terveik segítségével mutatjuk be.

BUDAPEST

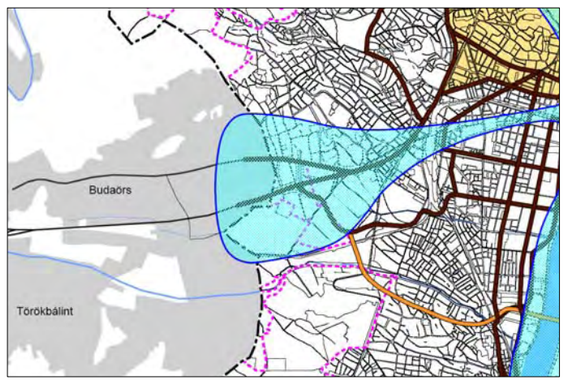
Budaörs jelentős hosszon határos Budapesttel, annak is XI., XII., illetve XXII. kerületével. A két város hatása kölcsönös. Munkahelyi, kereskedelmi, intézményi vonzerőt jelentenek egymás számára, forgalmat generálva kapcsolódási pontjaikon.
Budapest Főváros hatályos TSZT lapjai mellett szerepelnek az észrevételek, megállapítások.

BP TSZT – TERÜLET FELHASZNÁLÁS



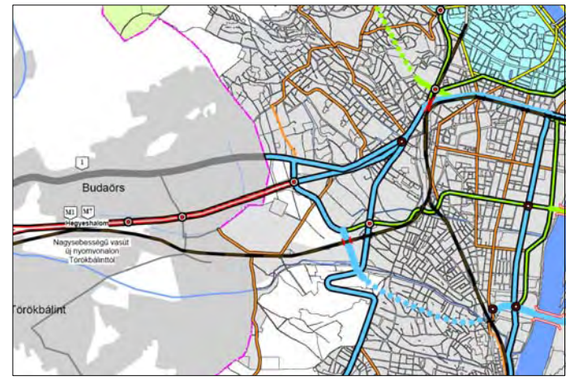
A terület-felhasználási lapon kijelölt fejlesztési vegyes-, illetve lakóterület a két település közötti, beépítésre nem szánt gyűrű („greenbelt”) fizikailag még lehetséges megvalósítását ellehetetleníti.

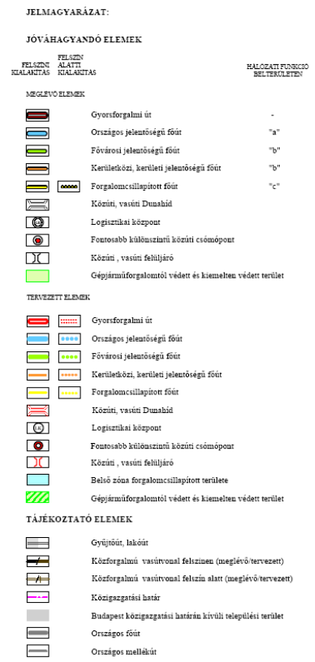
BP TSZT – EMISSZIÓ KORLÁTOZÁS TÉRSÉGEI



Budapest tervében az M1-M7 és az 1-es út széles területrésze átszellőzési sávként szerepel.

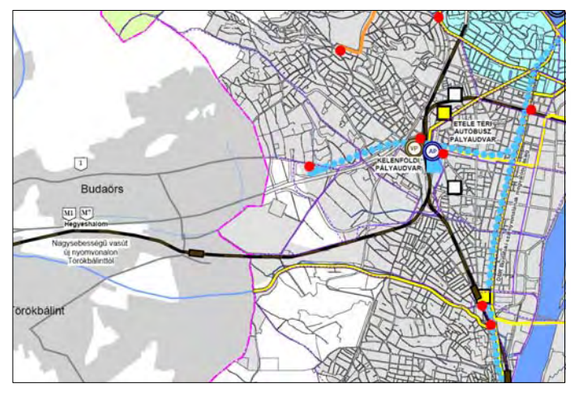
BP TSZT – KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT





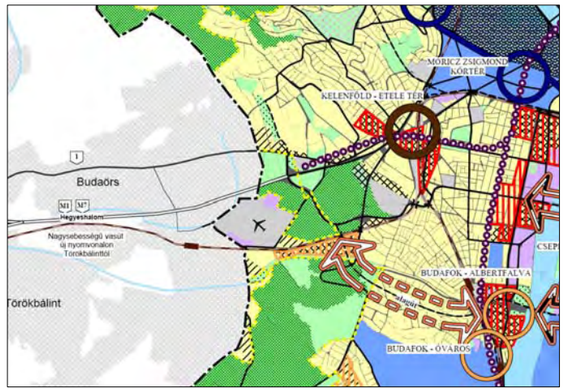
Az M1-M7 mentén tervezett szervizút nem szerepel Budapesti szerkezeti tervében.
A Frankhegyen átvezető tervezett gyűjtőút nem találkozik a budapesti szakasz kerületi jelentőségű útjával.
A Kamaraerdei út a budapesti TSZT-n végig a városhatáron halad, míg a budaörsi TSZT-n a Vasút utca felé letér a Kinizsi utca vonalára. Ez utóbbi kiépített vasúti aluljáróval rendelkezik, ezért célszerű ehhez alkalmazkodni.

BP TSZT – KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



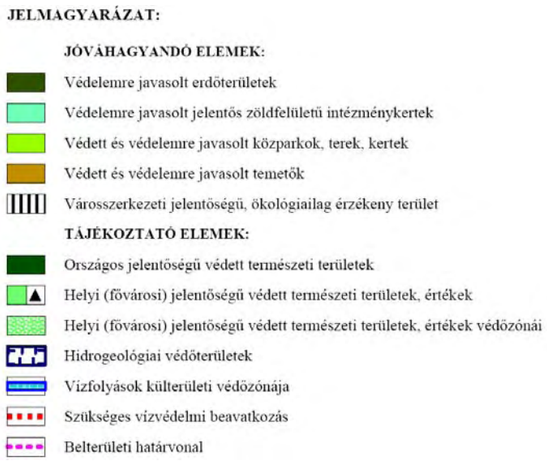
Az M4-es metró Budaörs-virágpiactól Törökbálintig történő továbbvezetése nem szerepel a budapesti tervben.
A budapesti tervben szereplő gyors villamos Kamaraerdei végállomása budaörsi oldalon nem tartalmaz tömegközlekedési csatlakozást.

BP TSZT – FUNKCIONÁLIS SZERKEZET



Budapest Funkcionális szerkezeti tervlapja az 1. sz. főúttól északra fekvő, Budaörs közigazgatási határáig húzódó területet külterületi, funkcióváltó területként jelöli ki. Ez a zöld gyűrű megszakítási szándékát tükrözi.

BP TSZT – ZÖLDFELÜLET-, VÍZ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



Budaörs helyi védelem alatt álló Tétényi fennsík területe találkozik Budapest Főváros városszerkezeti jelentőségű, ökológiailag érzékeny, helyi jelentőségű védett természeti területével. Ezzel erősíti a két terület egymás hatását.

TÖRÖKBÁLINT

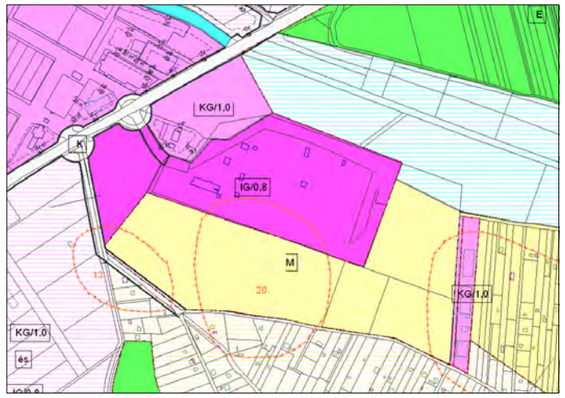
Budaörs Budapest mellett a legnagyobb felületen Törökbálinttal érintkezik.
A két település az átlagos szomszédsági kapcsolatokon túlmutató közös elemekkel rendelkezik. Budaörs Város Temetője, valamint Budaörs Város Szennyvíztisztító Telepe Törökbálint közigazgatási területén helyezkedik el. Budaörs felszíni vizeinek Hosszúréti-patakra történő bekötésére ugyancsak közigazgatási területén kívül kerül sor.
Mindezek mellett a közös közigazgatási határ közeli, illetve azon átnyúló fejlesztések igényelnek egyeztetéseket. Törökbálint Tó Park szabályozási terve egyeztetés alatt áll. A fejlesztés önálló, új alközpont kialakítását célozza.
Törökbálint hatályos településrendezési terveinek jelenleg zajló teljes körű felülvizsgálata a két település fejlesztési elemeinek összehangolására keretet teremthet.
Törökbálint hatályos településszerkezeti tervének Budaörsöt érintő részleteit – Törökbálint Város Önkormányzatának környezeti információs weboldala segítségével – mellékelten bemutatjuk.

BUDAÖRS VÁROS TEMETŐJE

A temető különleges temetőterületen kívüli bővítéséhez Törökbálint nem kíván területet átminősíteni. [Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 225/2010. (VI. 24.) sz. határozata] A terület településhatár menti elhelyezkedése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 56. §-ában jelzett területrész-átadást lehetővé teszi. A temető Budaörshöz csatolása a közigazgatási határ módosítását igényli.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS TSZT

BUDAÖRS VÁROS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEPE

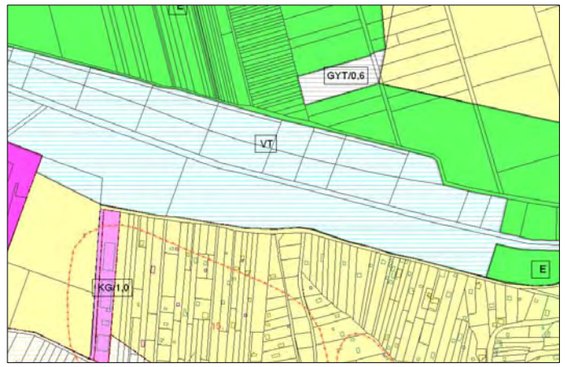


Budaörs Város Szennyvíztisztító Telepe Törökbálint közigazgatási területén belül helyezkedik el. Törökbálint enklávéja, míg Budaörs exklávéja.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS TSZT

Törökbálint felülvizsgálat alatt álló településrendezési terve a szennyvíztisztító területi bővülését nem támogatja. Az egykor a telep bővítése, illetve iszapterítés céljából vásárolt, telep menti, Budaörs Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlant részben véderdő, részben vízgazdálkodási területbe tartozó övezeti besorolásra szánja.
A besorolás két szempontból is kedvezőtlen. Egyrészről ez a besorolás az ingatlan értékcsökkenését eredményezi. Másrészről a Budaörs Dél-Budai Szennyvízelvezető Rendszerbe történő belépésének meghiúsulása esetén szükséges telephely-bővülést ellehetetleníti.

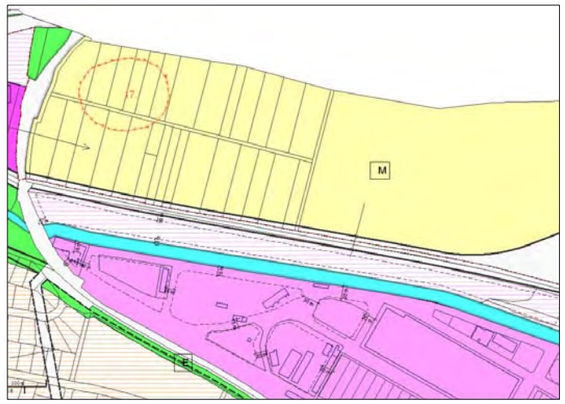
TERVEZETT PISTÁLY-RÉTI ZÁPORTÁROZÓ



A Hosszúréti-patak tervezett zápor-tározójának kiépítése részben a Budaörsi Szennyvíztisztító Telep területének igénybe vételével van tervbe véve

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS TSZT

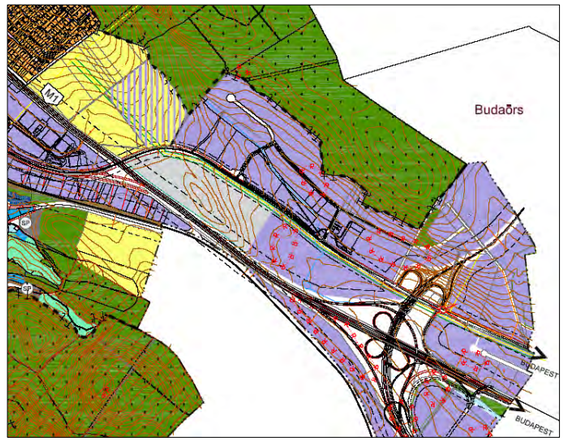
TÖRÖKUGRATÓ FELSZÍNI VIZEINEK TERVEZETT HOSSZÚRÉTI-PATAKRA VALÓ BEKÖTÉSE



Törökugrató felszíni vizeinek a Hosszúréti-patakba, mint befogadóba történő bevezetése Törökbálint mezőgazdasági területein keresztül közvetlenül megoldható lenne, ezzel a jelenlegi kedvezőtlen nyomvonalvezetés megszűntethetővé válna.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS TSZT

BIATORBÁGY

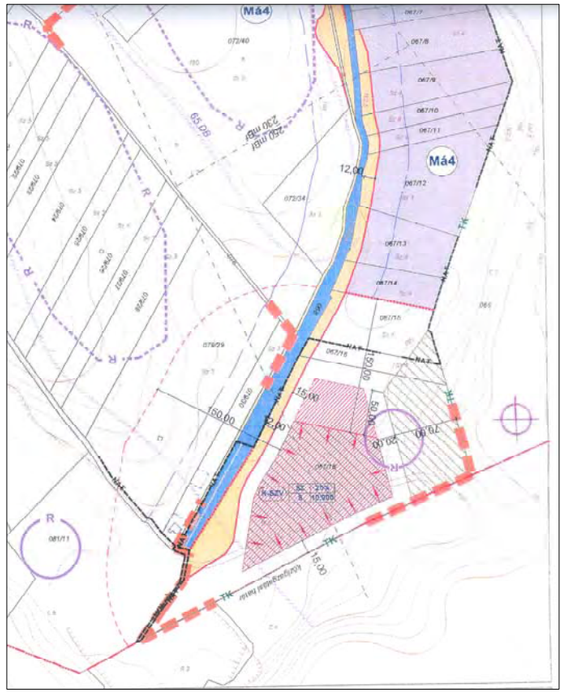


Biatorbágy Budaörssel határos területei 2/3-ad részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeknek, 1/3-ad részben erdőterületeknek adnak helyet.
Budaörsre a létesítmények forgalomvonzása fejt ki hatást.

FORRÁS: BIATORBÁGY VÁROS TSZT

BUDAKESZI

Budakeszi Város két létesítményének hatása érvényesül Budaörs területére.



- Az egyik létesítmény a tervezett Budakeszi Szennyvíztisztító Telep védőtávolsága, illetve a tisztított szennyvizek befogadója révén. Budakeszi közvetlenül a közigazgatási határ mellé szennyvíztisztító telep elhelyezését tervezi, melynek szabályozási terve egyeztetés alatt áll. A létesítmény 150 m-es védőtávolsága belelóg Budaörs közigazgatási területébe. A tisztított szennyvíz tervezett befogadója a Budakeszi-árok Budaörs területén is keresztül folyik, végül Törökbálint területén éri el a Hosszúréti-patakot.
- A másik létesítmény a Budakeszi repülőtér, melynek zajvédelmi övezete, valamint magassági korlátozása (250 mBf) ugyancsak érinti Budaörs közigazgatási területét.

FORRÁS: BUDAKESZI SZENNYVÍZTISZTÍTÓ SZT

A1.3. BUDAÖRS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

Budaörs teljes körű településrendezési tervi (továbbiakban: TRT) felülvizsgálatának egyik célja a Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájában megfogalmazott jövőképének megvalósítását szolgáló terület-felhasználási, szabályozási változtatások rögzítése.

Az IVS elemeit, mint viszonyulási pontokat, éppen ezért röviden bemutatjuk.

BUDAÖRS A MINŐSÉGI SZOLGÁLTATÁSOK VÁROSÁVÁ KÍVÁN VÁLNI

a magas hozzáadott értéket termelő vállalkozásokra alapozva

– fogalmazza meg a város jövőképe.

BUDAÖRS STRATÉGIAI CÉLJAI:

- Lakossága számára minőségi lakókörnyezetet és szolgáltatásokat,
- továbbra is vonzó üzleti környezetet, illetve
- turisztikai célpontokat

kíván biztosítani.

Fenti céljait történelmi hagyományaira, kvalifikált lakosságára és természeti lehetőségeire alapozva, életminőség-javításával összefüggő intézményhálózat-fejlesztéssel, identitás-építéssel, valamint infrastrukturális beruházásokkal kívánja megvalósítani.

A gazdaság, a társadalom és az épített és természeti környezet élhető egyensúlyának megteremtésére helyezi a hangsúlyokat.

BUDAÖRS KÖZÉPTÁVÚ TEMATIKUS CÉLJAI:

- életminőség javítása,
- infrastruktúra fejlesztése,
- intenzív gazdaságfejlesztés.

A KÖZÉPTÁVÚ CÉLSTRUKTÚRA

Közlekedési	Közmű	Intézményi	
▪ Tömegközlekedés ▪ Kerékpárutak ▪ P+R ▪ Környezetterhelés	▪ Csatorna ▪ Csapadékvíz-elvezetés ▪ Utak ▪ Építkezés	▪ Férőhelyi kapacitás (okt., szoc.) ▪ Kulturális intézmények	▪ Szolgáltatások ▪ Identitás ▪ Közösségi helyek ▪ Természetvédelem ▪ Környezetvédelem

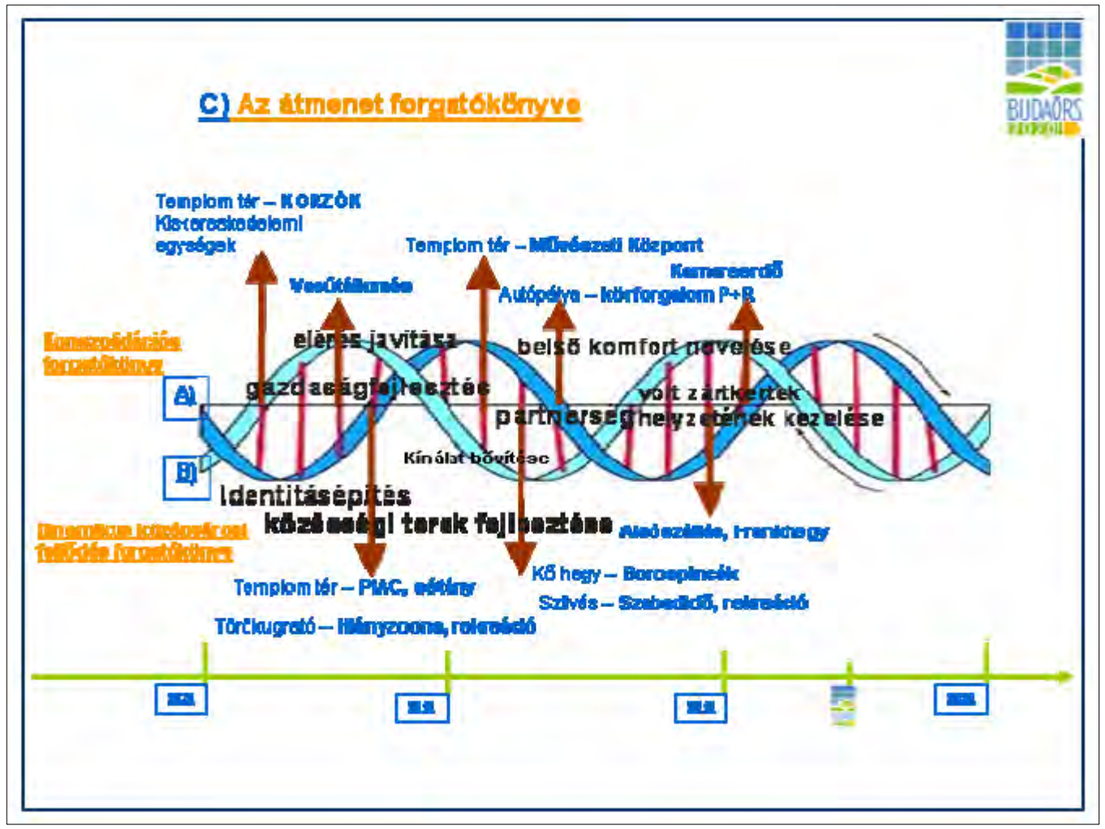
FORRÁS: IVS 2009.

Részcéljainak bemutatásánál többször is visszaköszön az extenzív fejlesztéssel szembeni minőségi növekedés preferálása.

AZ IVS RÉSZCÉLJAI KÖZÜL A TRT-BEN MEGJELENÍTENDŐ ELEMEK:

- Infrastrukturális (közlekedési, közmű, intézményi) feltételek javítása.
- Meglévő kelet-nyugati irányú infrastruktúra rendszerek funkció-megosztása.
- Kötöttpályás tömegközlekedés feltételeinek megteremtése. Tömegközlekedési rend-szerek megújítása, kapacitásnövelése és kiszolgáló létesítményeinek létrehozása.
- Identitást és összetartozást erősítő közösségi terek és szolgáltatások kialakítása, melyek a minőségi vendégforgalom megalapozására is szolgálnak.
- A lakosságszám szabályozott és minőségi növekedése a szükséges alap-infrastruktúra kiépítésével.
- Zöldterületi és rekreációs fejlesztés.
- Az extenzív, nagy terület- és infrastruktúra-igényű logisztikai és kereskedelmi egységek betelepedése helyett a minőségi szolgáltatások és a K+F iparágak, vagy kulturális értéktöbbletet termelő KKV-k előnyben részesítése.
- Népességgyarapodás kapcsán beépítési, szabályozási, valamint övezet-módosítások.
- Energiagazdálkodás racionalizálása.

AZ ÁTMENET FORGATÓKÖNYVE – „TÖBB, MINT BEVÁSÁRLÁS”



FORRÁS: BUDAÖRS IVS

A2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONCEPCIÓ

A kérdés, hogy »Miért is vált szükségessé Budaörs hatályos településszerkezeti tervének felülvizsgálata?« elsőre logikusnak tűnik. Hiszen a hatályos terv a szükséges település-rendezési elemeket tartalmazza, jelkulcsában megfelel az előírásoknak, kidolgozottsága részletes. Az érvelés azonban önmagában hordozza annak bizonyítási kényszerét, hogy csak rossz terv igényelhet felülvizsgálatot. Márpedig nem a terv belső minősége, hanem annak külső környezete teszi szükségessé időről-időre történő átdolgozását.

A terveknek élettartama van, például a településszerkezeti tervnél tízévente szokták ajánlani a módosítást. A hatályos terv ugyan nem töltötte be az öt évet sem, mégis megérett az átgondolásra.
Mozgalmas időszakot jelentett az elmúlt öt év.
Jelentős mennyiségű jogszabály módosítását hozta magával, amelyek új lehetőségeket és kötöttségeket hívtak életre.
Megszületett Budaörs IVS-e, amelyik szembesítette a Várost erősségeivel-gyengeségeivel, és beleállította a lehetőségeket és veszélyeket rejtő külső térbe, ezzel a belső tulajdonságok megmérettetését lehetővé téve. A valóság megismerése elvezetett a célstruktúra felállításához, ahonnan már csak egyetlen lépés volt ennek településszerkezeti szintű leképezése. Az egymásra épülő rend alapja tehát az integrált városfejlesztési stratégia.

A »minőségi szolgáltatások városává válás«-jövőképe az infrastruktúra-fejlesztést helyezte középpontba. Érdekes az infrastruktúra-szó jelentését megnézni. Az idegen szavak szótára szerint finomszerkezetet jelent, bár értelmezését tekintve jobban illene rá egyszerűen a szerkezet kifejezés. Infrastruktúrán ugyanis a közlekedési infrastruktúrát, a közmű-infrastruktúrát és az intézményi infrastruktúrát értjük, melyek a település működésének vázát jelentik. A vázszerkezetre helyezett fejlesztési hangsúlyok pedig egyértelműen elvezetnek a település szerkezeti tervének módosítási igényéhez.

A2.1. A TELEPÜLSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS CÉLJA

A hatályos településszerkezeti terv készítése óta eltelt időszak a külső elvárásokat és a belső igényeket egyaránt megváltoztatta.

A külső körülményektől vezérelt szükségszerű változtatások végrehajtása, a belső igényekből következő fejlesztési elképzelések megvalósítása, illetve a belső ellentmondások feloldása képezte jelen munka gerincét.
A tervezőket az igények/elvárások, illetve a lehetőségek/előírások kereszttengelyének való megfelelés szándéka vezérelte.

A TSZT-MÓDOSÍTÁSOK AZ ALÁBBI, JÓL KÖRVONALAZHATÓ TÉMAKÖRÖKRE TERJEDNEK KI:

- közlekedési,
- közmű,
- városrendezési,
- művi és természeti értékek valamint
- egyéb, ábrázolás technikai változtatások.

A tervezők feladata az artikulált kérések tervi elemekké történő leképezése volt.

Az infrastrukturális elemek legtöbbje a közlekedési infrastruktúra változtatásához köthető. Budaörs legnagyobb problémaköre éppen a település egykori fejlődését szolgáló elhelyezkedéséből következik, nevezetesen a jelentős útvonalak általi érintettségéből.

A közúti forgalom növekedése az utak csúcsórai terheltségével párhuzamosan a kötöttpályás közösségi közlekedés felé fordulást eredményezte. Tanulmányok sora foglalkozott e témával. Megvizsgálták az országos törzshálózati vasútvonal, az elővárosi vasút és a Metró fejlesztési kérdéskörét. Az országos törzshálózati vasútvonal kapacitás adatai bizonyultak végesnek, az elővárosi vasútvonal Budakeszi ágának fejlesztési költségei álltak ellentmondásban a várható nyereséggel, a Metró nagytávon túli kivezethetőségét pedig mindeddig kizárólag mélyvezetésben tudták elképzelni.

Az úthálózat forgalmi terhelésének csökkentését szolgálja az autópálya menti szervizút teljes szakaszon történő kiépítésének, valamint az 1. sz. főút belterületi szakaszának kiváltási igénye. A két elképzelés akár össze is köthető, amennyiben a szervizút alkalmassá tehető az országos elsőrendű út fogadására. Utóbbi alternatívájaként az autópálya-szakasz felé történő kiváltás jöhet szóba.
Az 1. sz. főút belterületi szakaszának kiváltását a Város élhetővé tételének szándéka vezérli. Amennyiben a belterület az országos közúttól, és egyben az átmenő forgalom alól tehermentesítődik, a Templom tér forgalomcsillapítása megteremthető.

A Szilvás intermodális csomópont törlése Törökbálint fejlesztéseivel való összhang megteremtési szándékát mutatja. A törökbálinti Tó Park figyelembe vételét tükröző döntés távlati hatása egyértelműen pozitív, hiszen az együttműködési készség irányába mutató első fontos lépés.

A legnagyobb jelentőségű budaörsi közműfejlesztések Törökbálinttól elválaszthatatlanok. Ez az ellentmondás onnan ered, hogy a két település kölcsönhatása mind a felszíni vizek, mind a szennyvízcsatornázás területén jelentkezik. Budaörs csapadékvizeinek a befogadó Hosszúréti-patakra való rákötései, illetve Budaörs szennyvíztisztító telepe egyaránt Törökbálint közigazgatási területén belül található.

Az egykori közös szennyvíztisztító mára egyedül Budaörs Városa számára való területen kívüli megmaradása mindkét települést egyaránt terhelik. Míg Budaörsnek a telep bővítésével kapcsolatosan, addig Törökbálintnak az alkalmazott technológiával kapcsolatban van korlátozott döntési jogköre.
Budaörs Város Képviselő-testülete határozatban kötelezte el magát a Csepeli Központi Szennyvíztisztító Telepre történő csatlakozásra. A pénzügyi és együttműködési megállapítás Budapest Főváros részéről tervezett változtatási szándéka ugyanakkor Budaörs részéről alternatíva kidolgozását, nevezetesen a tisztító telep további üzemeltetésének kérdését vetette fel.

Budaörs szerkezeti terve két változatban szerepelteti a szennyvízelvezetés és –tisztítás megoldását. Az egyik magának a szennyvíztisztító telepnek a felszámolását, végátemelőként való fennmaradását célozza, együtt jár azonban a Csepeli Központi szennyvíztisztítóba való szennyvízelvezetés költségeinek viselésével. A másik a telep helyben-tartása és fejlesztése, amely azonban nemhogy a telep területi fejlesztését nem hordozhatja magában, hanem még a jelenlegi védőtávolság csökkentésével is együtt kellene, hogy járjon.

A felszíni vízelvezetés ugyancsak kooperációt kíván a két település részéről, a határok átlépésének szemléletét. Budaörs jelenlegi fejlesztéseinek minden elemét a záportározó kialakítási kényszere terheli, hiszen a Hosszúréti-patak határ közeli terhelésű. E két probléma azonos megoldást kíván, nagy kapacitású záportározók megépítését. A döntés és a kivitelezés elkezdése mindkét település érdekét egyaránt szolgálja.

Az infrastrukturális elemek mellett a városrendezési, elsősorban terület-felhasználási változtatások képezték a terv gerincét. A módosítások száma magas, a település egészére való kihatásuk mégsem jelentős.

Fontos változtatást jelent Budaörs Temetőjének települési területhez csatolása, ezzel a szükséges területi bővítés saját hatáskörbe vétele. A közigazgatási határ mentén, ám Törökbálint területén elhelyezkedő temetőterület a két önkormányzat képviselő-testületeinek megállapodása alapján csatolható Budaörs közigazgatási területéhez.

A települési értékek teljes körű bemutatása a lokálpatriotizmus erősítését szolgálja. A pontosítás és az értékes művi és természeti elemek feltűntetése a tudatosságra nevelést kívánja elérni.

A természeti értékek egy részénél az önkormányzat a természetvédelmi oltalomból történő törlést kívánja elérni. A vitatott elemeket a terv feltűnteti. Kivételükre a természetvédelmi hatóság jóváhagyását követően kerülhet sor.

A további módosítások egyéb, többségében ábrázolás-technikai részletekhez köthetők.

A TERVEZÉSI FELADAT ELVÁRÁSAI

DÖNTÉSEKKEL ALÁTÁMASZTOTT ELVÁRÁSOK

- Döntés született az elővárosi vasút Budakeszi ágának törléséről.
  Előzményként az ún. S-Bahn projekt tanulmányterve szolgált. Az anyag a kötöttpályás közlekedés fejlesztési lehetőségeit vizsgálta.
  Budakeszi bekapcsolhatóságát az elővárosi vasúti közlekedésbe a szükséges alagutas kialakítás időbeni és pénzügyi realitásai miatt elvetette. A tanulmány – a MÁV fejlesztési céljaira is tekintettel – egyértelműen a jelenlegi hegyeshalmi vonal felhasználásával, új megállóhely létesítésével tartotta megvalósíthatónak az elővárosi vasút fejlesztését.
- Döntés született az ún. Szilvás intermodális csomópont kizárólag vasútállomásként történő fejlesztéséről, az intermodális csomópont Törökbálint Tó Park alközpontba helyezéséről.
- Döntés született a 4-es METRO Budaörs-Virágpiactól Törökbálint Tó Parkig történő továbbvezetéséről.
- Döntés született az M1 autópálya mentén, az Egérút és a Budakeszi leágazás (8102. j. összekötőút) között tervezett szervizút – Budakeszi mellékág törlésével érintett nyomvonalszakaszának felülvizsgálatáról.
  A hatályos szabályozás az autópálya mellett 15 m-es szélességű sávot feltételezett az elővárosi vasút nyomvonalára, emellett pedig 16 m-t a szervizút szabályozási szélességére. A morfológiai viszonyokra tekintettel az elővárosi vasút nyomvonalának törlése kedvező megvalósíthatóságot teremt, hiszen az eddigi, jelentős méretű rézsűbevágás helyett kisebb hatóterületű támfalra van szükség.

MEGFOGALMAZOTT ELVÁRÁSOK

- Elvárás volt a hatályos terv vonalainak DAT-os alaptérképen történő megjelenítése.
- Elvárás volt a hatályos terven szereplő, magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elemek felülvizsgálata:

TERVKÉSZÍTÉS SORÁN JELENTKEZŐ ELVÁRÁSOK

- A hatályos településszerkezeti terv ellentmondásainak feloldása:
  - Következetes szabályozás (pl. Vízgazdálkodási terület-kategória levétele a közlekedési célú közterületekről).
  - Terület-felhasználás és övezeti rendszer illesztése.
- A felülvizsgálat során tapasztalt adottságok további szükséges változtatásokat eredményeztek.
  - A nagybevásárló központokra alkalmazott beépítésre szánt különleges területi kategória kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté történő minősítésének igénye.
  - A védelmi rendeltetésű erdőterületek turisztikai erdőterületté történő átminősítésének igénye.
  - A beépítésre nem szánt természet közeli terület új OTÉK-kategóriájának alkalmazása.

A2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONCEPCIÓ ELEMEI

Budaörs településszerkezeti koncepciójának alapját Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 68/2005.(IV.15.) határozatával elfogadott – 7/2009.(II.12.) számú határozatával módosított – Budaörs Város Településszerkezeti Terve képezi.

Budaörs hatályos településszerkezeti terve kijelölte a Város fejlesztési területeit, rögzítette a tervezett belterület határát, meghatározta a terület-felhasználási egységeket és azok szintterületi sűrűségét. A fejlesztés határai mára adottak, ezeket a település nem kívánja túllépni. A város terjeszkedése megállt, a hangsúly átkerült a minőségi fejlesztésre. Az élhető település megteremtésének igénye elsősorban az infrastruktúra érdemi változtatása felé irányítja a figyelmet.
A megváltoztatásra tervezett egyes elemek táblázatosan kerülnek kifejtésre. Részletes ismertetésükre a táblázat előtt kerül sor, témakörönként csoportosítva azokat.

KÖZLEKEDÉSI VÁLTOZTATÁSOK

KL1. (METRÓ)
Budapest 4-es Metróvonala a Kelenföldi pályaudvarig áll kivitelezés alatt. Továbbvezetésére három irány is szerepel Budapest Főváros TSZT tervlapján. Alternatív javaslat, hogy a Budaörsi-Virágpiacig kerülne kiépítésre a vonal, vagy észak felé a Bosnyák tér felé folytatódna tovább. E mellett a Budafoki szárnyvonal kiépítése is a tervek között szerepel.
Budaörs tervezett Metró-fejlesztése tehát egyrészt szembe kell, hogy nézzen azzal a nehézséggel, hogy egy még nem eldöntött nyomvonalszakasz továbbvezetését tervezi, másrészt viszont Budaörs Város döntése megerősítheti, az eddigi változatok közül kiemelheti az ezen irányú nyomvonalat.

A tervezett továbbvezetés végállomásaként Törökbálint Tó Park fejlesztési területe került kijelölésre. Ennek egyik oka, hogy további utasforgalmat generál, másik oka, hogy egy a személyszállítási módok intermodálitását tovább erősítő csomópont kiépítésére nyílik e helyen lehetőség.

KL2. (ELŐVÁROSI VASÚT BUDAKESZI ÁGÁNAK TÖRLÉSE)

Az elővárosi vasút fejlesztése régóta foglalkoztatja Budapest és környékének közösségi közlekedését értő szemmel vizsgáló közlekedési szakembereket. A Budakeszi felé tervezett új szárnyvonal kiépítési nehézségei vitathatatlanok, utasforgalmát meghaladó beruházási költségeket generálna. Nyomvonalvezetése az autópálya menti szerviz utat ellehetetlenítené, mélyvezetésű szakasza jelentős költségeket emésztene fel.
Elhelyezkedését tekintve magának Budaörsnek jelentős többlet-előnyöket nem tudna felmutatni a Hegyeshalmi vonalszakasszal szemben. Bár az utazás kondícióin segített volna, ám ár-érték aránya kedvezőtlenül alakult volna.

KL3. (AUTÓPÁLYA MENTI SZERVIZÚT NYOMVONALA)

Budaörs autópálya menti fejlesztési területeinek feltárási igénye ennek az 1. sz. főút kiváltására is lehetőséget kínáló úthálózati elemnek Budaörs teljes belterülete menti szakaszon történő kiépítését teszi szükségessé. A szervizút tervezett léte eldöntött, nyomvonalvezetése azonban egyes szakaszokon a hatályos tervben szereplőtől eltérő megoldások kidolgozását igényli.
Az egyik kérdéses szakasz az elővárosi vasút hatályos terven szereplő Budakeszi ágának feltűntetése miatt vált irreálissá. A meredek domboldalba vágó, támfalépítést is szükségessé tevő szakaszon, a tervezett elővárosi vasút melletti kiépítése jelentős földmozgatással járt volna együtt, sok lakóépület állékonyságát veszélyeztette volna. A Budakeszi elővárosi vasútág törlése szerencsére ezt a problémát egyszerűen megoldotta, hiszen mostantól közvetlenül az autópálya szakasz mellé építhető ki a szervizút.
A másik nehézségeket jelentő szakasz a Sport utcai felüljáró térségénél helyezkedik el. A kiépítésre alternatívát szerepeltetünk a tervlapon. Az „A” változat szerint az áruházak felőli körforgalmú bekötésen keresztül vezetne a szervizút.
A terven „B”-változatként szereplő elképzelés szerint a felüljáró kismértékű átépítésével mélyvezetésű szakasz beiktatása árán önálló átkötés hozható létre a szervizút számára, amely az autópálya felőli forgalom zavartalan lebonyolódását is lehetővé tenné. Ez a megoldás az 1. sz. főút kiváltására kedvezőbb nyomvonal paramétereket kínál, beruházási költsége azonban jelentősen meghaladja az előbbi változatét.

KL4. (1. SZ. FŐÚT BELTERÜLETI KIVÁLTÁSA)

Magyarország I. rendű főúthálózata Budapestről, sugárirányban indul ki. Az 1. sz. főút Budapest XI. kerületéből, a Budaörsi útból kiágazva indul, és tart az országhatárig (Hegyeshalom). Az út forgalma az M1-M7 autópályák megépítésével csökkent, a forgalom nagysága azonban Budaörs belterületén igen jelentős. Habár jelentős részét a belső, budaörsi gépjárműforgalom adja, az átmenő forgalom is számottevő. Mint elsőrendű országos főút jelentős forgalomkorlátozási megoldásokkal szakaszain nem lehet élni.
Országos úthálózati elemként való megtartásának igénye miatt pusztán az út alacsonyabb úthálózati kategóriába sorolása nem jöhet szóba, szükséges az érintett szakasz kiváltásáról gondoskodni. Az 1. sz. főút belterületen átmenő szakaszának kiváltása két módon valósítható meg. Vagy egy új úthálózati kapcsolat kiépítésével, vagy egy már létező úthálózati elem felhasználásával. Előbbire az autópálya mentén tervezett szervizút, utóbbira az M1-M7 autópálya bevezető szakasza kínál lehetőséget.
A szervizút jelentene – önálló funkciójából eredően – kedvezőbb megoldást, miközben egy új országos közúthálózati elemmel szemben támasztott követelmények teljesítésére paramétereinél fogva nem alkalmas.
Az M1-M7 autópálya csak fonódásos megoldást tudna biztosítani, azaz eltérő úthierarchiák kapcsolódásával lenne képes a kieső 1. sz. főúti szakaszt helyettesíteni. További nehézséget jelentene az autópálya szakasz forgalmi terhelésének növekedése.
A terv a kiváltásnak ez utóbbi változatát tűnteti föl. Ám mivel nagytávon túli tájékoztató elemként szerepel a tervlapon, így a képviselő-testületi határozat elfogadása nem rögzíti ezt a megoldási módot, pusztán bemutatja, mint lehetséges megoldást.

KL5. (SZILVÁS INTERMODÁLIS CSOMÓPONT TÖRLÉSE)

Az intermodalitás követelménye, azaz a különböző közlekedési módok közötti átmenet megteremtési igénye a szállítmányozás területéről indult el. Mára a személyszállításnál is követendő kritérium, hiszen megsokszorozza és hatékonyabbá teszi a különböző közösségi közlekedési eszközök felhasználását.
Budaörs Szilvás területére vette tervbe egy intermodális csomópont kiépítését, amely egy vasútállomást és egy autóbusz pályaudvart foglalt volna magában, az ilyen esetben szükséges P+R parkolók kialakítása mellett. A hatályos tervben szereplő közlekedési csomópont megvalósítását Törökbálint tervezett Tó Park alközpontjának felmerült fejlesztési javaslata tette megfontolás tárgyává.
A Tó Parki jelentős nagyságrendű tervezett fejlesztés nyomán a csomópont Törökbálintra való kihelyezése mellett több érv is felsorakozott. Törökbálint Tó Park egy fejlesztési terület által nyújtható előnyöket tudja felsorakoztatni: kedvező, kötöttségektől mentes lehetőségeket kínál. A Metró végállomásának befogadása a személyszállítási módok hármas találkozását hozhatja létre. Területe alkalmas a szükséges létesítmények elhelyezésére, amelyek az alközpont számára is kedvező feltételeket teremtenek, azaz a közös érdekeltség adott.
Fentiek hatására a Szilvás intermodális csomópontként való törléséről határozat született. Mindez a tervezett új vasútállomás létjogosultságát is megkérdőjelezte Szilváson, tehát ez az elem is vasúti megálló kiépítésévé csökkent.

KL6., KL7, KL8. (ÚTHÁLÓZATI ELEMEK)

A hatályos terven szereplő tervezett és meglévő úthálózati elemek felülvizsgálata a szerkezeti jelentőségű nyomvonalak módosítási igényét eredményezte.
A tervezett elemek egy része megvalósult, így a továbbiakban meglévő elemként kell feltüntetni azokat.
A hatályos terven nem szereplő, ám azóta jelentőségre szert tett elemeket tervezettként kell a továbbiakban szerepeltetni. Ezek az elemek főképp a fejlesztésekhez kapcsolódó, azok megközelítéséhez szükséges szerkezeti utakat jelentik.
A hatályos terven tervezettként, vagy meglévőket feltűntetett egyes úthálózati elemek, okafogyottként, teljes törlésre kerültek.

KÖZMŰ VÁLTOZTATÁSOK

KM1. (FELSZÍNI VÍZ)

Budaörs felszíni vízelvezetése a befogadó Hosszúréti-patak határ közeli kapacitása miatt jelentős nehézségekbe ütközik. A vízügyi szakhatóság előírásai jó ideje a tervezett fejlesztések mindegyikénél záportározók kiépítését írja elő, megtiltva ezzel a patak

csúcsidőszaki további terhelését. A záportározók amellett, hogy jelentős területeket vesznek igénybe, a probléma teljes körű megoldására nem adnak választ, nevezetesen a patak befogadóképességének növelésére. Erre kizárólag a tervezett Pistály-réti tározó kiépítése alkalmas, amely Törökbálint közigazgatási területén belül kerül kialakításra.
Budaörs céljai közé fel kell, hogy kerüljön e tározó kiépítésével kapcsolatos települési együttműködésben való részvétel, amelyik a fejlesztéseket korlátozó felszíni vízelvezetést egyszer s mindenkorra megoldja.

KM2. (SZENNYVÍZ)
A szennyvízelvezetés és -kezelés témakörében a Törökbálint területén belül egykor kiépült – akkor még közös – szennyvíztisztító telep ugyancsak a fejlesztéseket befolyásoló tényezővé vált.
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elkötelezte magát a Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepére történő szennyvízcsatlakozás mellett. A döntés hatására Budaörs Tisztító Telepe jelenlegi formájában megszűntetésre kerülne, és végátemelőként üzemelne tovább.
Budapest Főváros felvetése hatására azonban, amely a pénzügyi és együttműködési megállapodás megváltoztatását célozta, Budaörs alternatív megoldás kidolgozását tartotta szükségesnek. E szerint Budaörs Tisztító Telepe megmaradna jelenlegi funkciójában, és a szomszédos – szennyvíz-iszap terítés céljára vásárolt – ingatlan területével kibővülne. A javaslat nehézsége abból ered, hogy a telep Törökbálint közigazgatási határán belül helyezkedik el, így Budaörs „exklávéja”. Ennek folytán a terület hasznosításának meghatározása és a fejlesztési területek kijelölése Törökbálint Önkormányzat Képviselő-testületének döntésétől függ. Törökbálint egyeztetésen is rögzítette, valamint hatályos településszerkezeti tervének felülvizsgálata során is kinyilvánította nemcsak a szennyvíztisztító telep területi bővítésétől zárkózik el, hanem a jelenlegi technológia korszerűsítését is elvárja, hogy a szomszédos üdülőterületek levegővédelmi zónával való érintettsége megszűnjön.
A telep technológiai korszerűsítése mellett lenne mód a kapacitásbővítésre, ennek azonban ára van. Nem szabad azonban elfeledkezni arról, hogy a Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepére kerülő Budaörsi szennyvíz, ugyancsak jelentős beruházási és fenntartási összegeket emésztene fel. Nemcsak messze van a Csepel-sziget északi csúcsán elhelyezkedő szennyvíztisztító, de az előírt oxidációs folyamatok fenntartása is igen költségemésztő.

VÁROSRENDEZÉSI – TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI VÁLTOZTATÁSOK

V0. (KÖZIGAZGATÁSI HATÁR)
Budaörs közigazgatási határa mentén, ám Törökbálint területén helyezkedik el Budaörs Temetője. A temető fejlesztése nem tartozik Budaörs kompetenciájába, így hiába rendelkezik több szomszédos ingatlannal is Budaörs, a temető bővítésétől a Törökbálinti Képviselő-testület elzárkózik.
A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény V. fejezete foglalkozik a község, a város területével. A fejezet 56.§ (1) bekezdése szerint: „Az érintett, egy megyén belüli, egymással határos települési önkormányzatok képviselő-testületei megállapodhatnak területrész átadásáról, átvételéről, cseréjéről (a továbbiakban együtt: területrész-átadás).” 57.§: „A területváltozás költségeit az a község, város viseli, amelynek javára történt a területátcsatolás.” A törvény ezen túl további kritériumot nem állapít meg, amennyiben nem lakott területrész átadásáról van szó.
Budaörs Temetője és a szomszédos – Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, illetve megvételre tervezett – ingatlanok Budaörshöz csatolására, ezzel a közigazgatási határ módosítására, Budaörs és Törökbálint Képviselő-testületének beleegyező döntése nyomán kerülhet sor.
A koncepcióban feltűntetett közigazgatási határ-változtatásnak ugyanakkor előfeltétele, hogy a tervezett közigazgatási határ telekhatárra essen, hiszen – az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11.§ (1) bekezdés a) pontja szerint - közigazgatási határ nem szakíthatja meg az ingatlan-nyilvántartási földrészletet. [„Az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet: a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe…”] Ennek nyomán tehát kötelezően végrehajtandó telekalakítás terheli a még meg nem osztott ingatlant a feltűntetett közigazgatási határ mentén.

V1. (BELTERÜLETI HATÁR)
A földhivatali alaptérképen belterületi fekvéshatárként feltűntetett telkek külső határát tekintettük meglévő belterületi határnak. A hatályos terv tervezett beépítésre szánt terület határa vonalát tekintettük tervezett belterületi határnak. A belterületté válásra kijelölt területeket nem növeltük, mindössze kis korrekciókat hajtottunk végre.

V2. (ODVASHEGY: ÜH > LKE)
Az Odvashegy beépítésre szánt üdülőterületét valós használatának megfeleltettük, azaz kertvárosias lakóterületté soroltuk át. A terület sűrűsödését azzal kerültük el, hogy a szintterületi sűrűség értékét nem növeltük meg, azaz a funkció legalizálás nem jár együtt a terület intenzívebb használatának megengedésével.

V3. (BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK: K > GKSZ)
A nagy bevásárlóközpontok eddigi beépítésre szánt különleges területként való rögzítése – az ezen építési övezetre előírt min.40%-os zöldfelület értéke miatt – nem felelt meg a funkció igényeinek. A szükséges parkoló felületek és a jelentős üzlet-alapterületek mellett a zöldfelületek mértéke betarthatatlannak bizonyult.
Ugyanezen funkció elhelyezésére a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sokkal inkább alkalmas, a felesleges és teljesíthetetlen előírások adta bizonytalanság így elkerülhető. Tiszta képet teremt, ezáltal a fejlesztők és a Város érdekét egyaránt szolgálja.

V5., V6., V10., V11., V12., V13., V14., V17., V18., V19., V20., V21., V22., (LK > LKE, GIP > GKSZ, Z > K, Z > LK, K > VT, VK > VT, LKE > LK, EV >MK, MÁ > MK, LKE > VT, LKE > VT, K > Z, VT > VK)
A terület-felhasználás az építési jogokat keletkeztető, hatályos szabályozási tervekhez igazodik.

V7., V15., V16., (KÖU > MK, K+LKE > VT. LK > VT)
A területek valós használatának megfelelő besorolása a jogbiztonságot szolgálja.

V8. (Z > K)
A Törökugrató területén, rekreációs, kulturális funkciók elhelyezésére szánt, közparkká besorolt terület a tervezett fejlesztések elhelyezésére alkalmatlan. A különleges beépítésre szánt terület az elképzelések megvalósítását lehetővé teszi.

V9., V23., V24., (ZK > TK, ZK > TK, MÁ > TK)
A területek védelmét egy, a hatályos terv jóváhagyása óta életbe lépett, új kategória, nevezetesen a természetközeli terület (sziklagyepek) jól szolgálja, ezért a terület-felhasználás átsorolása szükségszerű.

V25. (MÁ > V)
A terület a Csiki-pusztai árvíztározó műtárgyának biztosít elhelyezést. Az árvízvédelmi szempontok a terület vízgazdálkodási területté válását indokolják.

V26. (EV > EE)
Az erdő elsődleges rendeltetésének változásával járó módosítás a valós erdőhasználatot jobban kifejező kategória.

V27. (V > -)
A vízlevezető árokrendszer legfontosabb szakaszai a felszíni vízelevezetés nyomvonalas elmeiként kerülnek feltűntetésre, vízgazdálkodási övezetbe tartásuk közlekedési funkcióik miatt nem indokolt.

V28. (LKE > ZKP)
A lakótelep tömbbelső-sűrűsödésének elkerülésére kerül sor a kertvárosias lakóterület közparkká történő átsorolására.

V30. (MÁ > KK)
A jelenleg az élsport céljait szolgáló, lőállásoknak és kapcsolódó létesítményeknek helyet biztosító terület különleges beépítésre nem szánt, sportcélú, lőterek számára fenntartott terület-felhasználásának rögzítése a valós funkciók megtarthatóságát, kismértékű fejlesztését teszi lehetővé.

V31. (EV > GKSZ)
Az autópályától délre a hatályos tervben kijelölt véderdő terület, tulajdonos által kezdeményezett, átsorolását az Étv-ben rögzített [Étv. 8.§ (2) b)] biológiai aktivitásérték településen belüli szinten tartásának előírása akadályozta meg. A beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő átsorolásakor számon kért számítás alapján a biológiai aktivitás érték akkor nem csökken települési szinten, ha olyan további átsorolást hajtunk végre, ami az elvesző aktivitásértéket pótolja.
Tekintettel arra, hogy a fenti kérés teljesítése esetén elvesző aktivitásérték pótlására igénybe vehető terület nem áll rendelkezésre Budaörs területén, így a kérés törvényi előírások miatt nem teljesíthető.

V32. (FARKASHEGY: MK > KK)
Farkashegy, Budakeszi közigazgatási határa menti ingatlanának fejlesztése a cél. Az ingatlan egésze beépítésre nem szánt különleges területté történő átminősítésre javasolt, építési lehetőség azonban csak a művelés alól kivett alrészleten lesz megadva, ami a természetes állapot fennmaradását szolgálja.

V33. (... > Z)
Több kisebb ingatlan közparkká minősül, részben szabályozási tervnek való megfeleltetés, részben tervezői javaslat alapján. Mindegyik esetben beépítésre nem szánt kategórián belüli váltásról van szó.

V34. (KÖU > GKSZ)
Egyeztetés alatt álló szabályozási terv javaslatának átvétele.

V35. (... > V)
Több kisebb ingatlan szabályozási tervnek való megfeleltetése alapján Lk, Lke, illetve KÖu területek válnak vízgazdálkodási területté.

V36. (T > K, M > KK)
Budaörs Temetőjének és a szomszédos ingatlanoknak Budaörs közigazgatási határához csatolását javasoltuk. A javaslat célja a terület Budaörs Képviselő-testületének döntési hatáskörébe kerülése, és a temető szükséges bővítési területének kijelölése volt.
A már eddig is beépítésre szánt különleges temetőterületet megtartottuk jelenlegi kategóriájában, míg a bővítési területet beépítésre nem szánt temetőterületté soroltuk. Ez utóbbi besorolásra azért tettünk javaslatot, hogy betarthassuk az Étv. előírását [Étv. 8.§ (2) d)], mely szerint a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó település belterületét, közigazgatási területén belül, legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni.

V37. (JAVÍTÁSOK)
A védőterületeket a hatályos jogi előírásoknak megfelelően ábrázoltuk.

MŰVI ÉRTÉKEK VÁLTOZTATÁSAI

MÉ1. (MŰEMLÉKI KÖRNYEZET)
A műemléki környezetet – KÖH törzsszámú nyilvántartás hiányában – a főszabálynak megfeleltetve ábrázoltuk.

MÉ2. (RÉGÉSZETI LELŐHELYEK)
A régészeti lelőhelyeket a KÖH-adatszolgáltatása alapján tűntettük föl.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÁLTOZÁSAI

TÉ1. (NATURA 2000)
A hatályos terv a Natura 2000 területeket nem tűntette fel. Az ábrázolást a vonatkozó jogszabály [14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] alapján pótoltuk.

TÉ2. (BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET)
A vonatkozó jogszabállyal [125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet] összhangban pontosítottuk a hatályos terven ábrázolt BTK-területeket.

TÉ3. (ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT)
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban: DINPI) adatszolgáltatása alapján pontosítottuk azt országos ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területeket.

TÉ4. (EX LEGE VÉDETT ELEMEK)
A DINPI adatszolgáltatása, valamint a vonatkozó jogszabály [8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató] alapján feltűntettük a hatályos terven nem szereplő ex lege védett elemeket.

TÉ5. (HELYI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK FELTŰNTETÉSE)
Budaörs helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területeinek (Tétényi-fennsík, Török-ugró) lehatárolását a vonatkozó szabályozási tervekkel megfeleltettük.

TÉ6. (TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALÓLI KIVÉTELRE SZÁNT TERÜLETEK)
Budaörs Város Önkormányzata több területrészen kezdeményezte a védett természeti területek természetvédelmi oltalom alóli kivételét. Jelen koncepció valamennyi változtatási szándékokkal érintett területet feltűntet.
A javaslatok egy része Alsószállás megközelítésére, másik része az Önkormányzat tulajdonának értékőrzésére, harmadik a Kőhegy önkormányzati kompetenciában tartására szolgálja.

