



BUDAÖRS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV-MÓDOSÍTÁS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV és
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS ANYAGA

2013. JÚLIUS HÓ



Ez a dokumentáció a VÁTI Városépítési Kft. szellemi terméke.

KILATAS A KOHEGYRŐL

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT

Vezető tervező: PAKSI SZILVIA településtervező vezető tervező *Paksi Szilvia*

Településrendezés: PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök, TT/1É 01-2592 *Paksi Szilvia*
MOLNÁR CSILLA építészmérnök *Molnár Csilla*
NYÁRI BALÁZS településmérnök *Nyári Balázs*

Régészet: VÁGNER ZSOLT régész, 459 *Vagner Zsolt*

Környezetrendezés: RIGÓ ISTVÁN okl. tájépítészmérnök, TK 01-5189/13 *Rigó István*
DUBNICZKI KITTI okl. tájépítészmérnök *Dubniczki Kitti*

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

Közművek: FÖLDESNE THURN JUDIT okl. üzemm. V3a-1/01-2497 *Földesné Thurn Judit*
BENSON TIBORNÉ okl. városgazd. üzem. V3a-1/01-1239 *Benson Tiborné*
Dr. LECSŐ GYULÁNÉ okl. villamos üzem. HV-1/01-3436 *Dr. Lecső Gyuláné*
THURN LÁSZLÓ okl. gépészmérnök BSZFG 05-0209 *Thurn László*

Térinformatika NYÁRI BALÁZS településmérnök *Nyári Balázs*
MOLNÁR CSILLA építészmérnök *Molnár Csilla*

VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

KÖZREMŰKÖDŐK	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
TERVEZÉSI TERÜLET	3
ELŐZMÉNYEK	4

A/ Határozattal jóváhagyandó munkarészek

A/1. HATÁROZATTERVEZET	1
1/A. melléklet Budaörs Város Településszerkezeti Terve M = 1:10 000	2
1/B. melléklet Védelmi és korlátozási elemek M = 1:10 000	3
1/C. melléklet Kerékpárút hálózat M = 1:25 000	4
2. melléklet BUDAÖRS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSA	5
3/A. melléklet Változások bemutatása M = 1:25 000	16
3/B. melléklet VÁLTOZÁSOK SZÖVEGES LEÍRÁSA	17
4. melléklet A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	20
5. melléklet A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	21
6. melléklet A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	24

B/ Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

B/1. RENDELETTERVEZET	1
1. melléklet Budaörs Város Szabályozási Terve	25
2. melléklet BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK / ÖVEZETEK PARAMÉTEREI	26
3. melléklet SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE	31
4. melléklet FŐRENDELTELTETÉSŰ ÉPÜLETEKBEN VÉGEZHETŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK	32
5. melléklet SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE	35
6. melléklet ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	36
7. melléklet HELIKOPTER ÁLLOMÁS AKADÁLYKORLÁTOZÁSI SÍKJA	37

C/ Alátámasztó munkarészek

C/1. A TERVMÓDOSÍTÁS INDOKAI	1
C/2. VÁROSRENDEZÉS	11
T-1. OTrT települési bemutatása M = 1:25 000	
T-2. BATrT települési megfeleltetése M = 1:25 000	
C/3. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS	28
KÖ-1. Natura 2000 területek M = 1:25 000	
KÖ-2. Budai Tájvédelmi Körzet területei 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 kategóriák javasolt rendezése 1-2. M = 1:6 000	
KÖ-7. Környezeti konfliktusok M = 1:25 000	
C/4. KÖZLEKEDÉS	36
KL-1.1. Meglévő közlekedési hálózat M = 1:25 000	
KL-2.1. Tervezett közlekedési hálózat M = 1:25 000	
KL-3.1. Mintakeresztelvény – 1. M = 1:200	
KL-3.2. Mintakeresztelvény – 2. M = 1:200	

C/5. KÖZMŰ	45
KM-1. Vízellátás M = 1:25 000	
KM-2. Szennyvízcsatornázás M = 1:25 000	
KM-3. Felszíni vízvezetés M = 1:25 000	
KM-4. Gáz- és távhőellátás M = 1:25 000	
KM-5. Villamosenergia ellátás M = 1:25 000	
KM-6a Hírközlés /Vezetékes hírközlés és kábel-TV hálózat/ M = 1:25 000	
KM-6b Mikrohullámú vonal M = 1:25 000	
KM-6c Bázisállomások M = 1:25 000	

D/ Örökségvédelmi hatástanulmány

D/1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK RÖGZÍTÉSE	1
D/2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	4
D/3. HATÁSELEMZÉS	5
D/4. ÖSSZEFOGLALÓ	7
D/5. NYILATKOZAT	8

E/ Régészet

E/1. VIZSGÁLAT	1
E/2. TERVEZETT VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	3
E/3. HATÁSVIZSGÁLAT	5
E/4. ÖSSZEFOGLALÁS	7
E/5. NYILATKOZAT	7

CD-n szereplő további dokumentumok:

F/ Mellékletek

F/1. EMLÉKEZTETŐK, VÉLEMÉNYEK, ÁLLÁSFOGLALÁSOK	
1. DINPI /2010. május 21./	
2. AAK /nyilatkozat – 2010. június 14./	
3. ÖK /2011. január 06./	
4. DINPI /2011. február 02./	
5. M1-M0 téma /2011. március 24./	
6. Közlekedési egyeztetések /2011. február 24., március 29., május 02./	
7. Budapest /2011. május 03./	
8. BKK /e-mail: 2011. május 04./	
9. KKK /2011. május 10./	
10. NIF /2011. május 10./	
11. MÁV /2011. május