MEGNEVEZÉS	ÉRINTETT TERMÉSZETI OLTALOM
Hárslevelű utca	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe Natura 2000 terület
Kőhegy	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe Országos ökológiai hálózat magterülete
Odvashegyi árok	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe Natura 2000 terület Országos ökológiai hálózat magterülete
Puttony utca	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe Natura 2000 terület Országos ökológiai hálózat magterülete
7766 hrsz-ú ingatlan	Natura 2000 terület Országos ökológiai hálózat magterülete

ÁLTALÁNOS, ÁBRÁZOLÁS TECHNIKAI VÁLTOZTATÁSOK

Á1. (ALAPTÉRKÉP)
Budaörs DAT-os alaptérképe – az alátámasztó munkarészben részletezett – nehézségeket támasztotta alkalmazása során. A javításokat, adat-leválogatásokat elvégeztük, így mára a településtervezésre alkalmas alaptérkép áll rendelkezésünkre.
A hatályos terv digitális állományának hiánya miatt a terveket feldolgoztuk. Ennek az egyszeri munkának az eredményeképpen Budaörs rendelkezésére áll a tervek térinformatikai feldolgozását lehetővé tevő digitális térképállomány.

Á2. (ÁBRÁZOLÁS TECHNIKA)
A szerkezeti terven a könnyebb áttekinthetőség miatt valamennyi, nem szerkezeti jelentőségű úthálózati elem kifehérítése, így a valós tömbstruktúra megjelenítése megtörtént.
A vízlevezető árokrendszer vízgazdálkodási övezetként történő ábrázolása elfedte ezen elemek elsősorban közlekedési funkcióját, ezért a továbbiakban a közlekedési elemeken nyomvonalas vízlevezető-árokrendszert ábrázoltuk.

Á3. (JAVÍTÁSOK)
A hatályos terven a belterületi határ jelölése eltért a szakmai ajánlásokban szereplő vonaltól, amelyet éppen ezért módosítottunk.

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

Budaörs településszerkezeti tervi elemeinek a térségi tervekben – jelen esetben az Országos Területrendezési Tervben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében – szereplő szerkezeti elemekkel egyezést kell mutatniuk.
Amennyiben a Város ezen elemektől – akár eltérés szükségessége, akár új elem beillesztési igénye, akár beépítésre szánt terület kivételes kijelölésének felmerülése esetén – el kíván térni, úgy ennek feltétele egy ún. területrendezési hatósági eljárás lefolytatása, és az Állami Főépítész térségi terület-felhasználási engedélyt megadó határozatának megszületése.

Az alábbi elemek a fent leírt területrendezési hatósági eljárásra kötelezettek, így ezen eljárás lefolytatásáig és megadott térségi terület-felhasználási engedély megszerzéséig Budaörs településszerkezeti tervében csupán távlati, tájékoztató elemként kerülhetnek feltűntetésre:

- 1. sz. főút belterületi kiváltása
- Metró kivezetése Törökbálint Tó Park végállomásig

A területrendezési hatósági eljárásról szóló **76/2009. (IV. 8.) Korm.rendelet** rendelkezik az eljárás menetéről és a szükséges területi hatásvizsgálat tartalmi követelményeiről, amelyeket az alábbiakban röviden ismertetünk:

A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS 5 ESETBEN KÉRELMEZHETŐ:

a) pontosítás
b) eltérés
c) beillesztés
d) beépítésre szánt terület kivételes kijelölése
e) országos jelentőségű elem beillesztése

A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS KI KÉRELMEZHETI?:

Az a)-d) kérelmezési esetekben a települési önkormányzat kérelme alapján indul meg az eljárás. Az Önkormányzat határozatot hoz a kérelem benyújtásának megerősítéséről.
Több település érintettsége esetén a megállapodásukban kijelölt önkormányzat, a megyei önkormányzat, vagy a területrendezésért felelős miniszter.
Az e) kérelmezési esetben a Magyar Energia Hivatal

A KÉRELEMNEK TARTALMAZNIA KELL:

Az a) esetben:
1. A területrendezési terv részletét a pontosításra vonatkozó javaslattal.

A b) és c) esetekben:
1. Az érintett területrendezési terv(ek) részletét az eredeti és a módosítani kívánt tervi elemek megkülönböztetésével.
2. A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot.

A d) esetben:
1. A hatályos településrendezési terv másolatának részletét.
2. A településrendezési terv tervezett változtatását.
3. A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot.

Az e) esetben:
1. Az Országos Területrendezési Terv részletét az eredeti és a módosítani kívánt tervi elemek megkülönböztetésével.
2. A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálatot.

A kérelmet 10 példányban papíralapon és 1 példányban elektronikus adathordozón kell benyújtani. (Papír alapon a területi hatásvizsgálat rövid összefoglalóját kell benyújtani, elektronikus adathordozón a területi hatásvizsgálatot teljes terjedelmében kell szerepeltetni.)

A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS FOLYAMATA:

1. A Kormány a 76/2009.(IV.8.) Korm.rendelet 1. számú mellékletében felsorolt feltételek teljesülése esetén, a 2. számú mellékletben felsorolt érintett hatóságokat szakhatóságként kijelöli.
2. A szakhatóságok a benyújtott kérelmet megkapják.
3. Az Állami Főépítész kikéri a megyei önkormányzat véleményét.
4. A b) esetben az Állami Főépítész kikéri az érintett települési önkormányzatok véleményét.
5. Az Állami Főépítész a térségi terület-felhasználási engedélyről határozatot hoz.
   - megadja a térségi terület-felhasználási engedélyt, vagy
   - elutasítja a térségi terület-felhasználási engedélyt.
6. A megadott térségi terület-felhasználási engedély birtokában a településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető a tervezett elem.
7. A térségi terület-felhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos.

A TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYE:

1. Hatásterület lehatárolása, amelyre a hatósági eljárás tárgyát képező elem környezeti, társadalmi és gazdasági hatást gyakorol.
2. Össze kell hasonlítani a terv eredeti és attól eltérő javaslatának hatásait.
3. A változtatás miatt szükségessé váló eltérések mértékét és ennek hatásait a térségi övezetekre.
4. A változtatás várható hatásainak elemzése:
   - területrendezési szempontú (célok és összefüggéseik, térbeli-fizikai feltételek, térbeli fejlődés lehetőségei)
   - környezeti, környezet-egészségügyi (levegővédelem, talaj, hulladékgazdálkodás, termőföld, földtan, ásványvagyon, élővilág, erdő, táj, épített környezet, kulturális örökség)
   - társadalmi (népesség területi elhelyezkedése, társadalmi mobilitás, életminőség, egészségügyi helyzet, szociális helyzet, szabadidő-rekreáció lehetősége, foglalkoztatottság, biztonságérzet, veszélyeztetettség)
   - gazdasági (természeti erőforrások, ipar, mezőgazdaság, idegenforgalom, térségi eltartó-képesség, műszaki infrastruktúra, ingatlanérték-változás)
5. Fennmaradó konfliktusok és feloldásukra tett javaslatok.
6. Káros hatások elkerülésére szolgáló intézkedések

(A területi hatásvizsgálat részletes követelményrendszerében megegyezik a módosításra kerülő területrendezési terv(ek) megalapozását szolgáló területi hatásvizsgálat tartalmi követelményeivel. – Lásd 218/2009.(X.6.) Korm.rendelet!)

A2.3. A TSZT KONCEPCIÓ ELEMEINEK RÉSZLETEZÉSE

SZÁM*	MEGNEVEZÉS	CÉLOK	ELŐZMÉNYEK	BUKTATÓK	FELTÉTELEK	TERVEZŐI JAVASLATOK / AJÁNLÁSOK
KÖZLEKEDÉS						
KL1.	4-es Metró kiépítése Budaörs-Virágpiactól Törökbálint Tó Park városrészig	Budaörs kötöttpályás közösségi közlekedésének fejlesztése. A Budapestre vezető utak forgalmi terhelése, az utazási igények növekedése a kötöttpályás közösségi közlekedés felértékelődését hozza magával. Ezen belül a nagykapacitású, kedvező menetsűrűségű, a busszal és a személygépkocsival utazók számára alternatívát kínáló Metró kapcsolat kiépítése a cél. [Az alátámasztó közlekedési munkarészben az indokok részletes kifejtése szerepel!]	2003.: Budaörs város és a kötöttpályás közlekedés lehetséges kapcsolata, MÁVTIi 2008.: A Budapesti Regionális Gyorsvasúti Rendszer koncepciója, Főmterv – Közlekedés Konzorcium (továbbiakban: S-Bahn koncepció) 2008.: Főmterv 7 db Metró-nyomvonal terve	a) A területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009.(IV.8) Korm. rendelet 1.§ (1) c): Területrendezési tervben (OTrT, BATrT) nem szereplő közlekedéshálózati elem.	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	1. A Metró-nyomvonal nagytávú, tájékoztató elemként történő feltűntetése Budaörs településszerkezeti tervén. 2. Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése. [„Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezhető a területrendezési tervben nem szereplő, a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott **térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok** és egyedi építmények területi **elhelyezéséhez** (továbbiakban: beillesztés)”] 3. A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat elkészíttetése. [A területi hatásvizsgálat tartalmi követelményei [a 76/2009.(IV.8) Korm.rendelet 1. számú melléklete, valamint a 218/2009.(X.6.) Korm.rendelet 9. melléklete]] 4.
				b) A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1)	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	4. A közút kezelő hozzájárulásának megszerzése. [„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez,

						bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,…”]
				c) Budapest Főváros Településszerkezeti Terve: „A kötöttpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút hálózata című tervlapján a 4-es Metro csak a Budaörsi úti Virágpiacig van kiépítésre tervbe véve, ez is csak a Metró egyik alternatívája szerint. ”	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	5. Budapest Főváros Településszerkezeti tervében a Metró településhatárig történő meghosszabbítása.
				e) Törökbálint településszerkezeti tervében nem szerepel a Metró Tóparkig történő kivezetése (végállomás, nyomvonal).	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	6. Törökbálint – felülvizsgálat alatt álló – szerkezeti tervében a Metró nyomvonal és végállomás tájékoztató elemként történő szerepeltetése.
KL2.	Elővárosi vasút budakeszi ágának törlése	Az elővárosi vasút budakeszi ágának kiépítése a becsült utas számot és a magas költségeket figyelembe véve nem rentábilis. Ennek kimondását a Budaörsi képviselő-testület 2009-ben határozat formájában megtette. Cél ennek szerkezeti tervben történő rögzítése.	2003.: Budaörs város és a kötöttpályás közlekedés lehetséges kapcsolata, MÁVTI 2008.: A Budapesti Regionális Gyorsvasúti Rendszer koncepciója, Főmterv – Közlekedés Konzorcium (továbbiakban: S-Bahn koncepció)	Budakeszi érdekével ellentétes döntésről van szó.	A törlés végrehajtható, mivel területrendezési tervben (OTrT, BATrT) nem szereplő elemről van szó.	1. Az elővárosi vasút budakeszi ágának törlése. 2. A nagytávlati megvalósíthatóság miatt a Hídépítő telkén belüli ipari vágányterület megtartása.
KL3.	Autópálya menti szervizút nyomvonal-korrekciója	A szervizút megvalósíthatóságának megteremtése.	Budaörs településszerkezeti terve	A Sport utcai felüljáró térségében az áruházi forgalommal való keveredése.	A tervezett gyűjtő útnak az áruházi forgalomtól való leválasztása.	1. Az Auchan térségében alternatívaként kínálunk egy – a Sport utcai felüljáró alatti – átvezetést a szervizút számára, ezzel az áruházi forgalomról teljes mértékben leválasztva a szervizút forgalmát. 2. Nyomvonalat módosítunk a Törökugrató lábánál, ahol az elővárosi vasút budakeszi ágának törlésével felszabaduló helyre közvetlenül az autópálya mellé helyezzük át a szervizút nyomvonalát. Ezzel a szervizút

						megvalósíthatóvá válik, hiszen az eddigi nyomvonal – a terepviszonyok miatt – hatalmas támfal építését tette volna szükségessé. 3. Végül a szervizút 8102 j. úti négyágú körforgalmú csatlakozásához az utat a vasútvonalon kívüli vezetéssel javasoljuk kiépíteni.
KL4.	1. sz. főút belterületi kiváltása	Budaörs belterületének átmenő forgalom alóli tehermentesítése. Ennek keretében a Templom tér forgalomcsillapításának megteremtése.	Budaörs településszerkezeti tervének ajánlása	a) Az Ország Szerkezeti tervén (OTrT), valamint a Térségi Szerkezeti terven (BATrT) szereplő nyomvonalas elemtől eltérően tervezett.	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	1. Az 1. sz. főút belterületet elkerülő nyomvonalat nagytávú, tájékoztató elemként történő feltűntetése Budaörs településszerkezeti tervén. 2. Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése. [Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezhető az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok települési közigazgatási területre vetített hosszának – a kiemelt térségi terv szerkezeti tervében ábrázolt nyomvonalhoz viszonyított +/-5%-nál nagyobb eltéréséhez (továbbiakban: eltérés).] 3. A területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat elkészíttetése. [A területi hatásvizsgálat tartalmi követelményei [a 76/2009.(IV.8) Korm.rendelet 1. számú melléklete, valamint a 218/2009.(X.6.) Korm.rendelet 9. melléklete]]
				b) A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1)	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	4. A közút kezelő hozzájárulásának megszerzése. [„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal

						jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,…”]
				c) A közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet 2. sz. mellékletében szereplő megállapítástól való eltérés	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	5. A jogszabályi hely módosítása szükséges. [„Az 1-7. számú I.r. főutak Budapestről… indulnak.”]
KL5.	Szilvás intermodális csomópontként való törlése	Szilvás intermodális csomópont törlésének célja, hogy Törökbálint Tó Park fejlesztési területén épülhessen meg az intermodális csomópont, amelyik a Metró megvalósulásával a személyszállítási módok hármas kapcsolatát teremtheti meg. A térségi jelentőségű közlekedési csomópont átengedése az együttműködési készség szép példája.	Budaörs településszerkezeti terve - Az intermodális csomópont törlésére ezt megalapozó szakértői tanulmányok tettek javaslatot. - A törlésre vonatkozóan önkormányzati határozat született.	Nincs buktatója: Területrendezési tervben (OTrT, BATrT) nem szereplő közlekedéshálózati elem.		1. A TSZT tervlapjáról való intermodális csomópontra utaló jel levétele javasolt.
KL6.	Tervezett úthálózati elemek	A hatályos TSZT-ben nem szereplő, tervezett úthálózati elemek rögzítése.	Budaörs településszerkezeti terve			<u>Tervezett új úthálózati elemek:</u> - Ibolya utcai felüljáró új nyomvonala - Méhecske utca Vasút dűlő és Raktárvárosi út közötti szakasza és új körforgalmú csomópont - Törökbálint melletti út Hosszúréti-pataktól délre eső szakasza - Alsó Szállást és Frankhegyet feltáró tervezett gyűjtőút (Domb, Odvashegy, Rizling, Puttony, Kéknyelű, Hurok, Gyömbér, Sas utcák mentén) - Csillag utca - Petőfi Sándor utca Baross és szervizút közötti szakasza tervezett gyűjtőút - Arany János és Hárfa utcák az iskola és az óvoda környékén tervezett gyűjtő utak - Kamaraerdei úton tervezett körforgalmú csomópont a Zombori utcától délre
KL7.	Megvalósult úthálózati elemek	A hatályos tervben még tervezett, ám azóta megvalósult úthálózati	Budaörs településszerkezeti terve			<u>- Megvalósult úthálózati elemek:</u> - Árok utca a szervizútig, körforgalmi

		elem rögzítése.				csomóponttal a Baross utcán - Szervizút Őszibarack Csillag és Petőfi utcák közötti szakasza - Szervizút Ibolya és Sport utca közötti szakasza - Kolozsvári utca - Beregszászi utca - Ibolya utca és szervizút közötti összekötés, a Baross utcánál körforgalmi csomóponttal
KL8.	Törölt úthálózati elemek	A hatályos terven még szereplő tervezett, vagy meglévő úthálózati elemek szerkezeti jelentőségének törlése.	Budaörs településszerkezeti terve			<u>Törölt szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek:</u> - Nádas utca - Kismartoni utca - Baross utca és a szervizút összekötése, a szervizúton lévő csomóponttal a Zsálya utcánál - Törökugrató – Rezeda utca - Margaréta utca
KÖZMŰ						
KM1.	Felszíni víz elvezetése	Budaörs felszíni vízelvezetésének hosszú távú megoldását eredményező javaslatok rögzítése.	Budaörs településszerkezeti terve	Mind a Hosszúréti-patak tervezett átkötése, mind a Pistály-réti tervezett víztározó Törökbálint területét érintő elem.		<u>A felszíni víz-elvezetésének alábbi fejlesztési elemeit szerepeltetjük a tervlapon:</u> - Törökugrató térségében átkötés létesítése a Hosszúréti-patak felé. - Pistály-réti tározó megépítése. - Ikeráteresz bővítése. - A Budaörsi-mellékág teljes szakasza mentén a megközelíthetőség biztosítása.
KM2.	Szennyvíz-tisztítás	Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepére történő rákötés alternatívájának megtalálása.	Budaörs településszerkezeti terve	Budaörs Város Szennyvíztisztító Telepe Törökbálint területén található.	A Budaörsi Szennyvíztisztító Telep védőtávolságának csökkentése.	Alternatív javaslatként a meglévő Törökbálinti Szennyvíztisztító Telep megtartását és kapacitás-bővítését szerepeltetjük a tervlapon.
VÁROSRENDEZÉSI – TERÜLET-FELHASZNÁLÁS						
V0.	Közigazgatási határ módosítása	Budaörs Város Temetőjének Budaörs közigazgatási területéhez csatolása.	Budaörs Településszerkezeti Terve Törökbálint Településszerkezeti Terve	Budaörs és Törökbálint Képviselő-testületének elfogadó határozata szükséges.	A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 56.§-ában szereplő területrész-átadásról szóló megállapodás megkötése.	- Budaörs Önkormányzatának tulajdonában álló – Budaörs Város Temetője és az azt körülvevő – ingatlanok határára tervezett közigazgatási határjelet feltűntetni.
V1.	Belterületi határ	A külterületi beépítésre szánt területek, illetve a belterületek lehatárolása egyértelműen elkülöníthetővé váljon.	Budaörs településszerkezeti terve			- A belterületi határvonal az elfogadott jelkulccsal kerül feltüntetésre. - A hatályos tervben szereplő, tervezett beépítésre szánt területek tervezett belterületi

						határvonalként vezettük át, a már belterületbe vont ingatlanokat a földhivatali belterületi fekvéshatár tartalmazza. - Az előbbieken túlmenő belterületbe vonást csak a Vörösbegy utca külterületi szakaszára javasolunk (Sirály és Kócsag utcák között).
V2.	Odvashegy Üh > Lke	A belterület részét képező terület valós használatának, azaz a lakófunkciónak megfelelő terület-felhasználás kijelölése.	Budaörs településszerkezeti terve			- Az üdülőterület lakóterületté minősül át a jelenlegi 0,2-es szintterület-sűrűség megtartásával.
V3.	K > Gksz	A nagy bevásárló központok területének funkcionális igényeit jobban kielégítő terület-felhasználás megtalálása.				A nagy bevásárló központok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként valót rögzítése
V5.	Lk > Lke	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT ÖK rendelet]			Kertvárosias lakóterületté történő átsorolás.
V6.	Gip > Gksz	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [35/1999.(XI.05.) ÖK rendelet]			Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté történő átsorolás.
V7.	KÖu > Mk	Valós használat rögzítése.				Kertes mezőgazdasági területté történő átsorolás.
V8.	Z > K	Kulturális létesítmény elhelyezését lehetővé tévő besorolás megtalálása.				Beépítésre szánt különleges területté történő átsorolás.
V9.	Zk > Tk	A Törökugrató valós állapotát jobban kifejező, védelmét jobban szolgáló besorolás megtalálása.	OTÉK 30/A §			Beépítésre nem szánt természetközeli területté történő átsorolás.
V10.	Z > K	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Beépítésre szánt különleges területté történő átsorolás.
V11.	Z > Lk	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [26/2003. (IX. 8.) ÖK rendelet]			Kisvárosias lakóterületté történő átsorolás.
V12.	K > Vt	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv pontosítása alapján.			Településközpont vegyes területté történő átsorolás.
V13.	Vk > Vt	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-	- Szabályozási terv. [1/2004. (I. 28.) ÖK rendelet]			Településközpont vegyes területté történő átsorolás.

		felhasználás rögzítése.				
V14.	Lke > Lk	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Kisvárosias lakóterületté történő átsorolás.
V15.	K+Lke > Vt	Valós használat rögzítése.				Településközpont vegyes területté történő átsorolás.
V16.	Lk > Vt	Valós használat rögzítése.				Településközpont vegyes területté történő átsorolás.
V17.	Ev > Mk	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Kertes mezőgazdasági területté történő átsorolás.
V18.	Má > Mk	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Kertes mezőgazdasági területté történő átsorolás.
V19.	Lke > Vt	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Településközpont vegyes területté történő átsorolás.
V20.	Lke > Vt	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Településközpont vegyes területté történő átsorolás.
V21.	K > Z	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [BSZT. ÖK rendelet]			Közpark területté történő átsorolás.
V22.	Vt > Vk	Az építési jogokat keletkeztető hatályos szabályozási tervi besorolásnak megfelelő terület-felhasználás rögzítése.	- Szabályozási terv. [45/2003. (XII. 22.) ÖK rendelet]			Központi vegyes területté történő átsorolás.
V23.	Kopárok Zk > Tk	A Budaörsi Kopárok valós állapotát jobban kifejező, védelmét jobban szolgáló besorolás megtalálása.	OTÉK 30/A §			Beépítésre nem szánt természetközeli területté történő átsorolás.
V24.	Má > Tk	A terület valós állapotát jobban kifejező, védelmét jobban szolgáló besorolás megtalálása.	OTÉK 30/A §			Beépítésre nem szánt természetközeli területté történő átsorolás.
V25.	Má > V	A Budakeszi-mellékág Csíki-pusztai árvíztározójának műtárgya számára megfelelő terület-felhasználás megtalálása.				Vízgazdálkodási területté történő átsorolás.
V26.	Ev > Ee	A sem védelmi funkciót nem betöltő, sem védett természeti területen nem lévő erdő elsődlegesen turisztikai funkcióra változtatása.				Turisztikai erdőterületté történő átsorolás.

V27.	V > -	A nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületek vízgazdálkodási terület besorolásának törlése.				Helyette nyomvonalasan kerülnek feltüntetésre a szerkezeti jelentőségű, felszíni vízelvezető árkok.
V28.	Lke > Zkp	A valós használat rögzítésére, a terület sűrűsödésének elkerülésére alkalmas átsorolás megtalálása.				Közpark területté történő átsorolás. [Az itt nyert biológiai aktivitás-érték többlet a település területén belül tervezett beépítésre szánt területek kijelölésénél felhasználható.]
V30.	Má > Kk	A meglévő lőterek kismértékű fejlesztésére alkalmas terület-felhasználás megtalálása.		a) OTrT 6. § Erdőgazdálkodási térség övezete teljes egészében érinti mindkét területet.		Beépítésre nem szánt különleges sportcélú területté történő átsorolás. [Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén – a városi ranggal rendelkező települések kivételével – városias települési térség nem jelölhető ki]
			- Kikértük az MgSzH Központ Erdészeti Igazgatóság Nyilvántartási és Térképészeti Osztályának adatállományát a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületekről. Ennek lehatárolása jelentősen eltér az OTrT tervlapján feltűntetett területektől. A jogszabályi előírások alapján a továbbiakban ezt tekintjük igazodási pontnak, és ezt szerepeltetjük a tervünkön.	b) OtrI 13/B § Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete részben érinti a Budakeszi út nyugati részén található fejlesztési területet (dél-nyugati terület). 282/2009.(XII.11.) Korm.rendelet 1.§: [Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület lehatárolásának pontosítása: A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a térségi övezetek kiterjedését a meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.]		[(1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.]
				c) BATrT 6. § Erdőgazdálkodási térség teljes egészében érinti a Budakeszi út nyugati részén található fejlesztési területet, míg az út nyugati oldalán található fejlesztésnek csak a legészakibb részét.	Az előírás alapján a területek átsorolása csak új erdőterületek kijelölésével párhuzamosan támogatható.	[(1) Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-át erdőterület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 10%-án egyéb beépítésre nem szánt terület alakítható ki, amelynek során a meglévő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet.

						(2) Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.]
				d) A területek teljes egészükben az országos ökológiai hálózat, azon belül nagyrészt a puffer terület része, kivétel a Budakeszi út keleti oldalán található fejlesztés északi része, amely a magterület része. Közvetlenül határos magterülettel.		[OTrT Pufferterület övezete 19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. OTrT Magterület övezete 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezései hatósági eljárás alapján jelölhető ki.]
				e) A Budakeszi út keleti oldalán található fejlesztési terület része a Budai Tájvédelmi Körzetnek. 9/1978. OKTH. számú határozat 5/1991. (III. 22.) KTM rendelet a Budai Tájvédelmi Körzet bővítéséről		[9/1978. OKTH. számú határozat (7) A TK rendeltetése: a) védje a táj jellegzetes arculatát, kedvező természeti tulajdonságait és őrizze meg természeti értékeit; - változatos felszíni formákat, a sziklaalakzatokat, sziklafalakat, szurdokvölgyeket és barlangokat; - a forrásokat és vízfolyásokat; - a sziklagyepeket, karsztbokorerdőket, sziklaerdőket, a természetes

						erdő-és állomány típusokat; - természetes növény- és állatvilágot. Stb. (8) Szigorúan védett területek: A TK legjelentősebb természeti értékeinek fokozott védelme érdekében az alábbi területek szigorúan védettek: f) Budaörsi kopárok ..... (9) Alapvető védelmi előírások: ..... b) A TK területén nem szabad olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, védett növény- és állatvilágának tenyészetét, valamint a TK rendeltetésének betöltését zavarja vagy veszélyezteti. ..... 5/1991. (III. 22.) KTM rendelet a Budai Tájvédelmi Körzet bővítéséről 5. § A védetté nyilvánítás célja a Budai hegyvidék természeti, tájképi értékekben gazdag területek megőrzése.]
				f) Budakeszi út keleti oldalán található fejlesztés teljes egészében Natura 2000 területen fekszik. 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről		[A Natura 2000 területekre vonatkozó szabályok 8. § (1) A Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését nem veszélyeztető vagy nem sértő és a Natura 2000 terület jelölésekor jogszerűen, jogerős engedélynek megfelelően folytatott tevékenység korlátozás nélkül folytatható.]
V32.	Mk > Kk	Farkashegy kivett telkén fejlesztési lehetőség megteremtése.		a) Étv.8.§ (2) d) A terület beleesik a közigazgatási határtól 200 m-es kijelölt sávba.		Különleges beépítésre nem szánt különleges területté történő átsorolása. [A 20 000 fő lakosságszámot meghaladó települések belterületét a közigazgatási területükön belül – eltérő terület-rendezési tervi előírás hiányában és ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 200 m szélességű, beépítésre nem

						szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el.]
				b) OTrT 6. § Erdőgazdálkodási térség övezete teljes egészében érinti.		[Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén – a városi ranggal rendelkező települések kivételével – városias települési térség nem jelölhető ki]
				c) BATrT 7. § és 8. § A terület érinti a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség övezetét.		**[Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség 8. §** (1) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség a zöldövezetnek az erdőgazdálkodási térségen és a zöldterületen kívüli területe. (2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.]
				d) A terület teljes egészében az országos ökológiai hálózat, azon belül a magterület része		**[OTrT Magterület övezete 17. §** (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: *a)* a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és *b)* a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti <u>területrendezési hatósági eljárás</u> alapján jelölhető ki.]
V33.	... > Z					<u>- Közpark céljára szolgáló területek zöldterületi besorolását javasoljuk a</u>

						<u>hatályos terület-felhasználás helyett:</u> - Tárogató utca - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] V > Z - Lomnici köz - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Köu > Z - Kőszirt utca - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Lk > Z - Víztorony utca - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Köu > Z - Hajnal utca - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Lke > Z - Felleg utca – Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Köu > Z - Csillag utca - - Szabályozási terv alapján. [BSZT. ÖK rendelet] Lk > Z - Esze Tamás utca – tervezői javaslat Köu > Z - Arany János utca – tervezői javaslat Köu > Z
V34.	Köu > Gksz	Egyeztetés alatt álló szabályozási terv javaslatának átvétele.	Egyeztetés alatt álló szabályozási terv.	a) Étv.8.§ (2) d) A terület beleesik a közigazgatási határtól kijelölt 200 m-es sávba.	Szabályozási terv szakhatósági egyeztetésének lefolytatása.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése.
				a) 76/2009.(IV.8.) Korm.rendelet 1. § (1) db): <u>beépítésre szánt terület</u> kivételes kijelölése	**Térségi terület-felhasználási engedély megszerzése.**	[„Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető… db) a kiemelt térség területrendezési tervére vonatkozó törvények hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen (a továbbiakban együtt: beépítésre szánt terület kivételes kijelölése);”]
V35.	.... > V		Szabályozási terv. [BSZT ÖK rendelet]			<u>Vízmű területek javasolt terület-felhasználása:</u> - Víztorony utca - Lk > V - Szécsényi István utca - Lke > V - Beregszászi utca - KÖu > V
V36.	T, M > K, Kk	A hatályos tervben jelölt beépítésre szánt temetőterület jelenlegi kategóriájának megtartása, illetve a szomszédos ingatlanok	Budaörs településszerkezeti terve Törökbálint településszerkezeti terve	Törökbálint Önkormányzat Képviselő-testületének hozzájárulását meg kell szerezni.	Budaörs és Törökbálint önkormányzat képviselő-testületeinek megállapodása. [A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 56.§ (1)]	A temető területét beépítésre szánt különleges temetőterületként feltűntetjük, a bővítési terület eddigi terület-felhasználását

		általános mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges temetőterületté minősítése.			A Budaörshöz csatolni kívánt, tervezett közigazgatási határral átvágott ingatlan, tervezett közigazgatási határ menti megosztása. [Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 11.§ (1)]	beépítésre nem szánt különleges temetőterületre módosítjuk.
V37.	Védőterületek, kezelő hozzájárulásával érintett területek, korlátozási területek	A védőterületek, kezelői hozzájárulással érintett területek, korlátozási területek feltüntetésének teljes körűvé tétele.	OTÉK 36.§ (6), (7), (8) Védőterületek, kezelő hozzájárulásával érintett területek, korlátozási területek A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján kijelölésre került védőterületek.			A hatályos korlátozási elemeket ábrázoljuk. [OTÉK 36. § (6) Az országos közút mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (3) bekezdés 8., 10. és 13. pontja szerinti területek kivételével - az út tengelyétől számított a) gyorsforgalmi út esetében - amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik - 250-250 m széles területen, b) főút esetében 50-50 m széles területen. (7) Az országos közút mellett nem sorolható egészségügyi-szociális, turisztikai erdő területbe az út tengelyétől számított a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület, b) főút esetében 50-50 m széles terület. (8) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. 1988. évi I. Tv. 42/a § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, kő,

						kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez,]
MŰVI ÉRTÉKEK						
MÉ1.	Műemléki környezet	A hatályos terven 2 esetben nincs jelölve műemléki környezet, 3 esetben pedig a főszabálytól eltérő műemléki környezet jelölésére került sor.				A műemléki környezet lehatárolását a fő szabálynak feleltetjük meg, hiszen a KÖH nyilvántartása törzsszámmal ellátott műemléki környezet-lehatárolást nem tartalmaz.
MÉ2.	Régészeti lelőhelyek	A KÖH által 1:400 méretarányú térképen szolgáltatott régészeti lelőhely-adatok jelentős eltérést mutatnak a hatályos terven szereplő lehatárolásoktól.				A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 600/4299/2009 iktatószámú régészeti lelőhelyek adat-szolgáltatása alapján tüntetjük föl a lehatárolást. [Pest Megye régészeti lelőhely-nyilvántartás jelenleg is folyó revíziójának lezárásáig kizárólag a jelenleg kapott KÖH-adatszolgáltatást vehetjük figyelembe.]
MÉ3.	Régészeti érdekű terület	A hatályos szerkezeti terven nem szereplő elem, egy részterületre szóló szabályozási terv, KÖH általi besorolása.				A hatályos szabályozási terv lehatárolását átvesszük, és ezt a továbbiakban a szerkezeti terven is szerepeltetjük.
TERMÉSZETI ÉRTÉKEK						
TÉ1.	Natura 2000	A hatályos terven még nem szerepel a Natura 2000 területek lehatárolása.	Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010.(V.11.) KvVM rendelet			A Natura 2000 területek határát a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától kapott digitális adatállomány alapján tüntetjük fel.
TÉ2.	Budai Tájvédelmi Körzet	A hatályos terven szereplő Budai Tájvédelmi Körzet lehatárolása pontosításra szorul.	Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007.(XII.27.) KvVM rendelet 2. számú melléklete			A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007.(XII.27.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján tüntetjük föl a BTK lehatárolását.
TÉ3.	Országos ökológiai hálózat		OTrT 282/2009.(XII.11.) Korm.rendelet 1.§ (1) [országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítása]			Az OTrT ökológiai hálózat térségi lapján szereplő vonalakat a DINPI adatszolgáltatása alapján pontosítjuk. Az országos ökológiai hálózat határát a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától kapott digitális adatállomány alapján tüntetjük fel. [„A térségi övezetek [jelen

						esetben országos ökológiai hálózat] kiterjedését az ott [1. számú mellékletben] meghatározott államigazgatási szervek [jelen esetben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának] előzetes adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni.”]
TÉ4.	Ex lege védett	A hatályos terven nem szereplő, nyílt karszt területek lehatárolása.	A nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről szóló 8002/2005.(MK138.) KvVM tájékoztató			A nyílt karszt területek határát a KvVM tájékoztatóban szereplő helyrajzi számok alapján tüntetjük fel.
		A hatályos terven nem szerepelő nyilvántartott barlangok feltűntetése.	Országos barlangnyilvántartás.			A barlangokat a DINPI digitális adatszolgáltatása alapján, védett természeti emlék-jelöléssel tűntetjük fel.
TÉ5.	Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló terület	A hatályos terven szereplő, helyi természetvédelmi területek lehatárolásának pontosítása.	45/2003. (XII. 22.) és 32/2005. (V. 25.) számú rendeletekkel elfogadott szabályozási tervek.			A Tétényi-fennsík és a Törökugrató szabályozási tervekben pontosított helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területeit feltűntetjük.
TÉ6.	Természetvédelmi oltalom feloldása	Natura 2000 területek csökkentése - (021, 8601, 8602, 8603 hrsz-ú ingatlanok) - (7766 hrsz-ú ingatlan) - Hárslevelű utca	- 8601 hrsz-ú ingatlan telekalakítása - -	Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben szereplő ingatlanokról van szó.	Természetvédelmi Szakhatóság egyetértő beleegyezése.	A kivételre kért területeket tájékoztató elemként jelöljük, miközben-a Natura 2000 területekkel való érintettségüket is feltűntetjük.
		Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeinek csökkentése - (021, 8601, 8602, 8603 hrsz-ú ingatlanok) - Hárslevelű utca - Kőhegy	- 8601 hrsz-ú ingatlan telekalakítása - -	A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendeletben szereplő ingatlanokról van szó.	Természetvédelmi Szakhatóság egyetértő beleegyezése.	A kivételre kért területeket tájékoztató elemként jelöljük, miközben a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeivel való érintettségüket is feltűntetjük.
		Országos ökológiai hálózat magterületeinek csökkentése - (021, 8601, 8602, 8603 hrsz-ú ingatlanok) - (7766 hrsz-ú ingatlan) - Kőhegy	- 8601 hrsz-ú ingatlan telekalakítása - -	A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján az országos ökológiai hálózat magterületéhez tartozó ingatlanokról van szó.	Természetvédelmi Szakhatóság egyetértő beleegyezése.	A kivételre kért területeket tájékoztató elemként jelöljük, miközben az országos ökológiai hálózat magterületeivel való érintettségüket is feltűntetjük.
ÁLTALÁNOS, ÁBRÁZOLÁS TECHNIKA						
Á1.	Alaptérkép	Az eddigi nem DAT-os alapokra készült tervet feldolgozzuk.	DAT – digitális alaptérkép			Az alaptérképi leválogatás nélküli adatállományt rendezzük. A nyilvánvaló hibákat kijavítjuk: - Budakeszi felé történő benyúlás törlése.

						- Művelési ág megnevezése nélküli telkeknél a tulajdoni lapok szereplő művelési ágat tüntetjük fel. - Alrészlet-poligon földrészlet-határon való átfedését értelmezzük.
Á2.	Ábrázolás technika	Hatályos terven a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek részlegesen kerültek ábrázolásra.				A könnyebb értelmezhetőség miatt valamennyi nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület fehéren marad.

* A Változtatások bemutatása című tervlapon területileg rögzítve.
Drapp alászínezéssel jelöltük a területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával érintett elemeket.

A3. BUDAÖRS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK SZINTEN TARTÁSA

Budaörs közigazgatási területén tervezett változtatások beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területté történő kijelölésével járnak együtt, így – az Étv. 8. § (2) b) pontja alapján – a biológiai aktivitásérték számítása szükségszerű.

A területek biológiai aktivitásértékének számítását a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján, a beépítésre szánt, illetve nem szánt területek közötti módosításokra végeztük el.

A3.1. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

ÁTSOROLÁS ELŐTTI BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE (BAÉ)

	BUDAÖRS HATÁLYOS TERV SZERINTI TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERÜLET (HA)	BAÉ MUTATÓ		TERÜLET × BAÉ MUTATÓ	PONTÉRTÉK MÓDOSULÁS
V8. Törökugrató	zöldterület	1,68	Z	6	10,08	-10,08
V10. Árok utca	zöldterület	0,41	Z	6	2,46	-2,46
V11. Ltp. mellett	zöldterület	0,49	Z	6	2,94	-2,94
V21. Kamaraerdő	beépítésre szánt különleges terület	0,33	K	0,7	0,23	-0,23
V28. Ltp.	kertvárosias lakóterület	1,79	Lke	3	5,37	-5,37
V33. Kőszirt utca	kisvárosias lakóterület	0,19	Lk	1,5	0,29	-0,29
V33. Hajnal utca	kertvárosias lakóterület	0,04	Lke	3	0,12	-0,12
V33. Csillag utca	kisvárosias lakóterület	0,13	Lk	1,5	0,20	-0,20
V34. Hídépítő mellett	közlekedési terület	0,74	KÖu	0,5	0,37	-0,37
V35. Víztorony utca	kisvárosias lakóterület	0,15	Lk	1,5	0,23	-0,23
V35. Széchenyi utca	kertvárosias lakóterület	0,08	Lke	3	0,24	-0,24
	Összesen					**-22,53**

ÁTSOROLÁS UTÁNI BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE (BAÉ)

	BUDAÖRS TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERÜLET (HA)	BAÉ MUTATÓ		TERÜLET × BAÉ MUTATÓ	PONTÉRTÉK MÓDOSULÁS
V8. Törökugrató	beépítésre szánt különleges terület	1,68	K	3,5	5,88	+5,88
V10. Árok utca	beépítésre szánt különleges terület	0,41	K	3,5	5,02	+5,02
V11. Ltp. mellett	kisvárosias lakóterület	0,49	Lk	1,5	0,74	+0,74
V21. Kamaraerdő	zöldterület	0,33	Z	6	1,98	+1,98
V28. Ltp.	zöldterület	1,79	Z	6	10,74	+10,74
V33. Kőszirt utca	zöldterület	0,19	Z	6	1,14	+1,14
V33. Hajnal utca	zöldterület	0,04	Z	6	0,24	+0,24
V33. Csillag utca	zöldterület	0,13	Z	6	0,78	+0,78
V34. Hídépítő mellett	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,74	Gksz	0,3	0,22	+0,22
V35. Víztorony utca	vízgazdálkodási terület	0,15	V	6	0,90	+0,90
V35. Széchenyi utca	vízgazdálkodási terület	0,08	V	6	0,48	+0,48
	Összesen					**+28,12**

BAÉ érték változás						**+5,59**

A beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek közötti módosulások biológiai aktivitásérték növekedést eredményeznek.

A terv az Étv. előírásait betartja: azaz újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értékét az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenti.

A3.2. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VISSZAPÓTLÁS LEHETŐSÉGEI

Az építési törvény kimondja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti biológiai aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A törvénynek megfelelően a település területén az elvesztett biológiai aktivitás értéket pótolni szükséges. Ehhez az alkalmas területeket ki kell jelölni és meg kell határozni a pótlás formáját és határidejét.

AZ ELVESZŐ BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK PÓTLÁSÁRA SZÓBA JÖHETŐ TERÜLETEK:

Budaörs Önkormányzata a Budaörsi Kopárok területének Má területből Ev területbe sorolásával kérte az elvesző biológiai aktivitásérték pótlását.

A megnevezett terület a Natura 2000 területekhez tartozó kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület, amely egyben a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe. A

sziklagyepek erdősítése kizárólag a Budai Tájvédelmi Körzet jóváhagyásával hajtható végre.

Az Önkormányzat kizárólag a fent megjelölt helyszínt tartotta alkalmasnak a biológiai aktivitásérték pótlására. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Budai Tájvédelmi Körzet képviselőivel folytatott egyeztetésen elhangzottak [Lásd B5.2. Melléklet!] alapján megállapítható, hogy a terület erdő céljára történő igénybevételéhez – a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38.§ (1) pontjára hivatkozva – a szakhatósági hozzájárulást megtagadja.

Megállapítható tehát, hogy **Budaörs beépítésre nem szánt területeinek beépítésre szánt területté válása BAÉ veszteséget nem eredményezhet**, hiszen az elvesző BAÉ pótlására igénybe vehető terület nem áll rendelkezésünkre.

A4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet 3.§ (3) bekezdés 6. pontja a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarészének írja elő a területrendezési terv()ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térképet és leírást.

Az alábbiakban a hatályos településszerkezeti terv és a területrendezési tervek megfeleltetésének számítását szerepeltetjük. Ez alapján a település fejlesztési tartalékai kirajzolódnak.

A4.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény a 2008. évi L. törvénnyel módosításra került. A módosítás Magyarország európai uniós tagságából következő jogszabályi kötelezettségek teljesítésének, az eddig nem meghatározott fogalmak bevezetésének, valamint az országos stratégia célok rögzítésének szándékával született.
A törvény az ország egész területére határozta meg a térségek terület-felhasználásának feltételeit.

Az Ország Szerkezeti Terve, A Budapesti Agglomeráció hatályos Térségi Szerkezeti Tervéhez képest az alábbi változásokat hozta Budaörs közigazgatási területén belül:

- Csökkentette az országos terület-felhasználási kategóriákat a hatályos térségi terület-felhasználási kategóriákhoz képest.

Tekintettel arra, hogy az OTrT-ről 2008. június 9-én elfogadott törvény 30.§(1)b) pontja alapján (E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell:) „a településrendezési terv, helyi építési szabályzat készítése és jóváhagyása során.”, így jelen jogszabályi fázisban az országos terv direkt módon lép a Budapesti Agglomeráció hatályos Területrendezési Terve fölé, annak előírásait azonnal módosítva.

BUDAÖRS TERÜLETÉN AZ OTRT A KÖVETKEZŐ ORSZÁGOS ÖVEZETEKET JELÖLTE KI:

- országos ökológiai hálózat területe (magterület)
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület
- felszíni alatti vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe
- együtt tervezhető térségek

BUDAÖRS TERÜLETÉN AZ OTRT AZ ALÁBBI ÚJ NYOMVONALAS LEHATÁROLÁST JELÖLTE KI:

- országos kerékpárút törzshálózati elem (7.A.: Délnyugat-magyarországi kerékpárút)

AZ OTRT A KÖVETKEZŐ ORSZÁGOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKAT JELÖLTE KI BUDAÖRSÖN:

- települési térség,
- erdőgazdálkodási térség, valamint
- mezőgazdasági térség.

[Lásd Az OTrT települési elemzése című ábrát!]

ORSZÁGOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TELJESÜLÉSÉNEK SZÁMÍTÁSA:

AZ ORSZÁGOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TERÜLETE AZ OTRT ALAPJÁN:

kategória	terület	
erdőgazdálkodási térség	560,24 ha	*
települési térség	500,00-1000,00 ha	*
mezőgazdasági térség	798,54-1298,54 ha	**
Összesen:	2358,78 ha	***

* Az OTrT besorolása/lehatárolása a tervező (Váti Kht.) adatszolgáltatása alapján.
** Számított adat.
** A Földhivatal 2009 novemberében átadott alaptérképének területi adata.

Tekintettel arra, hogy Budaörs települési térsége nem lehatárolással, hanem terület-intervallummal van megadva, ezért szükségessé vált az OTrT elfogadásának időpontjában hatályos településszerkezeti tervben szereplő települési térség területi lehatárolása.
Ennek elkészítése során szembesültünk azzal a ténnyel, hogy a Budaörs számára az OTrT-ben kijelölt települési térség kisebb, mint az OTrT készítésekor hatályos településszerkezeti tervben szereplő valós települési térségnek tekintendő terület.

AZ ORSZÁGOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK VALÓS TERÜLETE

kategória	terület	
országos erdőgazdálkodási térség	560,24 ha	*
országos települési térség	1504,14 ha	**
országos mezőgazdasági térség	294,40 ha	***
Összesen:	2358,78 ha	****

* Az OTrT lehatárolása alapján
** Budaörs OTrT készítésekor hatályos szerkezeti terve alapján
*** Számított érték
**** A Földhivatal 2009 novemberében átadott alaptérképének területi adata.

[Települési térség = belterület + beépítésre szánt külterület + közlekedési elemek (összesen: 1504,14 ha]

ELŐÍRÁSOK A MEGYEI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK KIJELÖLÉSEKOR:

a) Az országos erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni.

kategória	terület	
Erdőgazdálkodási térség	420,18 ha	*

* 560,24 x 0,75 = 420,18

b) Az országos mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni.

kategória	terület	
Mezőgazdasági térség	220,08 ha	*

* 294,40 x 0,75 = 220,80

c) Az országos települési térséget legalább 75%-ban városias települési térség kategóriába kell sorolni.

kategória	terület	
Városias települési térség	1128,11 ha	*

* 1504,14 x 0,75 = 1128,11

ELŐÍRÁSOK A TELEPÜLÉSI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KIJELÖLÉSEKOR:

a) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni.

terület-felhasználási egység	terület	
Erdőterület	357,15 ha	*

* 420,18 x 0,85 = 357,15

b) A mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni. A térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület terület-felhasználási egység nem jelölhető ki.

terület-felhasználási egység	terület	
Mezőgazdasági terület	165,06 ha	*

* 220,08 x 0,75 = 165,06

c) A városias települési térség bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható.

BUDAÖRSI HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TERÜLETE:

kategória	terület	BATrT-előírás	TSZT-előírás*
erdőterületek (Ev, Ee)	607,80 ha	420,18	357,15
mezőgazdasági területek (Má, Mk)	186,70 ha	220,08	165,06

* Az OTrT által a kiemelt térségi terület-felhasználási kategórián belül a település terület-felhasználási egységek kijelölésénél előírt érték.

607,80 ha > 357,15 ha
186,70 ha > 165,06 ha

A hatályos településszerkezeti terv az OTrT országos terület-felhasználási kategóriáinak megfelel.*

[* Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség területére, nem pedig a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.]

BUDAÖRS AZ ALÁBBI TARTALÉKOKKAL RENDELKEZIK:

- település térséggé válhat az erdőgazdálkodási térségből* 250,65 ha
- település térséggé válhat a mezőgazdasági térségből 21,64 ha

[* A BATrT 6.§(2) szerint ugyanakkor: „Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.”]

A4.2. A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (BATRT)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény Térségi szerkezeti tervlapja szolgál a megfeleltetés alapjául.

A BATRT A KÖVETKEZŐ TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKAT JELÖLTE KI BUDAÖRSÖN:

- városias települési térségbe,
- erdőgazdálkodási térségbe,
- mezőgazdasági térségbe, valamint
- zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségbe.

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TELJESÜLÉSÉNEK SZÁMÍTÁSA:

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TERÜLETE (A TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV ALAPJÁN):

kategória	terület
városias települési térség	1416,08 ha
erdőgazdálkodási térség	597,70 ha
mezőgazdasági térség	96,50 ha
zöldövezet részét képező mg-i térség	248,50 ha
Összesen*:	2358,78 ha

* A Földhivatali alaptérkép digitális állománya alapján.

BEÁLLT VÁROSIAS TELEPÜLÉSI TERÜLETEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZEVETÉSE*

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	CSÖKKEN	NŐ
erdőgazdálkodási térség	48,47	14,52
mezőgazdasági térség	6,93	0,53
zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség	51,21	3,50
városias települési térség	18,55	106,61

* A területek lehatárolása a BATrT területi megfeleltetése című tervlapon látható.
** 14,52 + 0,53 + 3,50 = 18,55
*** 48,47 + 6,93 + 51,21 = 106,61

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK VALÓS TERÜLETE:

kategória	terület
városias települési térség	1504,14 ha
erdőgazdálkodási térség	563,75 ha
mezőgazdasági térség	90,1 ha
zöldövezet részét képező mg-i térség	200,79 ha
Összesen:	2358,78 ha

ELŐÍRÁSOK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁIRA:

a) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 90%-ban erdőterület kategóriába kell sorolni.

kategória	terület	
erdőterület	507,37 ha	*

* 563,75 x 0,90 = 507,37

b) A mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni.

kategória	terület	
mezőgazdasági terület	67,57 ha	*

* 90,1 x 0,75 = 67,57

c) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget legalább 95%-ban beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely terület-felhasználási egység kialakítható.

kategória	terület	
beépítésre nem szánt terület	190,75 ha	*
beépítésre szánt terület	10,04 ha	**

* 200,79 x 0,95 = 190,75
** 200,79 x 0,05 = 10,04

BUDAÖRSI HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁINAK TERÜLETE:

kategória	terület	elvárás a TSZT-től
erdőterületek (Ev, Ee)	607,8 ha	507,37
mezőgazdasági területek (Má, Mk)	186,7 ha	67,57

607,8 ha > 507,37 ha
186,7 ha > 67,57 ha

A hatályos településszerkezeti terv tehát az Agglomerációs Terv előírásainak megfelel.

BUDAÖRS AZ ALÁBBI TARTALÉKOKKAL RENDELKEZIK:

- városias település térséggé válhat erdőgazdálkodási térségből* 100,43 ha
- városias település térséggé válhat mezőgazdasági térségből 119,13 ha
- városias település térséggé válhat zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségből 10,04 ha

[* A BATrT 6. § (2) szerint ugyanakkor: „Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.”]

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

B1. VÁROSRENDEZÉS

B1.1. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

OTRT

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt módosító 2008. évi L. törvény Budaörs közigazgatási területén belül kijelölte az országos terület-felhasználási kategóriákat, valamint rögzítette az országos övzeteket. Tekintettel a területrendezési terv megfeleltetésének törvényi kötelezettségére [OTÉK 3.§ (3) 6. pontja], ezen elemek számbavétele, és lehatárolásuk áttekintése fontos feladat a város további fejlődésének elősegítésére.

AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

Az Ország Szerkezeti Terve Budaörs települési térségét az 500-1000 ha közötti kategóriába helyezte. A város – az országos területrendezési tervről szóló törvény kihirdetésekor – hatályos településszerkezeti terve [jóváhagyva Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 67/2005.(IV.15.) ÖKT. sz. határozatával] az alábbi területi kimutatással rendelkezett.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLETI KIMUTATÁSA

A HATÁLYOS TSZT TERÜLETI ÖSSZESÍTŐJE*	
	(ha)
Belterület nagysága	1332,00 ha
Külterületi beépítésre szánt területek nagysága	148,50 ha
Belterülethez számítandó egyéb közlekedési terület	23,64 ha
Települési térségnek számít terület	1504,14 ha

* A FÖLDHIVATALI DAT-OS ALAPTÉRKÉP MEGJELENÍTÉSE ALAPJÁN.

Megállapítható, hogy az OTrT települési térségi besorolása nem felel meg az elfogadásakor hatályos településrendezési terv valós állapotának. Ebből következően a tervi megfeleltetés igazolása az OTrT által figyelembe nem vett területekről is kell, hogy szóljon.

OTRT 3.2. SZÁMÚ MELLÉKLETE: KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület lapján két folt is szerepel Budaörs területén. A foltok sem szántó művelési ágban nincsenek, sem nem képezik a külterület részét, így törlésük indokolt.

OTRT 3.3. SZÁMÚ MELLÉKLETE: KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

Az OTrT kiváló termőhelyi adottságú erdőterület lapja beépítésre szánt területeken tűntet föl erdőfoltokat.

Habár Budaörs a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozik, így esetében a 282/2009.(XII.11.) Korm.rendelet 1.§ (3) pontja szerint:
„településrendezési tervének készítése, vagy módosítása során az 3. mellékletben felsorolt térségi övezetek [védett természeti területek, védett természeti területek védőövezete, természeti területek, ökológiai zöldfolyosó, vizek védelme érdekében védendő területek, honvédelmi és katasztrófavédelmi területek] kiterjedését az ott meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni."

E jogszabályi hely alapján megkerestük a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal erdészeti igazgatási feladatokat ellátó területi szervét. Az MgSzH Központ Erdészeti Igazgatóság Nyilvántartási és Térképészeti Osztályától kapott adatok jelentős eltérést mutatnak az OTrT övezeti tervlapján szereplő lehatárolásoktól. A továbbiakban ezt vesszük figyelembe, és ezt szerepeltetjük a tervlapjainkon.

BATRT

A Térségi Szerkezeti Terv eltéréseket mutat a kijelölt és a valós térségi lehatárolások között.
Miközben a Budaörsi Kopárok egy része városias települési térségként, másik része erdőgazdálkodási térségként szerepel, ezen közben kertvárosias lakóterületek mezőgazdasági térségbe, illetve a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe vannak besorolva.

Pontatlanságot mutat a zöldövezeti, az országos és térségi ökológiai hálózat kiemelt térségi övezeti tervlapja.

Ebben az esetben is a javítások alapján korrigált térségi területekhez javasolt a megfeleltetést elvégezni.

Tekintettel arra, hogy a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm.rendelet az általa hatályon kívül helyezett 134/2005.(VII.14.) Korm.rendeletben még szereplő „javításra irányuló kérelem"-eljárását nem tartalmazza, így a javításra a településszerkezeti terv OTÉK 3. § (3) 6. pontja szerinti kötelező, alátámasztó szakági munkarészében: a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térképen és leírásban (számításban) kell sort keríteni. Mindezzel a területrendezési tervek jövőbeni felülvizsgálatának pontosságát alapozhatja meg a város.

PEST MEGYEI TRT

Pest Megye Területrendezési Tervének – 21/206.(IXI.8.) Pm. számú rendelettel elfogadott – szerkezeti tervlapján megjelenő lehatárolások megfelelnek a város elfogadásakor hatályos településszerkezeti tervének.
Budaörs szerkezeti tervének Pest Megye szerkezeti tervlapjával való megfeleltetése azonban nem feladat, mivel Budaörs bár Pest Megye közigazgatási területéhez tartozik, ám agglomerációs település, így rá nem kötelező ezen elemeknek a figyelembe vétele.

B1.2. TERVI, TÉRKÉPI ADOTTSÁGOK

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Budaörs hatályos településszerkezeti terve a készítése időpontjában (2005.) aktuális elvárásokat teljesítette:

- Kijelölte a város fejlesztési területeit.
- Feltűntette, illetve meghatározta a védelmi rendeltetésű területek határát.
- Terület-felhasználási kategóriákba sorolta be a területegységeket.
- Jelölte a nyomvonalas hálózatokat, és létesítményeket, megtervezte az új elemeket.
- Javaslatot tett a beépítésre szánt területek határára.
- Piktogrammal feltűntette a meglévő és a tervezett intézmények helyét.

NEHÉZSÉGEK

Budaörs településrendezési terveinek teljes körű felülvizsgálata a hasonló jellegű munkákhoz képest többlet feladatokat jelentett az alábbi elemek tekintetében:

- Budaörs hatályos tervei nem álltak rendelkezésre digitális formában, ezért a feladat a hatályos tervek felszerkesztésével kezdődött.
- Az átadott DAT-os alaptérkép – a szokásos földhivatali alaptérképekkel ellentétben – adatállományát pontként rendelte az egyes telkekhez, melyekhez leválogatás nélküli adathalmazt csatolt.
- Budaörs digitális alaptérképe és a papír alapú alaptérképi állománya eltér egymástól.
- A szabályozási tervek a városnak mindössze egy részét fedik le, azaz teljes körű szabályozással nem érintett a település.
- A szabályozással rendelkező területeknek is csupán egy része tartozik jelen megbízás tárgykörébe, miközben a város településszerkezeti tervének közigazgatási területre szóló módosítása jelen Tervezőcsapat feladatát képezi.
- A hatályos terv készítése óta eltelt időszak nagy számú, jelentős jogszabályváltozást hozott, így a terv felülvizsgálatát a mai jogszabályi állapotokkal való összevetéssel kellett kezdeni.
- A terv országos jelentőségű, új elemek sorsáról való döntésekkel indult, melyek nemcsak a város egészének sorsára lesznek kihatással.

2009 SZEPTEMBERÉBEN KAPOTT FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉP

Jelen tervezési munkához kapott alaptérkép több pontatlanságot, adathiányt, eltérést mutat Budaörs papíralapú alaptérképéhez képest.

DIGITÁLIS ÉS PAPÍR ALAPÚ ALAPTÉRKÉPEK KÖZÖTTI ELTÉRÉSEK:

- A legnagyobb változást a területi eltérés jelenti. A szabályozási tervre tájékoztató elemként felraktuk az önkormányzati tulajdonú ingatlanoknál felmért eltéréseket mutató területrészeket, amelyek összterülete az 5 hektárt jóval meghaladja.
- Az alaptérképen minden ingatlanhoz hozzárendelt adatbázis tartozik. Az adatbázis azonban leválogatás nélkül tartalmazza az adatokat, azaz a felhasználó feladatának tekinti annak eldöntését, hogy melyik szám lehet a helyrajzi szám, melyik a házszám stb. Ez azért is jelent néhány esetben nehézséget, mivel a külterületi helyrajzi számoknál a 0-elététele hiányzik.
- Ezen túl az adatbázis sok ponton hiányt mutat, így például jelentős számú ingatlannak a művelési ág megnevezése nem szerepelt. Ez utóbbiakat a tulajdoni lapok egyenkénti átnézésével létrehozott táblázatba írtuk be, amelyet hozzágeneráltunk az alaptérképhez, ez által hozzájutva a hiányzó elemekhez.
- Az alaptérkép a meglévő katonai temető művelési ágaként rét-megnevezést tűntet fel, amit a tulajdoni lap is így tartalmaz.
- Az alrészletek poligonként történő feltűntetése miatt a földrészlet-határ és az alrészlet-határ vonala jelentős szakaszokon egymáson fekszik.

A fenti adottságok egy része nehezítette, másik része bizonytalanná tette a munka korrekt elvégzését.

2009. NOVEMBER HÓBAN KAPOTT FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉP

2009 novemberében megkaptuk a legfrissebb DAT-os földhivatali alaptérképet. Ezt összevetettük a tervezési munka indításakor; 2009. szeptember 08-án kapott alaptérképpel, és az eltéréseket regisztráltuk.

A különbségek teljes körű számbavételéhez két összevetést alkalmaztunk. Mindkét egybevetés eredményét térképen dokumentáltuk.
Az elsőnél a régi alaptérképre sárgával ráillesztettük az újat, ami elsősorban azoknak a változásoknak a kiemelésére volt alkalmas, ahol telekösszevonások történtek.
Legjelentősebb változásként Budaörs közigazgatási határának módosulását tapasztaltuk. A Budakeszi felőli közigazgatási határ előző alaptérképen még Budakeszi területébe türemkedő, a 053 hrsz-ot érintő kis szakasza az új DAT-os alaptérképen már nem szerepel, azaz a közigazgatási határ közös szakasza, ezzel a települések területe módosult.
A további telekösszevonások elszórtan helyezkednek el. Gócosodás a Kőhegy alatti kisvárosias lakóterületen tapasztalható.
A második esetben az új alaptérképet hívtuk be alulra, és erre illesztettük rá a sárga színnel a régit. Ez azoknak a változásoknak az érzékeltetését segítette, ahol új telekosztások végrehajtására került sor. A legtöbb változás Kamaraerdő déli határánál következett be.

B1.3. SZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV KÖZÖTTI ELLENTMONDÁSOK:

A település szerkezeti és szabályozási tervei között ellentmondások, a jogszabályi környezettel ellentétek mutathatók ki.

SZAB. TERV LAPSZÁMA	ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET JELE	MEGLÉVŐ TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	JAVASOLT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS*
I.	Ev	Ev (védelmi erdő)	Ee (turisztikai erdő)
II.	Ev	Ev (védelmi erdő)	Ev (M0 mellett) Ee (turisztikai erdő)
III.	M-K	Ev (védelmi erdő)	Mk (kertes mg-i terület)
IV.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep) Kk (különleges beépítésre nem szánt terület)
	M-K	Mk (kertes mg-i terület)	Kk (különleges beépítésre nem szánt terület)
V.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep)
	M-K	Mk (kertes mg-i terület)	Kk (különleges beépítésre nem szánt terület)
VII.	Ev	Ev (védelmi erdő)	Ee (turisztikai erdő)
VIII.	M-K	Má (mg-i terület – gyep)	Mk (kertes mg-i terület)

	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Kk (különleges beépítésre nem szánt terület)
	Ev	Ev (védelmi erdő)	Ev (M0 mellett) Ee (turisztikai erdő)
IX.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület)
	Ev	Ev (védelmi erdő)	Ev (védett területen) Ee (turisztikai erdő)
X.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep)
XI.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep)
	Z-K	ZK (Budaörsi kopárok)	Tk-1 (természet közeli terület – Budaörsi Kopárok))
XIII.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep)
XIV.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep) V (Budakeszi-árok áteresze)
	Z-1	V (vízgazdálkodási ter.)	Z (zöldterület)
	Üh-3/O	Üh (hétvégi házas üdülőterület)	Ev (ökológiai hálózat magterülete és erdő művelési ágban van)
XV.	Z-K	ZK (Budaörsi kopárok)	Tk-1 (természet közeli terület – Budaörsi Kopárok)
	Üh-3/O	Üh (hétvégi házas üdülőterület)	Lke (kertvárosias lakóterület)
	közterület (Csalogány, Felsőszállás, Galagonya, Sóvirág, Szüret utca)	V (vízgazdálkodási terület)	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület
	közterület	Lke (ami rendben van, csak nem konzekvens a jelölés)	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület
XVI.	Z-K	ZK (Budaörsi kopárok)	Tk-1 (természet közeli terület – Budaörsi Kopárok)
	Üh-3/O	Üh (hétvégi házas üdülőterület)	Lke (kertvárosias lakóterület)
	Közterületnek van jelölve, de valójában árok	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület	V (vízgazdálkodási terület)
XVII.	Nincs jelölve (javaslat: V-Vm)	V (vízgazdálkodási terület)	V (vízgazdálkodási terület)
	Lke-1/SZ	Lk (kisvárosias lakóterület)	Lke (kertvárosias lakóterület
	közterület (Cserebogár utca)	V (vízgazdálkodási terület)	Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület
	Z-1	Lk (ami rendben van, csak nem konzekvens a jelölés)	Z (zöldterület)
XIX.	M-Vgy	Má (mg-i terület – gyep)	Tk-2 (természet közeli terület – ősgyep)
	BSZT-n kívüli terület	Gksz	KöU-1 (Szabadság út telke kiszélesült)
XXI.	Lke-1/HZ	Lke (kertvárosias lakóterület)	Z (zöldterület)
XXV.	KöU-2 (javaslat: Kö-Beep)	Gksz	KÖu (közlekedési és közműterület)
XXVI.	Nincs jelölve (javaslat: K-1)	K (beépítésre szánt különleges terület)	K (beépítésre szánt különleges terület)
	Nincs jelölve (javaslat: közterület)	Részben: Lke (ami rendben van, csak nem konzekvens a jelölés) Részben nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület	Egységesen nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület
XXVII.	G-IP-1 (valószínűleg elírás) (javaslat: Gip-1)	Gip (ipari gazdasági terület)	Gip (ipari gazdasági terület)

* A javaslat a szabályozási koncepció készítésekor válik teljes körűvé.

B1.4. VÁLTOZTATÁSI JAVASLATOK SZABÁLYOZÁSI TERV SZINTEN

A hatályos szabályozási terv jól elkészített terv. Változtatására azonban sort kell keríteni az eltelt időszak változásai, a tervezés időközbeni felfogásbeli módosulása, illetve a benne maradt pontatlanságok korrigálása miatt.

ELVI VÁLTOZTATÁSOK:

- A digitális alaptérkép és a hatályos tervi elemek elcsúszásából eredő pontatlanságok kezelése.
- A hatályos terv elfogadása óta jóváhagyott tervek rajzi elemeinek feltűntetése.
- A szabályozási terv elemei közötti átlátható hierarchia megteremtése:
  - kötelező elemek
  - vonatkozó további jogszabályok által meghatározott kötelező elemek
  - irányadó elemek
  - tájékoztató elemek
- Jelmagyarázat teljes körűvé tétele.
- Építési övezeti, valamint övezeti jelek önálló jelmagyarázati lapon történő feltűntetése.

- Közlekedéshálózati elemek kért változtatásának szabályozási tervi vonzata.
- Szakhatósági adatszolgáltatás során kapott állományok beillesztése:
  - régészeti lelőhelyek
  - védett természeti területek
- Elővásárlási joggal terhelt területek összevetése az önkormányzati vagyon-kataszterrel.
- Az Önkormányzat kérésének megfelelően a Budaörs egyes területeire vonatkozó szabályozási terv kiterjedése az alábbi területekkel bővül:
  - 054 hrsz-ú erdőterület [VIII. szelvény]
  - 4184 hrsz-ú erdőterület [XX. szelvény]
  - 4146/12 és 4146/13 hrsz-ú ingatlanok területe [XXI. szelvény]
  - M1-M7 autópálya – közigazgatási határ – 7281/4 hrsz-ú út által határolt terület [XXII. szelvény]
  - 10751 hrsz-ú ingatlan területe [XXVI. szelvény]
- A hatályos terv által tervezett helyi gyűjtőutak szabályozásának áttekintése.
  - a további tervezett gyűjtőutak a BSZT területi hatálya alá nem tartoznak.
  - Irányadó szabályozási vonal helyett javasolt útsáv határa kerüljön jelölésre. A hatályos terv irányadó szabályozási vonalat használt a közterület céljára nem kijelölt terület szélesítése esetén is.

B1.5. VÁLTOZTATÁSI JAVASLATOK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZINTJÉN

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat – nevében is hordozva – a város részleges szabályozását adja. Szerkezete alapjául szolgálhat a teljes közigazgatás egységes szabályzatának elkészítéséhez, elemeinek egy része azonban korrekcióra szorul.

KONCEPCIONÁLIS VÁLTOZTATÁSOK:

- Fogalmi meghatározások felülvizsgálata, átdolgozása.
- A szabályozási terv elemeinek hierarchizálása.
- OTÉK változások beépítése:
  - zöldfelületi mértékek megadása
  - új terület-felhasználási kategóriák alkalmazása
- Terepszint alatti beépítés értelmezése.
- Mellékletek, függelékek rendszerének felülvizsgálata.
- Épület-kubatúra maximálása.
- Okafogyott elemek törlése.

B2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

B2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A KISTÁJ TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI

Budaörs a Dunazug-hegyvidék nagytájba, a Budai-hegység középtájba, és két kistáj területére a Budaörsi-, Budakeszi-medence kistájba tartozik, amelynek déli részén fekszik. A kistáj Pest megye területén helyezkedik el, területe 50 km^2, a középtáj 2,8 %-a, a nagytáj 0,7 %-a. *A kistáj természeti adottságait „Magyarország kistájainak katasztere" (Dr. Marosi – Dr. Somogyi, MTA 1990.) alapján ismertetjük.*

DOMBORZAT, FÖLDTAN

A Budai-hegység DNy-i részén árkos-sasbérces szerkezetű kismedencék alakultak ki. ÉNy—DK-i és erre merőleges, határozott törésvonalak szerkezetileg körvonalazták, preformálták a medencék képződését. A harmadidőszak során a Budai-hegység nagy kiterjedésű tönkfelszíne sasbércekre töredezett és darabjai elétérő mértékben süllyedtek meg. A kúpkarsztos, bauxittakarós tönkfelszín elsődleges formakincsét eocén mészkőtakarók fedték be. A felszín további differenciálódása során az egyes blokkok, sasbércek mélybe kerültek, így megőrizték eredeti formakincsüket. Más részük eltérő magasságokba emelkedett, a harmad- és negyedidőszak során poligenetikus fejlődésen mentek keresztül. Így genetikailag eltérő sasbérctípusok jellemzik domborzatukat.

A Budakeszi-medence alapzatán alapzatában a bauxittakarós aljzat 100-200 m mélyen helyezkedik el, a Budaörsi-medencében több száz méterre tehető. Az árkos süllyedékeket harmadidőszaki üledéksorozatok töltik ki. A Budaörsi- és Budakeszi-medencék erodált medencetípusok, ennek ellenére a gyengén tagolt medencék kategóriájába tartoznak.
A medencék alapzata és a hegységkeret mezozoós mészkőből és dolomitból, alárendelten eocén mészkőből épül föl. Laza miocén, ill. pannóniai üledéksorok (homok, agyag, kavics) eltérő vastagságban halmozódtak föl, elterjedtek az áthalmozott lejtőüledékek. Az itt felsoroltak elsősorban építési nyersanyagok. Mivel tájvédelmi körzet környezetvédelmi okok alapján a bányászati tevékenységet nem engedélyezik. Budaörsön működik murvabánya, készlete 127 Et. A medencealjzatot takaró bauxit kitermelése nem gazdaságos.

TALAJ

A kistájat a löszös alapkőzeten képződött barnaföldek uralják (71%). Mechanikai összetételük homokos vályog, vályog, vízgazdálkodásuk kedvező, termékenységi besorolásuk V. talajminőségi kategória. A kistáj peremterületein a mészkövön redzinák jöttek létre (15%). Erdőborítottságuk mintegy 80%-os.

ÉGHAJLAT

Mérsékelten hűvös – mérsékelten száraz éghajlatú kistáj. A hőmérséklet évi átlaga a keleti részeken 10 Co körüli, északon csak mintegy 9,5 Co, a nyári félévé 16,0 Co körüli. A város melegítő hatása következtében a kistáj keleti peremvidékén az évi középhőmérséklet kevéssel meghaladja a 10,5 Co-ot, a tenyészidőszaké pedig a 16,5 Co-ot. Az évi csapadékösszeg 600 mm körüli, de északon megközelíti a650 mm-t, a nyári félévi 340-370 mm. Budaörsön m esőt mértek, ami a 24 órás csapadékmaximumot jelenti. Átlagosan évente 30-35 a hótakarós napok száma, az átlagos maximális hóvastagság 20-25 cm. A Budaörsi-medencében nyugati az uralkodó szélirány.

VÍZRAJZ

A budaörsi-medencét a Hosszúréti-patak alsó szakasza csapolja le, vízhiányos terület. Az időjárás változékonysága szerint a Hosszúréti-patak vízhozamai 0 és 24 m3/s között ingadoznak. Árvizei csak nagy csapadékok alkalmával kiadósak. A budaörsi-medence ártere 0,6 km2. Talajvíz csak a medence déli részén található 2-4 m mélyen, mennyisége ott sem számottevő.

NÖVÉNYZET

Növényföldrajzi lehatárolás szerint a Pilis-Gerecse flórajárásba (Pilisense) tartozó kistáj gyakoribb potenciális erdőtársulásai közé a cseres kocsánytalan tölgyesek (Quercetum-petraeae-cerris), a karsztbokorerdők (Conitos-Quercetum; Ceraso mahaleb-Quercetum pubescentis; Orno-Quercetum pubescentis) és a tartárjuharos tölgyesek (Acereto tatarici-Quercetum) tartoznak. Gyakoriak a sziklagyepek (Festucetum glaucae hungaricum) és a sztyepprétek (Diplachno-Festucetum sulcatae). Az erdészetileg kezelt területeken vegyeskorú keménylombos és fenyőerdők díszlenek.

B2.2. A TELEPÜLÉS KÖRNYEZETI ÁLLAPOTA

A település környezeti állapotát – különösen levegőminőség szempontjából – jelentősen befolyásolja a főváros közelsége, az elmúlt közel húsz évben kialakult kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek által generált közúti forgalom, valamint a településen áthaladó autópálya nyomvonal.

LEVEGŐMINŐSÉG

A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerint Budaörs az 1. légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik, amelyen belül:

- a kén-dioxid és a benzol, légszennyező anyag koncentrációja az „E",
- a nitrogén-dioxid, a szálló por, és a benz(a)-pirén légszennyező anyag koncentrációja a „B",
- a szén-monoxid légszennyező anyag koncentrációja a „D",
- a talajközeli ózon az O-I,
- az arzén, a kadmium, a nikkel és az ólom légszennyező anyag koncentrációja pedig a „F" csoportba tartozik.

B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Budaörs közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:

- közlekedés,
- ipari-gazdasági tevékenység,

- fűtés, esetleg hulladék elégetésével,
- mezőgazdasági területek felszínéről származó porszennyezés,
- a környező területekről eredő háttérszennyezés.

Települési levegőminőség szempontjából legjelentősebb hatása a közlekedésből eredő légszennyezésnek van. A levegő minőségére hatással van továbbá a lakossági terhelés, ami részben a téli időszakban a fűtés során elégetett tüzelőanyagok füstjeként jelenik meg, illetve esetenként illegális hulladékégetésből is származhat. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatása szerint a város közigazgatási területét kijelölt levegőtisztaság-védelmi övezet nem érinti.

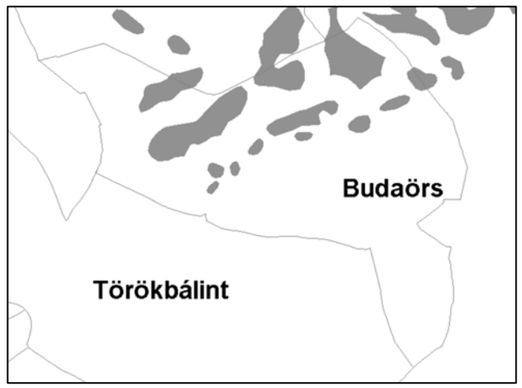
ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Budapest és vonzáskörzete zajhelyzetéről átfogó, ugyanakkor jól részletezett képet ad „Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép”-e. A térkép* alapján megállapítható, hogy a település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1—M7 autópálya térségében, valamint a Budapesti út, a Szabadság út, a Gyár u., Szivárvány u., Baross u., Sport u., Petőfi Sándor u., Károly király u., Csata u., Kisfaludy u., Kossuth L. u. és a Nefelejcs u. mentén. Az éjszaka mért adatok szerint a zajterhelés a Szabadság út belső szakszán csökken az előírások szerinti érték alá, a többi területen mérséklődik ugyan, de továbbra is fennmarad a határérték feletti terhelés.
A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hosszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti. Repülési zaj az autópálya menti kereskedelmi, illetve ipari területeket, az autópályától délre eső hétvégiházas üdülőterületeket, valamint a budakeszi reptér terheléséből adódóan az erdőterület egy részét terheli, lakóterületeket nem érint.
*A zajtérkép helye: http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep4/viewer.htm?WIN=frame

VÍZMINŐSÉG – VÍZVÉDELEM

Budaörs „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete szerint fokozottan érzékeny területen, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

OTrT 3/7. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



BATrT 3/6. sz. melléklet: a vizek védelme érdekében védendő területek övezete

A település területét érinti az OTrT 3/7. számú melléklete szerinti kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete. a törvény 15. § értelmében a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”.
A közigazgatási területet érinti továbbá a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben meghatározott „a vizek védelme érdekében védendő” területek övezete.

„17. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területeken belül:
a) a kijelölt belső védőterületeket vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével,
b) a településrendezési eszközökben – a hidrogeológiai védőterületek kijelöléséig – a területfelhasználás feltételeit hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni,
c) új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízelvezetés, -tisztítás és a hulladékártalmatlanítás egyidejű megoldásával engedhető meg.”

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatása szerint vízmű védőterület, illetve hidrogeológiai védőidom Budaörs közigazgatási területét nem érinti. A módosítási szándékok új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazzák.

FÖLDTANI ADOTTSÁGOK

A ***nyílt karszt területek*** külterületi jegyzékéről szóló 8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató melléklete szerint Budaörs területén a következő külterületi helyrajzi számok érintettek: 03, 05, 011, 024, 025, 029, 030/5, 034, 035, 038, 0126/4, 10357, 10358, 10359, 10360.
A Tvt. 19. § (3) bekezdése alapján tilos a nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.

B2.3. ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ZÖLDFELÜLETI ELEMEK

Budaörs kiterjedt belterületei mellett jelentős zöldfelületi elemekkel rendelkezik, amelyek a következő főbb csoportokba sorolhatók:

- Budai Tájvédelmi Körzet erdőségei,
- Budaörsi-kopárok és mezőgazdasági területek gyepterületei
- közparkok,
- temetők területei,
- lakóterületek zöldfelületei,
- hétvégiházas üdülőterületek, kertes és általános mezőgazdasági területek zöldfelületei.

Az M1-M7 autópályák közös szakasza mentén elhelyezkedő kereskedelmi gazdasági területek jellemzősen alacsony biológiai aktivitással rendelkeznek.
A település északi, Budai-hegységhez tartozó részét erdőterületek, helyenként rétek, legelők borítják. A település sajátossága a Budaörsi-kopárok területe, amely sziklakibúvásos vékony gyeptakaróval fedett. A kopárok területe természetvédelmi,

település- és tájképi szempontból egyaránt jelentős értéket képvisel. A Budaörsi-kopárok és az erdőterületek között kertes mezőgazdasági területek, illetve hétvégiházas üdülőterületek helyezkednek el, amelyek lassú átmenetet képeznek a település sűrűbben beépült részei és az erdőterületek között. A hétvégiházas üdülőterületektől délre található továbbá két kisebb erdőfolt a Nap- és a Tűzkő-hegyeken, amelyek jellemzően rekreációs célokat szolgálnak.

BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET

A 10 528 hektáros Budai Tájvédelmi Körzet a Budapestet északnyugatról övező, sok helyen mélyen a városba ékelődő, erdővel borított hegyvonulatot foglalja magába.

A tájvédelmi körzet természetvédelmi oltalmának indokai és célkitűzései:

- az egyedülálló botanikai, zoológiai, földtani értékek megőrzése,
- az erdők és nyílt területek együttes tájképi értékének, a terület beépítetlenségének megtartása,
- a Budapest közelében lévő zöldfelületeknek "a főváros tüdejének" megőrzése.

Budaörsi kopárok fokozottan védett terület

A távolról nézve kopár vidék valójában rendkívül gazdag természetes sziklakert. Alapkőzetének főtömege középső-triász dolomit, mely a Budai-hegység legidősebb ismert kőzete. Az itt kialakult száraz gyepekben több olyan növényfaj él, melyekkel csak a Kárpát-medencében esetleg csak a Budai-hegységben találkozhatunk. Ezeknek a virágoknak sokszor a neve is utal arra, hogy bennszülött (ún. endemikus) fajról van szó, ilyenek pl. a magyar gurgolya, a budai imola, vagy a budai berkenye. A hegylábi lösztakaró pusztagyepeinek értékes növényei a törpe mandula és a macskahere. A terület kiemelkedő állattani értéke, a haragos sikló, mely a kirándulók által okozott zavarás miatt a kipusztulás szélére került."

(forrás: http://dinp.nemzetipark.gov.hu/index.php?pg=menu_747)

A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerint Budaörs területén a ***Budai Tájvédelmi Körzet***hez tartoznak a következő hrsz.-ú ingatlanok:
1349, 1348/1, 1348/2-4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2.
A rendelet 2. számú szerint a Budai Tájvédelmi Körzet ***fokozottan védett*** területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai a következők:
1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028.

Az aláhúzással jelölt helyrajzi számú ingatlanok területei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősülnek.

NATURA 2000 TERÜLETEK

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. melléklete szerint Budaörs területén kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területbe tartoznak a következik a Budai-hegység és a Budaörsi-kopárok következő helyrajzi számú telkei:

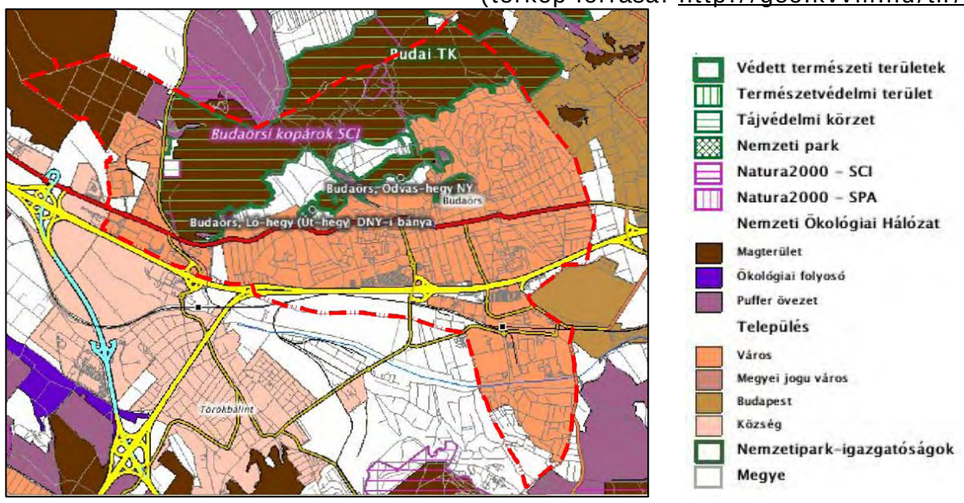
Budai-hegység (HUDI20009)
02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949

Budaörsi kopárok (HUDI20010)
08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/1c, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 8052/3 [jelenleg: 11228], 8116 [jelenleg: 11348], 8119 [jelenleg: 11346], 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze, és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja.
Az OTrT 13. § (1) értelmében az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
Az OTrT az ökológiai hálózatot magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekre tagolja. A besorolás egyben kifejezi az egyes területek természetvédelmi értékét is.

(térkép forrása: http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm)



Az országos ökológiai hálózat övezetei
(közigazgatási határ pirossal)

A település területét érintő természetvédelmi területek túlnyomórészt az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe tartoznak. A Gyár utca menti területek, az Út-hegy és az Odvas-hegy közötti terület, valamint az Odvas-hegy keleti része a pufferterület övezetébe sorolt.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Jelen településrendezési tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésre került, így biológiai aktivitásérték számítása vált szükségessé, amely önálló fejezetben szerepel.

TEREPALAKÍTÁS

A város változatos domborzati adottságai miatt megkülönböztetett figyelemmel kell kezelni a lakótelkeken és egyéb beépítésre szánt területeken történő tereprendezést. Az országos településrendezési és építési követelmények 45.§-a szerint a helyi építési szabályzat szerint lehet tereprendezési lehetőséggel élni az építési helyen kívül. A hatályos HÉSZ nem tartalmazott előírást a terepalakításra vonatkozóan. A javasolt módosítás szerint – összhangban a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. mellékletében megfogalmazottakkal – a HÉSZ lehetőséget ad a terepszint 1,0 m-es, végleges jellegű megváltoztatására az építési helyen kívül is.

B2.4. ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az alábbiakban a szabályozási változtatással érintett zöldfelületek kerülnek bemutatásra. Az erdőterületek szabályozása nem módosul, esetükben a jelenlegi szabályozás megtartásának indokait mutatjuk be.

ERDŐTERÜLETEK

A településen a legjelentősebb kondicionáló hatással rendelkező zöldfelületi elem kétségkívül a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó erdőterület, amely ahogyan már említettük védett, illetve fokozottan védett besorolású.

> *A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 32. § (1) bekezdése szerint a „védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű”.*
> *Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 24. § (1) bekezdése szerint „A természet- és környezetvédelmi, valamint egyéb védelmi szempontok megvalósítása érdekében védelmi rendeltetésű az erdő, amely különleges kezelést igényel, és ahol az erdőgazdálkodás gazdasági funkciója nem, vagy csak korlátozott mértékben érvényesül”.*

A (2) bekezdés *védelmi rendeltetésbe sorolja például a védett természeti területen lévő erdőt*. A törvények előírásait továbbá, az erdőterületek természetvédelmi, talajvédelmi, ökológiai hatásait figyelembe véve, az erdőterületek védelmi erdő (Ev) övezeti besorolását megtartjuk. Ev besorolásúak továbbá az autópályától délre és a Tétényi-fennsíkon elhelyezkedő erdősávok. A rekreációs célokat szolgáló a Nap- és a Tűzkő-hegyeken található két kisebb erdőfolt egészségügyi, szociális, turisztikai erdő (Ee) besorolását megtartjuk.

BUDAÖRSI-KOPÁROK ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK GYEPTERÜLETEI

A két terület egyedi természeti értékei miatt mindenképpen különleges szabályozást igényel. A kopárok területe jelenleg a *„Budaörsi-kopárok (zöldterület), (ZK)”* övezetbe sorolt, amely speciálisan erre a területre megfogalmazott szabályokat tartalmaz. A Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó területen találhatók olyan értékes gyeptársulások, amelyek jelenleg a szintén helyi sajátosságokat hordozó *„védett sziklagyepek és gyepek mezőgazdasági területe (M-VGy)”* övezetébe soroltak. A két övezet eddig hiánypótló szerepet töltött be, azonban az OTÉK módosításával bevezetett 30/A § lehetőséget nyújt a hasonló jellegű területek országosan egységes szabályozására. A módosítás során ez a két terület OTÉK szerinti természetközeli terület, sziklás terület, illetve ősgyep besorolást fog kapni, a BHÉSZ szerinti jelenlegi előírások módosításával, kiegészítésével.

A természetközeli terület övezetébe javasolt sorolni a település déli csúcskén lévő, jelenleg közparkba sorolt területet. Az átsorolást indokolja, hogy a beépítetlenül fennmaradt terület morfológiailag a jelentős természeti értékekkel bíró Tétényi-fennsíkhoz tartozik, valamint, hogy közparki kialakításával egy nehezen megközelíthető, ezért várhatóan alulhasznált park alakulna ki a város területén.

B2.5. KÖRNYEZETVÉDELMI – ZÖLDFELÜLETALAKÍTÁSI JAVASLATOK

- Budaörsön a Budaörsi-kopárok területét, valamint a mezőgazdasági övezetbe sorolt védett sziklagyepek és gyepek területét természetközeli terület övezetébe javasolt sorolni. Az OTÉK módosítása óta alkalmazható, a beépítésre nem szánt területek között szereplő övezet jelzi a terület értékeit, valamint a város által tett erőfeszítéseket az értékek megőrzésére.
- A természetközeli terület övezetén az értékek megőrzése érdekében a művelési ágnak megfelelő kezelés szükséges. A művelési ágnak megfelelő kezelést a terület viszonylagos zavarásmentességének fenntartása, valamint becserjésedés esetén (kb. 10-15 év) cserjeirtás jelenti. A kezelés, fenntartás pontos módját a természetvédelmi kezelővel (jelen esetben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal) egyeztetni szükséges.
- A gyepállományok védelme érdekében a területen bármilyen jellegű igénybevételt, építési tevékenységet (pl. közműépítés) a természetvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges. A hatóság a területen végzett tevékenységekre előírásokat tehet.
- A természetközeli övezet területén növénytelepítés szintén csak a kezelővel egyeztetve végezhető.
- A különböző motorizált (terepmotorozás, quad-ozás stb.) és nem motorizált (kerékpározás) sportok az érzékeny, helyenként nyílt gyeptárulások sérülését okozzák. A gyep további felszakadása csupasz talajt eredményez, amely egyéb természetes felszíni hatások (eső, szél) miatt a talaj lemosódásához, erózióhoz vezet.
- A terepalakításra vonatkozóan javasolt HÉSZ módosítás biztosítja az építési helyen kívül szükségessé és indokolttá váló tereprendezési igényeket, ugyanakkor a megfogalmazott korlátozások (eredetei terepszintre való visszavezetés, rézsűállékonyság biztosítása, valamint a rézsűmagasság és a hajlásszög korlátozása) elősegítik az igényes, valamint az állékonysági szempontokat figyelembe vevő tereprendezéseket.
- A HÉSZ 13. §-nak javasolt módosítása a használatbavételi engedélyhez köti a HÉSZ-ben meghatározott beülltetési kötelezettséget. A javasolt módosítást indokolja az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet változása, mivel a környezetrendezés elvégzésének ellenőrzése kikerült a használatbavételi engedély elbírálása során ellenőrzésre kerülő pontokból. A használatbavételi engedélyhez kötött környezetrendezés elősegíti az új beépítések környezetének igényessé tételét.
- A 17. § módosítása a HÉSZ-en belüli ellentmondást oldja fel, mivel a természeti értékek védelmét szolgáló védőterületek megnevezése a HÉSZ-ben nem volt egységes.
- A 20. § módosítása megteremti a helyi építési szabályzat rugalmas összhangját a magasabb rendű OTÉK előírásokkal a zöldfelület számításra vonatkozóan.
- A 47.; 48.; 51.; 52. §-ok módosítása a helyi építési szabályzatban előírt kötelező legkisebb zöldfelületi arány mértékét pontosítja az OTÉK előírások szerint.
- A 60-61. §-ok módosítása az erdőterületeken való építmény elhelyezést az OTÉK, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény előírásai szerint pontosítja.

- A 66. § módosítása a HÉSZ előírásait a 21/2006. (I. 31.) Kormány rendelet előírásainak megfelelően pontosítja.
- A 72. § módosítása szintén a hatályos jogszabályoknak való megfelelést célozza, megszüntetve az ellentmondásokat, valamint a joganyagra való számszerű hivatkozást, amely a helyi építési szabályzatokban nem kívánatos.
- A hatályos jogszabályok (Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet) szerint pontosításra került a HÉSZ 4. és 5. számú függeléke. Továbbá a nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről szóló 8002./2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató szerint kiegészítettük a HÉSZ-t egy 5/A. számú függelékkel.

B2.6. TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEKET ÉRINTŐ ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK

A BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZETTEL KAPCSOLATOS JOGI FOLYAMATOK

DOKUMENTUM	ÉRINTETT HRSZ.-OK	INDOKLÁS
Buda környéki Földhivatal 33573/ 2008.02.12. számú **határozat**a	8601; 8602; 8603; 8604; 8607; 8609/2 (egykori zártkert)	9629-1/2008. számú KTVF megkeresés
Pest megyei Földhivatalhoz benyújtott Polgármesteri **fellebbezés** a Buda környéki Földhivatal 33.573/ 2008.02.12. sz. határozata ellen (2008. 06. 06.)	8601; 8602; 8603; 8604; 8607; 8609/2	* *Önkormányzati szándék: Tárgyi határozat megváltoztatása, vagy az első fokon eljárt hatóság új eljárásra kötelezése.*
	8601; 8602; 8603; 8604; 8607; 8609/2	A Buda környéki Földhivatal jogszerűen járt el. A felterjesztett iratok alapján megállapítást nyert, hogy a fellebbezés nem megalapozott.
Buda környéki Földhivatal **határozat**a (2008. 11. 04.)	010; 011; 029; 030/5; 1348/3; 1632; 1634/2; 9451/1	A 125/2007. (XII. 27.) KVvM rend. szerint a felsorolt hrsz.-ek a Budai TK részei.
Polgármesteri **fellebbezés** (2008. 12. 15.)	1348/3; 1634/2	**
Pest Megyei Földhivatal **határozat**a (2009. 03. 24.)	010; 011; 029; 030/5; 1348/3; 1632; 1634/2	A földhivatalnak nincs jogszabályi felhatalmazása arra, hogy jogszabályon alapuló ingatlan nyilvántartási feljegyzés esetén a feljegyzés alapjául szolgáló jogszabály megalkotásának körülményeit, ill. az előkészítés során esetlegesen elkövetett jogsértéseket vizsgálja.
Feljegyzés (dr. Bocsi István jegyző részére) (2009. 07. 05.)	1632; 1633/1; 1633/2; 1634/1; 1634/2	–

*

1. A Buda környéki Földhivatal 2008. 02. 12-én kelt határozatáról az Önkormányzatot csak 2008. 05. 14-én értesítette, így sérült az Önkormányzat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 4. § (1) bekezdésében rögzített joga.
2. A földhivatali bejegyzés a 9629-1/2008. számú KTVF megkeresése alapján történt. A megkeresés alapjául szolgáló a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet nem csak a védettség fenntartásáról rendelkezik, hanem egyes területeken bővíti a tájvédelmi körzetet, míg másutt a területek védettségének fokozatát (védett természeti területből fokozottan védett term. területbe való átsorolás) változtatja meg. A rendelet tartalma és megnevezése nincs összhangban.
3. A fellebbezésben idézett jogszabályok (a fellebbezés megállapítása szerint) és a Felügyelőség Buda környéki Földhivatal részére továbbított megkeresése alapvető ellentmondásokat tartalmaznak, ezért az elsőfokú hatóság eljárása jogszabálysértő volt.

**

1. A 125/2007. KVvM rendelet a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szól, nem a TK bővítéséről, ill. a védelem szintjének fokozásáról.
2. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 19-20. §, valamint 27.; 29.; 31. §-aiban foglalt előírások a 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet jogszabály előkészítése során sérültek azzal, hogy véleménynyilvánításra nem volt mód.
3. A 1348/3 hrsz.-ú magántulajdonban lévő ingatlan, amelyre az országos jelentőségű védett természeti terület kategóriát feljegyezték, új elemként jelenik meg az ingatlan nyilvántartásban. Jelenleg lakóépület van rajta, a BHÉSz (42/2005. IX. 22. ÖKT. sz. rendelet) szerint pedig védett kisvárosias lakóterület övezetben szerepel (Lk-1/VED).
4. A 1634/2 hrsz.-ú szintén magántulajdonban lévő ingatlan eddig védett területként szerepelt, most az országos jelentőségű fokozottan védett természeti terület feljegyzést kapta. Szintén a védett kisvárosias lakóterület övezetben szerepel (Lk-1/VED) építési övezetbe tartozik és jelenleg lakóépület található rajta.

A 3. és 4. pontban foglaltak az önkormányzati rendelettel (BHÉSz) ellentétesek.

5. Az Önkormányzat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 25. § (7) bekezdésében foglalt jogai sérültek, mivel a természeti terület védetté nyilvánításának előkészítése során az előkészítést végző sem egyeztető megbeszélést, sem helyszíni szemlét nem tartott, melyre meg kellett volna hívni valamennyi érintett hatóságot, továbbá mindazokat, akikre a védetté nyilvánításból jogok vagy kötelezettségek hárulnak, illetőleg *akik jogos érdekét a védetté nyilvánítás közvetlenül érinti* – különös tekintettel azon területekre, melyekre újként jegyezték be a védettség tényét.
6. A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet 2008. január 1-ével történő hatálybalépésével véleményünk szerint sérti a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. 12. § (3) bekezdését, miszerint a jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.
7. A fokozottan védett természeti területen végezhető tevékenységeket a természet védelméről szóló törvény szabályozza, ezért a kérdéses ingatlanok tekintetében a BHÉSz alapján a határozatban feljegyzett jogi jelleg a Képviselőtestület rendeletében foglaltak végrehajtását akadályozhatja. Az előállt jogi helyzet alapján a BHÉSz magasabb szintű jogszabállyal vált ellentétessé.

A BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ HATÁROZAT ÉS RENDELETEK ÖSSZEVETÉSE

A Budai Tájvédelmi Körzet (TK) 1978. óta védett. A Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról a 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet rendelkezik. A 2007-es rendelet az alábbi helyrajzi számok tekintetében tér el a korábbi rendeletektől.

A Budai Tájvédelmi Körzet létesítéséről szóló 9/1978. OKTH határozat által tartalmazott hrsz.-ok Budaörs közigazgatási területén*	A Budai Tájvédelmi Körzet bővítéséről szóló 5/1991. (III. 22.) KTM rendelet, A Budai TK bővítési területének ingatlan-nyilvántartási hrsz.-ai (Budaörs)	A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet ingatlan-nyilvántartási hrsz.-ai (Budaörs) hatályos rendelet	A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelettel a TK-hoz sorolt hrsz.-ok
Belterület: 1632-1634; 8601-8607 **Külterület:** 0210 A-B; 0212; 0345-0348; 0349/1-4; 0350; 0351/1-4; 0353-0357; 0359-0361; 0376; 0382-0383; 0398; 0399 A-K; 0406-0407; 0408/1; 0409-0410; 0411 A-D; 0412/1-2; 0413-0416; 0418/1-2; 0419-0421; 067-068; 070; 071/1; 071/2 A-B; 072-074; 076/2; 077/1; 078/1; 078/2 A-B; 079-082; 083/1 A-B; 083/2, /3, /4; 084-086; 087/1-2; 088-095; 097; 098/1-2; 099-0101	1348; 1349; 8120; 8896; 8902	Védett/ **fokozottan védett:** 1348/1; 1348/2-4; 1349; **1632; 1633/1; 1633/2; 1634/1; 1634/2; 8120; 8601; 8602; 8603; 8604; 8607; 8609/2; 8896; 8902;** 9451/1; 02; 03; 04; 05; 06, 07; 08; 09; 010; 011; 012; 013; 014; **015; 016/1; 016/2; 017; 018; 019/1; 021; 023; 024; 025; 028;** 029; 030/5; 033; 034; 035; 036/1-3; 037/1; 037/2; 038; 039; 040; 041; 042/1; 042/2	8609/2; 9451/1; 02; 03; 04; 05; 06, 07; 08; 09; 010; 011; 012; 013; 014; **015; 016/1; 016/2; 017; 018; 019/1; 021; 023; 024; 025; 028;** 029; 030/5; 033; 034; 035; 036/1-3; 037/1; 037/2; 038; 039; 040; 041; 042/1; 042/2

** A 9/1978. OKTH határozatban foglalt külterületi hrsz.-ek a jelenlegi földhivatali térképen nem azonosíthatók be a hrsz.-ek változásai következtében. A mellékelt tervlapon a fent nevezett határozat térképi mellékletét mutatjuk be, azonban a régi papír alapú feldolgozás miatt ez a lehatárolás sem biztosít teljes pontosságot.*

Összefoglalóan megállapítható, hogy **Budaörs Város Önkormányzata** a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló KVvM rendeletben **a következőket sérelmezi:**

- A Buda környéki Földhivatal 2008. 02. 12-én kelt határozatáról az Önkormányzatot csak több hónapos késéssel (2008. 05. 14-én) értesítette, így az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés ellen tiltakozni nem tudott.
- Az Önkormányzat szerint a fent nevezett 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet tartalma és megnevezése nincs összhangban.
- Az Önkormányzat álláspontja szerint az első fokon eljáró Buda környéki Földhivatal jogszabálysértést követett el, amint az előzőekben ismertettük. A másodfokú hatóság (PM Földhivatal) megállapította, hogy első fokon jogszerűen jártak el.
- A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének felülvizsgálatakor lefolytatott eljárás során sem a 1996. évi LIII. tv. 25. § (7) bekezdése, sem pedig a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 19-20. §, valamint 27.; 29.; 31. §-aiban foglalt előírások szerinti érdekegyeztetésre nem került sor.
- Az érdekegyeztetés elmaradása miatt több fent nevezett hrsz.-ú telek esetében Budaörs Város 42/2005. IX. 22. ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata magasabb szintű jogszabállyal ellentmondásba került. A hivatkozott számú KVvM rendelet egyes lakóépülettel rendelkező telkeket is védetté/ fokozottan védetté nyilvánított. Az ellentmondás a 125/2007. (XII. 27.) KVvM rendelet előtt indított eljárások lefolytatását akadályozhatja.
- A hivatkozott számú KVvM rendelet sérti a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. tv. 12. § (3) bekezdését, mivel hatálybalépése előtt nem biztosítottak kellő időt a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

A NATURA 2000 TERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS JOGI FOLYAMATOK

DOKUMENTUM	ÉRINTETT HRSZ.-OK	INDOKLÁS/ MEGÁLLAPÍTÁS
Észrevétel a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) felé (2005. aug. 12.)	8948/7; 8949; 8118/1; 8118/2; 1341;1342; 1343; 1347/1; 1374; 7766	Az érintett hrsz.-eken nem vagy csak részben állnak fenn a Natura 2000 területté nyilvánítás feltételei.
Észrevétel a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság felé (2007. szept. 25.)	8948/7; 8949; 8118/1; 8118/2; 1341;1342; 1343; **1347/1**; 1374; 7766	A DINPI a 2005. aug. 12-én kelt kérésnek megfelelően a felsorolt hrsz.-eket egy kivételével a Natura 2000 listából törölte. A **1347/1 hrsz.-ú telek továbbra is Natura 2000 terület** maradt. Az Önk. kéri e telek törlését is a Natura 2000 területekből. Az ismételt megkeresésre nem érkezett válasz a NP részéről.
Budakörnyéki Földhivatal 35.071/2008. 02. 28. sz. **határozata**	1348/1; 1349; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16/2; 17; 18; 19/1; 21; 28; 29; 30/5; 33; 35; 36/1; 36/2; 36/3; 37/1; 37/2; 38; 42/1; 8120; 8601; 8602	Natura 2000 terület jogi jelleg bejegyzése
Pest Megyei Földhivatalhoz benyújtott Polgármesteri **fellebbezés** a Buda környéki Földhivatal 35.071/ 2008. sz. határozata ellen	8601; 8602*	**
Pest Megyei Földhivatal 31.071/2008. ikt. sz. **határozata**	8601; 8602	A fellebbezést elutasítja, a Budakörnyéki Földhivatal 35.071/2008. sz. határozatát helyben hagyja. A természetvédelmi hatóság

		tájékoztatása szerint a DINP Igazgatóságnál a fellebbezéssel érintett ingatlanokkal kapcsolatban észrevételt nem tettek.
Pest Megyei Bíróság 9.K.27.053/2008./4. sz. **ítélete**	8601; 8602	A megyei bíróság a felperes keresetét elutasítja.
Budakörnyéki Földhivatal 39.006/2008. 04. 14. sz. **határozata**	1374/1; 39; 40	Natura 2000 terület jogi jelleg bejegyzése
Pest Megyei Földhivatalhoz benyújtott Polgármesteri **fellebbezés** a Buda környéki Földhivatal 39.006/ 2008. 04. 14. sz. határozata ellen	1347/1	***
Pest Megyei Földhivatal **határozata**	1347/1	A fellebbezést elutasítja, a Budakörnyéki Földhivatal 39.006/2008. sz. határozatát helyben hagyja. A természetvédelmi hatóság tájékoztatása szerint a DINP Igazgatóságnál a fellebbezéssel érintett ingatlanokkal kapcsolatban észrevételt érkezett, azonban az Igazgatóság azt elutasította, így ezek a hrsz.-ok is kihirdetésre kerültek a 45/2006. (XII. 8.) KVvM rendeletben.

* A földhivataltól 2009 novemberében kapott digitális alaptérképen a 8601 hrsz.-ú telek mocsár, a 8602 hrsz.-ú telek pedig rét művelési ágban szerepel.

** 1. Az Önkormányzat a Ket. 4. § (1) bekezdés szerinti határidőben hozott döntéshez való joga sérült.

2. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. § (2) bekezdése értelmében alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. A 42/2005. (IX. 22.) ÖKT. Rendelet – alacsonyabb szintű jogszabályként – ellentétessé vált a 45/2006. (XII 8.) KVvM rendelettel, a 8601 és a 8602 hrsz.-ú telkek esetében.

*** 1. Az Önkormányzat kérte a 1347/1 hrsz.-ú telek – környezetvédelmi és vízügyi miniszteri közlemény Magyar Közlönyben történő közzétételét követő 90 napon belül – kivételét a Natura 2000 területek listájáról, mivel a telek kivett terület (utca. A telken jellegéből adódóan a kiemelt jelentőségű természetmegőrzés indoka semmissé vált, így a kiemelt jelentőségű természeti terület feltételeinek nem felel meg.

2. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. § (2) bekezdése értelmében alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes magasabb szintű jogszabállyal. A 42/2005. (IX. 22.) ÖKT. Rendelet – alacsonyabb szintű jogszabályként – ellentétessé vált a 45/2006. (XII 8.) KVvM rendelettel, mivel a 1347/1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a kért helyesbítést nem tették meg.

3. A kialakult jogi jelleg a 1347/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a 42/2005. (IX. 22.) ÖKT rendelet (, amely alapján a kérdéses telek „közterület”) végrehajtását akadályozhatja.

B3. KÖZMŰ

Budaörs fővárostól dél, délnyugatra elhelyezkedik el, a XI., XII. és a XXII. kerületekkel, továbbá Budakeszi, Törökbálint, Biatorbágy településekkel határos.
A 24 km^2-nyi közigazgatási területen fekvő városban 9800 lakásban él Budaörs 27655 főnyi népessége. Az átlagos laksűrűség 3,5 fő/lakás. Kiugróan magas az országos átlaghoz képest. Földrajzi adottságai, infrastruktúra szolgáltatásai, ezek között a közműadottságai is hozzájárultak, hogy egyre több kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységet folytató létesítmény települ le a városban, melyek hozzájárulnak növekvő JDP-jéhez, és a hírnevének a növeléséhez a nemzetközi piacon. A változásokat követve, az utóbbi 20 évet, a rendszerváltás óta eltelt időszakot áttekintve a közműigények folyamatos növekedést mutatnak

A városban a magasságkülönbségek jelentősek, a terep 120,00 - 400,00 m Bf. szintek között változik, a lakott területen 120,00-210,00 m Bf. szintek között, az üdülőterületek a domboldalakon elérik a 400,00 mBf. szintet is.

Az M1 és az M7 autópályák két oldalán elhelyezkedő, dinamikusan fejlődő település közműadottságai kedvezőek, a hálózatok változó mennyiségben és minőségben épültek meg.

NYOLC FÉLE KÖZMŰSZOLGÁLTATÁS VAN A TELEPÜLÉSEN.

- A vízvezeték és a villamosenergia hálózat mindegyik utcában megépült.
- A hírközlési, a kábel TV és a vezetékes gázhálózat a terület nagy részén, csaknem minden utcában rendelkezésre áll.
- A lakótelepeken távhő- és gázszolgáltatás van.
- A szennyvizek elvezetésére és a csapadékvizek továbbítására elválasztott rendszerű csatornák szolgálnak.
- A csapadékvíz elvezető hálózat, a villamosenergia, a hírközlési és a kábel TV vezetékek különböző minőségben épültek meg.
- A hálózatfejlesztéseket tekintve a csapadékvíz elvezető rendszer igényli a legnagyobb fejlesztést.
- Jelentős változás a térségi összefüggéseket tekintve, hogy a Budaörs szennyvizeinek a tisztítása Budapest központi szennyvíztisztító telepén történik majd. A meglevő tisztítómű területén központi szennyvíz átemelő létesül, ahonnan nyomott vezeték, majd gravitációs csatorna továbbítja a szennyvizeket a szomszédos XI. kerület csatorna hálózatába. Másik változatban megmarad a tisztítómű.

A városban az üdülőterületeket kivéve (Frankhegy, Alsó- és Felsőszállás) az összes közmű kiépült (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, telefon), a lakótelepen a távhő-ellátás is van.

A jelen tervezést megelőzően a 2005. évi TRT a meglevő beépített területeken kívül, a város egész területén kijelölte az új beépítésre szánt területeket, ezzel le is fedte a még beépíthető területeket a sport-, a pihenő zöld- és erdőterületek meghagyásával, biztosításával.

A településszerkezeti terv módosítását az új igényként felmerülő az övezetváltozások és a közlekedési célú fejlesztések tették indokolttá. A fejlesztési elképzelések szerint Budapest Egér úttól Budaörs Gyár utcáig az autópálya északi oldalán szerviz út létesül, helyének kiszabályozásához 16 m szélességű közterületi sáv biztosítása szükséges.

További feladat: Budapest Virág piactól, Budaörs-Törökbálint felé metró nyomvonal keresése. A közlekedési hálózat fejlesztésében történő változások befolyásolják a közműfejlesztéseket és az egyes hálózatrekonstrukciókat.

A településszerkezeti terv időtávjában a meglevő beépített területeken az egyes közműhálózatok kapacitáshiányos szakaszainak illetve az elöregedett, meghibásodott vezetékeknek az átépítésére kell számítani, ezenkívül az új beépítésre kijelölt területek közműellátását kell megvalósítani.

- Hiányosan közművesített területek a városban Alsó- és Felsőszállás és Frankhegy üdülési célú területei. Közművesítésük csak a közlekedési hálózat fejlesztésével összehangolt közműépítések mellett történhet, kiemelten kezelve a területeken a szennyvízcsatornázást és a csapadékvíz elvezetés megoldását.
- Kamaraerdő déli része és a Méhecske utca környezetének nagy része jelenleg beépítetlen, közművesítés nélküli. Beépítésük a feltétele: a teljes közművesítés biztosításához a közműhálózatok megépítése.
- A közműveknek a szolgáltatások megépítésekor az esztétikai igényeket is kielégítő megoldásokat kell biztosítani. A villamos energia, a hírközlési és a kábel TV hálózatok földkábelben történő megépítése javasolt.
- A közterületi hálózatok megépítésével a fogyasztók nagy része számára biztosítható a teljes komfort lehetősége. A csapadékvíz elvezető hálózatok megépítése későbbi ütemre nem tolódhat, a beruházásokkal egyidejűleg kell megépíteni a többi közművel együtt.
- Az új beépítésű területeken a felszínre hulló csapadékvizeket locsolási célból össze kell gyűjteni és a telken belül hasznosítani.

B3.1. VÍZELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

Budaörs Budapest Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatási területén helyezkedik el.
Budaörsön nincsen vízbázis. A fővárosi rendszerből négy irányból érkezik a városba az ivóvíz.

BUDAPEST XI. KERÜLETE FELŐL:

- a Törökbálinti úton DN 500 mm átmérőjű a vezetéken,
- a Budapesti úton 250 mm és 200 mm keresztmetszetű vezetéken,
- Kamaraerdőnél pedig a Repülőtéri úti DN 200mm-es vezetéken keresztül és

ÉRD FELŐL A JELÖLT ÁTADÁSI PONTNÁL:

- DN 300mm-es vezetéken át.

A terepadottságok és a nagy szintkülönbség miatt 10darab nyomászónára tagoltan üzemel a rendszer. A hálózat kialakítását a Vízellátás M=1:25000 méretarányú helyszínrajz szemlélteti.

- A legnagyobb ellátási területe Budapest **19-Dayka Gábor övezet**nek van. A település alacsonyabban fekvő részeit foglalja magában. A zónában a Dayka utcai 201,0 mBf túlfolyószintű medencék nyomásviszonyai érvényesülnek.
- Budapest irányából az 500-as vezetékről betáplált a **Széchenyi úti alsó-felső gépház** (170,48 mBf terepszintű), mely a **66 - Budaörs Széchenyi úti alsó zóná**ban a város Kőhegy és a Naphegy környéki területére juttatja az ivóvizet. Jelenleg üzemen kívüli vannak a Széchenyi úti alsó zóna területén a 1000+350 m^3 térfogatú Kőhegyi medencék. Túlfolyószintjük: 195,0 mBf.

- **A** 89 – Budaörs Széchenyi úti felső zóna **a Tűzkőhegy és a Tűzkőhegyi vízmosások környéke.**
- **40 - Törökugrató és 62 - Budaörs Csiki övezetek** területén a Szabadság utcai DN 200-as vezetékről betáplált nyomásfokozó szivattyúk **(**167,0 mBf terepszintű) látják el az övezet Árvácskai utcai ellennyomó rendszerű 2x250m^3 térfogatú és 214,78mBf túlfolyószintű medencéit.
- **Kamara-erdőn a Beregszász 66 zóna** (157,76mBf terepszintű) nyomásfokozó gépháza látja el a városrész északnyugat-délkelet irányú középső sávjának a fogyasztóit.
- **Az 39 - Odvas-hegyi zóna Koszorú utcai gépháza** (165,8 mBf terepszintű) továbbítja a vizeket Odvashegy és Hegyalja utcákba.
- A Budakeszi-mellékágtól nyugatra levő többségében kereskedelmi és gazdasági terület **a 100- Biatorbágyi** zónából kapja az ivóvizet**.**

A hálózatok kialakítása többségében körvezetékes rendszerű, a nyomásfokozó gépházakból ellátott utcák többségében ágvezetékes kialakításúak (Odvas, Széchenyi alsó- és felső zóna, Beregszász utcai és a Biatorbágyi zóna)
A rendszer vezetékei DN 300-80, anyaguk GÖV, öntöttvas, KM PVC és KPE.

Az ellátás megfelelő, nyári csúcsokban, időnként a magasabban fekvő helyeken tapasztalható vízhiány.
6 db díszkút van a városban a lakosság közérzetét javítva. Parkokban és játszótereken 7 helyen található ivókút és 9 helyen üzemel közkifolyó.

FEJLESZTÉS

Távlatban az életszínvonal emelkedésével feltételezhetően a vízigények növekedésnek indulnak. A becsült távlati igényeket tekintve nem várható változás a 2005. évi TSZT-ben meghatározott igényeket tekintve. A növekedés az új fejlesztési területek rendszerbe csatlakozásakor, az új fogyasztók belépésekor várható.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT M1- M7 ALATTI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK VÍZELLÁTÁSA

Új Kamara-erdei zóna

- A városrész déli fejlesztési területének az ellátására a Dayka nyomásövezetben 300 mm átmérőjű vezeték épül a Vasút utcai DN 300-as vezetékről leágazva a Beregszászi úti gépházig.
- Kamaraerdei-alsó zóna ellátásához a Beregszászi gépház bővítése szükséges.
- A városrészt ellátó Szajkó és Kócsag utcák közötti telken létesülő vízműtelep 300m^3 térfogatú, 240 mBf túlfolyószintű medencéjéhez és nyomásfokozójához a Beregszászi, majd a Kamara-erdei úton továbbépül a 300-as vezeték. A tervezett vízműtelep telke biztosított, szabályozási terv szinten is kijelölésre került.
- További feladat az elosztóhálózat kiépítése.

Méhecske utca és környéke

- A 19-es számú Dayka Gábor övezetbeli hálózat bővítésével oldható meg a vízellátása.

BEÉPÍTETT, VEZETÉKES VÍZZEL NEM RENDELKEZŐ TERÜLETEK VÍZELLÁTÁSA

A Fővárosi Vízművek Zrt. 2010. 02. 02-án készült elvi nyilatkozata alapján módosul Frank-hegy, valamint Alsó- és Felsőszállás egységes vízellátó rendszere a Hydro-Komplex Kft által a 2000-es évek elején készített vízjogi engedélyezési tervhez képest.

Fejlesztési igények a 212 mBf feletti területeken:

Frankhegy I. zóna

- a Kőhegyi víztározó területén (Víztorony u. 21.) a meglevő üzemen kívüli 1000 m^3 térfogatú víztároló medence helyreállításán kívül 195mBf szinten nyomásfokozó telepítése szükséges a tervezett frankhegyi zónák kiszolgálására.
- A Víztorony utcától NA 200 gerincvezeték épül a tervezett Frankhegy I. zónai a Visszhang u. és Őzike u. kereszteződés közelében létesítendő vízműterület, 2x250m^3 térfogatú ellennyomó rendszerű medencéinek (túlfolyószint 286 mBf) betáplálására.
- További feladat az elosztóhálózat kiépítése Frankhegy, Alsó- és Felsőszállás vízellátására

Frankhegy II. zóna

- Frankhegy I. zónai medencék mellett nyomásfokozó létesül,
- ahonnan NA 200 gerincvezeték épül a tervezett Frankhegy II. zónai medencék betáplálására.
- Ezek a 2x50m^3 térfogatú és 346 mBf túlfolyószintű ellennyomó rendszerű víztárolók az Őzike u. és Agancs u. kereszteződése közelében építhetők meg.
- További feladat az elosztóhálózat megépítése.

Frankhegy III. zóna

- Frankhegy II. zónai medencék mellett nyomásfokozó létesül, melytől indított elosztóhálózat látja el az ivóvizet igénylő területet.

Frankhegy III./b zóna

- Frankhegy beépített területe túlnyúlik a III. zóna ellátási területén, ezért a 386mBf szint feletti kisebb utcák vízigényének a biztosítására a III. zóna hálózatában újabb nyomásfokozó telepítéséhez kell a helyet kijelölni.

Felhívja a tervezés a figyelmet, az északi üdülőterületek utcáinak keskeny szabályozási szélességére. A készülő Frank-hegyi szabályozási terv utcáinak kiszabályozása átgondolt közműrendszerek tervezésével összehangoltan épüljön meg. A vízellátás a környezet védelmében csak a szennyvízcsatorna hálózat megépítésével egyidejűleg történhet.

NYOMÁSÖVEZETEK NEVE	ÖVEZET SZÁMA	ELLÁTANDÓ MAX. TEREPSZINT MBF.
MEGLEVŐ, ÜZEMELŐ ÖVEZETEK		
Beregszász utcai*	66	208,0
Budafok-felső	22	216,0
Biatorbágyi	100	197,0
Csiki	62	254,0
Dayka *	19	181,0
Odvashegy	39	222,0
Széchenyi utca alsó	65	212,0
Széchenyi utca felső	89	295,0
Törökugrató	40	189,0
Törökugrató-felső		190,0

TERVEZETT NYOMÁSÖVEZETEK		
Kamaraerdei-alsó **		220,0
Frankhegy I. **		266,0
Frankhegy II. **		326,0
Frankhegy III. **		386,0
Frankhegy III/b.**		420,0

* Beregszászi úti gépházban bővítése és a Dayka övezet Viztorony utcai vízműtelepén belül fejlesztés szükséges a vízellátást igénylő beépített és beépítésre szánt területek ellátására.
** Az övezetek kiszolgálására új vízműterületeket kell létesíteni.

Az új nyomásövezetekben törekedni kell körvezetékes hálózat kialakítására, a magasabban fekvő területeken a terepadottságokból adódóan a hálózat több helyen csak ágvezetékes rendszerrel alakítható ki.
A hálózatra földfeletti tűzcsapokat kell szerelni. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. A tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltósággal és a szolgáltatóval egyeztetni kell. Új építmények környezetének tervezésekor a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és üzemeltetésére a területet illetve az utat biztosítani kell.
Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

B3.2. CSATORNÁZÁS

JELENLEGI HELYZET

Budaörs szennyvízcsatorna hálózatát a TÖRSVÍZ Kft. (Törökbálint, Raktárvárosi út 1.) üzemelteti.
Budaörs területén elválasztott rendszerű csatornahálózat épült. A város szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése az utóbbi 20 év során jelentősen fejlődött.
A városban összegyűjtött szennyvizek a Hosszúréti patak D-oldalán, már Törökbálint közigazgatási területén kerülnek tisztításra a szennyvíztisztító telepen. A tisztított szennyvíz a Hosszúréti patakba kerül bevezetésre.
A város az M1-M7 autópályáktól É-ra fekszik, így az elvezetendő szennyvizek keresztezik több ponton az autópályát, mivel csak így jutnak el a várostól D-re fekvő szennyvíztisztító telepre.

Így a város területe három, az AUCHAN átemelő, a REPÜLŐTÉRI átemelő, valamint a KAMARAERDEI átemelő vízgyűjtőjéhez tartozik. Ezek közül központi átemelő a REPÜLŐTÉRI átemelő, mivel itt fogadják a KAMARAERDEI átemelő felől érkező szennyvizeket is. A központi átemelő a vasút É-oldalán, a Kinizsi út – Repülőtéri út csatlakozásánál került kiépítésre. A kamaraerdei szennyvizek mellett Budaörs autópályától É-ra lévő, Budapest határától kezdődő, a központi belterületet és Kőhegy területén keletkező szennyvizek is ebbe az átemelőbe kerülnek bevezetésre, három helyen keresztezve az autópályát a gravitációs csatornával. Az átemelt szennyvíz a Raktárvárosi utat követő nyomócsövön, majd gravitációs csatornán jut el a telepre.
A korábban üzemelő, NA 300-as ac. nyomócső a helyén maradt, tartalék vezetékként funkcionál.

A Kamaraerdei átemelő a Hosszúréti patak D-i oldalán, a Kamaraerdei Ifjúsági park mellett került kiépítésre, az átemelő felújítása megtörtént. Az átemelt szennyvizek, NA 200-as nyomóvezetéken, majd gravitációs csatornán érik el a REPÜLŐTÉRI átemelőt.
Az autópálya É-i oldalán lévő AUCHAN átemelő Budaörs DNy-i részén lévő Törökugrató, Csíki dűlő csatornázott területéről vezeti el a szennyvizeket. Az átemelő vízgyűjtő területéhez tartozik a lakótelep, a Terra park, valamint az autópálya melletti bevásárló központok (AUCHAN, IKEA) területei is. Az átemelő valamint a nyomócső is átépítésre került az AUCHAN áruház építése során.
A városból a szennyvizek két vezetéken érik el a szennyvíztelepet.

A városi csatornahálózat gravitációs kiépítésű, a terepviszonyokból adódóan azonban a korábban ismertetett átemelők mellett a mélypontokon több kisebb átemelő üzemel, melyek a szennyvizet a gravitációs szennyvízcsatornákba emelik.
A kőhegyi területen üzemel nyomott rendszerű hálózat, kedvezőtlen üzemeltetéssel.

A városi hálózatba érkezik Budapest XI. ker. felől néhány épület szennyvize, valamint két szociális otthon szennyvize, és a Vasvári Pál laktanya szennyvize.
A város Ny-i részéről, az autópálya mellett elhelyezkedő kereskedelmi létesítmények a BUDAPARK (METRO áruház, TETRA PACK, OBI áruház) szennyvize, ISC Ipari Technológiai Park szennyvize a Biatorbágyi szennyvíztisztító telepre kerülnek elvezetésre.
A város jelenlegi szennyvízmennyisége igen változó, az átlagnak tekinthető szennyvízmennyiség: 4500 m^3/d. **Ez a mennyiség csapadékos időben eléri a 10.000 m^3/d mennyiséget is a szabálytalan csapadékvizek bekötése végett.**
Ez a város déli területén csapadékos időjárás idején, a csatornahálózaton túlterhelést eredményez.

FEJLESZTÉS

1. A LEGNAGYOBB VÁLTOZÁS A SZENNYVÍZTISZTÍTÁS ÉS -KEZELÉS HELYE:

„A" változat

- Budaörs tisztító telepének megszűntetése,
- a telep területén központi szennyvízátemelő létesítése és
- gerincvezetékek építése a két település szennyvizének Budapest XI. kerületi szennyvízcsatorna hálózatába történő vezetése.
- A meglevő gerinchálózat érintett csatornáinak átforgatása a XI. kerületi csatornahálózatba csatlakozáshoz.

„ B" változat

- Megmarad Budaörs tisztítótelepe.
- Megmarad a tisztítóműbe vezető meglevő csatornahálózat.

„A" változat csatorna hálózata

Budapest Főváros Önkormányzatának megbízásából a Dél-Budai Regionális szennyvíz-elvezetési és szennyvíztisztítási program keretében a FÖMTERV 'TT Zrt. generál-tervezésében készülnek a szennyvízcsatornák és műtárgyak tervei is, ezen belül a LOT 5 Budaörsi bevezetés is. Az eddigi előkészítések alapján a program megvalósításához szükséges pénzügyi források egy részét az EU-s forrás (Kohéziós Alap) fogja biztosítani.
A TENDER TERV 2008 áprilisában készült.

A terv foglalkozott a Törökbálinti szennyvíz-tisztítótelep (TÖRSVÍZ KFT. kezelésében) megszűnésével.
A telep sarkában egy kerítéssel körülvett átemelő kerül letelepítésre, amelyben elhelyezett szivattyúk a távlatban bővíthetők lesznek. A tervezett átemelőtől a Csobánc utcáig egy 2 x D 315 PE nyomócső pár haladna az ott elhelyezett csillapító aknáig. A tervezett csillapító akna után egy D 500 PVC- U gravitációs csatorna a Csobánc utcán, a Pistályi úton, majd végül a Kolozsvári utcán keresztül jut a Kamaraerdei útra. A 4002/23 helyrajzi számú köz és a Kolozsvári u. találkozásánál köt rá erre a csatornára a REPÜLŐTÉRI átemelőtől érkező szennyvizeket fogadó D 500 PVC – U csatorna, így innentől a gyűjtő D 630 PVC –U csatornaként halad tovább a Kamaraerdei útig, ahol csatlakozik a Dél budai főgyűjtő budapesti szakaszához.

A tervezett gyűjtő csatorna magassági vonalvezetése lehetővé teszi, hogy a Varjú utcai és a Kamaraerdei átemelőkhöz vezető csatornák átkötésre kerüljenek erre a tervezett új csatornára, így ezek az átemelők megszűnhetnek.
A terv figyelembe vette a távlati telek alakításokat, a jelenlegi szennyvíz csatorna egy részét a tervezett távlati telek kiosztások érintenék, így a Kolozsvári utca, Kassai utca, Zombori utca csomópontnál a meglévő csatorna már itt átkötésre kerülne a tervezett új csatornára.

- Összefoglalva a tervezett műszaki megoldást, az” AUCHAN „átemelő, ill. Törökbálinti Depó felől érkező szennyvizek a jelenlegi szennyvíztisztító telep területén átemelésre kerülnek, majd gravitációs csatornán keresztül jutnak el a Dél – budai főgyűjtő felső szakaszához.
- A REPÜLŐTÉRI átemelőben összegyűjtött szennyvizek nem a jelenleg meglévő szennyvíztisztító telep felé lesznek elnyomva, mint ahogy az jelenleg is üzemel, hanem az érkező tervezett gravitációs csatornára lesznek nyomócső segítségével eljuttatva.

Budaörs szennyvíztisztító telepen létesülő új átemelőre az Auchan átemelő felől mintegy QA=73 l/s, Törökbálint Depó felől 2 l/s szennyvíz érkezhet. Az éjszakai minimum és a napközi csúcsok között, valamint a csapadékos időjárástól is függően (a szabálytalan bekötések és infiltráció által) jelentős különbségek vannak. A mértékadó terhelés maximum 73- 130 l/s körül van. Törökbálinti szv. telep felől pedig havária esetén kb. QT =56 l/s szennyvíz érkezhet.

- A Törökbálint felől érkezhető esetleges havária szennyvizeket fogadni csúcsidőszakban nem szabad!

2. SZENNYVÍZCSATORNA HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK

- Az új beépítési területeken zárt gravitációs D 200 mm-es KG – PVC szennyvízcsatornák kiépítése javasolt. Az összegyűjtött szennyvizeket vagy közvetlenül, vagy átemelővel és nyomóvezetékkel lehet a meglévő szennyvízcsatorna rendszerbe vezetni.
- Csatorna rekonstrukció szükséges az autópályákat keresztező korrodált acélcsöveknél. (Tanulmányterv készítése szükséges.)
- Fokozatosan le kell választani a szabálytalan csapadék-rákötéseket a szennyvízcsatorna hálózatról.
- Az M1- M7 autópálya és a vasútvonal alatti Méhes utca és környéke beépítésre szánt terület szennyvíz elvezetésének a megoldására tanulmányterv készítése javasolt.
- A Kamara-erdő déli lakóterület szennyvízcsatornázásának a tervét az UTIBER Kft. készíti. A terepadottságok miatt a mélyponton átemelő építését tervezik, mely a nyomócsövön csatlakoztatható a meglevő csatornahálózatba.
- A város északi részén, a domboldalakra felhúzódó lakó-, de főképp üdülőterületeken a szennyvízcsatornázást két ütemben javasolt megoldani. Legfontosabb először a már ivóvízzel ellátott területek csatornázása. Ezt követheti a szabályozásra kerülő utcákban az utak szabályozásával összehangolt szennyvízcsatornázás. Felhívja a tervezés a figyelmet, hogy a Kakukk-hegy térségében a nyitott karsztos terület szennyezés érzékeny. A terület védelme érdekében különösen sürgető a szennyvízcsatornázás mielőbbi megoldása.

B3.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

JELENLEGI HELYZET

Budaörs város a Hosszúréti – patak vízgyűjtő területén fekszik. A Hosszúréti – pataknak három jelentős mellékága van: a Budaörsi-mellékág, Budakeszi-mellékág és a Törökbálinti-mellékág. A város területéről koncentráltan nagy mennyiségű csapadékvizet a Budaörsi-mellékág és a Budakeszi-mellékág szállít a befogadóba. A Hosszréti patak Kamara erdő területén folyik keresztül. A Törökbálinti-mellékág a város területén kívül a Hosszúréti patak déli oldalán Törökbálintról elvezetett csapadékvizeinek szállításában vesz részt.

A Hosszúréti-patak 5+387 km szelvényébe torkolló Budaörsi-mellékág a város szempontjából az egyik legfontosabb vízfolyás, mely a Budakeszi mellékágtól keletre levő erősen tagolt terepen levő vízfolyások és árkok befogadója.

A Budaörsi-mellékág 0+552 km szelvény feletti szakasza esik Budaörs közigazgatási területére. A 0+552 km – 1+ 334 km szelvények (Kinizsi utcai kereszteződés) közötti szakasz Budaörs Város Önkormányzatának kezelésében van. Az 1 + 334 – 2 +2 +766 km szelvények (autópálya kereszteződés) közötti szakasz állami tulajdonban van, üzemeltetője a pomázi székhelyű, Középdunamenti Beruházó Szolgáltató és Kereskedelmi Vízgazdálkodási Társulat. A mellékág autópálya feletti szakasza ismét Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában és kezelésében van.

A BUDAÖRSI–MELLÉKÁGBA BALRÓL TORKOLLÓ VÍZFOLYÁSOK, ILLETVE ÁRKOK:

Kakukkhegyi-mellékág
Frankhegyi-árok
Ady Endre utcai árok
Kőhegyi-árok
Odvashegyi-árok
Nádasdűlői-árok
1. számú mellékág (Som utca és Csík falu köz)
2. számú mellékág (Szüret utca)
3. számú mellékág (Galagonya utca)

A BUDAÖRSI–MELLÉKÁGBA JOBBRÓL TORKOLLÓ VÍZFOLYÁS:

Vasút felőli árok
Bokrosdűlői-mellékág, mely távlatban befogadhatja az autópálya övárok rendszeréhez tartozó Malomdűlői-árok és Tátika utcai-árok vizeit.

A Kakukkhegyi – I. számú mellékágba torkolló vízfolyások:
Kakukkhegyi-mellékág II. a főváros területén
Tűzkőhegyi-árok

A Tűzkőhegyi – árokba torkolló vízfolyások:
1. számú mellékág
2. számú mellékág (Cserebogár utca)

A Frankhegyi– árokba torkolló vízfolyás:
Naphegyi-mellékág
Kakukkhegyi-mellékág I. árapasztó csatornája

A Hosszúréti-patak állandó vízfolyás, míg a mellékágak általában különösen a felső szakaszok időszakosak.

A Budakeszi-mellékág Budaörs nyugati külterületén található. A városhoz tartozó vízfolyás a Pomáz székhelyű Közép-Dunamenti Vízgazdálkodási Társulat kezelésében van. A medret a Csiki – pusztai tározó építésekor rendezték. Az autópálya és a Szabadság út közötti szakasz 2004-ben került felújításra.

MEGLÉVŐ TÁROZÓK
A Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén két tározó üzemel. Árvízi tározóként épült meg és Budaörs területén található a Csíki–pusztai tározó, a Budakeszi-mellékágon, és többcélú tározóként épült meg a Törökbálinti (Sasad I.) tározó Törökbálint területén a Hosszúréti-patak főágán.

Budaörs területén több kisebb záportározó épült, mivel a Hosszúréti-patak rendezetlensége végett a többlet vizek bevezetését nem engedélyezte a Vízügyi Igazgatóság.
- A Hosszúréti-patak 6+873 km szelvényénél a bal parton épült ki egy 3024 m^3-es hasznos térfogatú záportározó, a jobb parton is létesült záportározó műtárgy.
- A Bokrosdűlői-mellékág és az autópálya között láncszerűen épült ki három záportározó.
- A Frankhegyi-árkon a TESCO és KIKA áruházak parkolójánál épült három záportározó.
- A Naphegy utcában a Völgy utcától kezdődően szintén épült egy záportározó.
- A Szabadság út déli oldalán, a Jedlik Ányos utcánál kisméretű (15x15m) záportározó épült.
- A Puskás Tivadar utca déli ívénél az egyik épületnek kisméretű záportározója van.

VÍZMOSÁSOK
A Kakukk-hegy és a Csíki-hegyek vonulat déli kopár – karsztos oldalán kialakult szerteágazó vízmosások találhatóak, melyek benyúlnak a város belterületébe, ezeknek jelentős a szerepe a város felszíni vízelvezetési rendszerében.

Tűzkőhegyi-árok vízmosásai
Naphegyi-árok vízmosásai
Frankhegyi-árok vízmosásai
Kőhegyi-árok vízmosásai
Odvashegyi-árok vízmosásai
Budaörsi-mellékág vízmosás
Kamaraerdei-vízmosás

FEJLESZTÉS
A Hosszúréti-patak fővárosi szakaszának vízszállító képességi korlátai végett a Budaörsi mellékág rendezésének és a további fejlesztési területek vízelvezetésének feltétele a vízrendszer rendezése és építése.

- **A város szempontjából a Pistály-réti tározó megépítése a legfontosabb.** A Pistály-réti tározó tervek szerint a Hosszúréti-patak 7+400 km szelvényében épülne, völgyzárógátas elzárással, füvesített rézsűkkel kialakított földgáttal Budaörs területén kívül, Törökbálint területén.
- A Budaörsi-mellékág 0+783,6 km szelvényében lévő 2,00 m nyílású vasút alatti zártszelvényt és a 0+583,8 km szelvényben lévő magas küszöbszintű ikeráteresz átépítése az egyik legsürgősebb teendő.
- Fontos, hogy az ikeráteresz helyére alacsonyabb küszöbszinttel épüljön megfelelő áteresz, vagy híd.
- A Budaörsi-mellékág teljes szakaszának megközelíthetőségét a fenntartási tulajdonjogi rendezésével meg kell oldani.

2010 májusában a térségben lezúduló nagy eső komoly problémát okozott a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén. A Kamaraerdőben a Hosszúréti patak környékén a Zombori úti körforgalom az egyik legmélyebben fekvő rész, ahol főként garázsok és kiskertek kerültek víz alá. A Polgármesterek Tanácsa is sürgeti a tározók építését a kistérség összefogása pályázat formájában.
Ezért az egész térség felülvizsgálata szükséges, az átereszek kisebb vízre lettek tervezve ezt összefüggésében kell vizsgálni a Hosszúréti patak teljes vízgyűjtőrendszerében. A belterületek és külterületek vízrendezésének összehangolása sürgető feladat. A vízrendszereket érő terhelések útját a bevezetés helyétől a fő befogadóba történő bevezetésig végig kell követni. Természetesen a vízvisszatartásra vonatkozó törekvések is fontosak a belterület rendezésénél.

A MÉLYÉPTERV – MÉVIT KFT (Tervszám: 801-1169, 2008. április), Budaörs, Tűzkőhegy-árok, Naphegyi-árok, Frankhegyi-árok, Kőhegyi-árok vízelvezető képességét felülvizsgálta.
A terv részletesen foglalkozik a Frankhegy területének várható beépítése kapcsán megnövekvő csapadékvizek befogadóival. Vizsgálta, hogy a Frankhegy területén záportározók kialakításával, késleltethető-e a csapadékvizek lefolyása.
Meghatározta, hogy milyen beavatkozás szükséges a meglévő rendszerben, illetve meghatározta az átépítés mértékét is.
A terv részletesen kitér, hogy a városnak szüksége van az egyes vízfolyások megvalósulási dokumentációjára, ezeket el kell készíteni, ezeket folyamatosan karbantartani kell. Ez fontos az üzemeltetési feladatok lehatárolása végett.
Meg kell oldani a magánterületek között húzódó meder szakaszok, autópálya és annak oldalágai alatt megépült zártszelvényeknél, hidaknál lerakódott iszap, hordalék, eltávolítását. Problémát jelent még, hogy a vízmosások egyes részeinek bejárását kerítések akadályozzák.

- Irányadók az elkészült tervben meghatározott javaslatok az árkokra vonatkozóan, hiszen vizsgálták a záportározók elhelyezését, valamint a szükséges beavatkozásokat is.
- A Budaörsi mellékág csapadékvíz terhelésének csökkentése érdekében Törökugrató területén a csapadékvíz elvezetést a már elkészült terv alapján kell megvalósítani.

Törökugrató nyugati részéből, a Malom-dűlői árok által szállított csapadékvizeknek a Hosszú-réti patakba bevezetéséhez vízjogi engedélyezési tervet kell készíteni.

- A Budaörsi mellékág M1-M7 és a Kinizsi utca közötti szakaszának a nyomvonala módosul a Porshe-Antana melletti területek beépítéséhez illeszkedve.
- Kamaraerdőn, a Torockó utca és a Kamaraerdei út térségében tervezett csapadékvíz csatornákból a felszíni vizek csak vízvisszatartás után vezethetők a patakba. A tervezett 1250m^3 térfogatú záportározó számára a helyet a Kamaraerdei szennyvízátemelő telkétől délre, a 4002/30 hrsz-ú telken kell biztosítani.
- A városközpontban és a közelében a beépítéseknél a csapadékvizek elvezetését zárt csapadékcsatornákkal kell kiépíteni.
- A nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj- és hordalékfogón keresztül szabad csak bevezetni a befogadóba.
- Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel szabad engedélyeztetni. Ahol útépítés kezdődik, ott engedélyezett tervek alapján ki kell építeni a csapadékvíz elvezetést, melynek illeszkednie kell a térség vízelvezető rendszerébe.
- A nagy esésű utcákban a kiemelt szegély melletti vízelvezetés javasolt.
- Az új beépítéseknél az ingatlanoknál az épületek tetőfelületén összegyülekező csapadék-vizeket csapadék-víztározókba javasolt felfogni és locsolásra felhasználni.
- Az M1-M7 autópályától és a vasútvonaltól délre levő Méhecske és környékének vízelvezetésére tanulmányterv készítése javasolt.
- Kamara-erdő déli részén tervezett lakóterületre készülnek a vízjogi engedélyezési tervek, az UTIBER Kft. tervezésében. A szakhatóság engedélye szerint, befogadó hiányában a csapadékvizeket helyben, erre a célra már kijelölt párologtató mezőn szabad csak elpárologtatni.
- A város északi részén, többségében a domboldalakon, az üdülőterületek keskeny utcáiban az útszabályozást a felszíni vízelvezetéssel összehangolt tervezéssel lehet csak megvalósítani.

B3.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

Budaörs villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMÜ Rt.
A települést ellátó hálózat kiépült, a villamosenergia ellátottság teljes körű, a lakó-, a gazdasági- és az üdülőterületek ellátására is megépültek a hálózatok változó minőségben.

A VÁROS VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁSA KÉT IRÁNYBÓL TÖRTÉNIK:

- egyrészt a település nyugati, külterületi részén, a Gyár utca és a 100. sz. főút által közbezárt területen, a 10340 hrsz-ú telken található Budaörsi 120/20kV-os transzformátor alállomásból,
- másrészt a Diósdi alállomásból kiinduló 20 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről.

A Budaörsi alállomás megtáplálása a Solymár-Biatorbágy villamos alállomások között húzódó kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetékről történik. A 120 kV-os távvezeték Biatorbágy irányából éri el a település határát, majd a 100. sz. főút déli oldalán haladva, a 10300/5 hrsz-ú teleknél keresztezi a főutat, és beköt az alállomásba.
A település területét egyéb nagyfeszültségű hálózat nem érinti.
Budaörsöt ellátó transzformátor alállomásokból kiinduló 20 kV-os hálózatok külterületi részen földkábeles és légvezetékes vezetésűek. A lakott terület határához érve egy részük földkábelként, másik részük légvezetékként halad tovább. A légkábelek általában az utcák nyomvonalát követik, de a település belterületének egyes részein (korábban külterület volt) telkeket keresztezve vezetnek. A hurkolt hálózatok az ellátás biztonságát szolgálják.
A kábeles kialakítás az ipari, kereskedelmi funkciójú területekre, a lakótelepi részekre és a centrum egyes részeire jellemző. A légvezetékes hálózat a családi házas beépítésű területek és gazdasági területek ellátását is szolgálja. A szabadvezetékes hálózatra jellemzően oszlop- és a földkábeles hálózatra házas transzformátorokat telepítettek. Az épített házas transzformátorokat főleg lakótelepeken, illetve a bevásárlóközpontoknál és nagyobb fogyasztójú gazdasági területeken, a családi házas beépítésű részeken pedig oszloptranszformátorokat állítottak fel.

20 kV-os légvezeték több helyen nem közterületen, hanem a beépített lakóterületek felett halad:

- Törökugrató területén: a Muskátli - Boglárka és a Kökörcsin - Ibolya utcák közötti szakaszokon és
- Kőhegytől északra: a Bárány - Kőhalom, a Kőhalom - Hurok, a Hurok - Szépkilátó és a Kőhalom - Alma utcák között. A közterület hiánya a karbantartást nehezíti.

A várost ellátó hálózatokon keresztül biztosított a szolgáltatás a településen.
A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket, mely ugyancsak kétféle minőségben jelenik meg a területeken, földkábeles és légvezetékes formában. A közvilágítást energiatakarékos lámpákkal oldották meg.

FEJLESZTÉS

A 2005. évi TSZT-ben becsült többlet villamosenergia igények nagyságrendjében változás nem várható. A funkciót váltó beépített területeken és az új beépítésre szánt területeken a villamosenergia-ellátás biztosításához számítani kell a villamosenergia-hálózat háttérfejlesztésére, továbbá a közép-feszültségű hálózatok kiépítésére, melyet a konkrét energiaigény alapján az üzemeltető az ELMÜ Nyrt. határoz meg.

- A jelenlegi szemlélet folytatásaként a meglevő közép-, kisfeszültségű és közvilágítási légvezetékes és légkábeles vezetésű rendszerről fokozatosan a földkábeles hálózatra való áttérést javasolt folytatni az önkormányzat fejlesztési elképzelései szerint: az M1-M7 autópálya feletti belső városrészekben és Kamaraerdőn, a Hosszú-réti pataktól délre levő beépített területen. A hálózatok átépítése szakaszosan megoldható. A hálózat felújításra kerülő területeken már az új vezetékeket földkábelben célszerű fektetni, a szakaszos megvalósítás részeként.
- Az M1-M7 autópályáktól délre levő, beépítésre szánt közművesítendő területeken (Méhecske utca és térsége, továbbá Kamaraerdő déli része) már földkábelben vezetett villamos energiahálózatokat kell építeni.
- Az új beépítésre szánt területek és a rekonstrukcióra kerülő területek úthálózata mentén ki kell építeni a tervezett közép-, a kisfeszültségű és a közvilágítási hálózati rendszereket. Az újonnan beépülő területeken csak a közterületeken történő vezetést szabad engedélyezni.
- Ha mód van rá, a lakóterületek felett vezetett 20 kV-os hálózatokat is javasolt kiváltani.
- Északon a dombvidéki, főképp üdülőterületeken a víziközmű hálózatok építésénél és egyéb közművek építésekor, a szűk keresztmetszetű útszakaszokon a helyhiány

miatt számítani lehet a meglevő kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok oszlopainak áthelyezésére.

- Új beépítés révén a városban alkalmazott eddigi oszloptípusoktól eltérő, környezetbe illő közvilágítási oszlopok felállítása ajánlott, országos szinten van több jó példa. Minta lehet a már beépített területek számára is, ahol hálózatrekonstrukció esetén átvehetik az új beépítésnél alkalmazott megoldást.

B3.5. GÁZELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

Budaörs gázellátása a vízellátáshoz hasonlóan a belterületen szinte teljes mértékben kiépült. Gázellátásának szolgáltatója és a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Rt. A lakások 90-92%-a vezetékes gázellátásban részesül.

A VÁROS GÁZELLÁTÁSA HÁROM IRÁNYBÓL TÖRTÉNIK:

1) Kelet felől, Budaörs közelében üzemelő, Budapest területén található budapesti – gázátadótól kiinduló DN 250 átmérőjű nagy-középnyomású gerincvezetékről. A vezeték az M1-M7 autópálya északi oldalán halad, róla ágaznak le a budaörsi lakótelepet, a keleti városrészt, és a kamaraerdei fogyasztókat ellátó vezetékek.
2) Kamaraerdőtől északnyugatra, Törökbálint felől a Budatétényi fennsík gázátadóból 250 acél vezeték szállítja a rendszerbe a földgázt. A Budapesti és a Budatétényi gázátadókból indított vezetékek között a kapcsolat biztosított, helyileg az autópályák és a vasútvonal közötti gazdasági területen. A kétoldali betáplálás az ellátás biztonságát növeli. Budatétényi fennsík gázátadóból ellátott vezetékről kiépített leágazásokon a kamaraerdei és XI. kerületi fogyasztók kapnak földgázt.
3) A Budakeszi mellékágtól nyugatra levő gazdasági területek (Budapark és a Gyál utca mellett területek) és Budaörs Törökugrató és Csiki-hegyek hálózatának betáplálása DN 324 és 200mm átmérőjű nagyközépnyomású acélvezetékeken keresztül megoldott.

Gáznyomás-szabályozók csökkentik a gáz nyomását nagyközép/közép és nagyközép/kisnyomás szintre.
Az M1-M7 feletti területeken a kelet és nyugat irányú, kétoldali betáplálású középnyomású hálózat az ellátás biztonságát segíti.

A JELENTŐSEBB KÖZÉPNYOMÁSÚ GERINCVEZETÉKEK AZ ALÁBBIAK:

- Stefánia utcai DN 160 KPE vezeték;
- Károly király utcai DN 160 KPE vezeték, mely a Kamaraerdő területének gázellátását hivatott biztosítani;
- Baross utcai DN 110 KPE leágazás, mely a Szivárvány és a Bretzfeld utcák által közrezárt területen található lakótelep és intézmények gázellátását szolgálja;
- Árok utcai leágazás (200 a), melyről a település Árok utcától nyugatra eső területeinek gázellátása biztosított.

A középnyomású rendszer kisebb keresztmetszetű vezetékei DN 63 KPE, DN 90 KPE és DN 110 KPE vezetékek.

FEJLESZTÉS

A 2005. évi TSZT-ben meghatározott többlet igényeknél újabb fogyasztás növekmény nem várható. A megújuló energiahordozók alkalmazása idején derül ki, milyen hatásuk lesz a gázfogyasztás alakulására. A hálózati rendszerek gerince megépült a városban, csak kisebb fogyasztójú területek, utcák kiszolgálásával kell számolni.

A meglévő hálózat továbbfejlesztésénél többségében DN 63-90 mm KPE középnyomású vezetékek építésével kell számolni. A meglevő intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási területek bővülésével az új fogyasztók gázigénye az úthálózat melletti meglévő hálózatokról megoldható, csatlakozó vezetékek építésével.

Két féle fejlesztési terület kiszolgálását kell figyelembe venni:

- M1-M7 alatti területeken:
  Méhecske utca környékén és Kamara-erdő déli részén levő beépítésre szánt területeken a többi közmű építésével együtt, lehetőség szerint előközművesítés keretében javasolt megépíteni a középnyomású hálózatot.
- M1-M7 feletti területeken:
  Alsó- és Felső-szállás, Frank-hegy és a Tűzkő-hegy szabályozásra kerülő utcáiban meg kell vizsgálni, hogy, hol lesz igény a területek téliesítésére és a közműelrendezés során hol biztosítható hely az utcákban a gázvezeték elhelyezésére.

B3.6. TÁVHŐELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

Távhőellátás a Budaörsi lakótelepen és a hozzá kapcsolódó közintézményi területen létesült. A Szabadság, a Bretzfeld, a Baross és a Napsugár sétány által közbe zárt területen, és a Szabadság úttól északra eső közintézményeknél (iskola, rendőrség, Polgármesteri Hivatal) biztosított a táv-hőszolgáltatás. A távhőellátást a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. végzi, a lakások és az intézmények fűtését és meleg vízzel való ellátását biztosítja.

A távhőellátás bázisa a Bretzfeld és Lévai utcák találkozásánál található névleges teljesítményű 30 MW-os fűtőmű. Energiahordozója vezetékes gáz. A fogyasztók fűtési hőigénye ~16,2 MW, a melegvíz-ellátásé ~2,5 MW.

A rendszer gerinc-, elosztó hálózati és bekötő vezetékekből áll (primer és szekunder). A primer vezetékek 8546 fm, a szekunder vezetékek 464 fm hosszúak. A hálózat térszín alatti vezetésű, nyomvonala közterületen halad. A ’80-as évek elején, a hagyományos (VB védőcsatornában) módon épült vezetékeknek egyes vezetékszakaszait, időközben ISOLAR csövekre cserélik. A fűtőműtől kiinduló gerincvezetékről ágaznak le az ellátó hálózat vezetékei.

A gerincvezeték a fűtőműnél DN 300 átmérőjű, melynek távolabbi szakaszain DN 250, DN 150, DN 125 és DN 100. A secunder hálózat DN 80, DN 65 és DN 50-es vezetékekből áll. A régebbi, vályús csőszakaszok felújítása, ISO vezetékekre történő cseréje folyamatosan történik.

FEJLESZTÉS

A rendszer többlet kapacitással rendelkezik, így további fogyasztók ellátására van lehetőség. A lakótelepen belül kiépített gázhálózat kis keresztmetszetű, csak főzési célú igények kiszolgálására méretezett. Ezért a rendszerről történő leválásra és földgázra átállásra, kapacitás hiányában nincs lehetőség.

A távfűtésről ellátott terület környezetében új fogyasztó betelepülése nem nagyon várható, mert hőellátásuk megoldott földgázzal. A távfűtés magas árai miatt ma még nem versenyképes a földgázzal szemben. Amint ez az arány változik, megindulhat a szolgáltatás iránti kereslet.

B3.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓK

JELENLEGI HELYZET

A városban még nem terjedt el az alkalmazásuk. Tetőre felszerelt napkollektort még kevés helyen látni. Pályázati támogatás sokat segítene alkalmazásuk felgyorsításában.

FEJLESZTÉS

A földgáz, a távhő és a villamos energia árának alakulásától és a megújulók támogatásától függően kiegészítő hordozóként javasolt a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb energiaforrások (a nap-, a termálvíz- és a földenergia) hasznosítása. Alkalmazásuk a településrendezési tervet nem befolyásolja. Hasznosításukról a továbbtervezés során lehet dönteni, a településrendezési tervet nem befolyásolják, csak az épületgépészeti szintű tervezést igényelnek.

- A tervezett épületek kedvező tájolása és az épületbeli funkciók helyének jó meghatározása, a nyílászárók átgondolt elhelyezése mind segíthetik passzívan a hőhasznosítást. Az aktív napenergia hasznosítására a használati melegvíz termelést segítő napkollektorok telepítése illetve napelemes tetőcserép felszerelése javasolt. A napenergia jelenléte változó, időjárás-függő.
- A napkollektorok telepítésénél az építész tanácsát célszerű kikérni az igényes elhelyezés érdekében. A beruházáskor a hagyományos és a megújuló hőbázist is meg kell építeni, ez növeli a költségeket.
- A hőszivattyúval történő földenergia hasznosítás igénybevétele kedvezőbb a többi megújulónak tekinthető energiaforráshoz képest. Egyenletesebben kinyerhető, állandóan elérhető. Használata egyedi berendezéssel oldható meg, csak épületgépészeti szintű tervezést igényel.
- Környezetvédelmi és energiatakarékossági szempontból energiatakarékos kazánok üzembe helyezése, az épületek falára hőszigetelő vakolat felrakása ajánlott. Igény esetén többféle hőhordozóval is üzemeltethető kazánok vásárolhatók. Kandallók beépítése is lehetőséget ad több hőhordozó igénybe vételére. A nagy nyitott terek tervezésekor ajánlott a szakaszos lezárás lehetőségét is biztosítani ajtók felszerelésével, mert bezárásukkal a használaton kívüli helységeket nem kellene fűteni és ez energiafogyasztást csökkenti.

Budaörs kiemelt céljának tekinti, hogy energiagazdálkodását racionalizálja. A testület 2009-ben döntött arról, hogy új beruházás, újonnan létesítendő középület energia- és hőellátását megújuló energiaforrások biztosítsák.

B3.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

JELENLEGI HELYZET

Az országos hírközlési tranzithálózat gerinckábele halad át a településen. A Budapest - Bicske szakasz Budaörsön halad keresztül a Budapesti úton, majd a Budaörsi, Esze Tamás, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca, Maros utca, Szabadság út és a Csiki út nyomvonalán. Erről a vezetékből ágazik le a Muskátli utcánál a Budapest – Érd optikai gerinckábel. A Budapest - Bicske gerinckábel nyomvonala túlnyomó részt a 100. sz. közlekedési út északi oldalán vezet Bicske irányába. Ezeken a nyomvonalakon más kábelek is átvezetnek.
Az országos rendszer primer körzetekre bontottan üzemel. A hírközlési rendszer 32. számú Biatorbágy primer telefonközpontú primerkörzetben helyezkedik el. A körzethez tartozó 14 település, helyi központjainak jeltovábbítását és fogadását is végzi. A körzet 23-as távhívó számon hívható. A települések, köztük Budaörs is a körzetközponton keresztül kapcsolódnak be az országos és a nemzetközi távhívó hálózatba.

A település nagy kiterjedése miatt a közigazgatási területen belül több kihelyezett fokozatú, digitális központ üzemel a városban: TETRAPACK területén, a Farkasréti úton (Kertváros), a Patkó utcában, az Ady Endre utcai BUVIG területén és a Beregszászi utcában (Kamaraerdő).
A városi hálózaton belül, a telefonközpontokhoz törzskábeles hálózaton, nagyelosztó berendezések juttatják el a jeleket az ellátási körzetükben levő fogyasztókhoz. A körzethálózat és a jelentősebb helyi törzskábelek is optikai kábelből épültek, a többi hagyományosan, rézkábel. Egyes gazdasági területek kiszolgálására is optikai hírközlési kábelt fektettek. A helyi előfizetői hálózat vegyes, légvezetékes, illetve földkábeles megoldással létesült. UPC, Fibernet és Invitel a távközlési szolgáltatók a településen.
A városon belül több postahivatal üzemel, a Templom téren, Szivárvány utcában és a Kismartoni úton, valamint az Auchan-ban és a Tesco-ban.

Budaörs nyugati részén húzódik az ELMÜ hírközlő kábele. A kábel Törökbálint irányából éri el a település határát. Nyomvonala a vasutat, M7-es, az M1-es autópályák keresztezését követően a Muskátli utcával párhuzamosan, majd a 032 és 045. sz. közlekedési utakat keresztezve vezet, majd beköt a budaörsi 120/20 kV-os alállomásba. A hírközlő kábel Budaörs határán kívül oszlopokon vezetve halad, Budaörs területét érintő szakasza földkábeles vezetésű.

A kábel TV szolgáltatás csaknem teljes körű a városban. A UPC a lakótelepen belül és a Szabadság utcában szolgáltat. A település csaknem teljes beépített területén a Fibernet üzemelteti a kábel TV hálózatot.

FEJLESZTÉS

A szolgáltatók a tervezett új beépítés telefon fővonal és kábel TV előfizetői igényeit biztosítani tudják. A meglevő szabályozási terv közmű előírásaival összhangban és vele egyetértésben a rekonstrukcióra kerülő és a tervezett fejlesztési területeken a jelen TSZT csak földalatti vezetésű hírközlési és kábel TV hálózat építését javasolja a környezet alakítását, szépítését elősegítve.
A település felett ÉK-DNY irányban a Széchenyi Budapest TV adóhegyről kiinduló országos mikrohullámú összeköttetés húzódik 60 m magasság felett. Ez az összeköttetés az OMK (Országos Mikrohullámú Központ) és Seregélyes állomás között biztosítja kapcsolatot. A modulációs csatorna védőtávolságának a szélessége vízszintes és függőleges irányban 35-35 m.
A mobil telefon szolgáltatók jelen vannak a városban. A magas házak tetejére és a magasabb fekvésű területekre telepítették átjátszó állomásaikat.

Újabb antennatorony felállítása esetén az önkormányzat és a Nemzeti Park hozzájárulását meg kell szerezni. A 6,0 m-nél magasabb antenna épületre történő felszerelése építési engedély köteles.

B4. KÖZLEKEDÉS

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Budaörs Város belterülete. Magába foglalja az M1-M7 autópályák északi (szelvényezés szerinti jobb) és déli (szelvényezés szerinti bal) oldalán a város alábbi tizenkét települési egységét.

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

Tervezési terület északi része dombvidéki jellegű, ahol a karsztos jelleg okán a lejtők viszonylag meredekek. Ugyanakkor a déli, egykori árterekben gyakorlatilag vízszintes a felszín.

A tervezési terület meghatározó vízrajzi elemei a Budaörsi árok és a Budakeszi-árok, melyek a Hosszúréti patakba torkollanak, az M1-M7 autópályák bevezető szakaszának déli oldalán.

Budaörs város, kedvező földrajzi helyzete miatt szorosan kapcsolódik Budapesthez. Budapestet Budaörsön át éri el szinte a teljes Dunántúl, illetve a teljes Nyugat-Európa, valamint a dinamikusan fejlődő nyugati agglomeráció forgalma. A Budapestre érkező (és részben az átmenő) forgalom szintbeni csomópontok halmazán keresztül kerül közvetlen kapcsolatba a gyűjtő- és mellékúthálózattal, a zsúfoltság és a torlódások levezetése a kapcsolódó belső úthálózat teljes telítésével valósul meg. Mindezt még tovább nehezíti, hogy (gyorsvasúti) hálózat, valamint nincs az érkező közúti forgalom egy részét eszközváltásra ösztönző P+R hálózat sem.

A statisztikai adatok szerint Budaörs város területe 2400 ha (24 km^2), a lakosok száma kb. 25 000, ehhez adódnak még az itt lakó, de máshol bejelentett lakók, mely kb. az itt lakók 10%-a (2500 fő). A lakások száma 9068. Budaörsön 3600 működő vállalkozást tartanak nyilván.

A Budapesttel összenőtt településen a XXI. század fordulójára kialakult egy gazdasági-kereskedelmi centrum. A nyugat-európai országokból érkezett befektetők itt, a főváros közelsége, a jó közlekedés és a szabad építési területek miatt megtelepedtek. Ennek eredményeképpen kb. 215 000 m^2 kereskedelmi létesítmény épült (Metró Áruház, Auchan, Tesco, Ikea, OBI, Baumax, Elektro World stb.), a vasútállomás környékére települtek ipari, logisztikai szolgáltatást végző telephelyek (Lagermax, Porsche Hungária, Euró-Business-park stb.), a város a székhelye több multinacionális vállalkozás országos központjának (Vivendi telekommunikációs cég, Kaiser-Kraft, Tschibo, Pioneer, Hungaro Tabak stb.).

Tervezi még a város szabadidőközpontok létesítését szabadtéri színpaddal, esetleg élményparkkal, továbbá városi uszoda, rekreációs park, komolyabb tó kialakítását.

A városban kb. 10 ezer személygépkocsit regisztráltak, így kb. 40 szgk./100 fő az arány.

Budaörs Budapest felőli határain ki-belépő közúti forgalmak nagyságát és irányulását vizsgálva megállapítható, hogy fele-fele arányban oszlik meg a Budán maradó forgalom nagysága és a Pest irányába kilépő forgalom nagysága.

Budaörsről és Törökbálintról jelentkezik jelenleg a Budaörsi úton és az M1, M7 autópályák közös bevezető szakaszán közforgalmú közlekedés (BKV és Volán autóbuszjáratok).

Egy korábbi – 2003 júliusában készült – MÁVTI tanulmány részletesen foglalkozott a „Budaörs város és a kötöttpályás közlekedés lehetséges kapcsolatá”-val, így a nagyvasút elemzése most nem képezte feladatunkat.
A közúti áramlatok utazási mód szerinti megoszlásának vizsgálata mutatja, hogy jelenleg a Budaörsi úton lebonyolódó járműforgalom mindössze 8%-a a közforgalmú közlekedés. Utasokra lebontva a napi utas-áramlatokat megállapítható, hogy a Budaörsi úton 40 600 utas/nap, az autópályán 25 000 utas/nap mennyiségű utas közlekedik két irányban Budaörs és Budapest között.
Az utasforgalomra vonatkozó utazási mód szerinti jelenlegi megoszlás mutatja, hogy a Budaörsi úton az utasok 48%-a közlekedik közforgalmú közlekedési eszközzel, 52%-a személygépkocsival.
A 4-es metró Budaörs városig történő meghosszabbítása esetén a napi utas áramlat a Budaörsi úton lecsökken 19 000 utas/nap értékre, a metró által szállított utas-mennyiség pedig 70 000 utas/nap érték körül alakulhat két irányban.

B4.1. MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

KÖZÚTHÁLÓZAT

A tervezési terület jelenlegi közúthálózata az M1-M7 autópályák közös szakaszára, mint belterületi autópályára (az Egér úti csomóponttól az elválási csomópontig), továbbá a bevezető szakasszal közel párhuzamosan vezetett 1. sz. főútra, mint belterületi főútra, valamint az említett utakhoz csatlakozó 8102.j. és a 81101.j. összekötő utakra, mint belterületi gyűjtő utakra szerveződik.

A település északi és déli része között a kapcsolatot az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek feltárását szolgáló külön szintű, körforgalmú csomópont, az ún. budaörsi benzinkúti féllóhere típusú, valamint az elválási csomópont utáni, a 8102.j. út kapcsolatát biztosító szintén féllóhere típusú csomópontok biztosítják.

Az autópályától északra eső terület belső feltárását gyűjtő utak, főként az É-D irányú Károly király utca, a Bretzfeld utca, a Szivárvány utca és Árok utcák, K-NY irányban a Szabadság és a Budapesti utcák, valamint a Baross utca biztosítja. A déli területek belső feltárását elsősorban a Vasút utca és a Kolozsvári utcák teszik lehetővé.
Az M1-M7 autópályák közös szakaszámnak két oldalán jelentős kereskedelmi-gazdasági tevékenységet folytató létesítmények találhatók, ezek megközelítése az előzőleg említett utakhoz csatlakozó belső úthálózaton lehetséges.

Az egyes úthálózati elemek kapcsolatát a város területén számos körforgalmú csomópont biztosítja.

A helyi közúthálózat részét képezik a dombvidéki jellegű településrészek lakóutcái. A Törökugrató és a Kertvárosias lakóterület déli-délnyugati lejtőjén lévő ingatlanokat az autópályára merőleges, a bevágási rézsűhöz kifutó zsákutcák tárják fel.

Fontos eleme a közúthálózatnak az M1-M7 autópályák közös szakaszával párhuzamosan, az északi oldalon részben már kiépült ún. szervizút. Ez lényegében a Kertvárosias lakóterületen lévő Aradi utcától a DECATHLON áruházig kiépült. A budaörsi benzinkút és a AUCHAN áruház között erősen tört vonalvezetéssel, számos körforgalmú csomóponton át vezet. Az AUCHAN, IKEA áruházak közötti szakaszon jelenleg elsősorban a parkoló terek megközelítését szolgálja.

VASÚTHÁLÓZAT

A MÁV Zrt. Budapest-Győr közötti fővonala az M1-M7 közös szakaszával közel párhuzamosan a település déli területrészén halad. Budaörs vasútállomás az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek keleti részén helyezkedik el.

AUTÓBUSZ TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A VOLÁN és BKV autóbusz járatokat üzemeltet az 1. sz. főúton az autópályán, valamint számos belső gyűjtőúton. Az autóbusz állomás a Szivárvány utca-Baross utca csatlakozásában található.

B4.2. TERVEZETT KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT

A MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSÉT ALAPVETŐEN AZ ALÁBBI TERÜLETEK HATÁROZZÁK MEG.

- Szervizút kiépítése
- Metró kapcsolat biztosítása
- Elővárosi vasúti kapcsolat biztosítása
- Kerékpárút-hálózat kiépítése

A légiközlekedés szempontjából megemlítendő a Budaörsi repülőtér közelsége, amely azonban a fejlesztési lehetőségeket nem korlátozza.

SZERVIZÚT KIALAKÍTÁSA

A szervizút tervezési útosztálya „belterületi mellékútként”, azon belül „gyűjtő útként” határozható meg.

Korábban elkészített tanulmányterv vizsgálta a szervizút várható forgalmának nagyságát. A forgalmi vizsgálat elvégzését indokolta, hogy a szervizút egy új hálózati elem, melyen a forgalomnagyság és annak fejlődése a hagyományos „felszorzásos” módszerrel nem határozható meg. Ugyanakkor rendszer szinten a más létesítmények kapacitására is kihatással van az út megépülte.

A vizsgált térség úthálózati ellátottságát tekintve rendelkezik az egyes forgalmi feladatok lebonyolításához szükséges elemekkel, de a térség intenzív fejlődése további forgalmak megjelenésének lehetőségét hordozza magában. A település déli ipari hasznosítású területeinek kiszolgálása egyértelműen az autópályához kötődnek. A város belső területén az 1. sz. főút csomópontjának folyamatos átépítésével összefüggésben egy forgalom-csillapított zóna alakult ki. Ez megköveteli az autópálya kapcsolatrendszerénél sűrűbb, a város érdekeit jobban szolgáló szervizút megépítését. Ennek az útnak a feladata kettős. Egyrészt a városi átkelési szakasz további tehermentesítése, másrészt egy terelőúti lehetőség biztosítása nem várt forgalmi problémák vagy tervezett útelzárások esetére.

A hagyományos forgalombecslés keretében a jelenlegi forgalmi áramlatok vizsgálatán keresztül határozható meg a várható forgalmi terhelést. Egy korább tanulmányterv keretében készült vizsgálathoz, korábban mért forgalmi adatokat használtak fel, kiegészítve rövid idejű rendszámfelírásos forgalomszűréssel. Cél az volt, hogy az 1. sz. főút városon áthaladó forgalmából kiszűrhető legyen a még meglévő „tranzit” forgalom és azok, akik ugyan a déli ipari és kereskedelmi területeken megállnak, de céljuk eléréséhez továbbhaladnak és „késleltetett tranzit”-ként valójában szintén áthaladnak a városon.

Az adatok feldolgozása során a belépő oldali 900 és a kilépő oldali 640 jármű között 87 járművet azonosítottunk (10-14%) mindkét oldalon a gyors áthaladás vizsgálatával. Ez meglepően magas arány egy ilyen helyzetben lévő település esetén. A késleltetett áthaladás vizsgálata során már csak csekély mértékű növekmény jelentkezett (960 áthaladóból 101 ami 11% a belépő oldalon 1% növekmény).

A járműtípus eloszlást vizsgálva megállapítható volt, hogy a teherforgalomban a tranzit aránya 5% alatt maradt. Ebből azt a következtetést lehet levonni, hogy az 1. sz. főutat használó teherautók szinte csak cél-eredet viszonylatban jelennek meg, a tranzit, illetve a déli iparterület kiszolgálást az autópálya felől végzik.

A tehermentesítendő 1. sz. főút elmúlt 5 évének forgalomszámlálási adatait elemezve kiderült, hogy az éves forgalomfejlődés a város előtti szakaszon (messze meghaladva az országos átlagot) elérte a 9-10%-ot. A város utáni szakaszon a fejlődés nem ilyen dinamikus, de ott is átlag fölötti értékek mutatkoznak (6%). A forgalom jelenlegi szintje mindkét helyen kapacitás közeli. Ez utóbbi egy újabb érv a szervizút építése mellett, bár a vizsgálat eredménye alapján várható spontán forgalomátrendeződés hatása egyéb direkt beavatkozás nélkül csak pár évig lesz érezhető.

Az eddig leírtak alapján a forgalommegoszlás a két út között 85-15%-ban várható. Az évek óta jellemző fejlődési ütemeket alapul véve a jelenlegi 1. sz. út kapacitása 4-5 éven belül kimerül. Amennyiben az átterelődő forgalmakat jelenlegi arányaikban vesszük figyelembe ez az idő csak egy-két évvel tolódik ki.

A forgalmi fejlődés utáni átrendeződések jellege egyelőre bizonytalanná teszi a nagyobb időtávlatok vizsgálatát, de annyi megállapítható, hogy a település utáni szakaszon a két út együttes kapacitása csak 15 éven túl merül ki.

A Budaörs déli tehermentesítését szolgáló szervizút kialakíthatóságának vizsgálata során megállapítható volt, hogy az út jelentős hosszon megépült és használják. Továbbépítése a szakasz elején és végén szükséges. A Kertvárosias lakóterület alatti rövid szakaszon meglévő, e célra fenntartott területen az út az Alsó határút utcáig kiépíthető. Továbbépítése is lehetséges az Egérút M1-M7 autópályákkal alkotott csomópontjáig, ahol körforgalmú csomópont létesítése javasolható.

A szervizút nyugati irányú továbbépítését a Törökugrató településrész beépített déli oldala miatt, a DECATHLON áruház előtt végződő, meglévő úttól indítva szorosan az autópálya mellett célszerű kijelölni. Az e célra fenntartandó 16 m szabályozási szélesség támfalas rézsűmegtámasztással, kellő biztonsággal elegendő a 7 m széles szervizút kialakításához.

Lényeges része a feladatnak a területfeltáró funkcióval bíró nyugati oldali útcsatlakozás megépíthetőségének vizsgálata.

Szervizút országos közúti kapcsolatára korábban több változatot is vizsgáltak. Ezek a közül az a változat a legkedvezőbb, amely szerint 4 ágú szintbeni, körforgalmú csomópont létesülne az autópálya északi csomóponti ágának 8102.j. úti csatlakozásában.

A szervizút, mint a körforgalmú csomópont északi ága a felhagyott vasúti terület északi oldalán keleti irányba fordul és a Kaktusz utca vonalát követve közelíti meg az M1-M7 autópályák közös szakaszát.

Lényeges része a szervizútnak az AUCHAN áruház és a budaörsi benzinkút közötti szakasz. A szervizút átvezetése a Sport utca alatt (B változat), az áruházakat az autópálya felől megközelítő forgalom meglévő átvezetése (C változat) mellett, az új műtárgy és az autópálya melletti víztározó kazetták feletti vezetés miatt igen költséges megoldást igényelne. Ezért javasolhat, hogy a szerviz utat az AUCHAN áruház sarkánál lévő körforgalmú csomóponttal összekötve, a szervizúton egy új körforgalmú csomóponttal válasszák le azt az áruházakat megközelítő útról, amely egyébként harmadik ágként csatlakozna az új csomóponthoz. Ez a megoldás forgalombiztonság szempontjából is kedvező, mivel az áruházak felé érkező forgalom sebességét csökkenti. A B változatban ezen a helyen ötágú csomópont alakulna ki. A szervizút ezt követően a AUCHAN áruház sarkánál, a Sport utcai keresztezésben, valamint a BAUMAX áruháznál lévő körforgalmú csomópontokon át közelíti meg az autópályát. A három körforgalmú csomóponti szakaszon a szervizút forgalma a vásárlói forgalommal keveredik, amely indokolja a jelenlegi kialakítás forgalomtechnikai felülvizsgálatát. A szervizút a benzinkút mögött haladva az Ady Endre utcai keresztezésben csatlakozik a már megépült szakaszhoz. A keresztezésben indokolt körforgalmú csomópontot kialakítani.

ELŐVÁROSI VASÚTVONAL KIÉPÍTÉSE

Korábban elkészített tanulmányterv alapján a legegyszerűbben megvalósítható megoldás a hegyeshalmi vonalon, a Sport utcai felüljáró térségében, a 197 és a 200-as szelvények között egy új vasúti megállóhely létesül. A megállóhely Budaörs állomástól mintegy 1400 méterre helyezkedik el. A peronok a hegyeshalmi vágányok külső oldalára kerülnek, hosszuk a fővárosba vezető, elővárosi forgalmat lebonyolító vonalak fejlesztési koncepciójának megfelelően 250 méter, magasságuk a sínkorona szinttől számítva 30 cm és, szilárd burkolattal ellátottak.
A hegyeshalmi vonal engedélyezett sebességének 140 km/h-ra tervezett felemelése miatt a megállóhely peronjainak megközelítése a vágányok keresztezése nélkül, külön szintben lehetséges. A külön szintű megközelítés történhet a Sport utcai közúti felüljáró igénybevételével, azonban utasforgalmi okok – kisebb vesztett magasság – miatt célszerűbb peronaluljáró létesítésével számolni. Az aluljáró összeköttetést teremthet a ráhordó autóbuszjárat végállomásával is, így az utas-áramlatok a vasút üzemének veszélyeztetése nélkül nagy biztonsággal lebonyolíthatók.

A megállóhely kialakítása során gondoskodni kell a peronok megfelelő lefedettségéről, világításáról és az utas-tájékoztatásról, valamint ki kell építeni az akadálymentes közlekedés miatt szükséges infrastruktúrát – lépcsőkar-, vagy peronlift – is.

A peronok elhelyezése miatt a DEPO vontatóvágányt kis mértékben át kell helyezni, melyre a hely rendelkezésre áll.

A megállóhely és a város sűrűn lakott területei között meglévő viszonylagos távolság miatt javasolható egy ráhordó autóbuszjárat létesítése. Az autóbusz végállomását a megállóhely közelében célszerű kialakítani, mely innen indulva feltárhatja Budaörs város központi és sűrűn lakott területeit.

A gépjárművel és kerékpárral érkezők részére P+R, illetve B+R parkoló építése, ahol a gépjárművek és kerékpárok biztonságos őrzése megoldott, indokolt.

Az autóbusz végállomás, valamint a parkolók és a vasúti megállóhely közötti kapcsolat biztosítására gyalogút, illetve aluljáró kiépítése szükséges.

A megállóhelyen a hegyeshalmi vonalon közlekedő elővárosi vonatok gondoskodnának a budaörsi utasforgalom lebonyolításáról. A középtávú tervek szerint 30 perces ütemes követési rendben közlekedő elővárosi vonatok megfelelő színvonalú kiszolgálást jelenthetnek a megállóhelyet igénybevevő utazóközönség számára.

A kor színvonalának megfelelő vasúti kapcsolat megvalósítása vélhetően jelentős utasforgalmat generáló tényezőt jelent. Az utasforgalom lebonyolítása a változatok függvényében két alapvető megoldással lehetséges.
Ebben a változatban, a fővonal mellett létesítendő megállóhely esetében a forgalmat értelemszerűen a vonalon közlekedő elővárosi vonatok fogják lebonyolítani.
E változat szerint a hegyeshalmi fővonal vágányai mellett létesülő Budaörs-Lakótelep megállóhely utasforgalmának lebonyolítására a vonalon közlekedő elővárosi vonatok szolgálnak.

Ebben az esetben a fővonalon közlekedő páros és páratlan elővárosi személyvonatok mindegyike megáll Budaörs-Lakótelep megállóhelyen. Az új megállóhelyen történő megállás mellett a vonatok Budaörs állomáson, a jelentős utasforgalomra való tekintettel, továbbra is meg fognak állni.

Budapest-Déli pu.-Budaörs-Lakótelep között a menettartam várhatóan 16 perc lesz. A Budapest-Kelenföld-Budaörs-Lakótelep megállóhely közötti menetidő a mérések szerint 8 perc.
A vasúti megállóhely és a település sűrűn lakott részei között meglevő távolság miatt a megállóhely megközelítése közúti járművek – autóbusz, gépkocsi, kerékpár – használatát igényli.

A komplex tömegközeledési rendszer kialakításnak érdekében szükség van autóbuszos ráhordó hálózat kialakítására is. Az autóbusz végállomásának a megállóhelytől délre eső területen lehet helyet biztosítani. A megállóhelyre történő ráhordást végezheti a 40-es autóbuszcsalád is, de önálló autóbuszjárat indítása is elképzelhető. A reggeli csúcsidőszakban viszonylag rövid időn belül nagy utasforgalom jelentkezik.

A hegyeshalmi vonalon a MÁV Rt. Elővárosi koncepciója szerint a vonatok a jövőben félóránként fogják követni egymást. A félórás vonatgyakoriság miatt a várakozási idő lerövidítésének érdekében a ráhordó autóbuszok zömének a vonat érkezésének ideje, és az érkezés előtti 10 perces időszakban célszerű a megállóhelyre érniük. Ez a tény a csúcsidőszakban (fél 6-tól fél 8-ig) óránként 1000 fős utas-mennyiséget alapul véve viszonylag nagy férőhely-kapacitást, több autóbuszt igényel, ami miatt célszerű ráhordó autóbuszjárat indítása, melyet csúcsidőben csuklós autóbuszokból célszerű kialakítani.

A hegyeshalmi vonalon közlekedő elővárosi vonatok nemcsak Budaörs, hanem a tágabb régió közlekedését is hivatottak kiszolgálni. Emiatt előfordulhat, hogy a MÁV Zrt. által kalkulált ülőhely-kapacitás és a félórás vonatgyakoriság miatt a reggeli csúcsidőszakban a vonatok már Budaörs állomásra is teljesen kihasználva érkeznek Így előfordulhat, hogy a reggeli időszakban a Budaörs-Lakótelep megállóhelyen egy vonathoz megjelenő 300-400 utas egy részét nem lesznek képesek elszállítani. Ez pedig azt jelenti, hogy az utasok egy részének a következő vonat érkezéséig 30 percet kell várakozniuk, ami a szolgáltatás színvonalát tekintve rendkívül negatív hatás.

A vizsgálatok szerint ennek a változatnak a megvalósulása esetén csúcsidőben szükség lesz az elővárosi vonatok gyakoriságának növelésére. A csatlakozó budapesti vasúthálózat telitettsége esetén elképzelhető, hogy a hegyeshalmi vonal csúcsidejű sűrített elővárosi vonatainak egy része csak Budapest-Kelenföld állomásig tud közlekedni. Budapest-Kelenföld állomásról az elővárosi utasforgalomnak a város más térségeibe történő elszállításához a nagykapacitású 4-es metróvonal kiépítésére mindenképpen szükség van, ezért a beruházás 1. változat szerinti megvalósítása a metró kiépüléséig semmiképpen nem javasolható.

Látható tehát, hogy ez az elképzelés a szolgáltatási színvonalra rendkívül kedvezőtlen utas-lemaradás lehetőségét hordozza magában, amit a vonalon közlekedő elővárosi vonatok csúcsidejű sűrítésével lehet ellensúlyozni.

A forgalmi-üzemi viszonyokat tekintve a legkedvezőbb megoldást ez a változat jelenti, mivel a fővonalon fekvő megállóhely utasforgalmának lebonyolítása önálló járatok indítását nem igényli. Ezzel elmarad a budaörsi viszonylatú betétjáratok menetvonalának beintegrálása a hegyeshalmi vonal menetrendjébe.

A Budapest-Déli pályaudvar-Tatabánya viszonylatban közlekedő elővárosi vonatok Budaörs-Lakótelep megállóhely történő megállítása a vonal kapacitásában lényeges hátrányt nem jelent. A vonatok menetideje a lassítási, gyorsítási időtöbbletet, valamint a megállóhelyi tartózkodást figyelembe véve mintegy 2 perccel növekszik.
A Budaörs-Lakótelep állomáson jelentkező utasforgalom elszállításához a vonalon közlekedő elővárosi vonatok kapacitása bizonyos időszakokban szűkösnek bizonyulhat. Ebben az esetben a járatok csúcsidőben történő sűrítésére lesz szükség. A vonal jellegéből fakadóan a távolsági forgalom és a sűrített elővárosi forgalom miatt a vonal kapacitása elégtelennek bizonyulhat, a vonal forgalmának lebonyolításában zavarok keletkezhetnek. Az elővárosi forgalom sűrítéséhez mindenképpen szükséges tehát a vonali kapacitás növelése is.

<u>Összegezve</u> elmondható, hogy ennek a változatnak a megvalósítása önmagában még nem okozza a hegyeshalmi vonal üzemi körülményeinek, kapacitásának romlását, azonban a színvonalas elővárosi közlekedés bevezetéséhez mindenképpen szükség lesz az érintett vonalszakasz teljesítőképességének növelésére.

Az utasforgalom becslésénél a Budaörsről Budapestre ingázók napi számából és a jelenlegi tömegközlekedési kapacitások nagyságából lehet kiindulni. Az adatok szerint a Budaörsről Budapestre napi rendszerességgel ingázók száma eléri az 5200 fős értéket.

A forgalmi előrejelzést ugyanakkor megnehezíti, hogy az ingázók járműválasztási szokásairól értékelhető adatok nem állnak rendelkezésre.

Ugyanígy nincsenek adatok a közelben létesült viszonylag nagy létszámú cégek, irodák (Terra-Park) dolgozóinak lakóhely szerinti összetételéről, a közlekedési és járműválasztási szokásairól. A közelben található bevásárlóközpontok (Auchan, IKEA) Budapestről kiutazó vásárlóinak hozzávetőleges számáról szintén nincsenek információk.

A bevásárlóközpontok legnagyobb forgalma pedig általában délután, valamint a hétvégén jelentkezik, ami szintén nincs döntő hatással a csúcsforgalom alakulására.

A Budapest-Budaörs közötti legfontosabb tömegközeledési kapcsolatot a 40Gy és 40E autóbuszok jelentik. A 40-es autóbusz utazóközönsége – a sűrű megállóhely-kiosztás következtében hosszú menetidő miatt, valamint a nagy követési időnél fogva – csak a más buszokkal ki nem szolgált területre korlátozódik. Így a jelenlegi tömegközeledési kapacitás meghatározásához az előbbi két buszjárat jelentette a kiindulási alapot.

Az autóbuszjáratokat a vasúti kapcsolat megteremtése után nem lehet megszüntetni, mivel a vasút által fel nem tárt területek tömegközlekedési kapcsolatait is meg kell oldani. Azok számára, akiknek a vasút elérése többletidőt jelent, mint az autóbusszal történő bejutás – elsősorban a Budaörs keleti felén élők – továbbra is az autóbuszt fogják választani budapesti célú utazásaik során. Ez az utas mennyiség jelen pillanatban megbecsülhetetlen, ezért ezt a forgalmat a teljes forgalom 30%-ának vesszük fel, ami az 1330 főhöz viszonyítva 399 főt jelent. Így az autóbuszról átterelődő forgalom megközelíti a 930 fő/h értéket.

Összesen tehát a színvonalas vasúti közlekedést igénybe vevők száma csúcsórában megközelítheti az 1030 fős értéket.

<u>ELŐNYÖK:</u>
- A legkisebb költséggel megvalósítható és üzemeltethető
- A megközelíthetősége autóbuszos ráhordással kedvezővé tehető
- Az 1. számú fővonal forgalmi-üzemi körülményeit, kapacitását számottevően nem rontja
- Illeszkedik a MÁV Zrt. Középtávú fejlesztési elképzeléseihez
- A P+R, B+R parkoló kiépítésére a terület rendelkezésre áll

<u>HÁTRÁNYOK:</u>
- Nem teremt közvetlen összeköttetést Budaörs sűrűn lakott területeivel
- A hegyeshalmi vonalon közlekedő vonatok elsősorban a tágabb régió közlekedését hivatottak szolgálni, emiatt csúcsidőben a vonatok férőhely kapacitása Budaörs-Lakótelep megállóhelyre érkezve már nagyrészt telitett

METRÓVONAL ÉPÍTÉSE

A forgalmi adatok értékelése alapján a 4-es metró nyugati irányú meghosszabbítására két változatot vizsgáltak:

- Kelenföldi pu. – Virágpiac szakasz épül
- Kelenföldi pu. – Budaörs szakasz épül

A **Virágpiacig** tartó meghosszabbítás viszonylag rövid, a két állomáshossznyi szakasz 2,5 km. A megvalósíthatósági tanulmány keretében született előrebecslés szerint a szakasz forgalma irányonként 40 ezer utas naponta, melynek 85%-a a végállomáson veszi igénybe a metrót. Jellegzetessége e forgalomnak, hogy jellemzően nem új utasokból tevődik össze, döntő többségük már az előző ütemben is igénybe vette a metrót, Kelenföldi pu. nyugati bejáratát használva. A metró meghosszabbítása számukra azt az előnyt biztosítja, hogy a szakaszt a lassú, torlódásokkal, terhelt ráhordó járatok helyett a gyors, megbízható üzemű metrón teszik meg.

A **Budaörsig** tartó meghosszabbítás 6,8 km. A szakasz várható forgalma a jelen vizsgálat keretében végzett elemzés szerint a városhatárig irányonként 33-35 ezer, összesen közel 70 ezer utas. Ezek közül mintegy 15-20 ezer új utas, ezek nagyobb része a Budaörstől nyugatra eső településekről ráhordással kerül a metróra. (Kisebb arányban jelennek meg a jobb színvonalú szolgáltatással a közútról átvonzott utasok.) Az utas-csoport jellemzője, hogy nagy rézsűk még a Virágpiacig történő meghosszabbítás esetén sem kerülne a metró vonzáskörzetébe. Amennyiben a környező településekről való ráhordás nem valósul meg, új utasok csak a metró jobb szolgáltatásának vonzó hatása nyomán jelennek meg a metrón. Ezek száma azonban legfeljebb napi 3-4 ezer főt tesz ki.

Bár az adatok első pillantásra kedvezőtlennek tűnnek a hosszabb, budaörsi változat számára, a kérdés közel sem eldöntött (hossznövekedés 170 %, az utas-növekmény 50-60 %). A költségek ugyanis nem egyenes arányban növekednek a szakasz hosszával a metró által elért eredmény pedig az időmegtakarítás függvénye, amelynek csak egyik eleme az utasszám. A körzet utazási lehetőségeinek ismeretében bármely eredmény elképzelhető.

Az viszont egyértelmű, hogy amennyiben a kerül előtérbe, a szakaszt. A szakasz két ütemben való megépítése jelentős költségnövekedéssel járna (Ideiglenes metróvégállomás, ráhordó végállomás építése).

A 4-es metró jelenleg érvényes nyomvonalát a 90-es évek közepén fogalmazták meg, és a 2000-ben a Közgyűlés által elfogadott „Közlekedési rendszer fejlesztési terve” is ezt rögzítette.
Eszerint a vonal északkeletről, az Újpalotai lakótelepről indul, a Thököly út vonalát követve éri el a Baross teret. Innen a közúthálózat nyomvonalától általában függetlenül a Kálvin tér-Szent Gellért tér-Móricz Zsigmond körtér csomópontokat érintve éri el Dél-Buda centrumát. A Móricz Zsigmond körtér után rövid szakaszon a Fehérvári út vonalán folytatódik, majd a Bocskai úti állomás után (biztosítva az elágazás lehetőségét a Fehérvári úton Budafok felé) nyugatra fordul, a Kelenföldi pályaudvar felé.

A Kelenföldi pályaudvaron túl a gazdagréti lakótelep keleti peremének érintésével jut el a vonal a Budaörsi út – M1-M7 autópálya – Egér út által bezárt területen, a mai Virágpiac helyén kijelölt végállomásra. A Bocskai útnál kiágazó szárnyvonal a Fehérvári út vonalán éri el Budafok Városközpontot, illetve a mellette lévő Budafok Belváros MÁV állomás térségét.

A tervezett teljes vonal 22,5-23 km, az állomások száma 25. A Keleti pályaudvartól nyugatra a vonal mélyvezetésű, a terepviszonyok következtében legfeljebb a gazdagréti állomás után tud feljebb haladni. Az érvényes elképzelések szerint a Virágpiaci végállomás már terepszint felett, egy hídszerkezeten lehetne, de nem kizárt, hogy a vonal itt is terepszint alatt maradjon.

A DBR VONAL FŐBB VONALTERVEZÉSI PARAMÉTEREI:

- A maximális tervezési sebesség: 80 km/óra
- A tervezett állomások hossza (I. ütemben): 80,0 méteres
- Lehetőséget kell biztosítani az állomások 120 m hosszúra való átépítésére bármikor később, egy előre nem tervezhető távlatban. (A pálya vonalvezetésében 120 méter egyenes, azonos 3 ‰ eséssel.)
- Ívsugarak, túlemelések, sebességek, kialakuló szabad oldalgyorsulás
  R_{min} = 400 m V_{min} = 70 km/ó
- Magassági vonalvezetés
  R = 5000 m,
  Maximális esés: 40 ‰

A tanulmányban a Budaörsi úton lévő virágpiac helyén van végállomás tervezve. A végállomástól lehet a Budaörsi vonalat kiindítani – a vonalat tovább folytatni.

Amennyiben egy ütemben épülne ki a Kelenföld pu.-Budaörs szakasz, a vonal a Gazdagréti lakótelep felől a Kőérberki úti csomópontnál „kibukik” a hegyből és lábakon vezetve éri el a végállomást. A tervezett végállomás a terepszint felett 4-5 méter magasságban van.

Ez a kb. 121 méteres tengerszint feletti magasság lehetővé teszi, hogy a Gazdagréti állomás ne legyen túlságosan mélyen. A Kőérberki út-Budaörsi út csomópont (terepszint kb. 114,5 mBf) felett lehet átvezetni a vonalat. A 121 méteres magasság pedig lehetővé teszi, hogy a vonal Budaörs felé folytatásában a Dél-budai tehermentesítő út és M1-M7 autópálya csomópontja alatt tovább vezethető.

Ebben az esetben a vonalat az M1-M7 autópálya mellett azzal párhuzamosan lehet kivezetni Budaörsre.

A vizsgálatok szerint a Budaörsi meghosszabbítás városközponthoz közeli állomását venné igénybe az utasok 80%-a. A közbenső szakaszon a város jellemzően laza, zömmel családi házas beépítésű. Így ez legfeljebb egy közbenső állomás építését indokolja, több állomás esetén az állomás megépítésének magas költsége nem lenne arányban az ott fel- és leszálló utasok nagyságrendjével.

A dél-budai tehermentesítő út csomóponti ágai alatt átbujtatva a vonal az M1-M7 autópálya alá húzódik. A javaslat szerint a metróvonal végig az autópálya jobb pályája alatt halad. A Törökbálinton javasolt végállomást is felszín alatti vezetéssel éri el. A tehermentesítő út meglévő, illetve tervezett nyomvonala mellet nincs lehetőség a metróvonal felszíni vezetésére. A javasolt nyílt munkagödrös megoldással elkerülhető a költséges alagútfúrásos technológia alkalmazása, a kivitelezés az autópálya forgalmának korlátozott fenntartása mellett ütemezhető. További előny érhető el akkor, ha a nyomvonalat az autópálya tengelye alatt jelölik ki, ez esetben várhatóan az autópálya forgalma két-két sávon fenntartható lesz. A budaörsi szakaszon az AUCHAN-IKEA-DECATHLON áruházak

környékén célszerű megállóhelyet kialakítani. Ezt megelőzően a Kertvárosias lakóterület nyugati oldalán alakítható ki megállóhely.

A metróvonal meghosszabbítása esetén az új szakasz elsődleges feladata: Budaörs Budapesttel való kapcsolatának javítása. Budaörs belső forgalmában való szerepvállalás – figyelembe véve a Budaörs területén tervezett megállások mennyiségét - várhatóan elenyésző. Így a forgalombecslés kiinduló adata a két város közötti forgalom lehet. A rendelkezésre álló adatok szerint a két város közötti személyforgalom a következő:

	Budaörsről	**Budaörsre**	**2 irányban**
Tömegközlekedés	9 700	9 900	19 600
Gépkocsival Budaörsi úton	10 500	10 500	21 000
Gépkocsival M1-M7 autópályán	3-5 ezer	3-5 ezer	6-10 ezer
Összesen	**23-25 ezer**	**23-25 ezer**	**46-50 ezer**

A tömegközlekedés utasszáma a BKV adatok szerint a 40-es „autóbuszcsalád” (40, 40Gy, 40E, 140E) forgalma. A Budaörsi úton be-, illetve kilépő személyek száma a legfrissebb számlálások során mért gépkocsi mennyiségből származik, gépkocsinként 1,25 személyt figyelembe véve. Az autópályán közlekedők mennyisége több mérés és megfontolás alapján alakult ki. Az autópályáról Budaörsön a főváros felől átlagosan napi 16.000 gépkocsi lép ki, illetve ugyanannyi indul a főváros felé. Ez a bevásárló központok és Budaörs együttes forgalma. Ezek megoszlását csak becsülni lehet. Feltételezésünk szerint a bevásárló központok felé tartók száma a teljes mennyiség 75-85% közötti tartományba esik, a többi Budaörs település forgalma. A táblázat értékei tehát az autópálya mentén elhelyezkedő bevásárló központok vásárlói forgalmát nem tartalmazzák.

Egy a 90-es évek második felében végzett felmérés szerint a főváros határa mentén elhelyezkedő városokból a lakosság 25% körüli mennyisége jár be rendszeresen a fővárosba. Budaörs is ezek közé tartozott, az akkori 21,2 ezer lakos 24,8 %-a, 5 250 volt rendszeres bejáró. Hasonló arányt feltételezve a jelenlegi 25 ezer lakosból 6 250 rendszeres fővárosba utazóval számolhatunk. Ez az összes kiinduló utazásnak csak 25 %-át teszi ki. Az utazások háromnegyedét kitevő egyéb célú mozgások további három csoporthoz köthetők:

- Budaörsi munkahelyű fővárosi lakosok.
- Nem rendszeresen utazó budaörsi lakosok.
- Nem rendszeresen utazó fővárosi lakosok.

A három csoportból a tömegközlekedés csúcsórai ellenirányú terheléséből következtetve a fővárosból 4100-4200 rendszeresen kijárót feltételezhetünk. A többi utazás (több mint 50%) a nem rendszeresen közlekedők köréből kerül ki. Ez a szám mutatja, hogy Budaörs milyen szorosan kapcsolódik a fővároshoz, az utazást igénylő napi ügyek a városhatártól függetlenek.

AZ EGYES CSOPORTOK VÁRHATÓ TENDENCIÁIT VIZSGÁLVA A KÖVETKEZŐK ÁLLAPÍTHATÓK MEG:
Budaörs a lakosság rohamos növekedését feltételező fejlesztéseket nem tervez. A lakóterület növelésére néhány száz lakás építésére alkalmas terület került kijelölésre, a településszerkezet gyökeres átalakítását sem tervezik. Új munkahelyek elsősorban a város nyugati és déli iparterületén létesülnek. Ezek betöltése azonban többségében helyi lakosok által várható, jelentősebb kiáramlással a főváros felől nem lehet számolni. A rendszeresen be- és kijárók csoportjában legfeljebb néhány százalékos emelkedés várható, az ebből származó növekmény valószínűleg nem éri el az 1000 utas/nap/irány értéket.

A nem rendszeresen bejárók mennyiségére a tervezett fejlesztések inkább csökkentő, mint növelő hatással vannak. A fejlesztések (szolgáltatás, szabadidő eltöltési lehetőségek) egyértelműen azt célozzák, hogy a helyi életfeltételek javuljanak, minél kevesebb utazást igényeljenek. Ugyanakkor az sem várható, hogy a fejlesztések nagyobb számú kiutazást indukáljanak, mivel a fővárosi fejlesztések is a helybenntartás igényével lépnek fel. Számottevő növekedés e csoportban sem várható.

Egyetlen, általános növekedési tényező okozhat számottevő változást az utazások mennyiségében. Általános tapasztalat, hogy az életminőség fejlődésével növekszik a mozgásigény, az utazások száma emelkedik. A városlakók átlagos napi mozgása a korábbi évtizedek 2,2-2,3 értékéről 2,7-2,8-ra nőtt, sőt milliós nagyvárosokban megközelítette a 3-at is. Az ebből várható utazásnövekedés 20-25%-ot is eléri, a városból való kiutazások száma azonban – éppen a korábban említett fejlesztések hatására – várhatóan kisebb lesz. Becslések szerint legfeljebb 15-20%-os mértékű.
Ennek megfelelően a belátható távlatban a két város közötti utazások mennyisége irányonként naponta 27-28 ezer főben határozható meg.

A csúcsórai forgalom jelenleg 15% körüli. A növekmény azonban elsősorban nem a csúcsórai forgalmat érintik, így a csúcsórai érték várhatóan a napi forgalom 10-12%-ára csökken.
Ennek megfelelően a várható csúcsórai forgalom a két város között erősebb irányban 3000-3200 között becsülhető.

A tömegközlekedést használók aránya ma 40 % körül van (ez megegyezik a környékről a fővárosba tartók átlagával). A metró által nyújtott szolgáltatási többlet – elsősorban a kedvező eljutási idő és a megbízhatóság vonatkozásában – nyomán a tömegközlekedést használók aránya elérheti a 60-65%-ot is. Így a metrót használó budaörsi utasok mennyisége napi 33-35 ezer főre (irányonként 17 ezer körül) becsülhető.

Jelentős feladat lenne a meghosszabbított vonalnak a Budaörsön túli települések kiszolgálása. Ezek közül a metró Törökbálint kiszolgálását már az előző ütemekben is (valamilyen módon) ellátja. Az utasok metróval gyorsabban és megbízhatóbban jutnak el a fővárosba, mint a torlódásokkal terhelt autópálya bevezetésen, az autóbusz útvonalán. Törökbálint felől jelenleg napi 4,5 ezer utas utazik tömegközlekedéssel a fővárosba.
A budaörsi meghosszabbítás azonban olyan utasáramlatokat is a metróra vonzhat, amelyek az eredeti vonalvezetés mellett nem jelennek meg a 4-es metró vonzáskörzetében. Ezek egyike a Budakeszi főváros közötti forgalom.

A másik új utasáramlat a Zsámbéki medence településeiről (Zsámbék, Tök, Perbál, Páty, Budajenő) származó bejáróké.
Felmerül még az Érd felől (az M7-en) érkező autóbuszok megállítása is.

A három külső áramlat metróra való áttérése tehát naponta 9-10 ezer mai utast érint. E mennyiséget a várható növelő tényezőkkel (mozgásmennyiség növekedés, vonzó hatás a gépkocsival közlekedők számára) felszorozva a metróra a környék településeiről 16-17 ezer

többlet utas becsülhető. A várható utas-mennyiség a „csak budaörsiekhez” viszonyítva megduplázódik!

A Budaörs határában várható utas-mennyiség így irányonként napi 34-35 ezer (összesen 70 ezer) a csúcsórai terhelés erősebb irányban 4500 körüli értékű.

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A szervizút, az elővárosi vasút és a metróvonal megjelenése Budaörsön a felszíni tömegközlekedés rendszerét mind a hálózat, mind a menetidő tekintetében alapvetően átalakítja. A jelenlegi hálózat jellemzője, hogy a 40-es autóbuszjárat, amelynek fő feladata a fővárossal való kapcsolat biztosítása, egyúttal ellátja a helyi forgalom kiszolgálását is.

A várost jelenleg kiszolgáló 88-as és 40-es autóbuszjáratok mellett az új 288-as és a 289-es járatok bővítik a tömegközlekedési ellátottságot.

A várost kelet-nyugat irányban átszelő, összesen két megállóhellyel rendelkező metróvonal az autóbusz legfontosabb szerepét átveszi, így az autóbusznak a helyi kiszolgáló feladat marad. A ma domináló kelet-nyugati irány kiegészülhet a tehermentesítő úton közlekedtetett járattal, de a hálózatot ki kell egészíteni olyan észak-dél irányú szakaszokkal, például az Árok utcában, amelyek feltárják az el nem látott területeket, egyben ráhordanak a metrómegállóhelyekre, valamint az elővárosi új vasúti megállóhelyre. E rendszer feltétele, hogy a legnagyobb lakósűrűségű területeken autóbusszal járható útvonalak legyenek. A vonzó hatás érdekében az autóbuszokat elfogadható járatsűrűséggel célszerű közlekedtetni.

Jelentős feladatot okoz viszont a környező településekről származó ráhordó forgalom fogadása. A végállomás környékén meg kell oldani az autóbuszok visszafordítását, de – többségében helyközi funkciójú járatokról van szó – elkerülhetetlenül megjelennek tárolási és járműrendezési feladatok is.

KERÉKPÁROS FORGALOM

Korábbi közlekedésfejlesztési javaslatból kiindulva indokolt a város északi és déli részén egyaránt a hosszabb kapcsolatot biztosító K-NY irányú utak mellett kerékpárutakat, vagy kerékpársávokat kiépíteni.
Az északi oldalon ennek fő tengelye a Szabadság út-Budapesti út, a Baross utca-Bazsalikom utca-Boglárka utca, délen a Károly király utca és a Kinizsi utca.

B5. EMLÉKEZTETŐK

B5.1. EMLÉKEZTETŐ/TÖRÖKBÁLINT

Helyszín: Törökbálint, Munkácsy Mihály utca 72.
Időpont: 2010. május 19. 14,00
Résztvevők: Nánay Éva főépítész – Törökbálint, Paksi Szilvia településtervező vezető tervező – VÁTI Városépítési Kft., Molnár Csilla településtervező – VÁTI Városépítési Kft.
Tárgy: Budaörs Város településszerkezeti tervének koncepciója

Tervezők ismertették Budaörs településszerkezeti tervének teljes körű felülvizsgálata eredményeképp született munkaközi anyag megállapításait, külön kitérve a Törökbálintot érintő elhatározások bemutatására.
A belső egyeztetésre szánt anyaggal kapcsolatban Tervezők részéről az alábbiak hangzottak el:

1. Budaörs területén az elővárosi vasút budakeszi ága törlésre kerül.
2. Budaörs településszerkezeti tervén – nagytávú, tájékoztató elemként – megjelenik a METRÓ Törökbálint Tóparkig vezető nyomvonala. Tájékoztató elemként való feltűntetését az indokolja, hogy – mint a térségi területrendezési tervekben nem szereplő elem – szerepeltetése térségi hatósági eljárás lefolytatását vonja maga után. A térségi hatósági engedély nélkül pedig ez az elem nem szerepelhet a település szerkezeti tervén tervezett elemként.
3. A Szilvás városrészre tervezett intermodális csomópont törlésre kerül. A továbbiakban mint az elővárosi vasút megállóhelye kerül rögzítésre, buszra történő átszállás lehetőségével.
4. Budaörs településszerkezeti tervén az 1. sz. főút belterületi kiváltása nagytávú, tájékoztató elemként kerül feltűntetésre. Tájékoztató elemként való szerepeltetésére azért kerül sor, mert a hatályos térségi tervekben szereplő közlekedéshálózati elem települési területre vetítve több mint 10%-os eltérést kapna, ez pedig területrendezési hatósági eljárást igényel.
5. Budaörs településszerkezeti terve felszíni vízelvezetési szakági lapja a Törökugrató településrész felszíni vizeinek elvezetését közvetlenül a Hosszúréti-patakba történő bevezetéssel kívánja megoldani. A rákötés egy szakaszon Törökbálinti területet érintene. Az érintett terület jelenlegi terület-felhasználása általános mezőgazdasági terület.
6. Az Ibolya utca folytatásaként tervezett felüljáró forgalmának továbbvezetését a közigazgatási határon vezető gyűjtő utak hivatottak megoldani.
7. Budaörs szerkezeti koncepciójának szennyvíz csatornázási szakági tervlapja alternatívaként számításba veszi a jelenlegi szennyvíztisztító funkciójának megtartását és kapacitásbővítését. Ennek alternatívája a Csepeli Központi Szennyvíztisztítóra való rákötés, mely esetben a jelenlegi szennyvíztisztító végátemelőként kerülne hasznosításra.
8. A Tervezők kiemelték a Törökbálint közigazgatási határa menti további fejlesztéseket, terület-felhasználási mód-váltásokat.

A Főépítész Asszony hangsúlyozta, hogy a Törökbálinti Képviselő-testület döntését igényli valamennyi szomszédos település Törökbálint közigazgatási határától 200 m-en belül történő szerkezeti, vagy szabályozási változtatása.

Tekintettel arra, hogy jelen egyeztetés a Budaörsi Képviselő-testület belső egyezetését megelőzően kerül bemutatásra, így jelen megbeszélést előzetes tájékoztatásnak fogja föl. Az elhangzottakkal kapcsolatban előzetes észrevételeket tesz, ez azonban nem pótolja a Törökbálinti Képviselő-testület véleményét:

1. Az elővárosi vasút budakeszi ágának törlése közvetlenül nem érinti Törökbálintot.
2. A METRÓ Törökbálint Tóparkig történő kivezetése elképzelhető. Természetesen a lehetséges nyomvonal közlekedési tanulmány keretében kell, hogy rögzítésre kerüljön. A végállomás elhelyezésére a tervezett intermodális csomópontot célszerű felhasználni.
3. A Szilvás intermodális csomópont törlése találkozik Törökbálint elképzelésével, amely szerint a Tópark fejlesztéséhez kapcsolódóan – a Tópark szabályozási terv tervezési területén kívül – intermodális csomópont kialakítása kívánatos.
4. Az 1. sz. főút Budaörs belterületéről történő kiváltása Törökbálint részéről abban az esetben támogatható, ha az nem vezet a Törökbálintra vezető forgalom növekedéséhez.
5. A Hosszúréti-patak – mint a Budaörs felszíni vizeit is befogadó vízfolyás – abban az esetben terhelhető további rákötésekkel, ha a tervezett Pistály-réti tározó megépül. E mindkét település érdekeit szolgáló beruházás közös megállapodás keretében történő megvalósításáig, bármely további terhelés elkerülése kívánatos.
   Itt jegyezné meg, hogy a véleményezési fázisban Törökbálinton lévő Szabályozási terv azon megállapításával, miszerint a Budakeszi mellékág menti területek felszíni vízelvezetésének megoldását a telkenkénti záportározók kiépítése jelenti, Törökbálint nem tud egyetérteni. Helyette a Budakeszi mellékágon, a tervezési terület déli határánál egyetlen, az egész tervezési területet kiszolgáló záportározó kialakítását támogatnák.
6. A tervezett felüljárónak a törökbálinti területen történő útfolytatására, Törökbálint készítés alatt álló településszerkezeti terve fog javaslatot adni.
7. A jelenlegi szennyvíztisztító telep 500 m-es védőtávolsággal rendelkezik. Bővítésénél két szempontot kell figyelembe venni. Egyrészt a telep területe ne bővüljön, hiszen Törökbálint Önkormányzata a – Budaörs Önkormányzatának tulajdonában álló – lehetséges bővítési területre véderdősítést javasol. Másrészt a szennyvíztisztító telep helyben maradása – jelenlegi védőtávolságának üdülőterületekkel való érintettsége miatt – kizárólag 150 m-es védőtávolságot lehetővé tevő technológia alkalmazása esetén támogatható.
8. A felsorolt terület-felhasználási változtatások, közlekedési fejlesztések elfogadhatónak tűnnek.

Tájékoztatásul elhangzott, hogy Törökbálint településrendezési terveinek teljes körű felülvizsgálata folyamatban van. A munka a belső egyeztetés fázisánál tart.

Összeállította:

Paksi Szilvia
településtervező vezető tervező

B5.2. EMLÉKEZTETŐ / DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Helyszín: Budapest XII. kerület, Költő utca 21.
Időpont: 2010. május 21. 10,00
Résztvevők: Mike Eszter természetmegőrzési referens, Halász Antal tájegységvezető, Novák Adrián örkerületvezető – Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Paksi Szilvia településtervező vezető tervező – VÁTI Városépítési Kft.
Tárgy: Budaörs Város településszerkezeti tervének koncepciója

Tervező (továbbiakban T) ismertette Budaörs településszerkezeti tervének teljes körű felülvizsgálata eredményeképp született munkaközi anyag megállapításait, külön kitérve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot (továbbiakban: DINPI) és a Budai Tájvédelmi Körzetet (továbbiakban: BTK) érintő elhatározások bemutatására.

A belső egyeztetésre szánt anyaggal kapcsolatban az alábbiak hangzottak el:

T:

Budaörs Város településszerkezeti tervének felülvizsgálata során a biológiai aktivitásérték szinten tartása a Budaörsi Kopárok területének véderdővé minősítését igényelné. Kéri ezzel kapcsolatban a szakhatóság állásfoglalását.

DINPI:

Az átminősítésre szánt terület Budaörsi Kopárok néven Natura 2000 SCI terület, része az országos ökológiai hálózat magterületének, része a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének.

A területre a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai vonatkoznak, amely szerint: „31. § Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”, „42. § (2) Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”, „42. § (7) Fokozottan védett növényfajok esetén engedély csak természetvédelmi vagy más közérdekből adható.”, „43. § (1) Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.”, „43. § (4) Fokozottan védett állatfaj esetén … engedély csak természetvédelmi vagy más közérdekből adható meg.”

Mivel az átminősítésre szánt terület Natura 2000 terület, ezért az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásait is be kell tartani.

Az érintett területen található fokozottan védett növényfajok: pl. magyar gurgolya, magyar méreggyilok, István király szegfűje.

Az érintett területen található fokozottan védett állatfajok: pl. haragossikló, pannongyík, magyar futrinka, magyar tarsza.

A magyar tarsza a Natura 2000 terület jelölő faja!!!

A fokozottan védett fajokon kívül védett növény- és állatfajok is találhatók a területen.

Mind a védett és fokozottan védett növényfajok, mind a védett és fokozottan védett állatfajok a nyílt, fátlan élőhelyeket részesítik előnyben, zárt erdőben nem élnek meg.

T:

Farkashegy 016/1 hrsz-ú telke 4 művelési ágú (kivett, legelő, erdő, út) alrészletre oszlik. A kivett alrészletű ingatlan kertes mezőgazdasági besorolása nem fejezi ki a telek jelenlegi valós használatát, mivel az ingatlanon egy repülőgéphangár, és egy kőépületű szálláshely található. Javaslatunk szerint az ingatlan egésze beépítésre nem szánt különleges területté válna, beépítési lehetőséget azonban csak a kivett alrészleten tennénk lehetővé. A telek egészére érvényesített 2%-os beépíthetőség elhelyezésére a kivett telek-alrészlet területe megfelelő méretű. Kéri ezzel kapcsolatban a szakhatóság állásfoglalását.

DINPI:

A telek jelenlegi megközelítése fokozottan védett terület, nevezetesen a 015 hrsz-ú út igénybevételével jár. A fokozottan védett területet érintő megközelítés a természetvédelmi hatóság (KDV KöTeViFe) engedélye alapján lehetséges.

Az elbíráláshoz a beépítésre nem szánt területen tervezett konkrét tevékenység ismerete szükséges, tehát a beépítésre nem szánt terület célzott terület-felhasználási módját kérik feltűntetni.

A tervezett szálláshely-fejlesztés forgalmat generál, közműigénnyel lép fel. Mindkét esetben vizsgálni kell a természetvédelmi irányelvek betarthatóságát, a beruházás konkrét helyszínének védett fajokkal való esetleges érintettségét. A beépítés kivett művelési ágú (degradált) telekrészre való korlátozása ugyanakkor támogatandó.

Megjegyzendő, hogy a természetvédelmi hatóság (KDV KöTeViFe) az engedélyeztetés során szakhatóságként vesz részt, illetve kijelölt hatóság híján (pl. átminősítés) maga veszi át a hatósági szerepet.

Felhívják a figyelmet, hogy a max. 2%-os beépítettség egy lehetőség, amit a helyi adottságok alapján esetleg szűkíteni szüksége. Ilyen adottság lehet a természet-védelmi szempont is.

T:

A Budakeszi út mentén, részben Natura 2000, részben ökológiai hálózat magterületén, részben ökológiai hálózat pufferterületén elhelyezkedő 039, valamint 052/2 hrsz-ú ingatlanok lőállásoknak és ehhez kapcsolódó sportlétesítményeknek adnak helyet. A jelenleg Má jelű mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok hosszú távon az élsport számára kerülnének hasznosításra. A sportlétesítmények kisléptékű fejlesztését a terület beépítésre nem szánt különleges területté válása, max.2%-os beépíthetőségének megadása szolgálná. Kéri ezzel kapcsolatban a szakhatóság állásfoglalását.

DINPI:

Az országos ökológiai hálózat besorolása (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) – a 282/2009.(XII.11.) Korm.rendelet 1. § (1) bekezdése alapján – pontosítást igényel, így a TIR-rendszerben szereplő besorolás, a nemzeti park felülvizsgálata alapján, módosulhat.

A tervezett beépítésre nem szánt terület használati módjának megjelölésével szerepeltetendő a településszerkezeti terven. A jelenlegi sportcélú, lőállásoknak és létesítményeinek helyet biztosító terület-felhasználást elképzelhetőnek tartják. A max.2%-os beépítettséget ugyanakkor soknak érzik.

T:

A Frankhegy – Alsószállás területére tervezett gyűjtő út Domb utcai bekötési szakasza a Budai Tájvédelmi Körzet területét érintené. Kéri ezzel kapcsolatban a szakhatóság állásfoglalását.

DINPI:

A Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeinek igénybevételével járó útkialakításhoz nem járulnak hozzá.

A hatályos természetvédelmi területeket bemutató tervlapon a fokozottan védett területek lehatárolása az Odvashegy utcai résznél javítást igényel. (A 8601, 8602, 8603 stb. hrsz-ú ingatlanok részei a fokozottan védett területeknek.)

T:
A településszerkezeti koncepcióval kapcsolatban kéri a szakhatóság további észrevételeit.
DINPI:
Kérik annak rögzítését, hogy a védett területek igénybevétele megszüntetendő.
A védett területek felőli bejárások engedélyezésére nincsen mód.
A védett és fokozottan védett területek lakóterületekkel, üdülőterületekkel való találkozása ne járjon a védett területek állagromlásával.

Tájékoztatásul bemutatásra került a Budaörs területét is érintő védőtávolsággal tervezett Budakeszi Szennyvíztisztító Szabályozási terve.

Összeállította:

Paksi Szilvia
településtervező vezető tervező

B5.3. EMLÉKEZTETŐ / ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT.

Helyszín: Állami Autópálya Kezelő Zrt. hivatalos helyisége
Időpont: 2010. június 8.
Résztvevők: Feuerabend István – Állami Autópálya Kezelő Zrt, Kliment Mihály közlekedéstervező –Viamed 2008 Kft. (VÁTI Városépítési Kft. részéről)
Tárgy: Budaörs Város településszerkezeti tervének koncepciója – Közlekedési munkarész

„1. A szervizút hiányzó szakaszai megépítésének várhatóan nem lesz akadálya, mivel a megépült szakaszokhoz is hozzájárultak. Természetesen ehhez majdan a szükséges terveket el kell készíteni és engedélyeztetni.
2. Az M1-M7 bevezető autópálya szakasz jobb pályája alatt a metróvonal kéreg alatti megépítése meglepő és szokatlan megoldás, elsősorban forgalomterelési kérdéseket vet fel. Az Állami Autópálya Zrt. a benyújtott tervre 06.15-ig állásfoglalást ad."

Összeállította:

Kliment Mihály
közlekedéstervező

JELENLÉTI ÍV

Tárgy: Budaörs város Településszerkezeti Tervének módosítása, valamint Budaörsegyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének teljes körű felülvizsgálata – Közlekedési munkarész

Helyszín: Állami Autópálya Kezelő Zrt.

Időpont: 2010.06.08.

Név	Intézmény	Aláírás
Feuerabend István	ÁAK zrt.	Feuerabend István
Kliment Mihály	VIAMED 2008 Kft.	Kliment Mihály

B6. NYILATKOZAT

ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT.

VIAMED-2008 Mérnöki Iroda Kft.

Kliment Mihály úr részére
ügyvezető

Esztergom
Béke tér 52.

2500

Kelt: 2010.06.14.
Ikt.sz.: 33197/2010-ÁAK-FHO-474/
Ügyint.: Feuerabend István
Kérjük, válaszlevelükben hivatkozzanak a fenti iktatószámra!

Tárgy: Budaörs város közlekedéshálózat fejlesztése

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Hivatkozással, Társaságunknál 2010. június 08-án tartott megbeszélésünkre hivatkozva tárgyi ügyben az alábbi állásfoglalást adjuk:

A szervizút kiépítését elvileg támogatjuk, a szervizút építésénél új csomópont nem létesíthető az autópálya le-, illetve felhajtó ágainál. Mivel ezen építési munkálatok építési engedély kötelesek, ezért ebbe a folyamatba az ÁAK zrt-t is be kell vonni. Társaságunk állásfoglalását a szervizútra vonatkozóan minimum engedélyezési szintű tervdokumentációra adja meg.

A metró építésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy az M1-M7 autópálya a legforgalmasabb gyorsforgalmi úthálózat, így huzamosabb ideig tartó kapacitáscsökkenés erre a szakaszra nem lehetséges.
Mivel a metró építése egy nagyobb volumenű beruházás lesz, melyben Társaságunk is érintett, így ezzel kapcsolatban további egyeztetéseket tartunk szükségesnek a későbbiek folyamán.

Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét.

Üdvözlettel,

ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT
-15-

Jákli Zoltán
hálózatkezelési igazgató

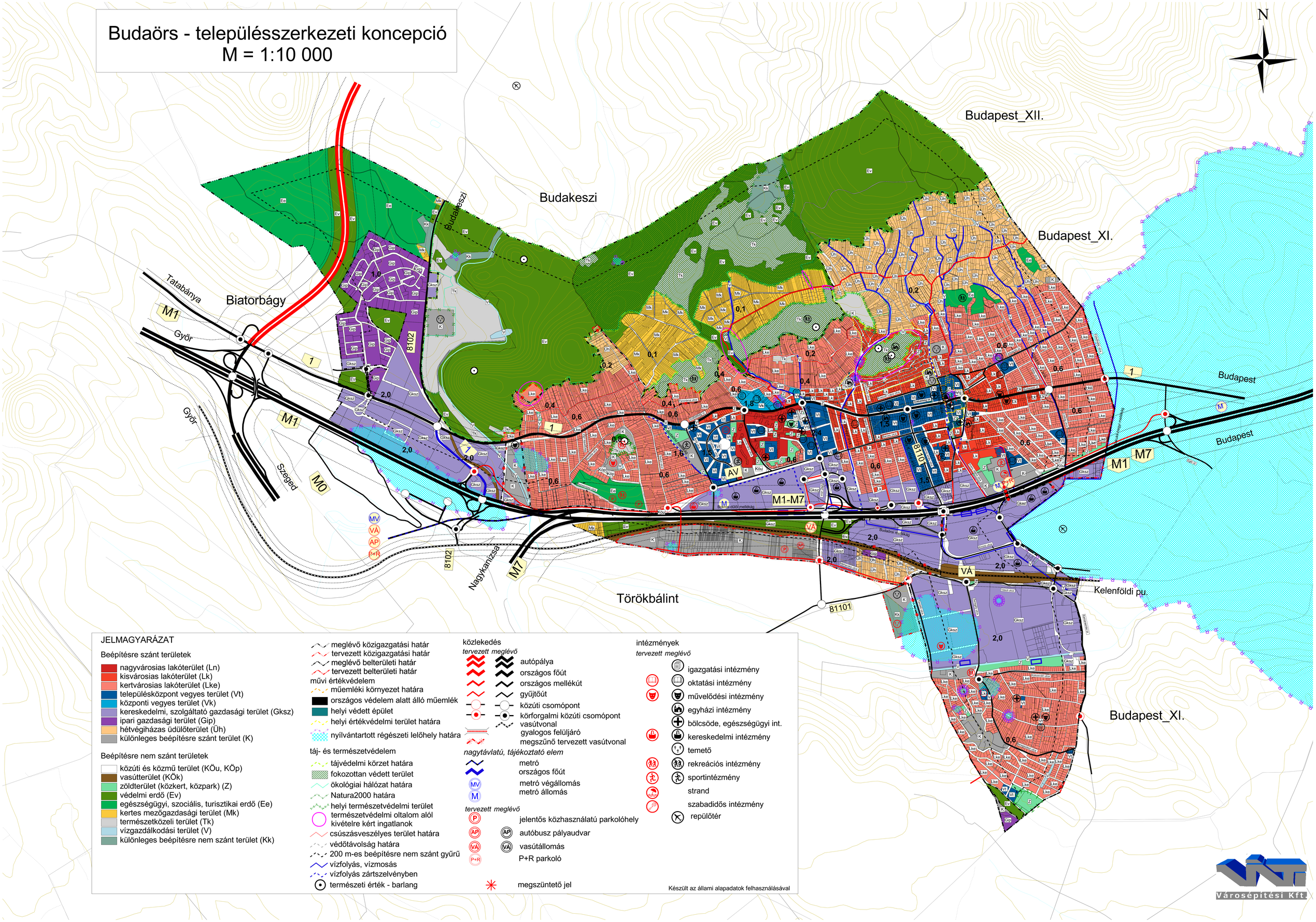
Kiss Ernő
forgalomszabályozási és hálózatkezelési osztályvezető

1134 Budapest, Váci út 45. B. épület · Levelezési cím: 1380 Bp., Pf:1170
Központ: 436-8200 · Fax: 436-8210 · www.autopalya.hu · e-mail: ugyf@autopalya.hu
STATE MOTORWAY MANAGEMENT CO. LTD. BY SHARES · www.motorway.hu

TÜV CERT EN ISO 9001 · TÜV CERT ISO 14001

RAJZJEGYZÉK

# Budaörs - településszerkezeti koncepció
M = 1:10 000



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- nagyvárosias lakóterület (Ln)
- kisvárosias lakóterület (Lk)
- kertvárosias lakóterület (Lke)
- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- ipari gazdasági terület (Gip)
- hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- különleges beépítésre szánt terület (K)

Beépítésre nem szánt területek

- közúti és közmű terület (KÖu, KÖp)
- vasúterület (KÖk)
- zöldterület (közkert, közpark) (Z)
- védelmi erdő (Ev)
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdő (Ee)
- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- természetközeli terület (Tk)
- vízgazdálkodási terület (V)
- különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)

- meglévő közigazgatási határ
- tervezett közigazgatási határ
- meglévő belterületi határ
- tervezett belterületi határ

művi értékvédelem

- műemléki környezet határa
- országos védelem alatt álló műemlék
- helyi védett épület
- helyi értékvédelmi terület határa
- nyílvántartott régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelem

- tájvédelmi körzet határa
- fokozottan védett terület
- ökológiai hálózat határa
- Natura2000 határa
- helyi természetvédelmi terület
- természetvédelmi oltalom alól kivételre kért ingatlanok
- csúszásveszélyes terület határa
- védőtávolság határa
- 200 m-es beépítésre nem szánt gyűrű
- vízfolyás, vízmosás
- vízfolyás zártszelvényben
- természeti érték - barlang

közlekedés

tervezett meglévő

- autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- gyűjtőút
- közúti csomópont
- körforgalmi közúti csomópont
- vasútvonal
- gyalogos felüljáró
- megszűnő tervezett vasútvonal

nagytávlatú, tájékoztató elem

- metró
- országos főút
- metró végállomás
- metró állomás

tervezett meglévő

- jelentős közhasználatú parkolóhely
- autóbusz pályaudvar
- vasútállomás
- P+R parkoló

- megszüntető jel

intézmények

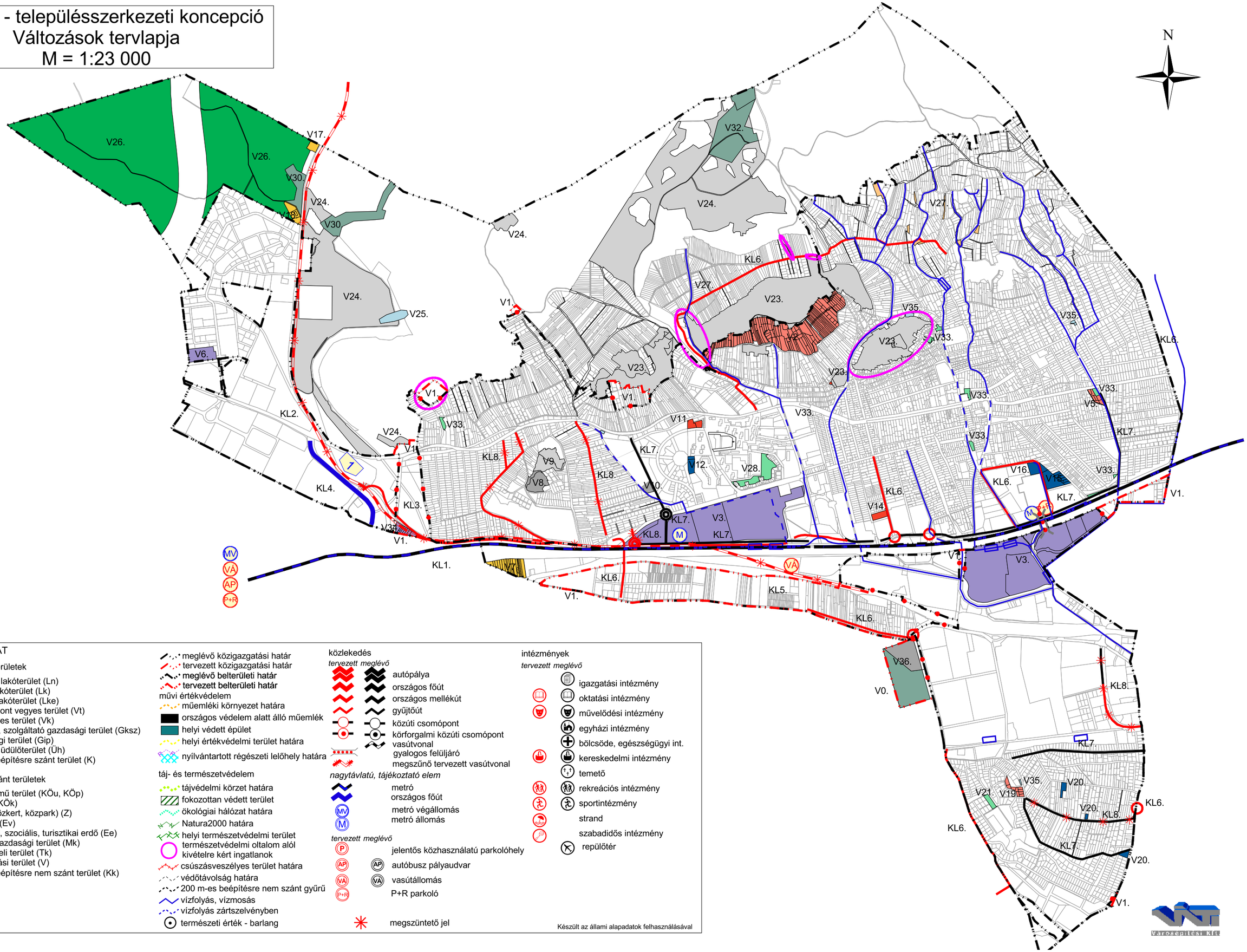
tervezett meglévő

- igazgatási intézmény
- oktatási intézmény
- művelődési intézmény
- egyházi intézmény
- bölcsöde, egészségügyi int.
- kereskedelmi intézmény
- temető
- rekreációs intézmény
- sportintézmény
- strand
- szabadidős intézmény
- repülőtér

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Városépítési Kft.

Budaörs - településszerkezeti koncepció
Változások tervlapja
M = 1:23 000



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- nagyvárosias lakóterület (Ln)
- kisvárosias lakóterület (Lk)
- kertvárosias lakóterület (Lke)
- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- ipari gazdasági terület (Gip)
- hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- különleges beépítésre szánt terület (K)

Beépítésre nem szánt területek

- közúti és közmű terület (KÖu, KÖp)
- vasútterület (KÖk)
- zöldterület (közkert, közpark) (Z)
- védelmi erdő (Ev)
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdő (Ee)
- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- természetközeli terület (Tk)
- vízgazdálkodási terület (V)
- különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)

- meglévő közigazgatási határ
- tervezett közigazgatási határ
- meglévő belterületi határ
- tervezett belterületi határ

művi értékvédelem

- műemléki környezet határa
- országos védelem alatt álló műemlék
- helyi védett épület
- helyi értékvédelmi terület határa
- nyílvántartott régészeti lelőhely határa

táj- és természetvédelem

- tájvédelmi körzet határa
- fokozottan védett terület
- ökológiai hálózat határa
- Natura2000 határa
- helyi természetvédelmi terület
- természetvédelmi oltalom alól kivételre kért ingatlanok
- csúszásveszélyes terület határa
- védőtávolság határa
- 200 m-es beépítésre nem szánt gyűrű
- vízfolyás, vízmosás
- vízfolyás zártszelvényben
- természeti érték - barlang

közlekedés

tervezett *meglévő*

- autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- gyűjtőút
- közúti csomópont
- körforgalmi közúti csomópont
- vasútvonal
- gyalogos felüljáró
- megszűnő tervezett vasútvonal

nagytávlatú, tájékoztató elem

- metró
- országos főút
- metró végállomás
- metró állomás

tervezett meglévő

- jelentős közhasználatú parkolóhely
- autóbusz pályaudvar
- vasútállomás
- P+R parkoló

megszüntető jel

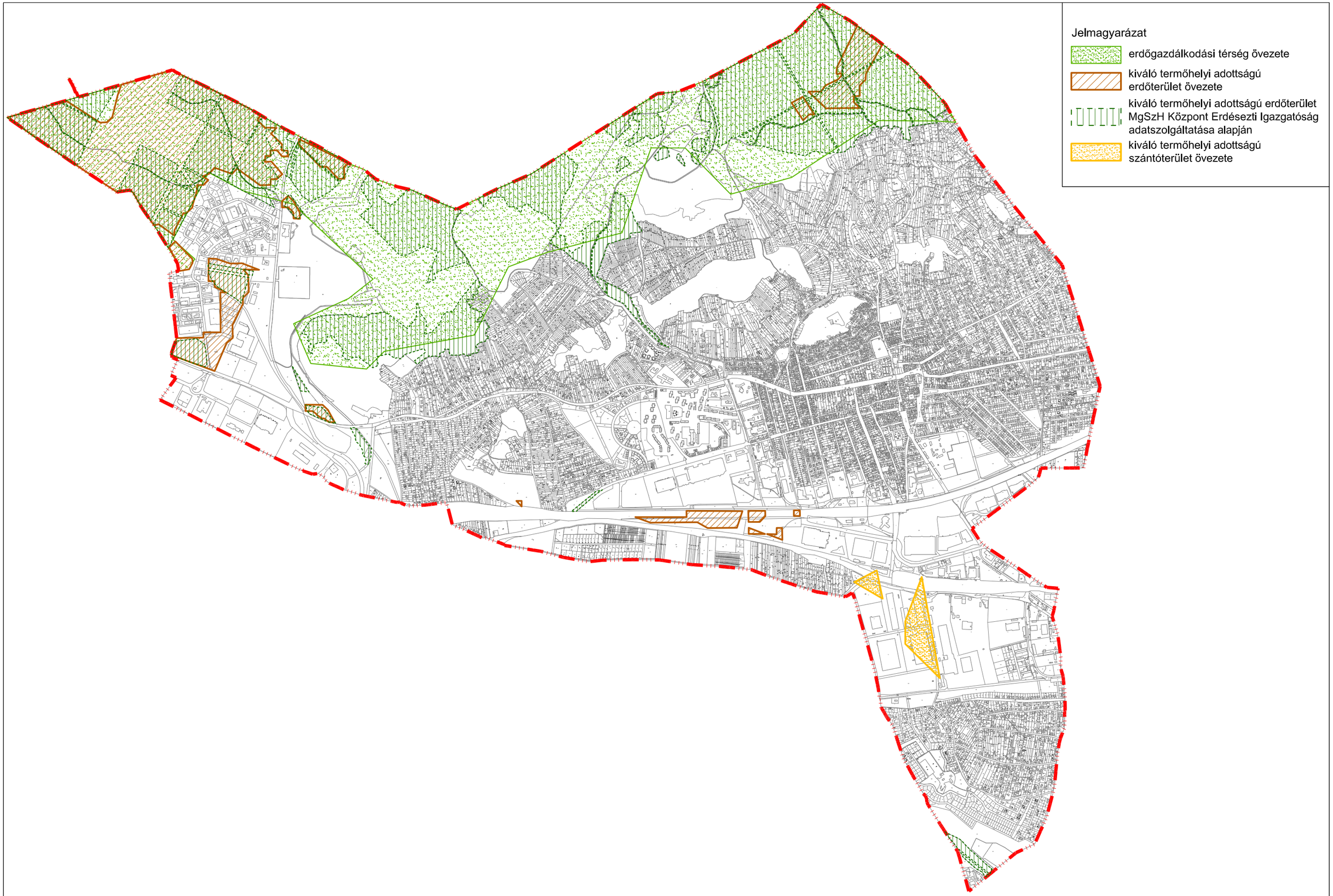
intézmények

tervezett *meglévő*

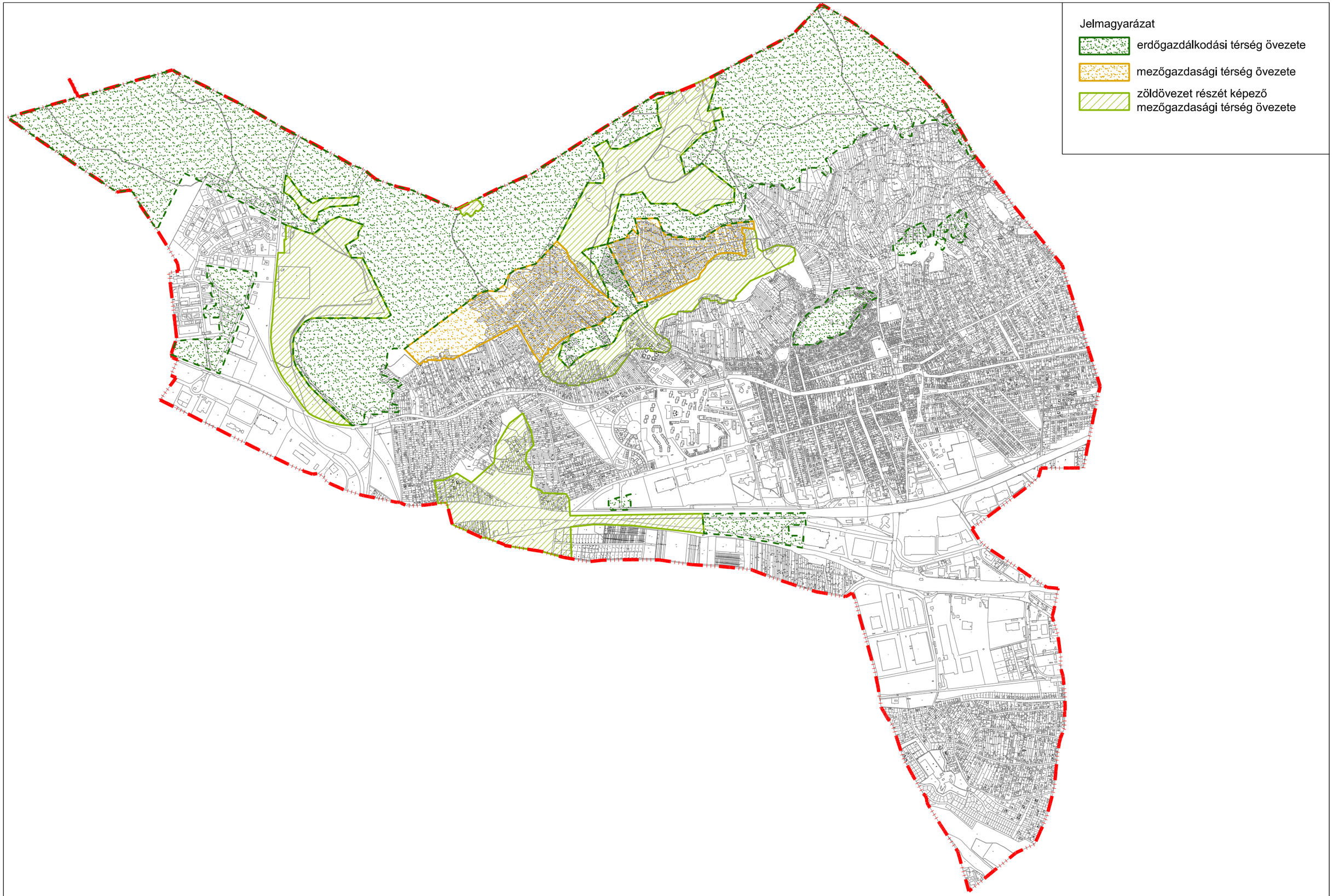
- igazgatási intézmény
- oktatási intézmény
- művelődési intézmény
- egyházi intézmény
- bölcsöde, egészségügyi int.
- kereskedelmi intézmény
- temető
- rekreációs intézmény
- sportintézmény
- strand
- szabadidős intézmény
- repülőtér

Készült az állami alapadatok felhasználásával

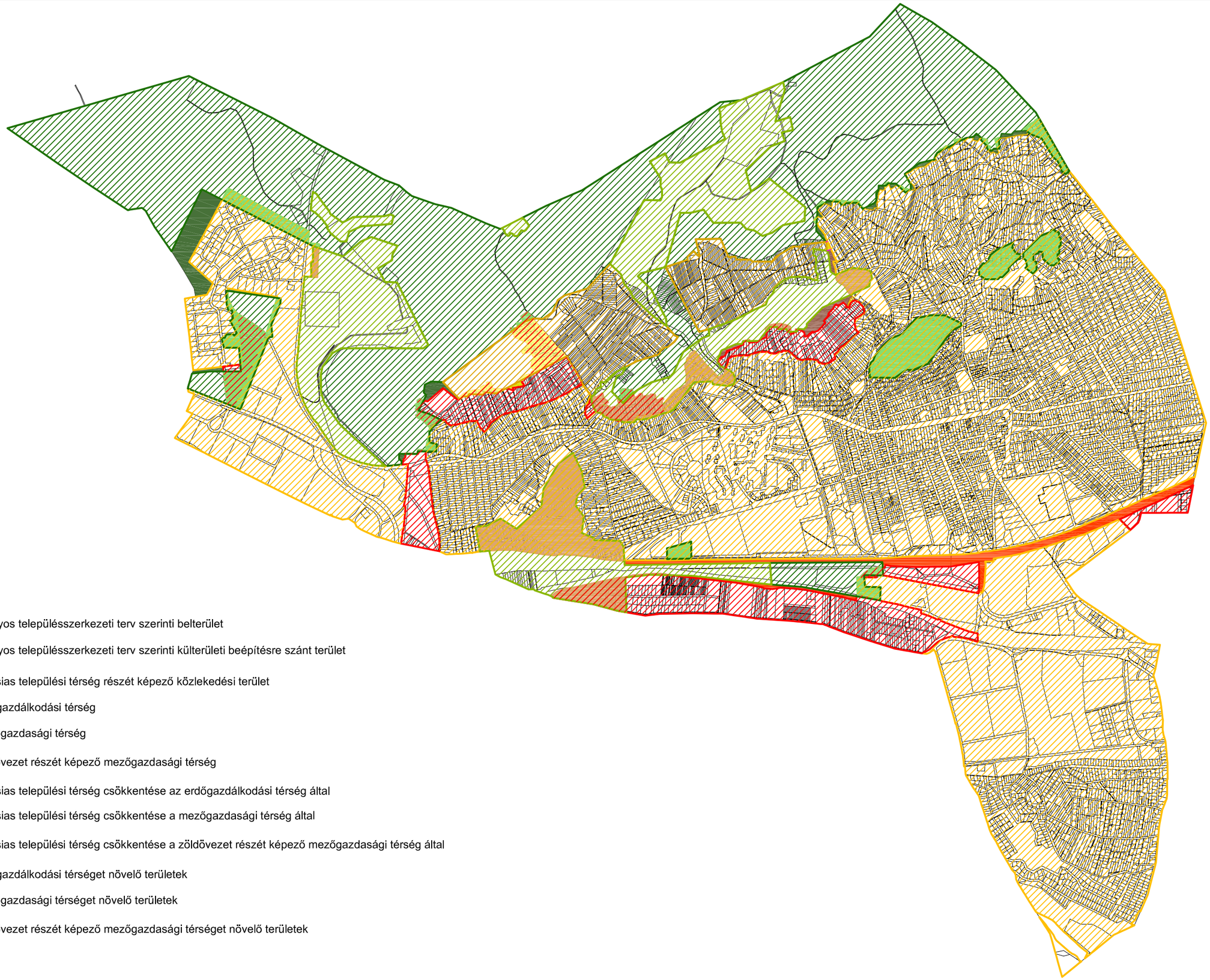
Városépítési Kft.



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	PAKSI SZILVIA	**AZ OTrT TELEPÜLÉSI ELEMZÉSE**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	T-1



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	PAKSI SZILVIA	**A BATrT TELEPÜLÉSI ELEMZÉSE**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	T-2



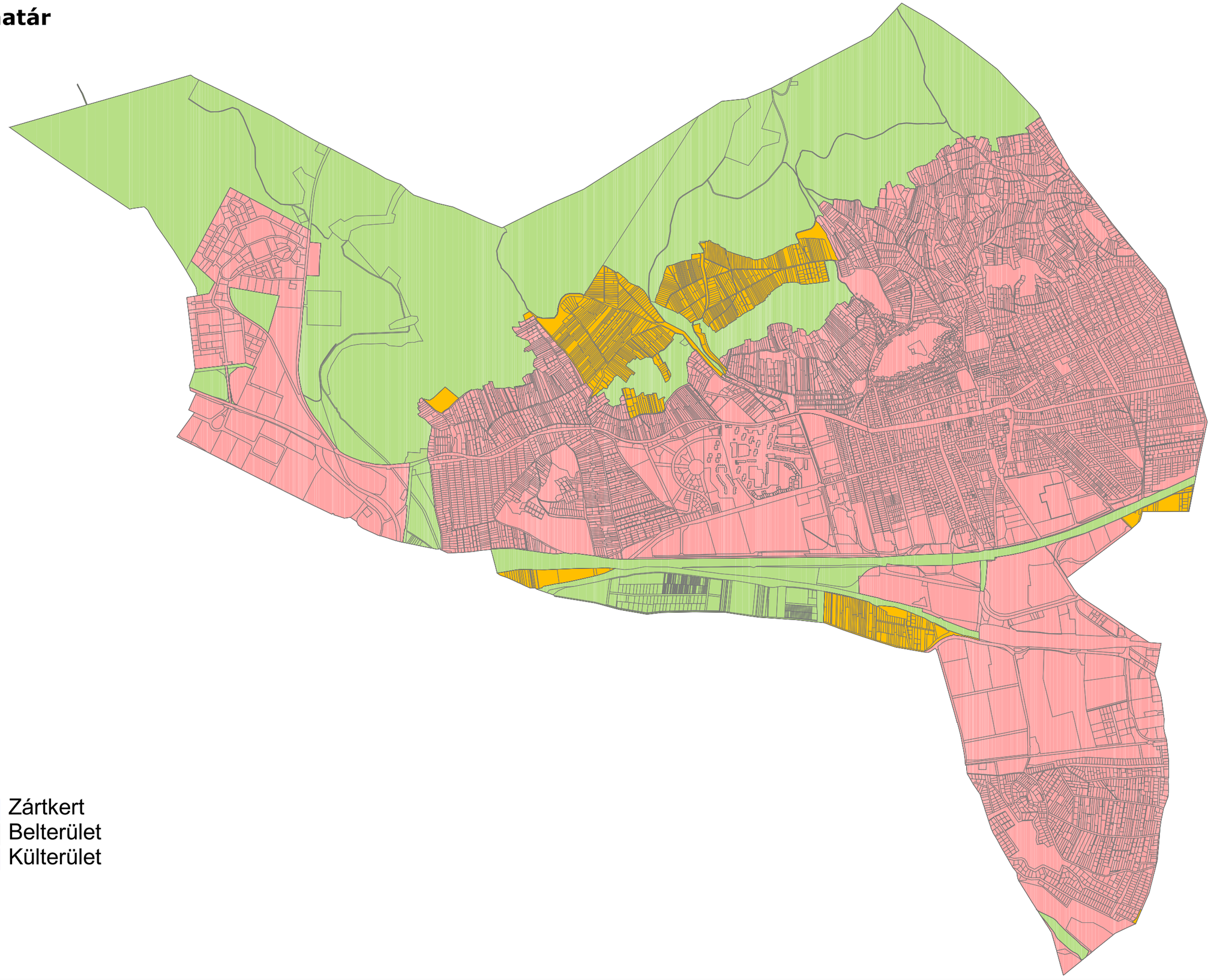
Jelmagyarázat

- hatályos településszerkezeti terv szerinti belterület
- hatályos településszerkezeti terv szerinti külterületi beépítésre szánt terület
- városias települési térség részét képező közlekedési terület
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség
- városias települési térség csökkentése az erdőgazdálkodási térség által
- városias települési térség csökkentése a mezőgazdasági térség által
- városias települési térség csökkentése a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség által
- erdőgazdálkodási térséget növelő területek
- mezőgazdasági térséget növelő területek
- zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget növelő területek

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:		BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009		PAKSI SZILVIA MOLNÁR CSILLA	**BATrT TELEPÜLÉSI MEGFELELTETÉSE**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	T-3

M 1:25 000

Fekvéshatár

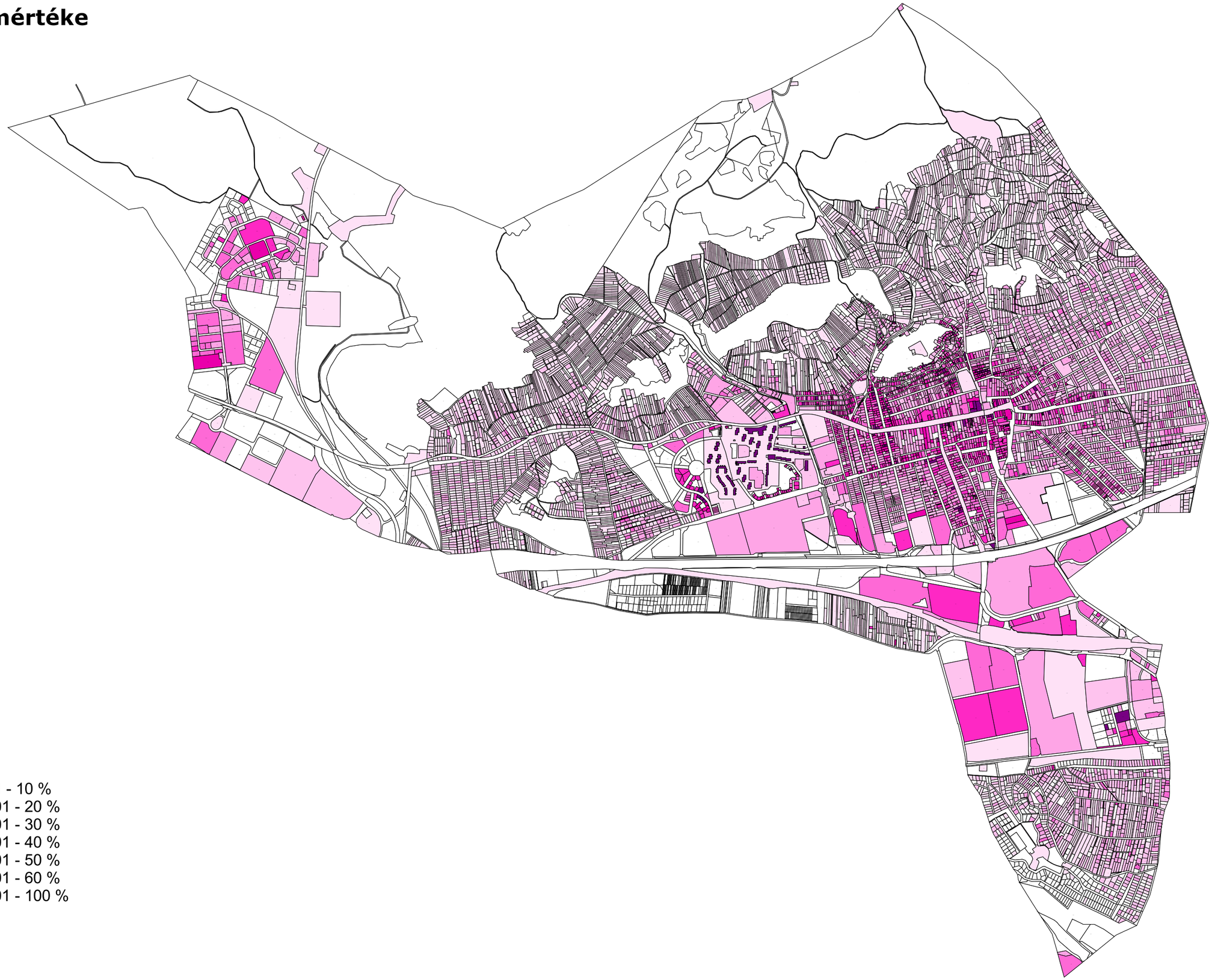


Készült az állami alapadatok felhasználásával

Készítette:

M 1:25 000

Beépítés mértéke

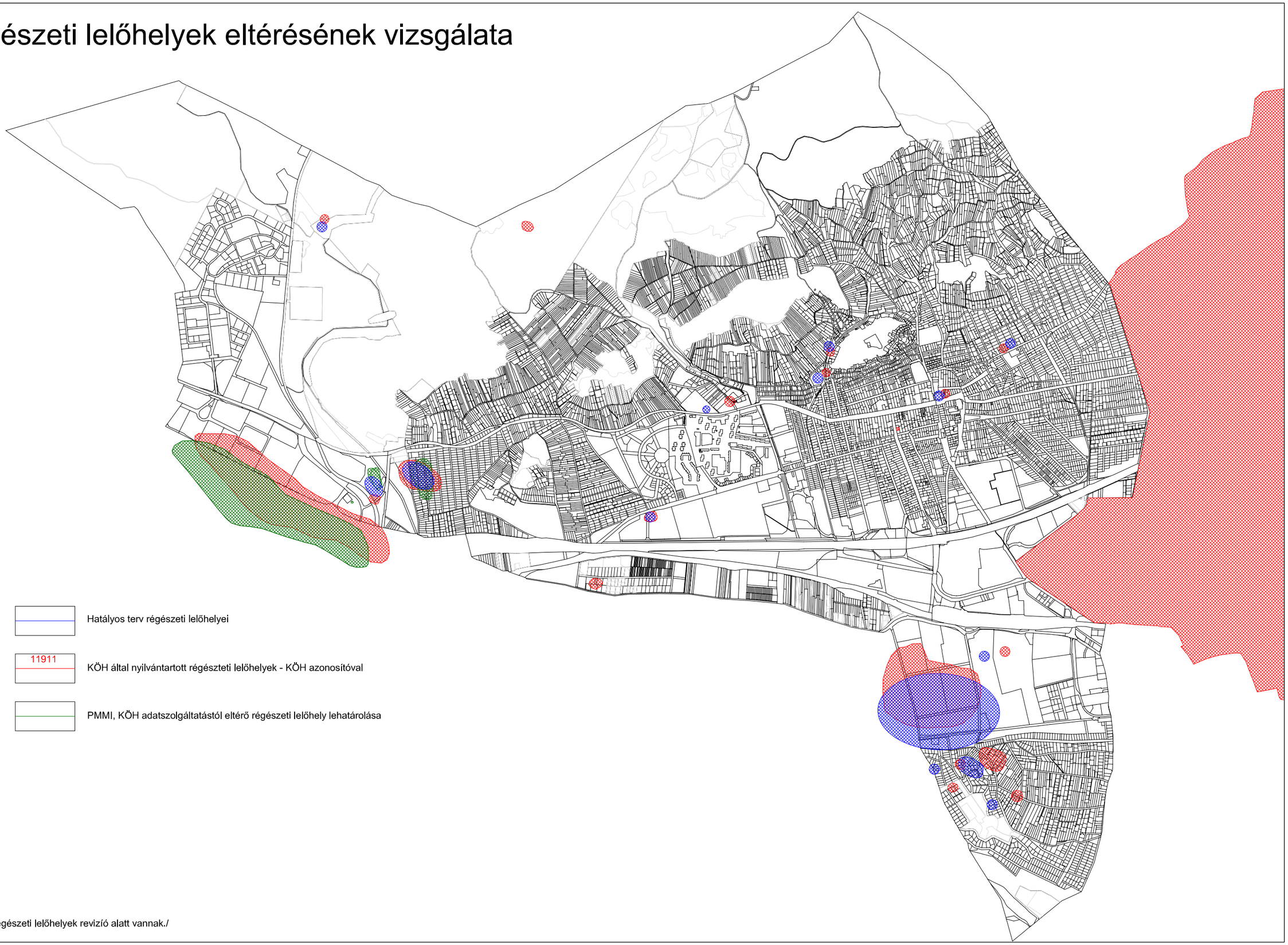


Készült az állami alapadatok felhasználásával

Készítette:

M = 1:25 000

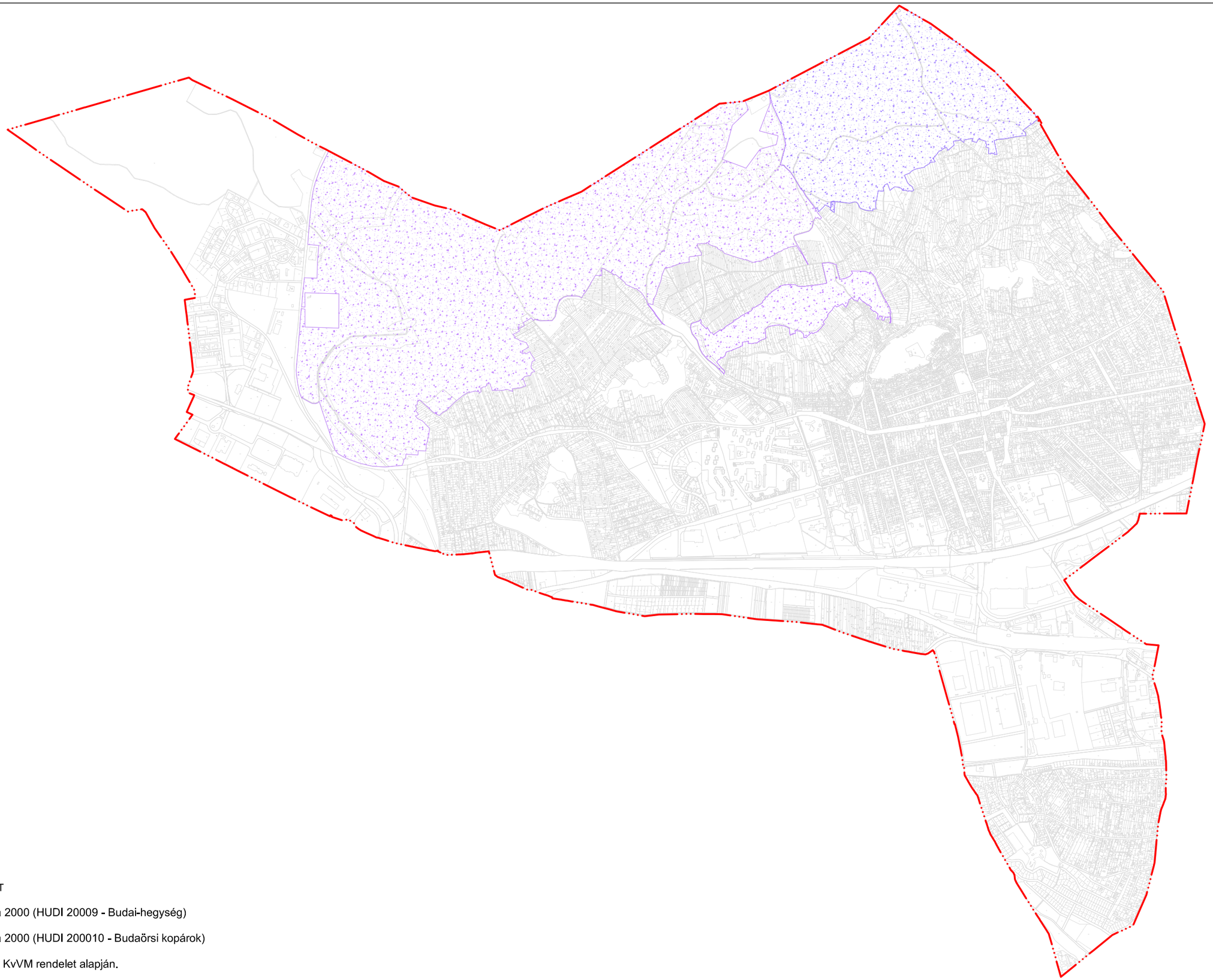
Régészeti lelőhelyek eltérésének vizsgálata



/A Pest Megyei régészeti lelőhelyek revizió alatt vannak./

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Készítette:



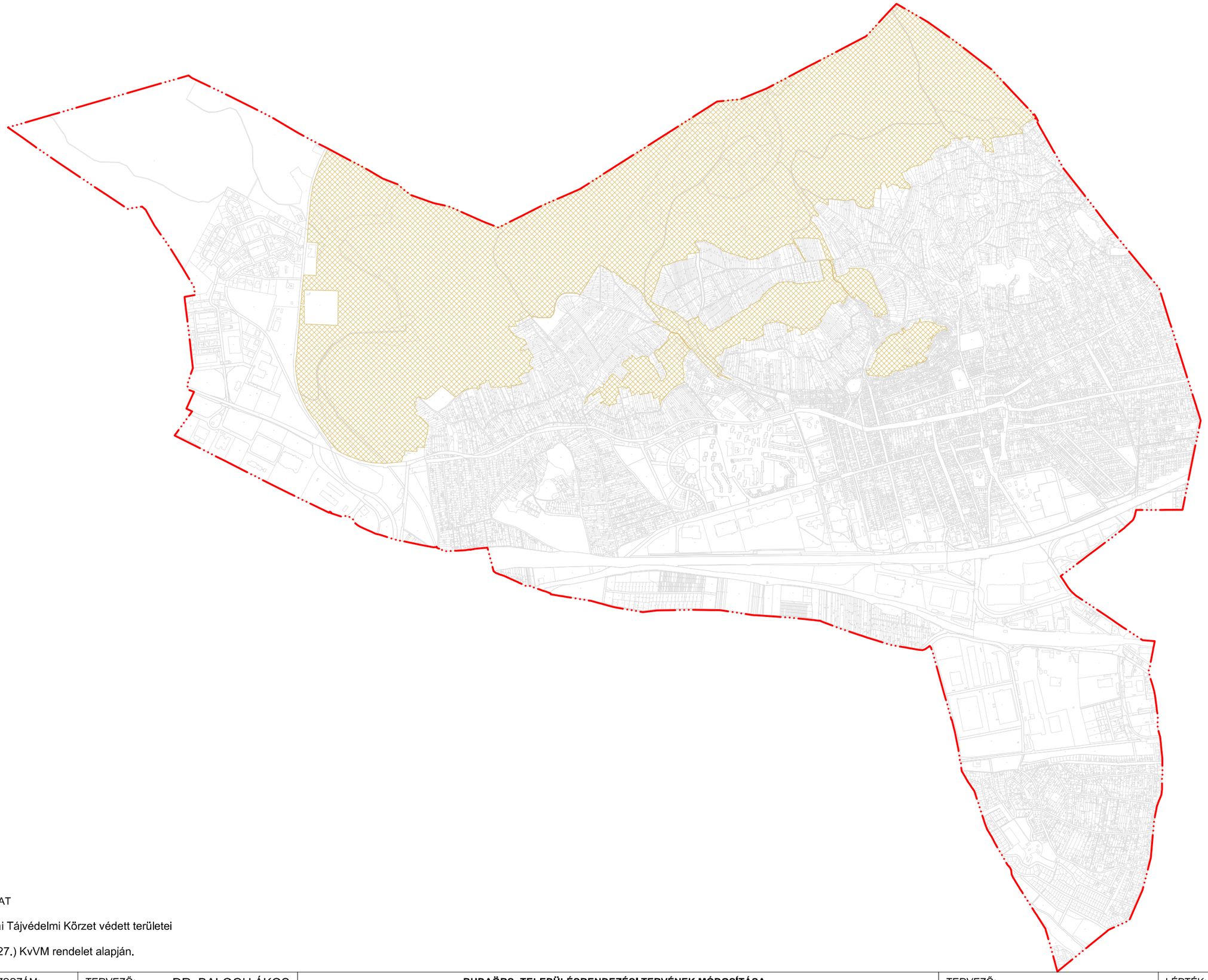
JELMAGYARÁZAT

Natura 2000 (HUDI 20009 - Budai-hegység)

Natura 2000 (HUDI 200010 - Budaörsi kopárok)

14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**NATURA 2000 TERÜLETEK**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 1

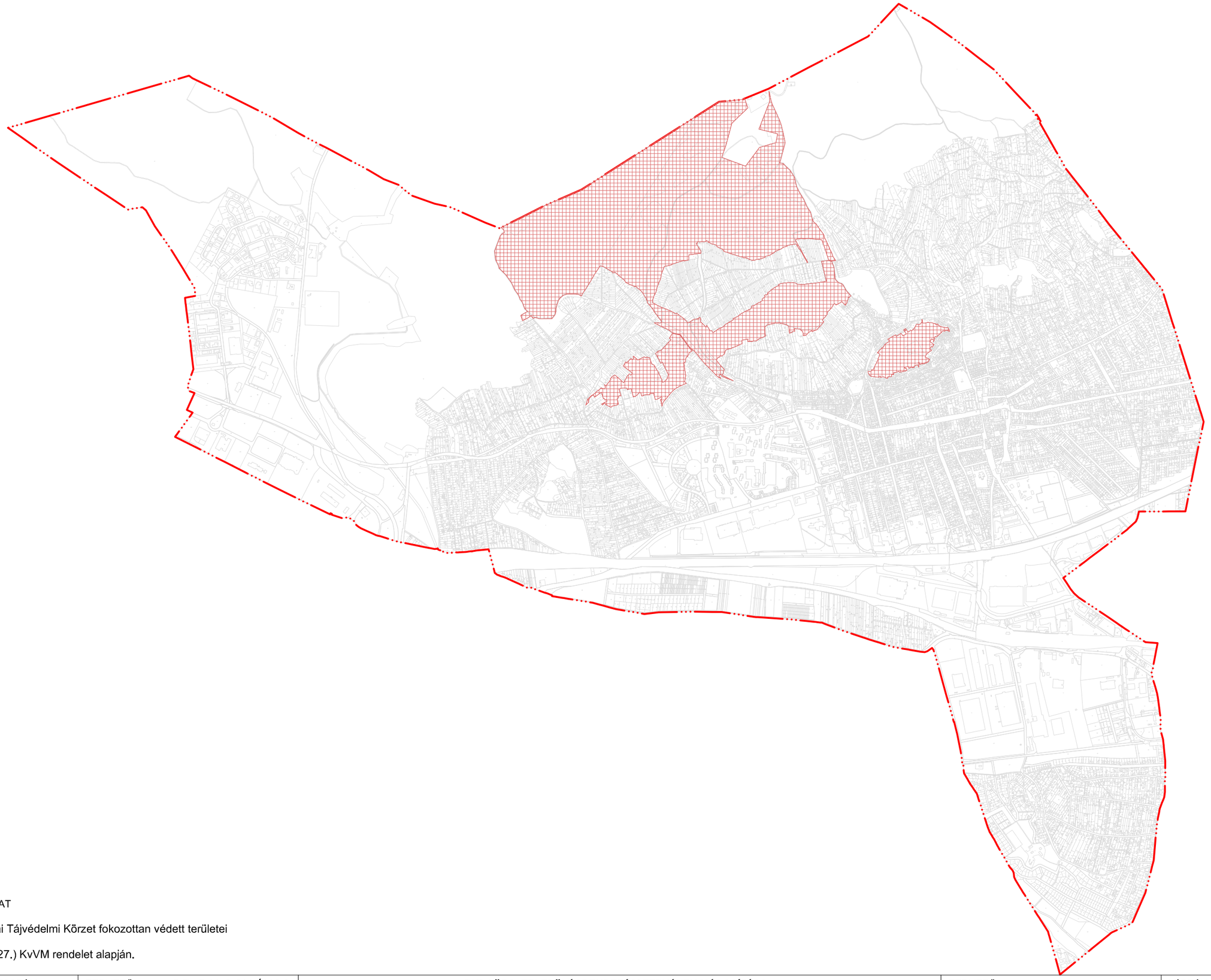


JELMAGYARÁZAT

Budai Tájvédelmi Körzet védett területei

125/2007 (XII. 27.) KvVM rendelet alapján.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 2

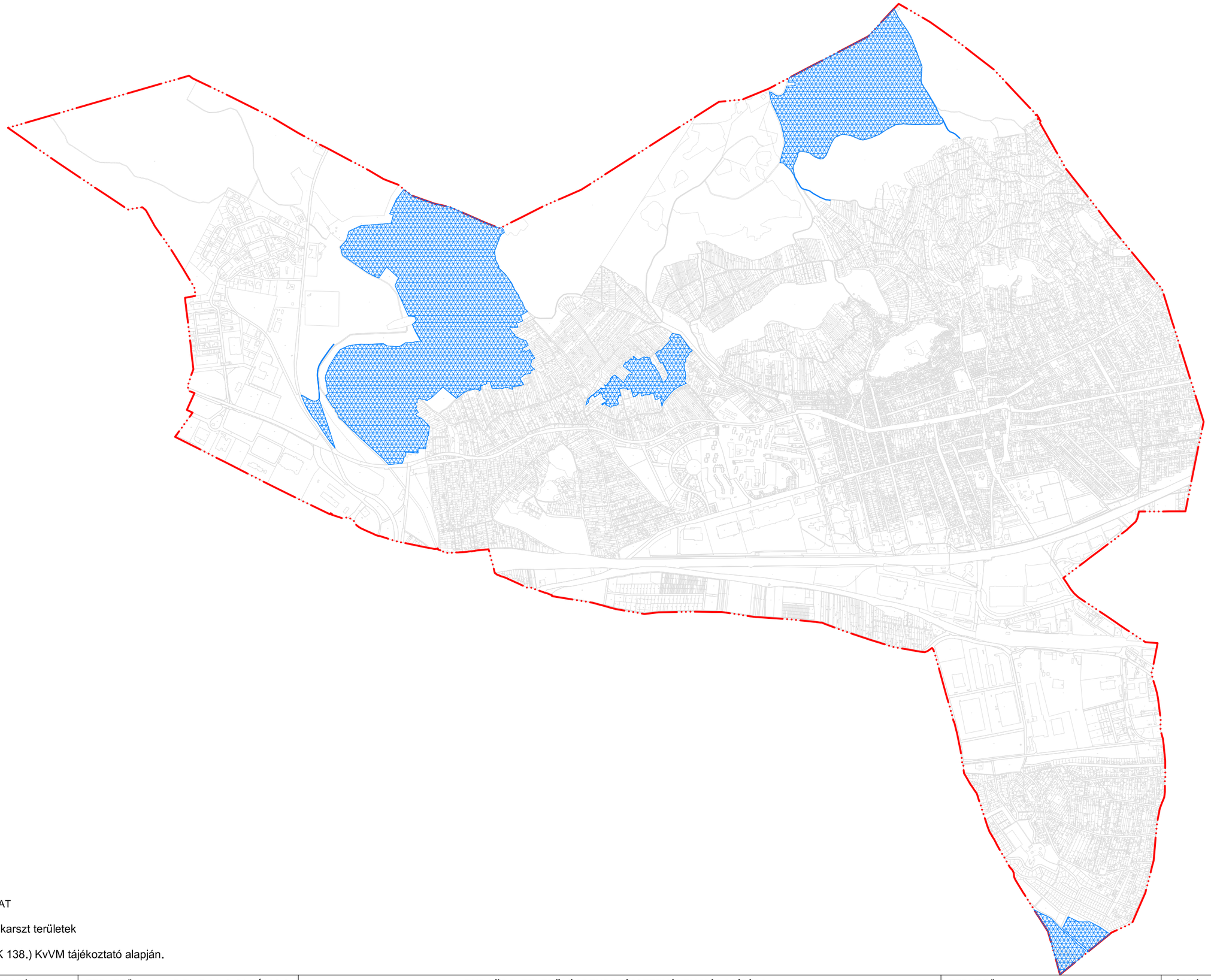


JELMAGYARÁZAT

Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területei

125/2007 (XII. 27.) KvVM rendelet alapján.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLETEI**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 3

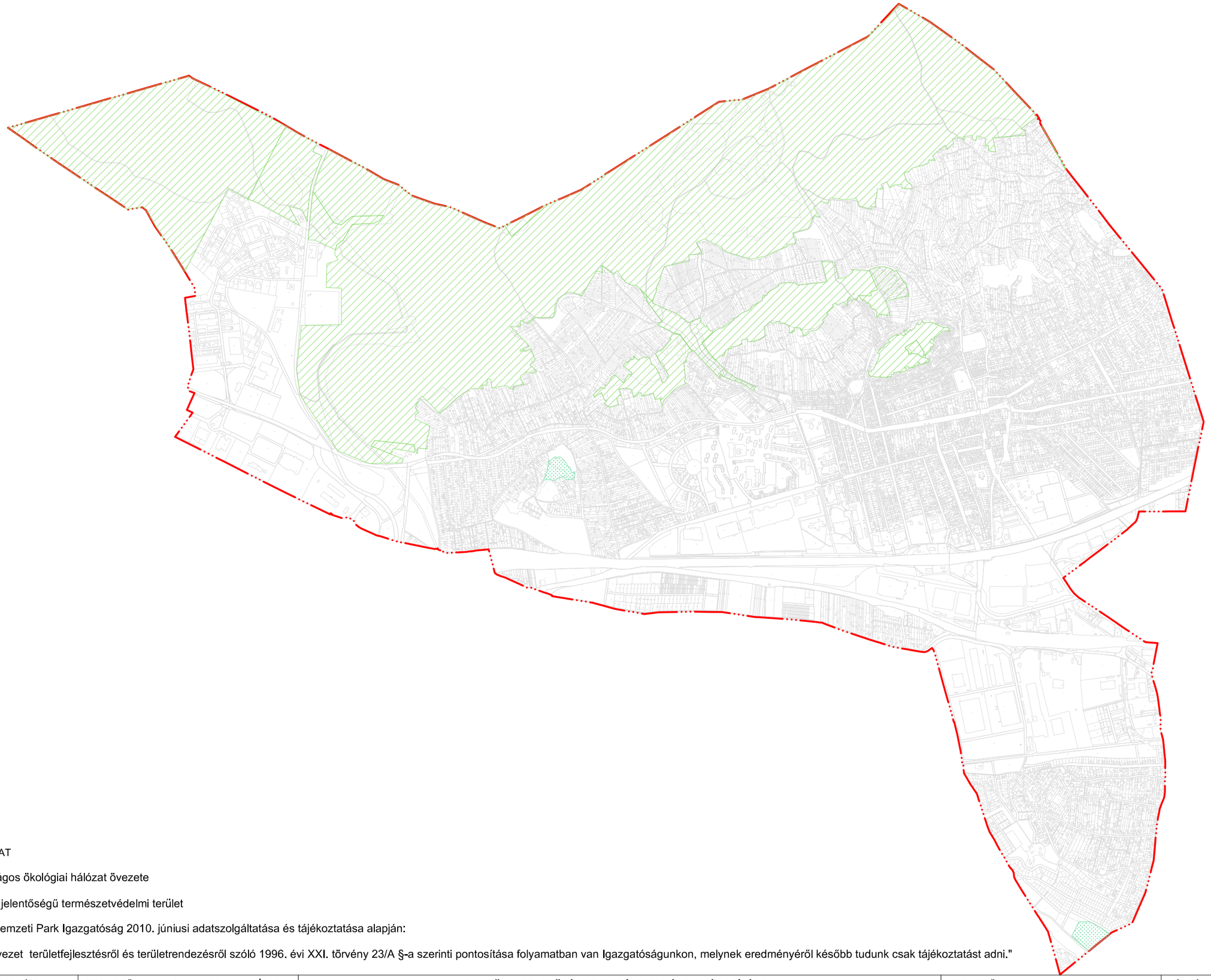


JELMAGYARÁZAT

Nyílt karszt területek

8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató alapján.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**NYÍLT KARSZT TERÜLETEK**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 4



JELMAGYARÁZAT

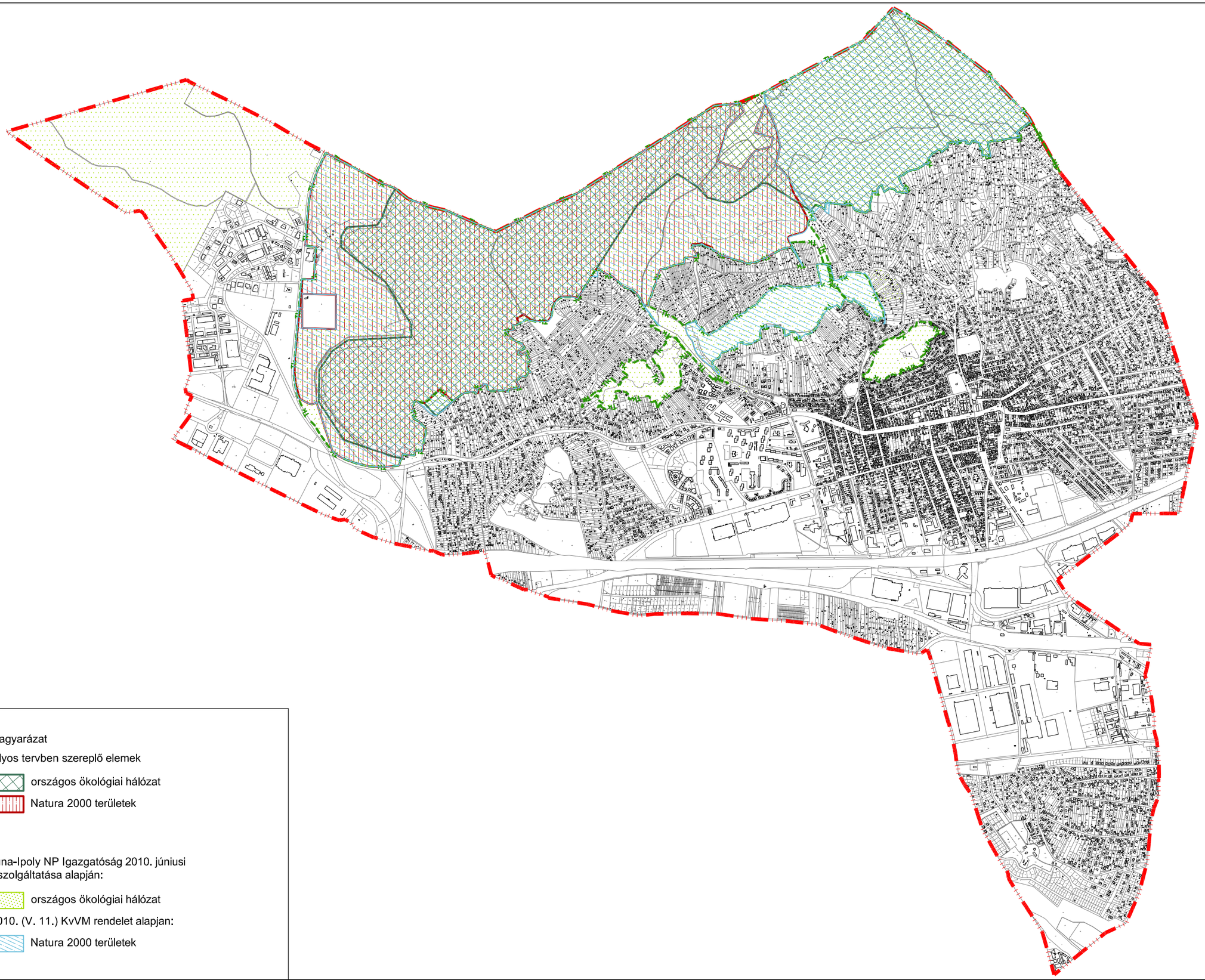
országos ökológiai hálózat övezete

helyi jelentőségű természetvédelmi terület

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2010. júniusi adatszolgáltatása és tájékoztatása alapján:

"Az országos övezet területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A §-a szerinti pontosítása folyamatban van Igazgatóságunkon, melynek eredményéről később tudunk csak tájékoztatást adni."

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA: ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE ÉS A HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA		Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 5



Jelmagyarázat

Hatályos tervben szereplő elemek

országos ökológiai hálózat

Natura 2000 területek

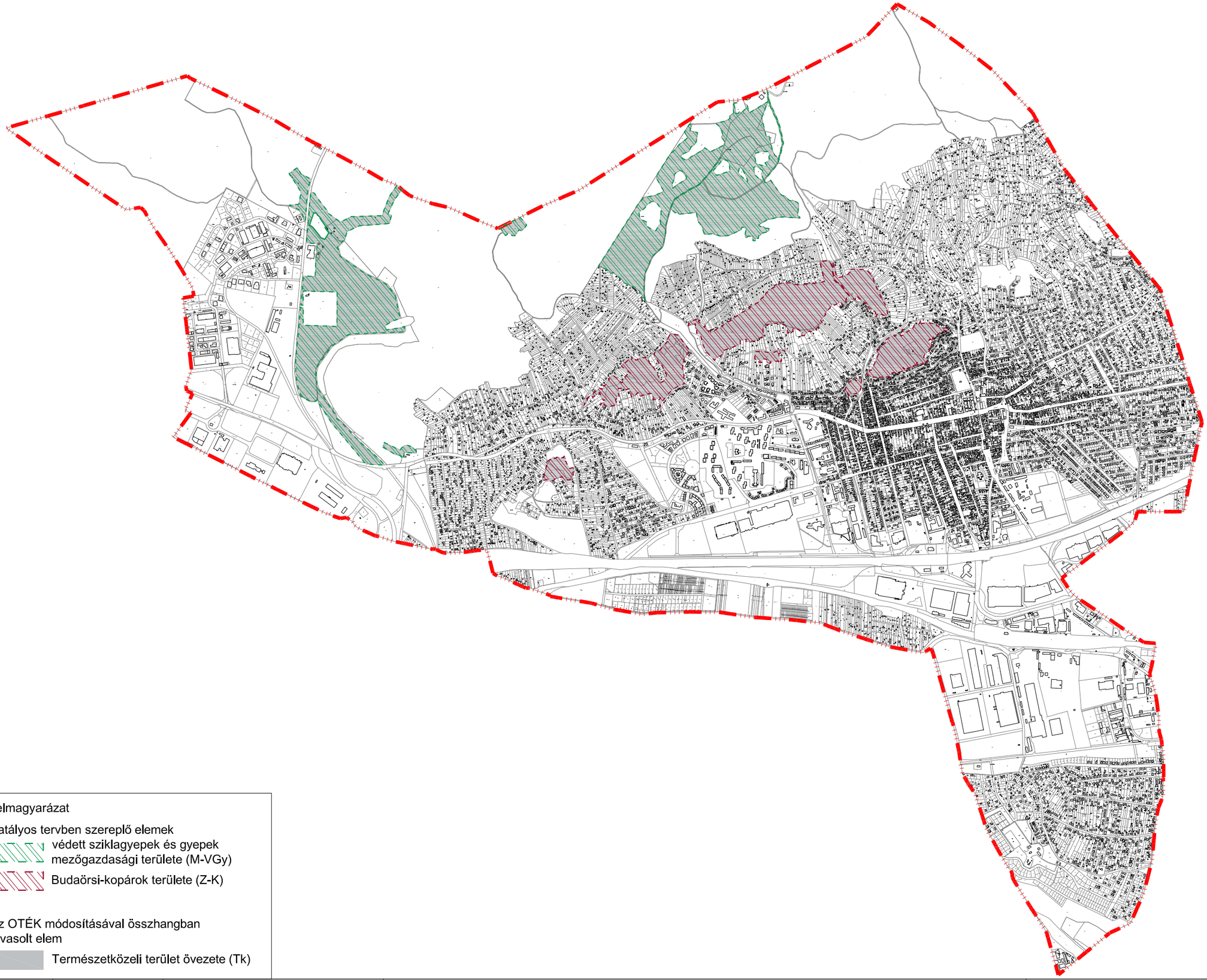
A Duna-Ipoly NP Igazgatóság 2010. júniusi adatszolgáltatása alapján:

országos ökológiai hálózat

14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapjan:

Natura 2000 területek

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**TERMÉSZETVÉDELMI ÉRDEKŰ TERÜLETEK VÁLTOZÁSA - I.**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság H-1073 Budapest, Rákóczi tér 2-4., Tel.: (1) 413-4900, Fax (Fax: (1) 413-4909)	M = 1:25 000	KÖ - 6



Jelmagyarázat

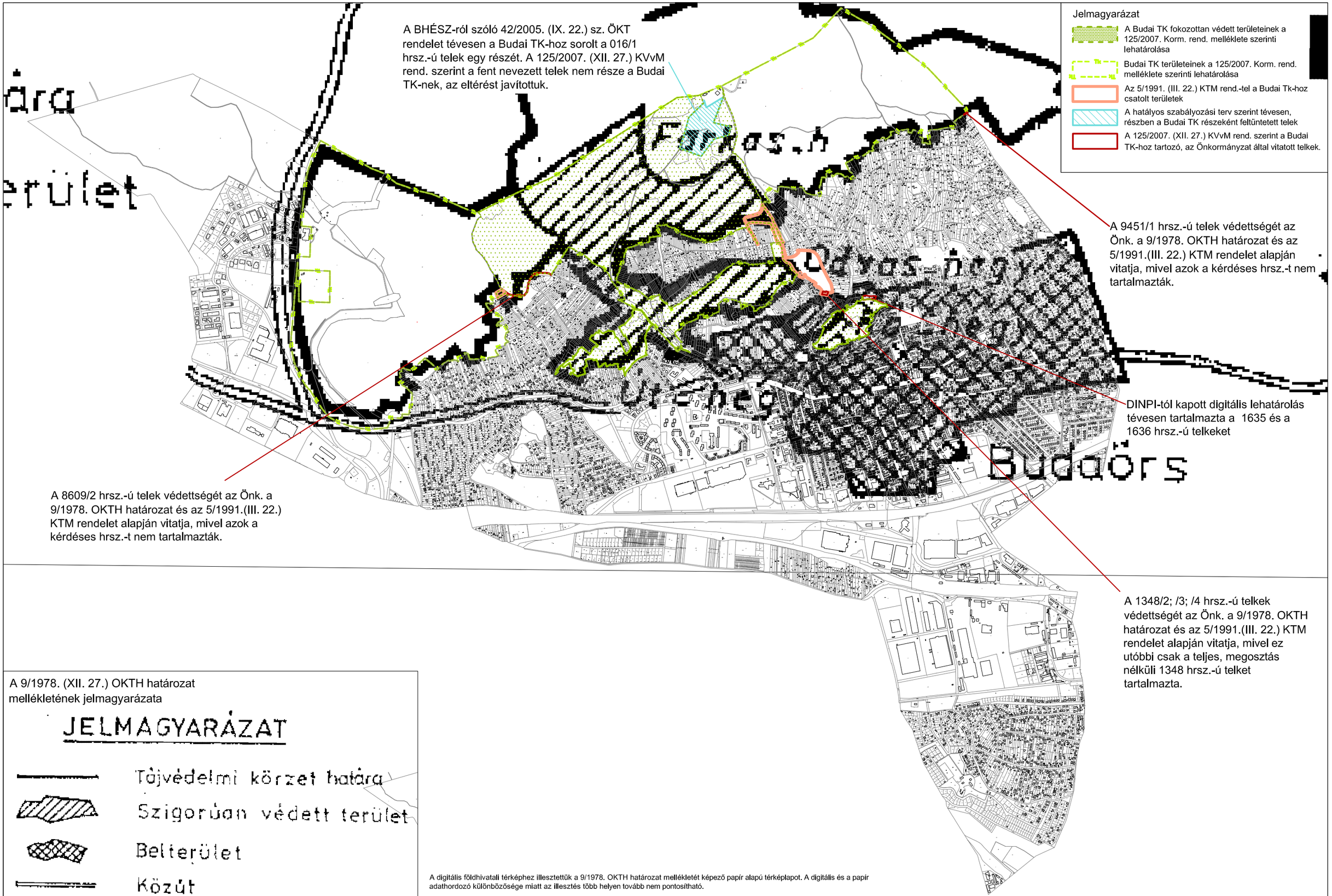
Hatályos tervben szereplő elemek

- védett sziklagyepek és gyepek mezőgazdasági területe (M-VGy)
- Budaörsi-kopárok területe (Z-K)

Az OTÉK módosításával összhangban javasolt elem

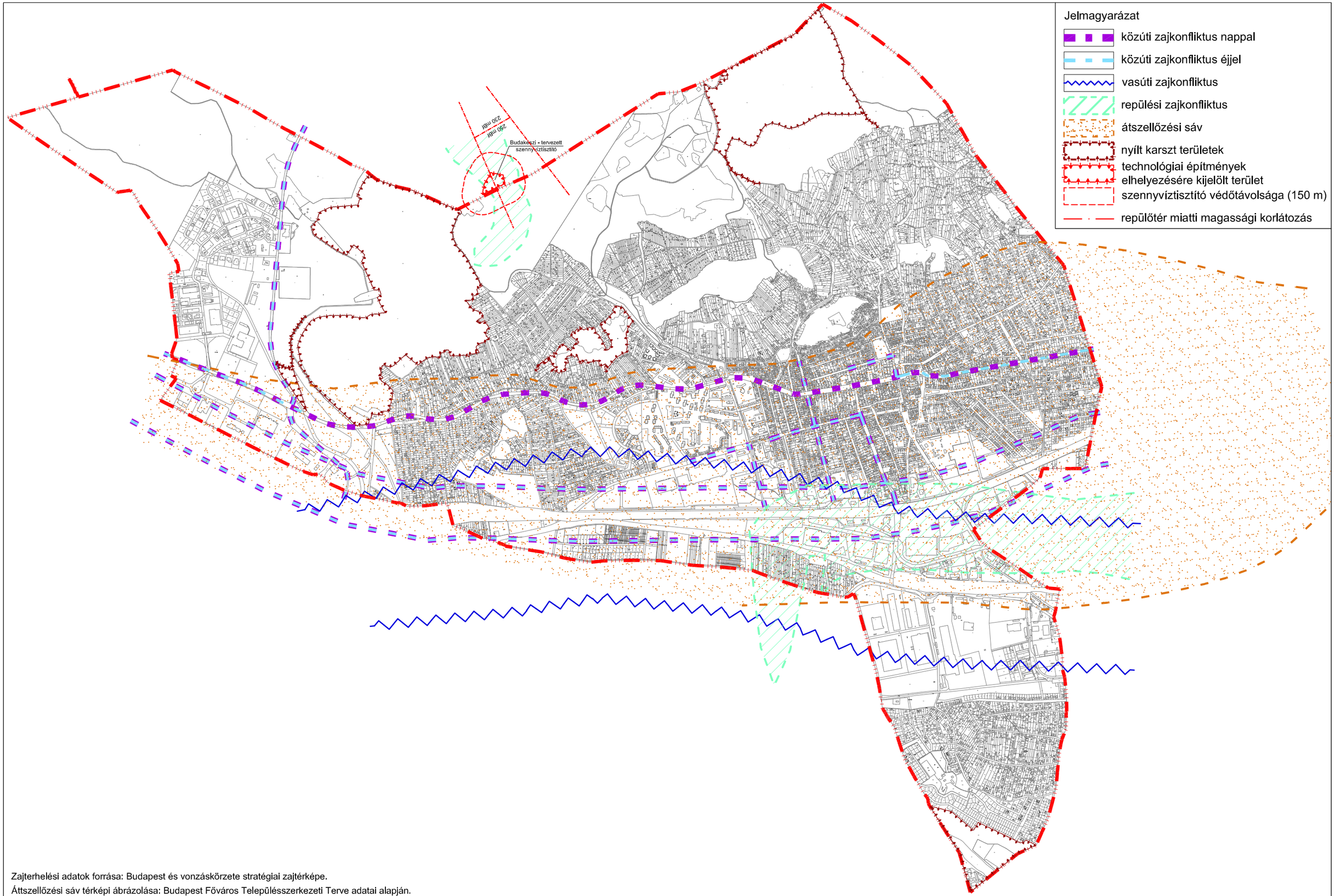
- Természetközeli terület övezete (Tk)

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. BALOGH ÁKOS FODOR-DOLLMAYER PETRA	**TERMÉSZETVÉDELMI ÉRDEKŰ TERÜLETEK VÁLTOZÁSA - II.**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság H-1072 Budapest, Rákóczi tér 2-4., Tel.: (1) 6340988, Tel./Fax: (1) 4126499	M = 1:25 000	KÖ - 7



A digitális földhivatali térképhez illesztettük a 9/1978. OKTH határozat mellékletét képező papír alapú térképlapot. A digitális és a papír adathordozó különbözősége miatt az illesztés több helyen tovább nem pontosítható.

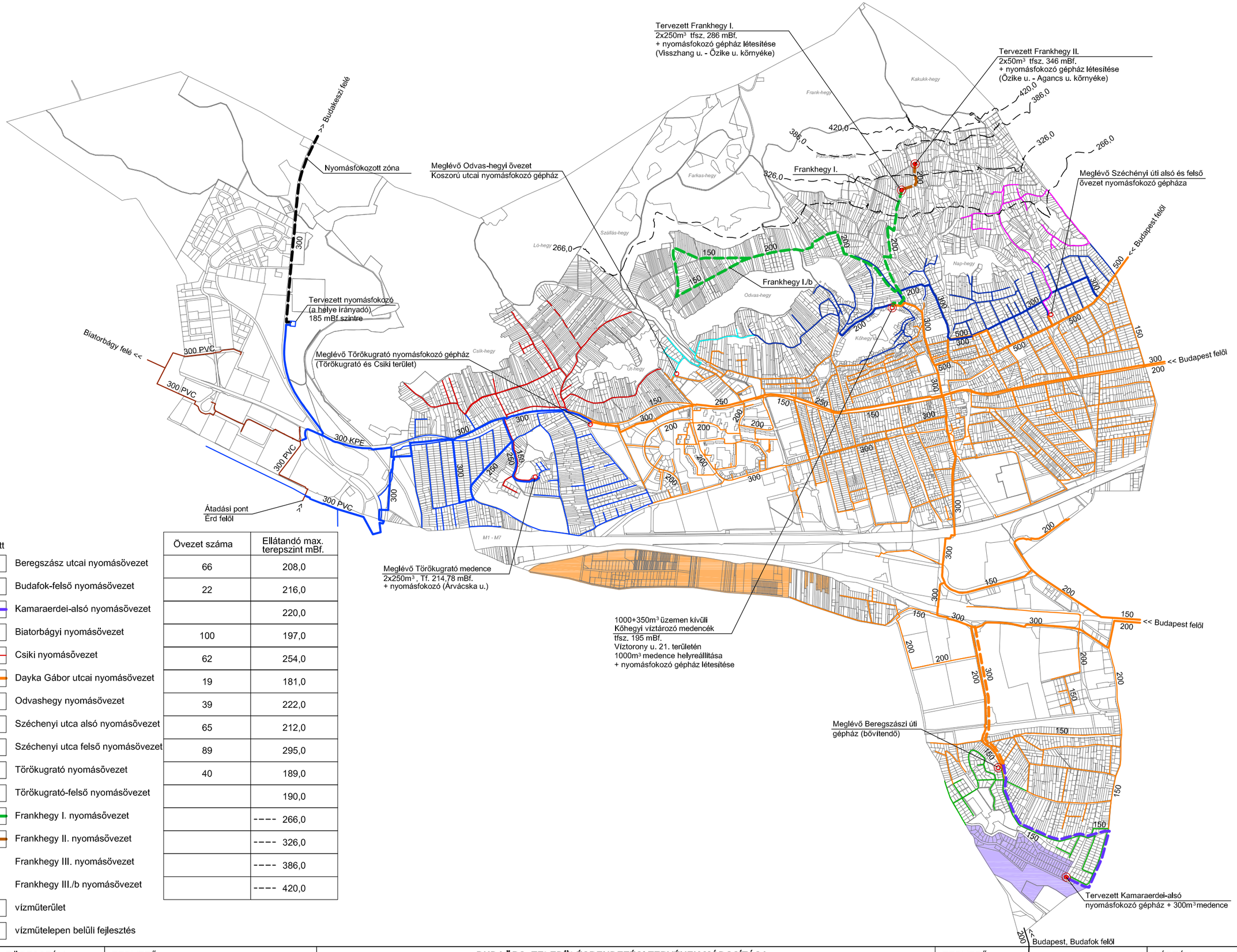
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	FELELŐS TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	Dr. BALOGH ÁKOS	FODOR-DOLLMAYER PETRA	**A Budai TK területlehatárolásának változásai**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ-8



Zajterhelési adatok forrása: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe.

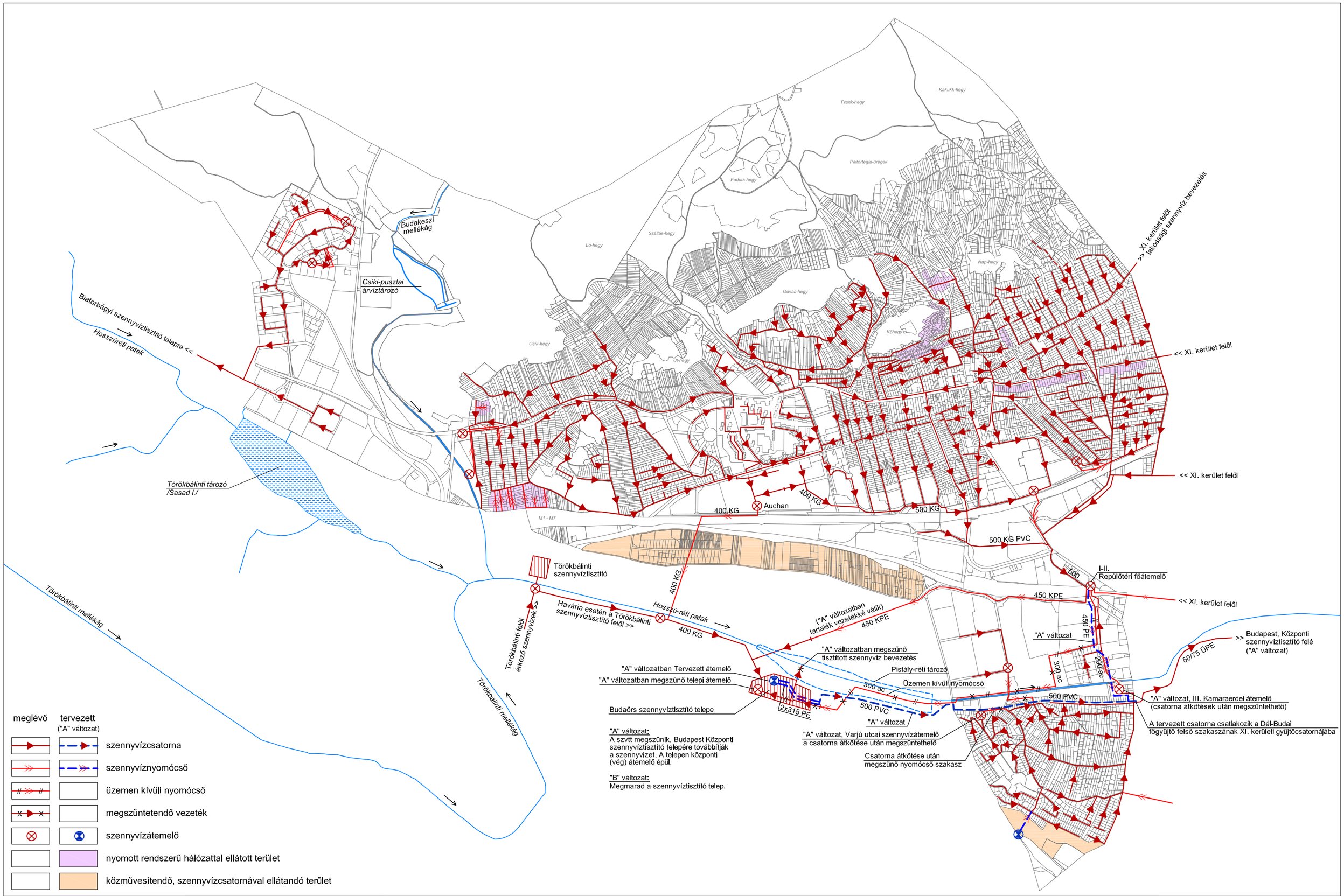
Áttszellőzési sáv térképi ábrázolása: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve adatai alapján.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	FELELŐS TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	Dr. BALOGH ÁKOS	FODOR-DOLLMAYER PETRA	**KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KÖ - 9

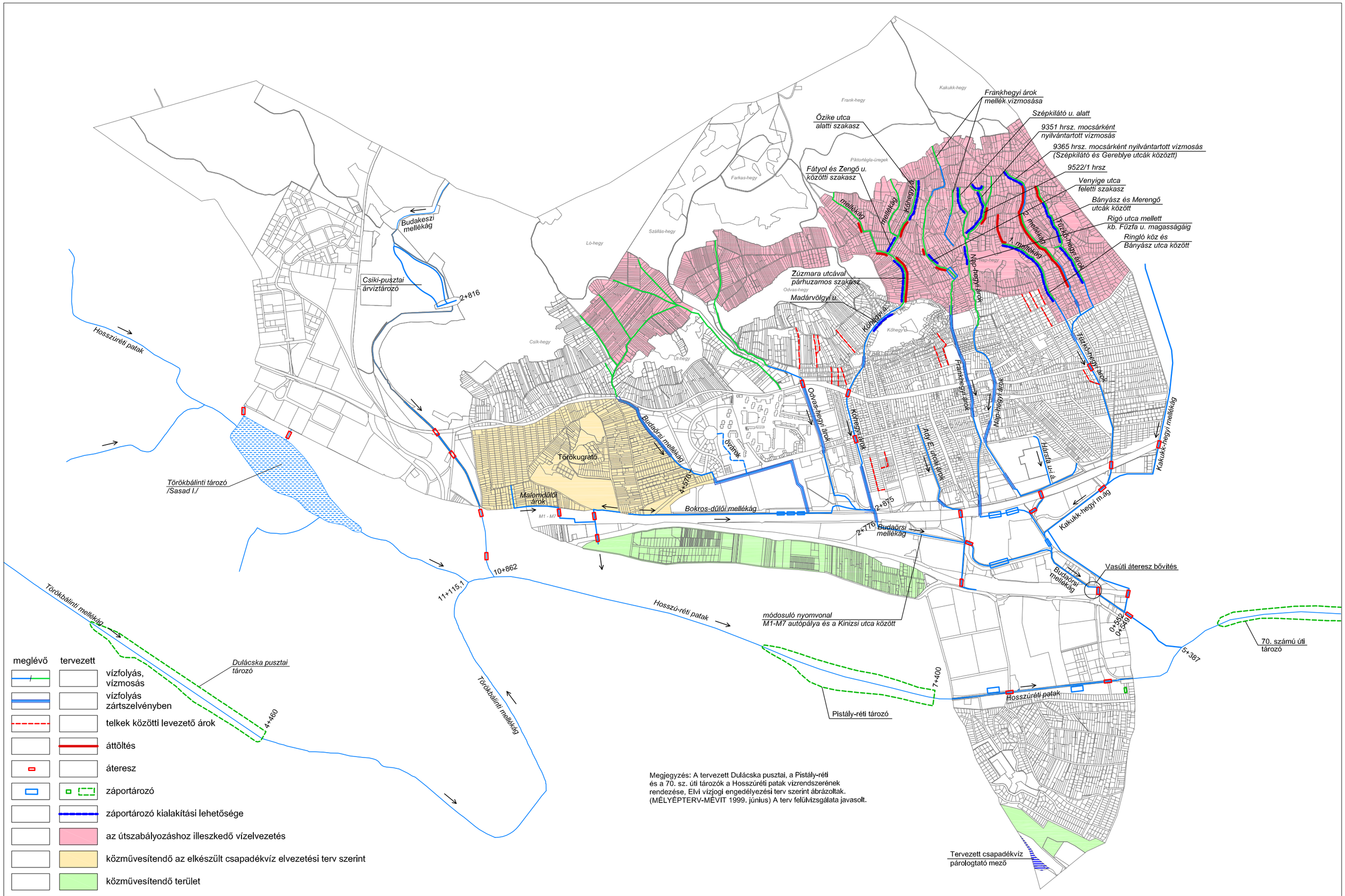


meglévő	tervezett		Övezet száma	Ellátandó max. terepszint mBf.
		Beregszász utcai nyomásövezet	66	208,0
		Budafok-felső nyomásövezet	22	216,0
		Kamaraerdei-alsó nyomásövezet		220,0
		Biatorbágyi nyomásövezet	100	197,0
		Csiki nyomásövezet	62	254,0
		Dayka Gábor utcai nyomásövezet	19	181,0
		Odvashegy nyomásövezet	39	222,0
		Széchenyi utca alsó nyomásövezet	65	212,0
		Széchenyi utca felső nyomásövezet	89	295,0
		Törökugrató nyomásövezet	40	189,0
		Törökugrató-felső nyomásövezet		190,0
		Frankhegy I. nyomásövezet		---- 266,0
		Frankhegy II. nyomásövezet		---- 326,0
		Frankhegy III. nyomásövezet		---- 386,0
		Frankhegy III./b nyomásövezet		---- 420,0
		vízműterület		
		vízműtelepen belüli fejlesztés		

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**VÍZELLÁTÁS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 1

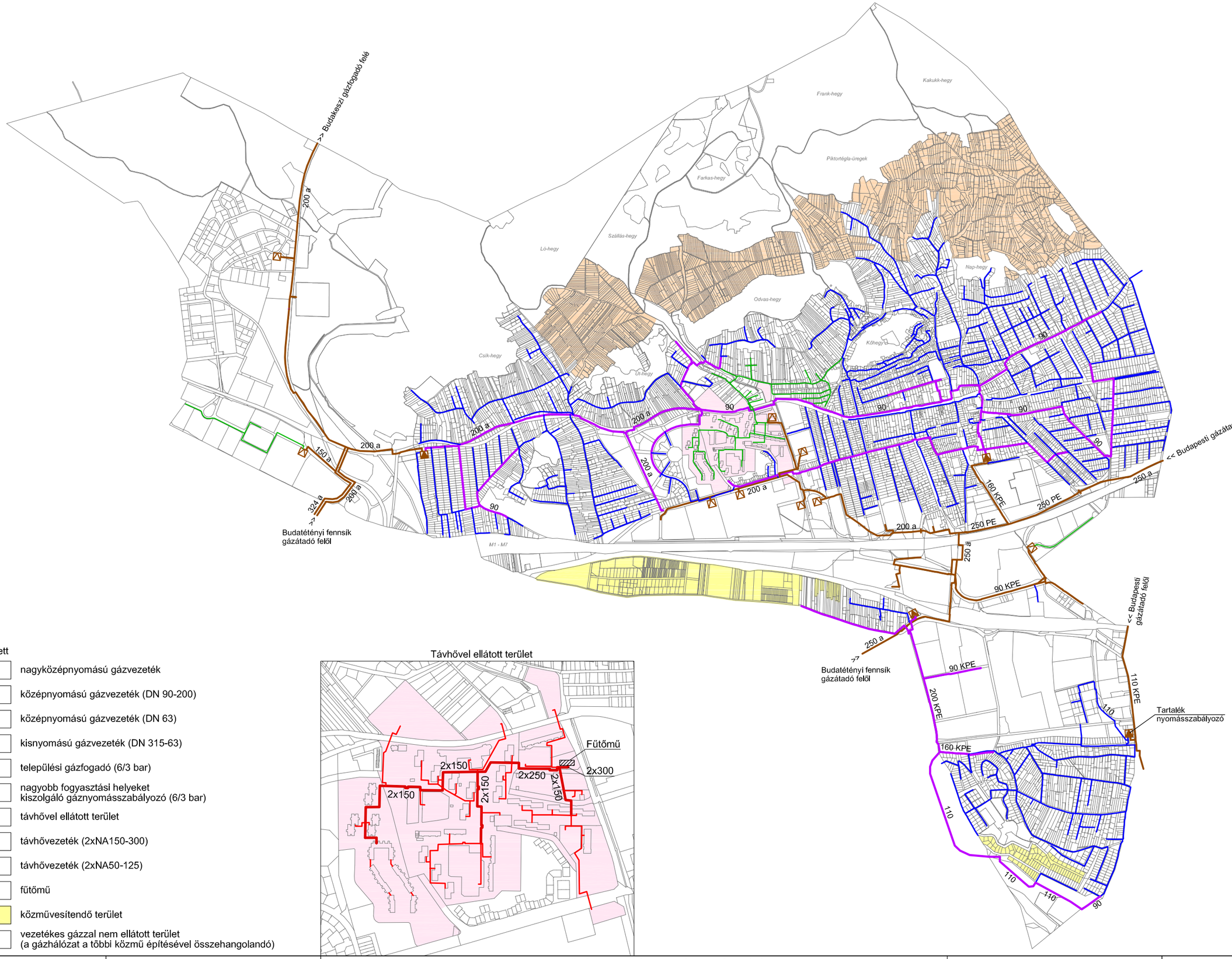


DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	BENSON TIBORNÉ	**SZENNYVÍZCSATORNÁZÁS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 2

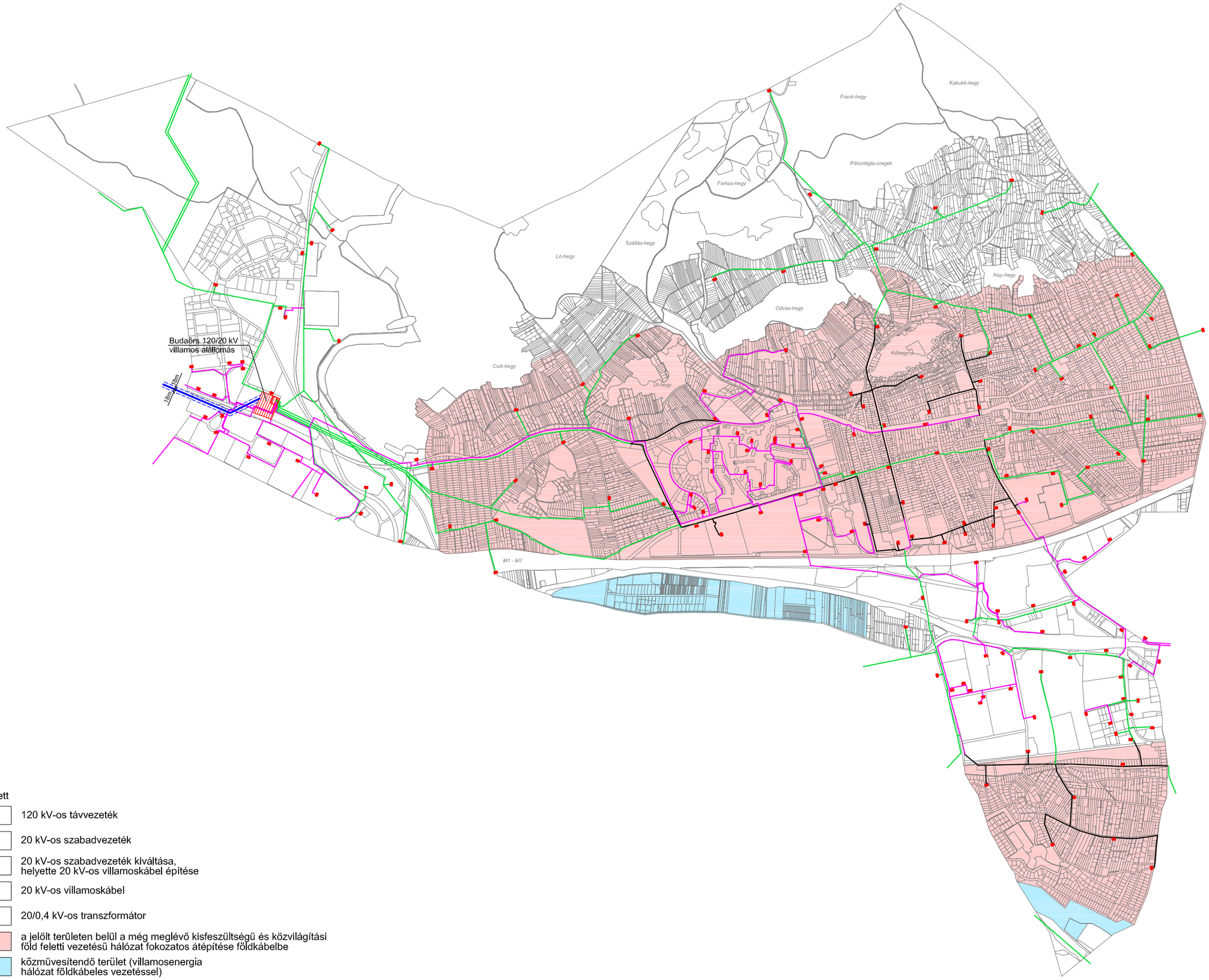


Megjegyzés: A tervezett Dulácska pusztai, a Pistály-réti és a 70. sz. úti tározók a Hosszúréti patak vízrendszerének rendezése, Elvi vízjogi engedélyezési terv szerint ábrázoltak. (MÉLYÉPTERV-MÉVIT 1999. június) A terv felülvizsgálata javasolt.

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	BENSON TIBORNÉ, FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 3



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	THURN LÁSZLÓ	**GÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 4



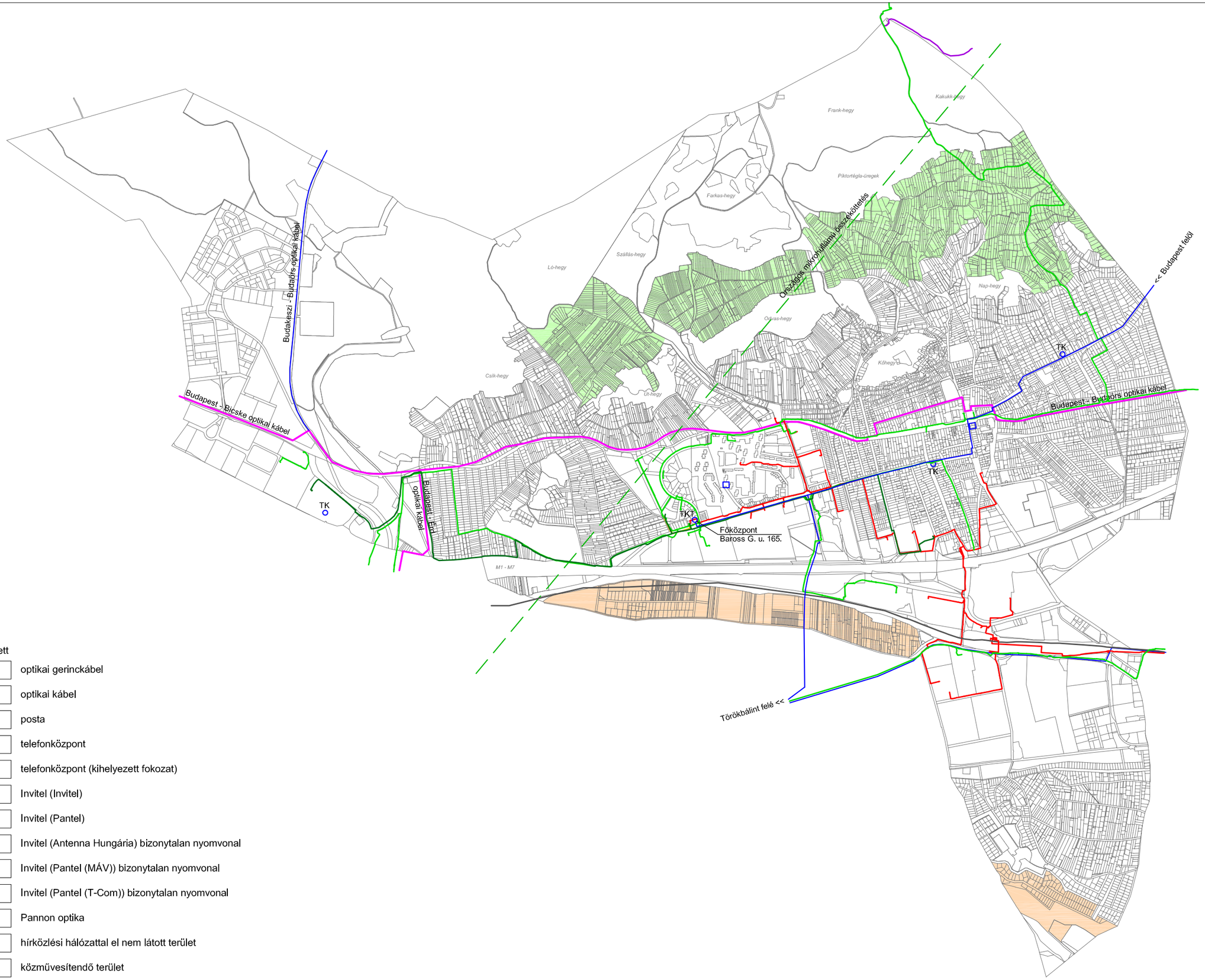
meglévő	tervezett	
		120 kV-os távvezeték
		20 kV-os szabadvezeték
		20 kV-os szabadvezeték kiváltása, helyette 20 kV-os villamoskábel építése
		20 kV-os villamoskábel
		20/0,4 kV-os transzformátor
		a jelölt területen belül a még meglévő kisfeszültségű és közvilágítási föld feletti vezetésű hálózat fokozatos átépítése földkábelbe
		közművesítendő terület (villamosenergia hálózat földkábeles vezetéssel)

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. LECSŐ GYULÁNÉ, FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 5a

meglévő	tervezett	
		Nagyfeszültségű távvezeték
		Középfeszültségű vezeték
		Kisfeszültségű vezeték
		20/0,4 kV-os transzformátor

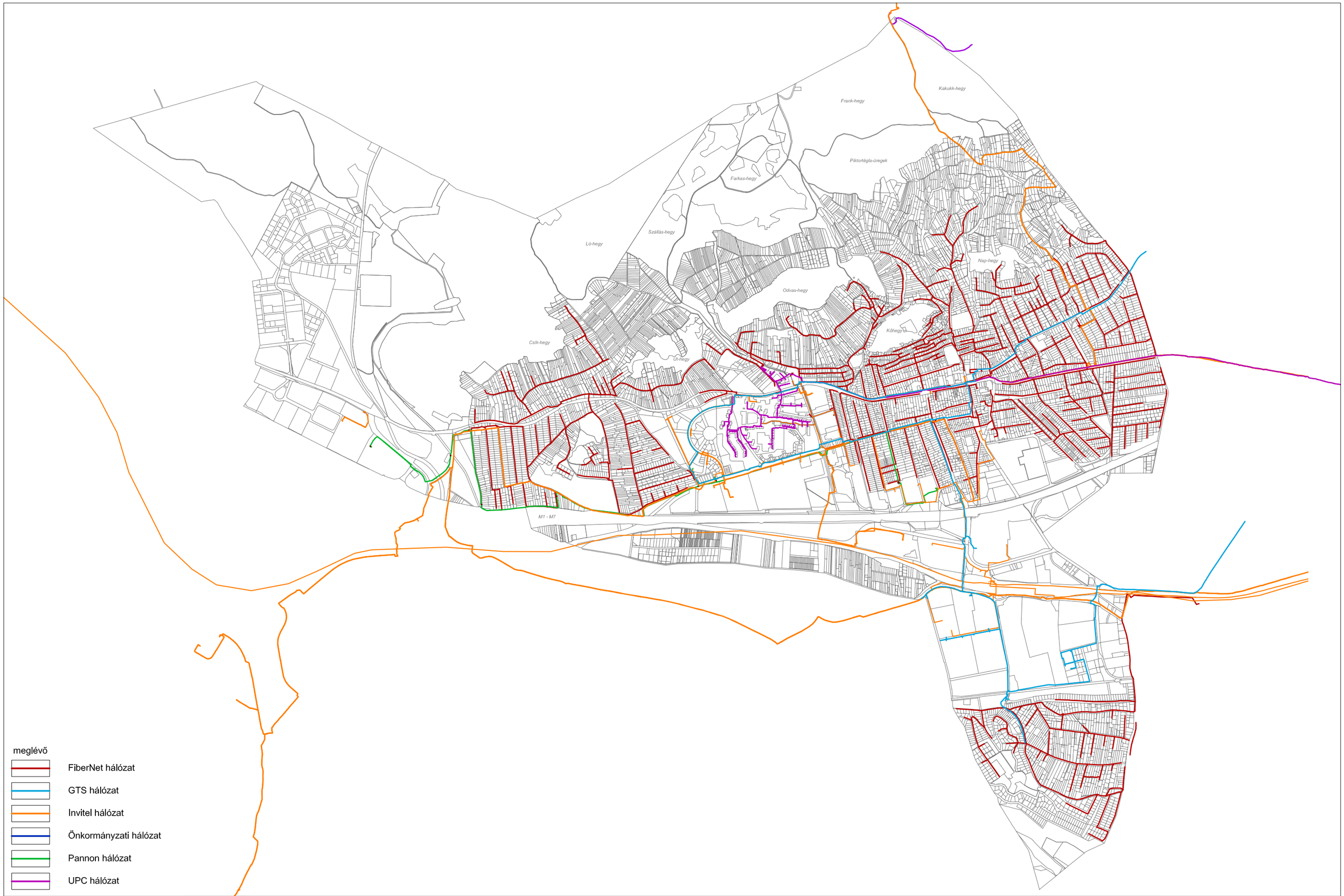
A szolgáltató adatai alapján

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. LECSŐ GYULÁNÉ, FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**VILLAMOSENERGIA HÁLÓZAT**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 5b

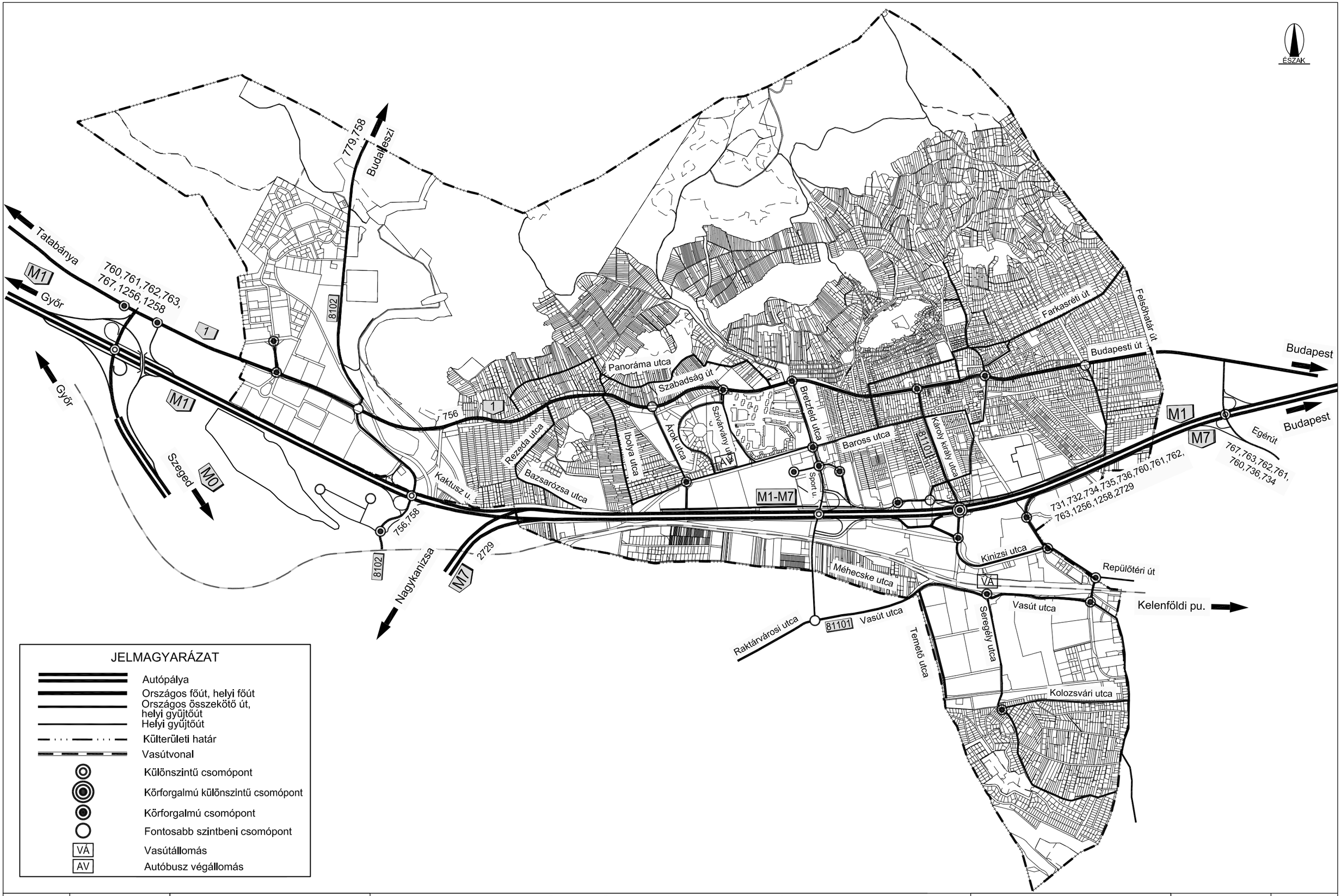


meglévő	tervezett	
		optikai gerinckábel
		optikai kábel
		posta
TKT		telefonközpont
TK		telefonközpont (kihelyezett fokozat)
		Invitel (Invitel)
		Invitel (Pantel)
		Invitel (Antenna Hungária) bizonytalan nyomvonal
		Invitel (Pantel (MÁV)) bizonytalan nyomvonal
		Invitel (Pantel (T-Com)) bizonytalan nyomvonal
		Pannon optika
		hírközlési hálózattal el nem látott terület
		közművesítendő terület

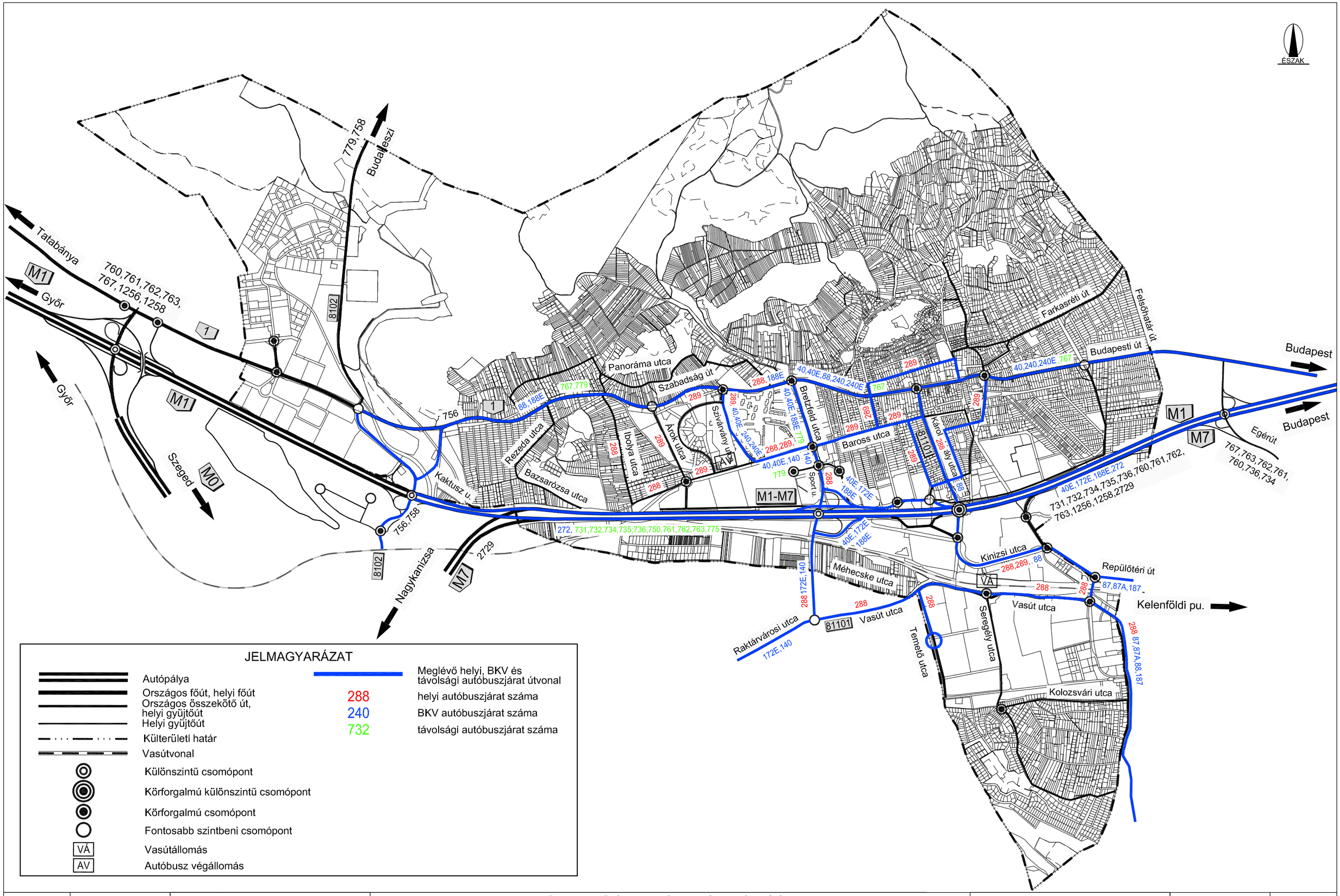
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:		TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. LECSŐ GYULÁNÉ, FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:** **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 6a



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	DR. LECSŐ GYULÁNÉ, FÖLDESNÉ THURN JUDIT	**ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS HÁLÓZAT**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KM - 6b



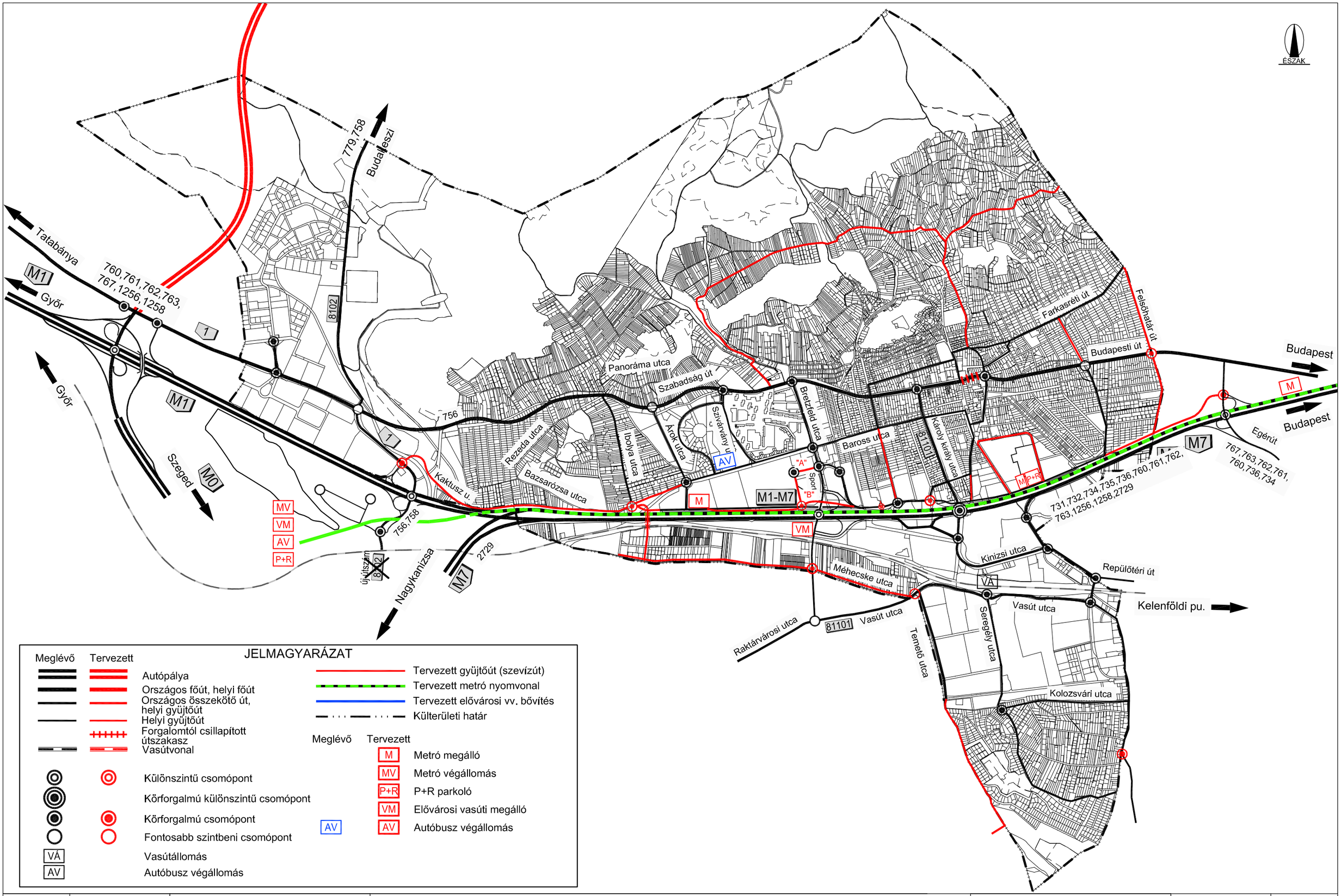
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**		M = 1:25 000	KL - 1.1



JELMAGYARÁZAT

- Autópálya
- Országos főút, helyi főút
- Országos összekötő út, helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút
- Külterületi határ
- Vasútvonal
- Meglévő helyi, BKV és távolsági autóbuszjárat útvonal
- 288 helyi autóbuszjárat száma
- 240 BKV autóbuszjárat száma
- 732 távolsági autóbuszjárat száma
- Különszintű csomópont
- Körforgalmú különszintű csomópont
- Körforgalmú csomópont
- Fontosabb szintbeni csomópont
- VÁ Vasútállomás
- AV Autóbusz végállomás

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**MEGLÉVŐ TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**		M = 1:25 000	KL - 1.2

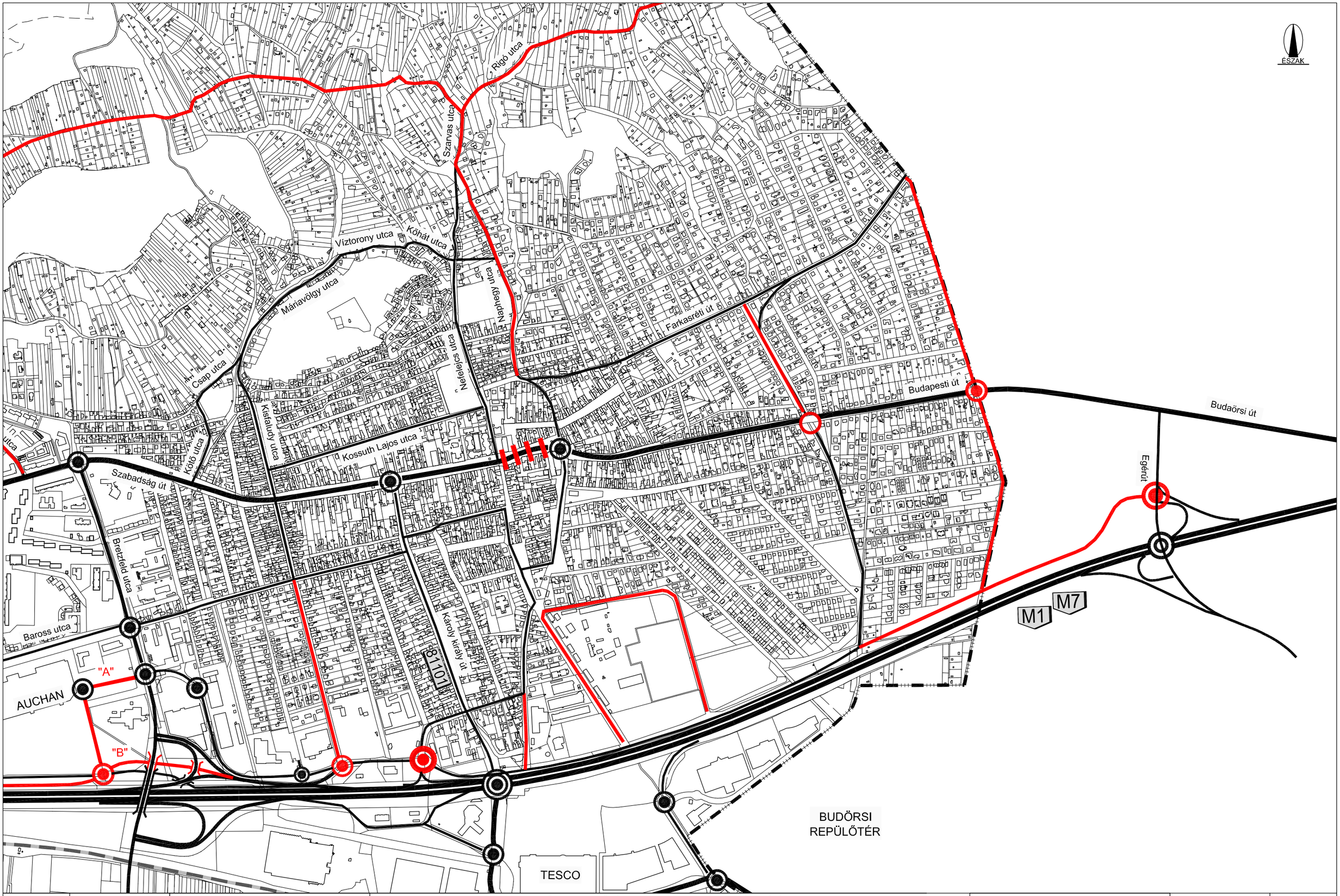


JELMAGYARÁZAT

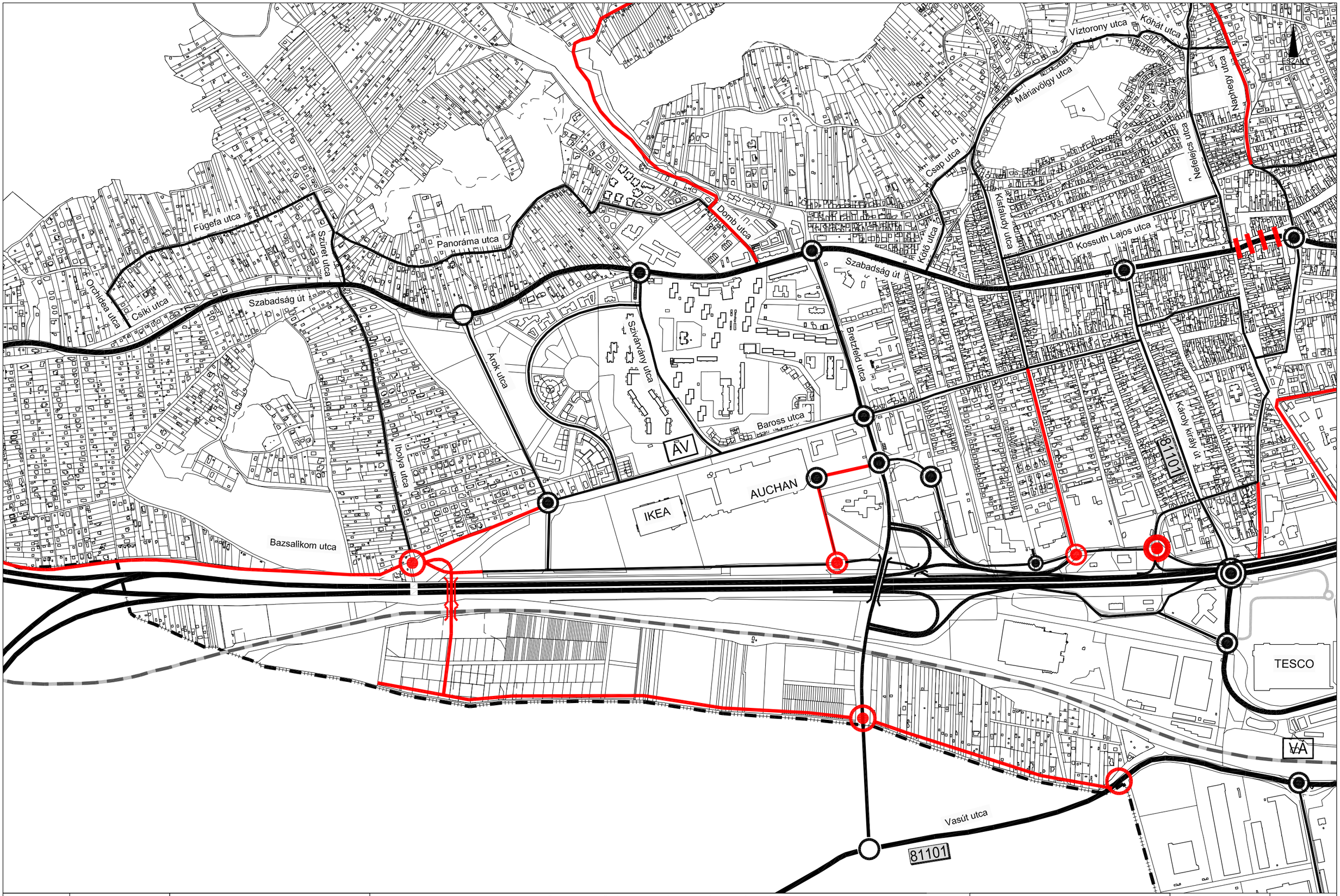
Meglévő	Tervezett	
		Autópálya
		Országos főút, helyi főút
		Országos összekötő út, helyi gyűjtőút
		Helyi gyűjtőút
		Forgalomtól csillapított útszakasz
		Vasútvonal
		Tervezett gyűjtőút (szevízút)
		Tervezett metró nyomvonal
		Tervezett elővárosi vv. bővítés
		Külterületi határ
		Különszintű csomópont
		Körforgalmú különszintű csomópont
		Körforgalmú csomópont
		Fontosabb szintbeni csomópont
VÁ		Vasútállomás
AV		Autóbusz végállomás

Meglévő	Tervezett	
	M	Metró megálló
	MV	Metró végállomás
	P+R	P+R parkoló
	VM	Elővárosi vasúti megálló
AV	AV	Autóbusz végállomás

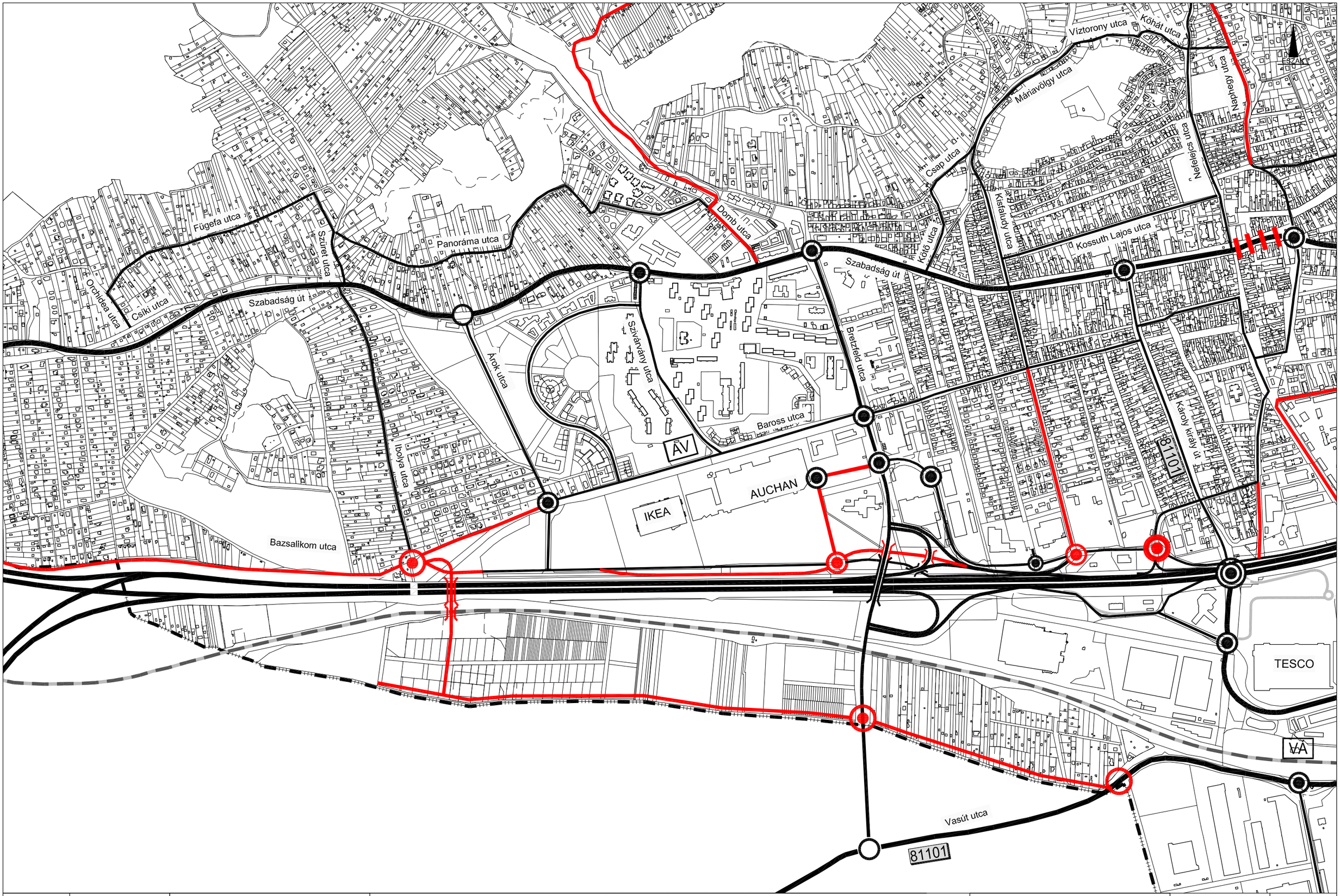
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**		M = 1:25 000	KL - 2.1



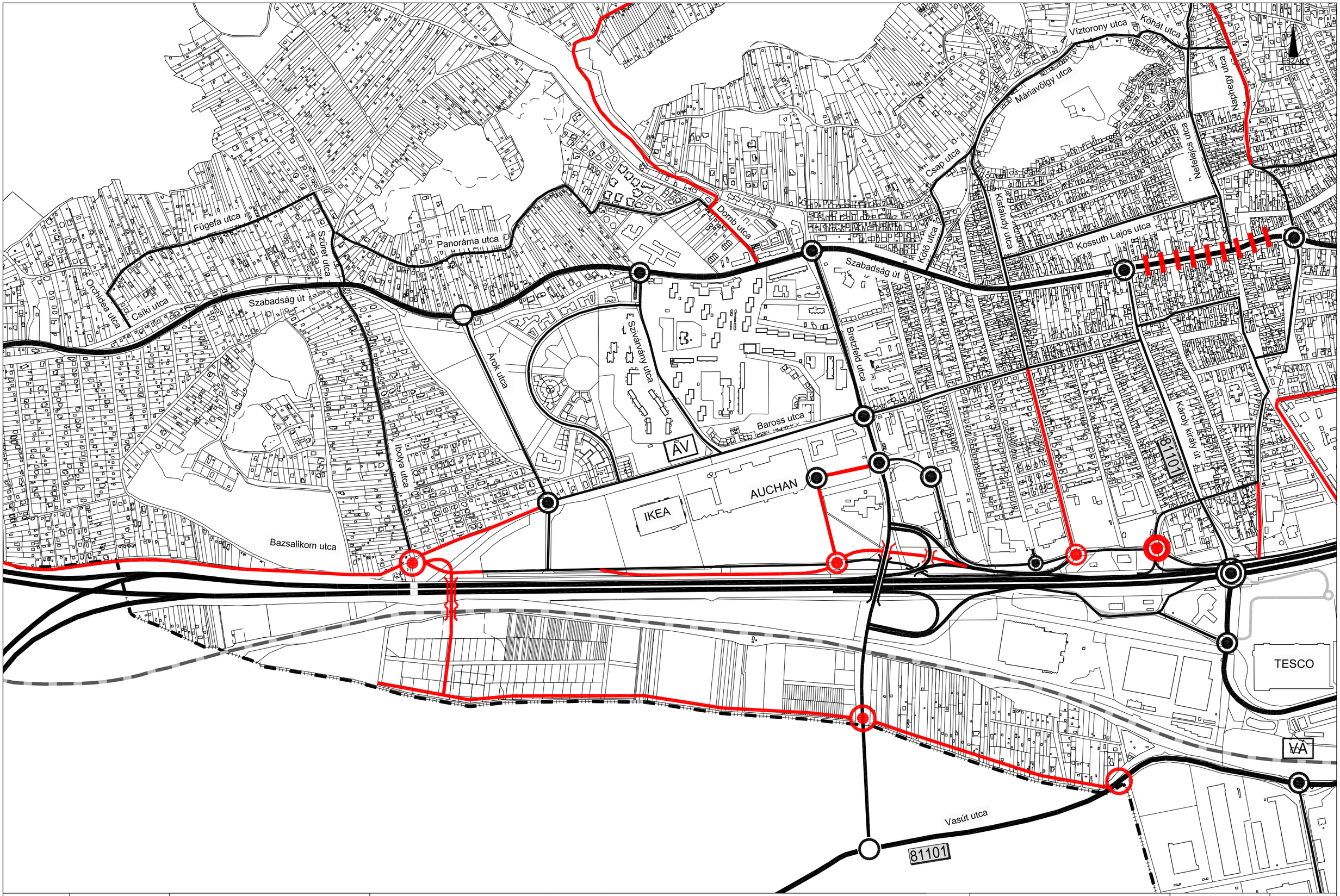
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korintus Fenntartható Társaság	M = 1:10 000	KL - 2.2.1



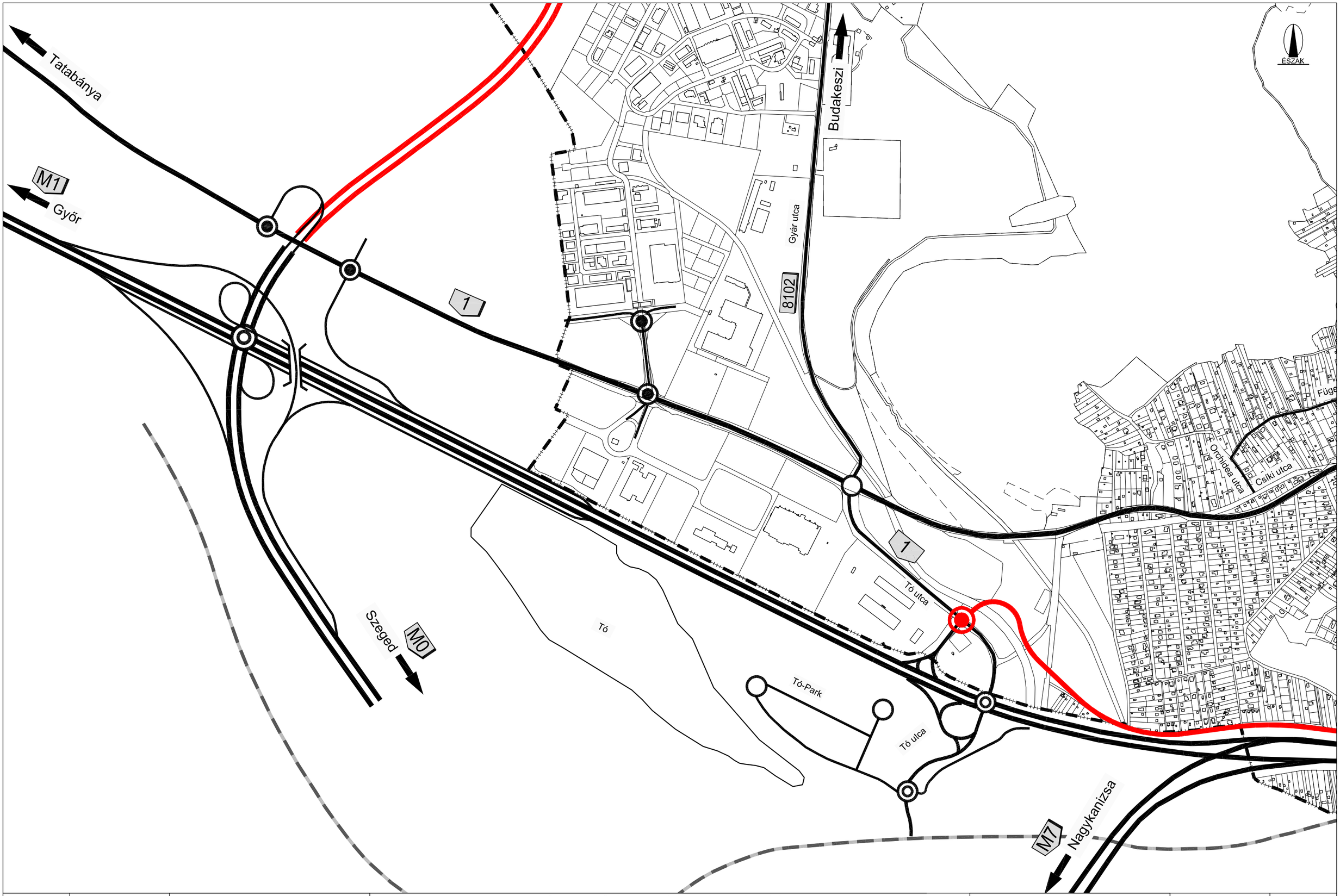
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT** **(A. változat)**	Városépítési Tervező és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:10 000	KL - 2.2.2.1



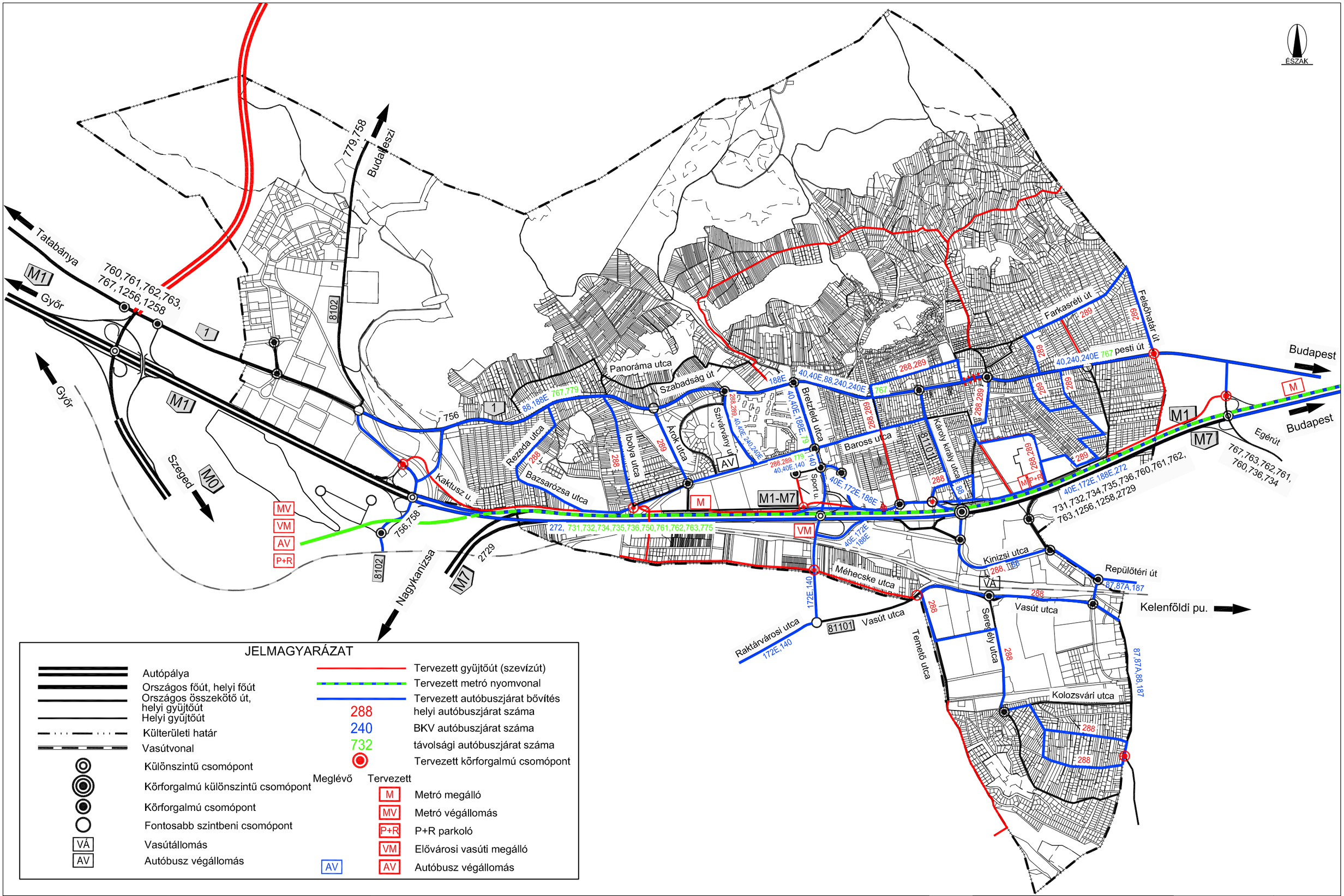
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT** **(B. változat)**	Városépítési Tervezési és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:10 000	KL - 2.2.2.2



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT** **(B. változat)**	Városépítési Tervezési és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:10 000	KL - 2.2.2.2



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korózsi Petrőczy Társaság	M = 1:10 000	KL - 2.2.3

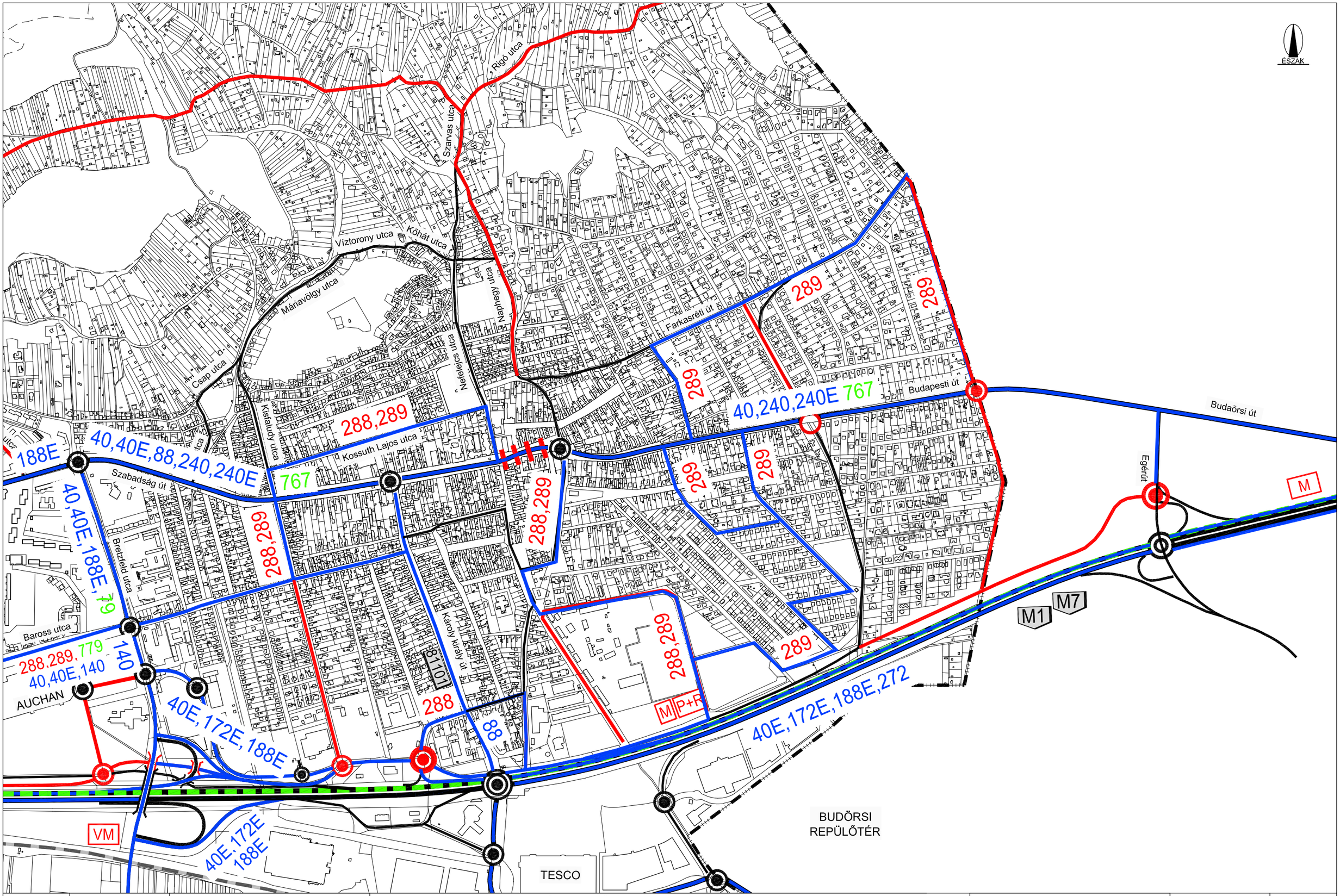


JELMAGYARÁZAT

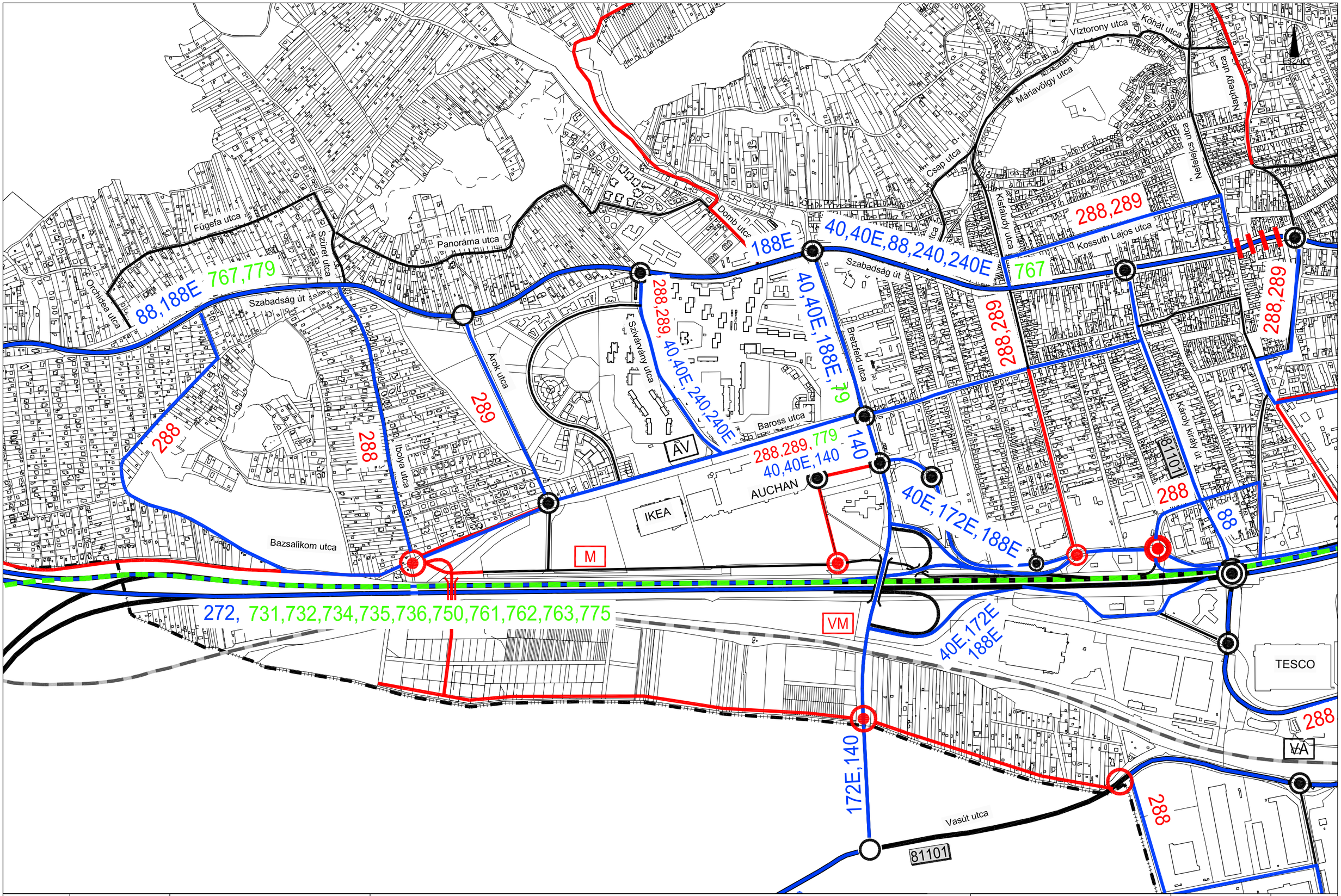
- Autópálya
- Országos főút, helyi főút
- Országos összekötő út, helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút
- Külterületi határ
- Vasútvonal
- Különszintű csomópont
- Körforgalmú különszintű csomópont
- Körforgalmú csomópont
- Fontosabb szintbeni csomópont
- VÁ Vasútállomás
- AV Autóbusz végállomás
- Tervezett gyűjtőút (szevízút)
- Tervezett metró nyomvonal
- Tervezett autóbuszjárat bővítés
- 288 helyi autóbuszjárat száma
- 240 BKV autóbuszjárat száma
- 732 távolsági autóbuszjárat száma
- Tervezett körforgalmú csomópont

Meglévő	Tervezett	
	M	Metró megálló
	MV	Metró végállomás
	P+R	P+R parkoló
	VM	Elővárosi vasúti megálló
AV	AV	Autóbusz végállomás

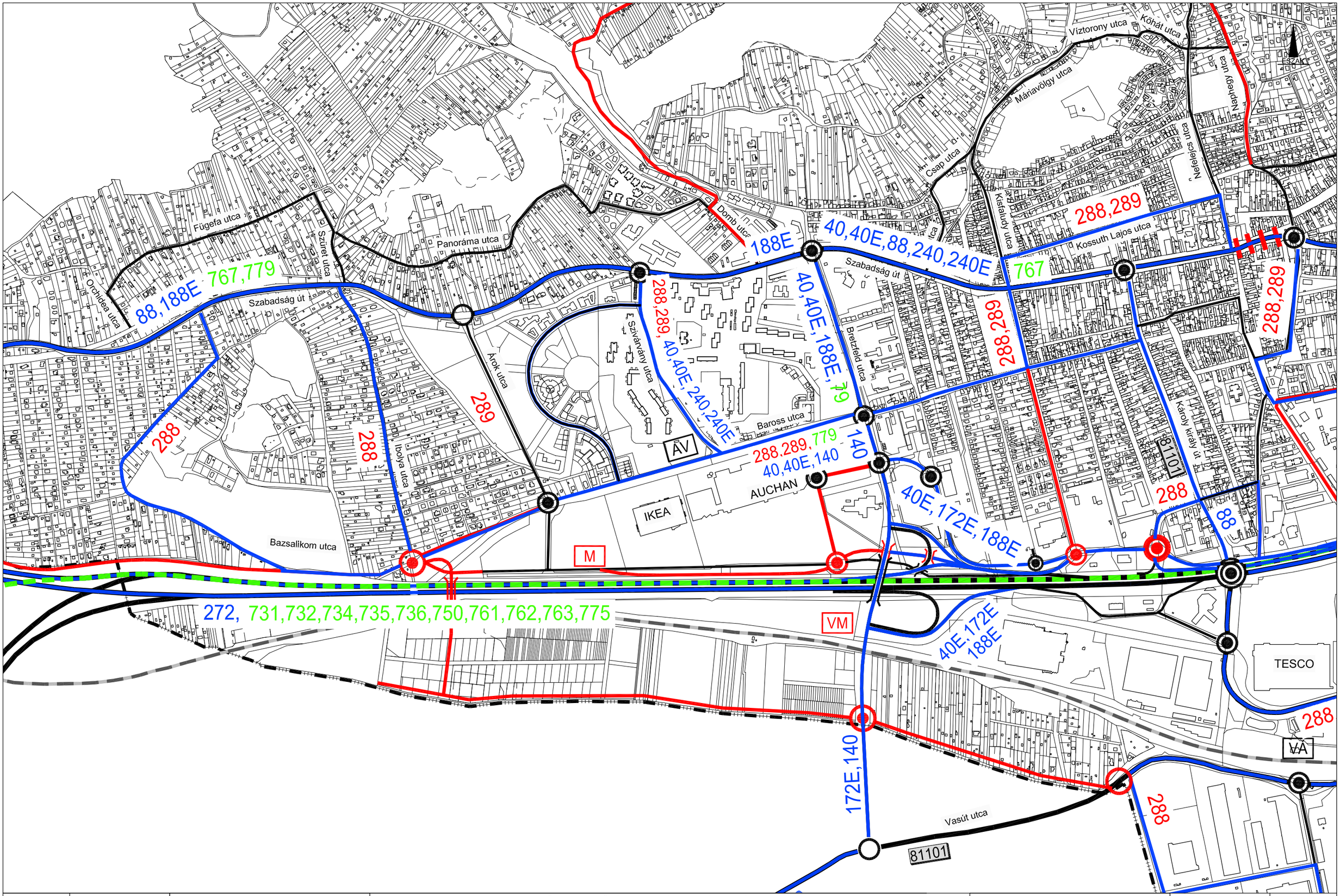
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**	Városépítési tervező és tervező iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KL - 3.1



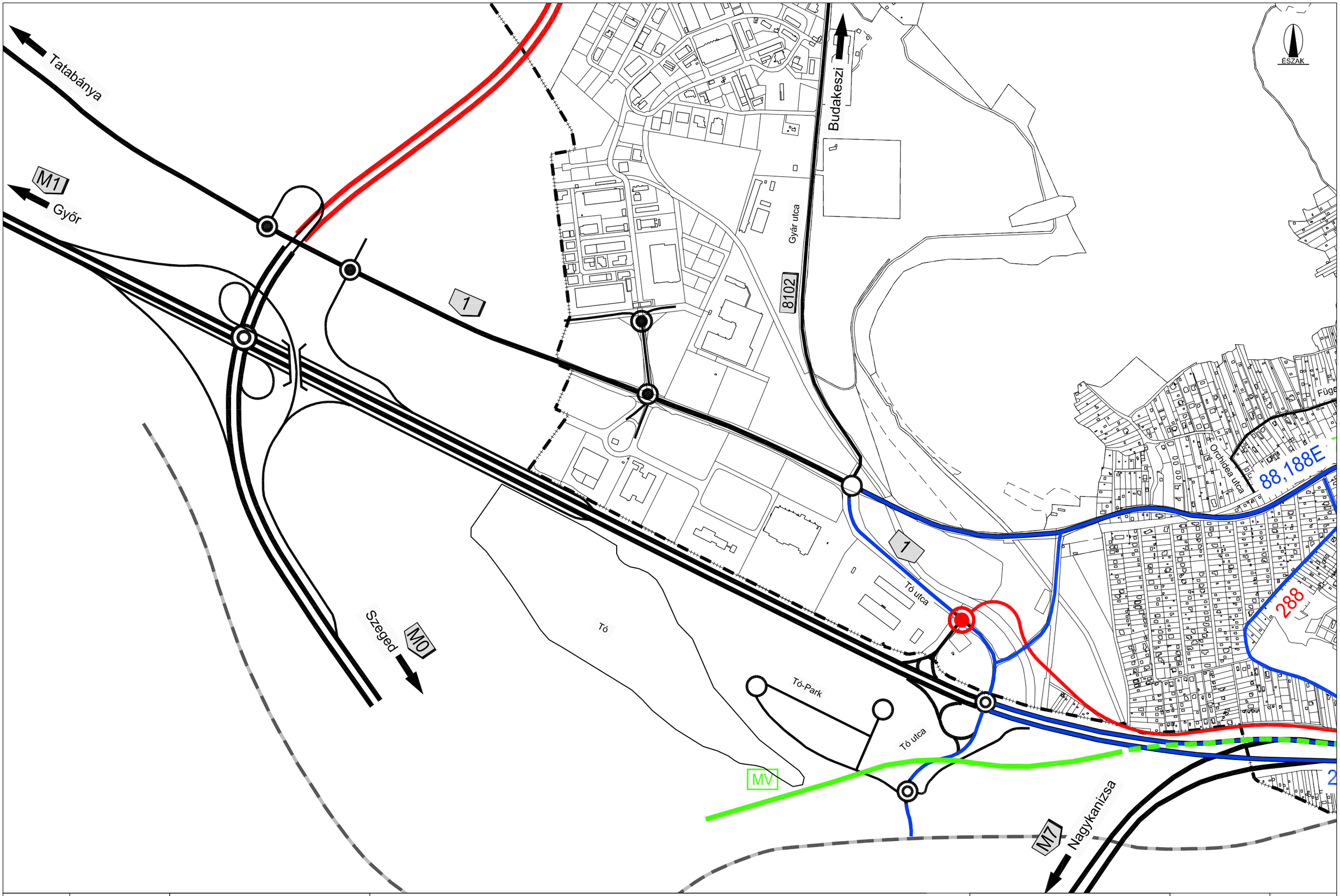
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**	Városépítési Tervező Iroda Korszerű Fejlesztő Társaság	M = 1:10 000	KL - 3.2.1



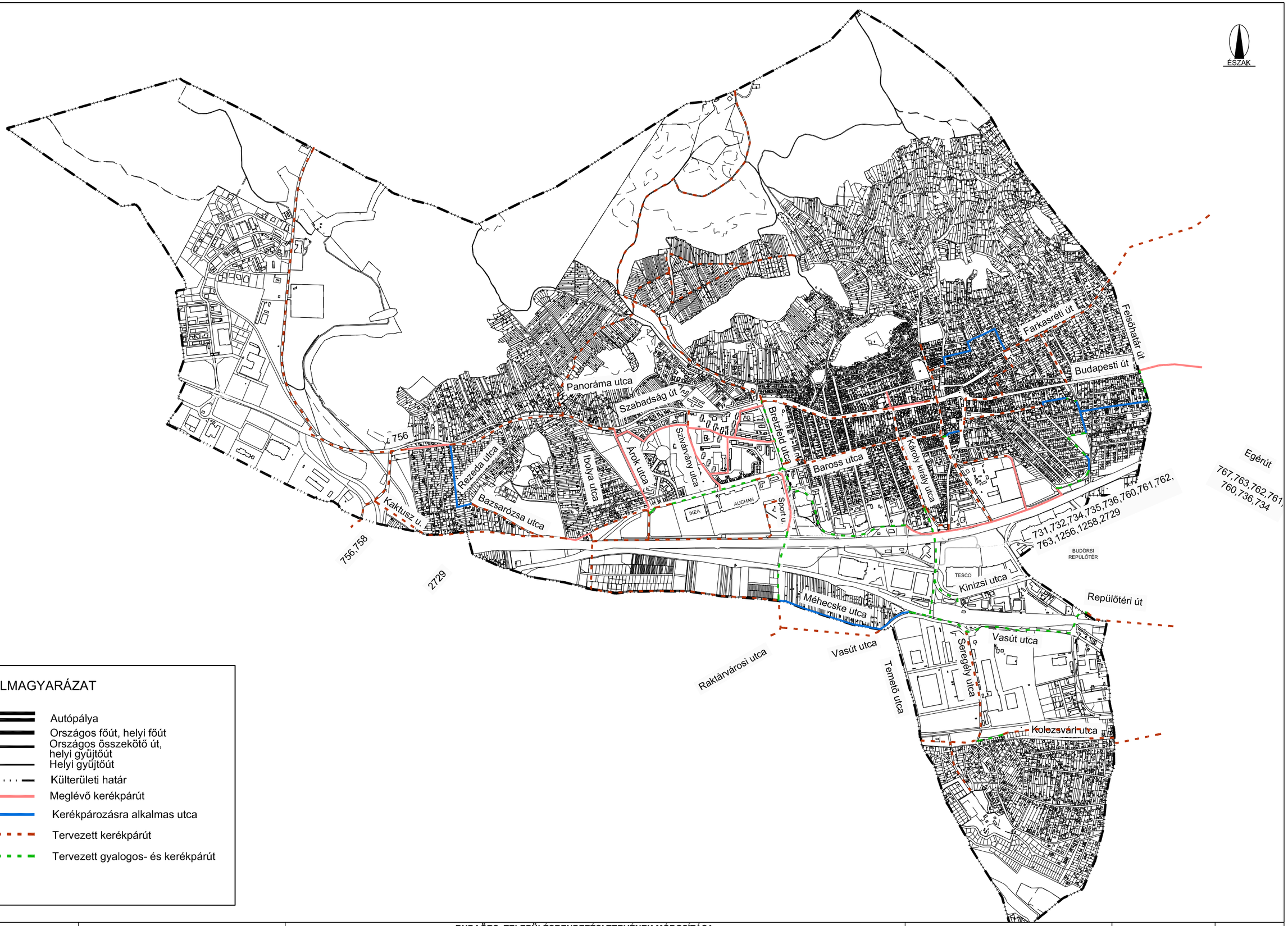
DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT** **(A. változat)**		M = 1:10 000	KL - 3.2.2.1



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT** **(B. változat)**		M = 1:10 000	KL - 3.2.2.2



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT**	Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:10 000	KL - 3.2.3

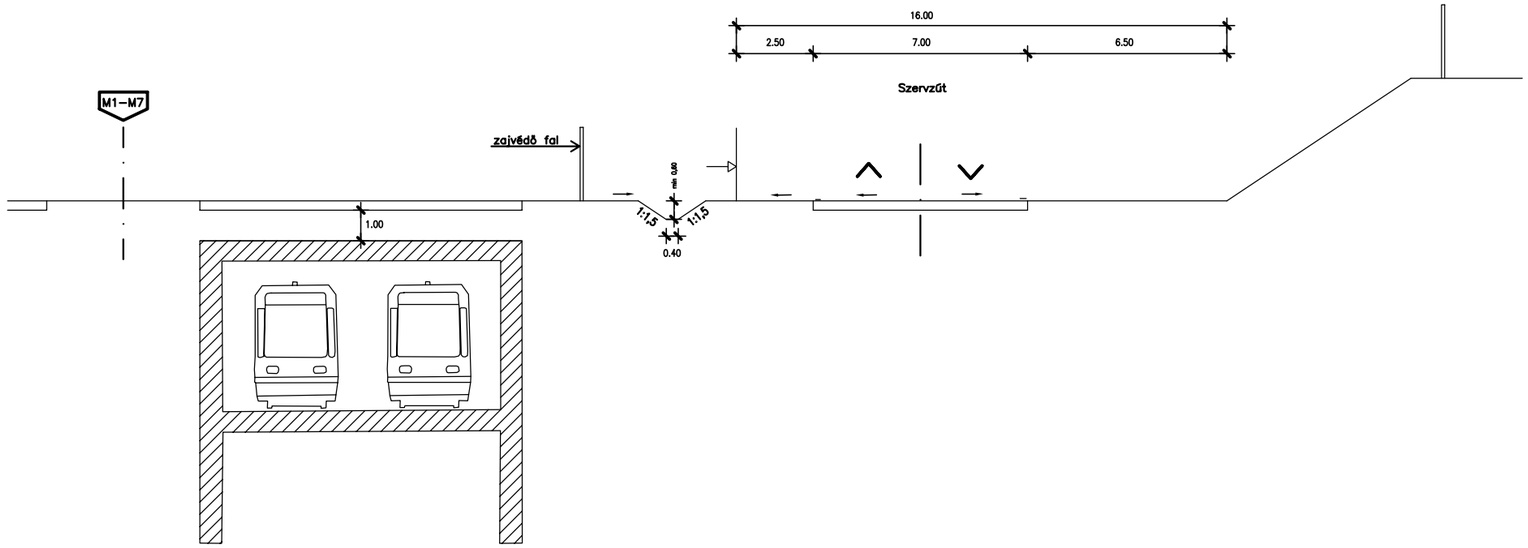


JELMAGYARÁZAT

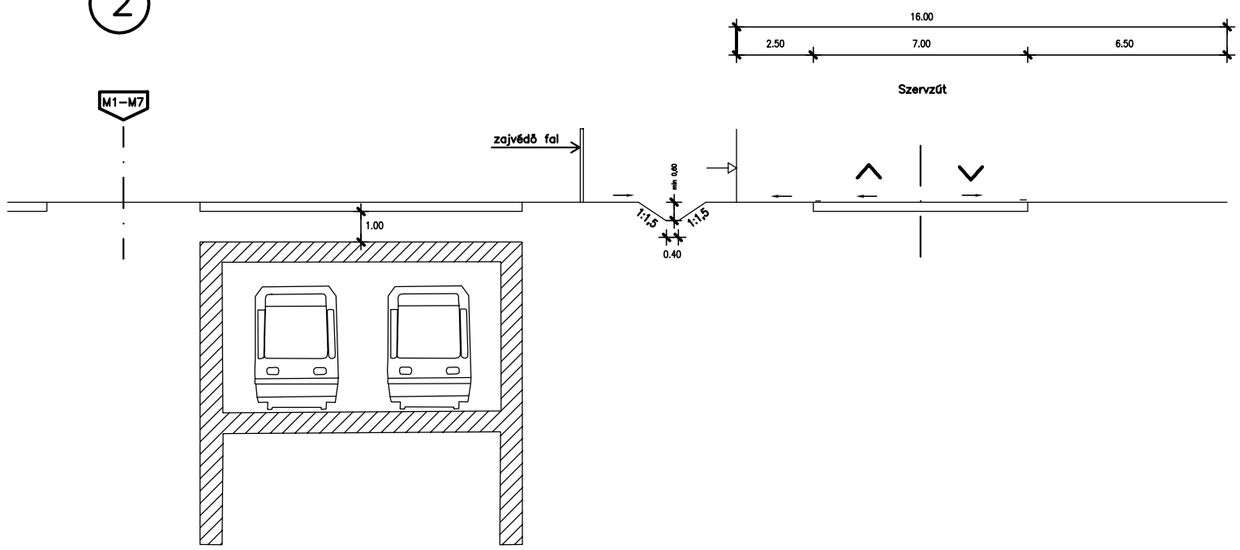
- Autópálya
- Országos főút, helyi főút
- Országos összekötő út, helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút
- Külterületi határ
- Meglévő kerékpárút
- Kerékpározásra alkalmas utca
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett gyalogos- és kerékpárút

DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**TERVEZETT KERÉKPÁRÚTHÁLÓZAT** (KÖZLEKEDÉS KFT. - BUDAÖRSI KERÉKPÁRÚTHÁLÓZAT MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERVE ALAPJÁN)	Városépítési Tervező és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság	M = 1:25 000	KL - 4.1

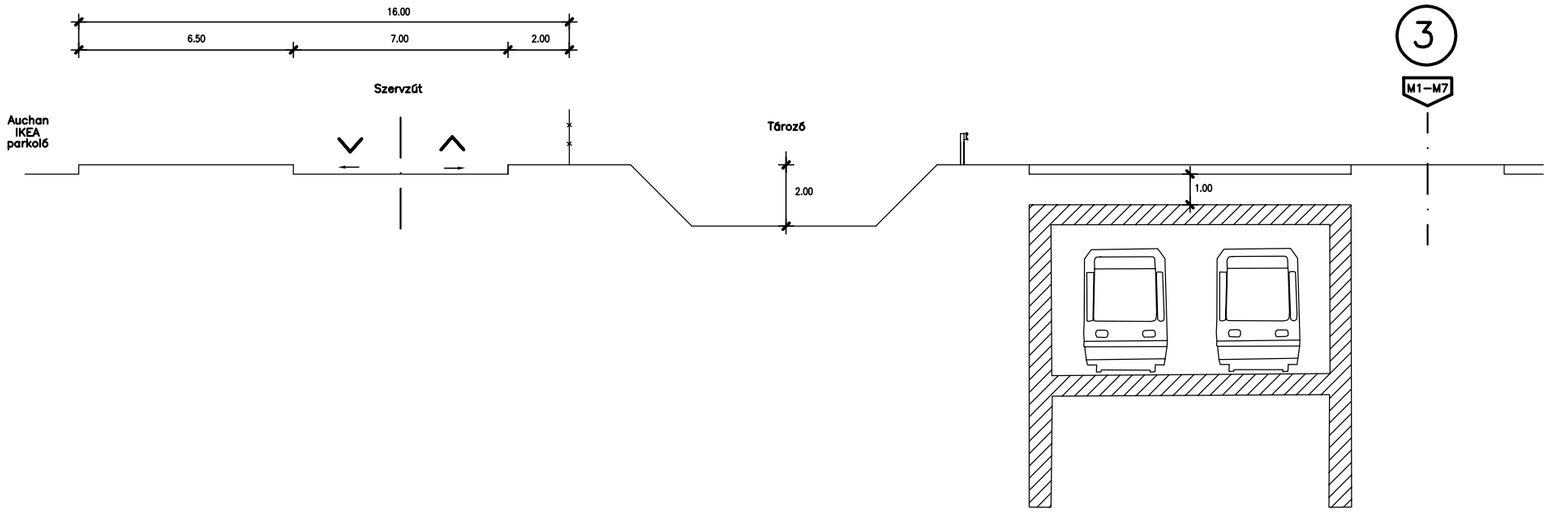
1

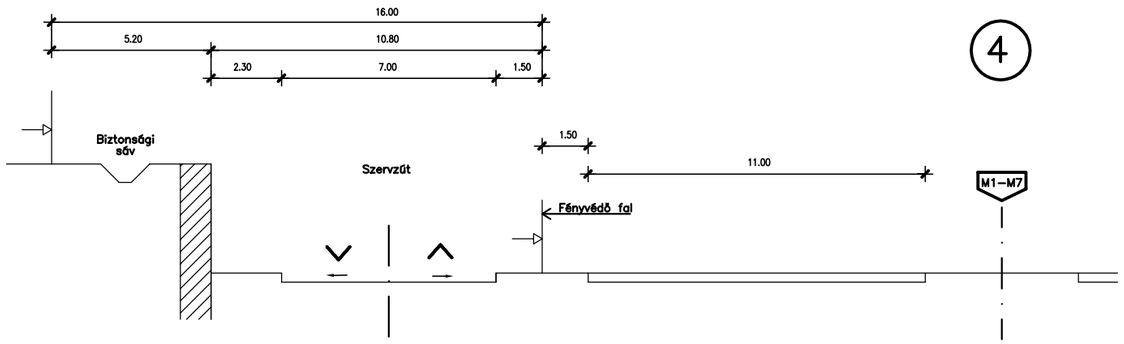


2



DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**		M = 1:200	KL - 5.1





DÁTUM:	TÖRZSSZÁM:	TERVEZŐ:	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:	TERVEZŐ:	LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
2010.07.	TSZ:4232/2009	KLIMENT MIHÁLY	**MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**		M = 1:200	KL - 5.2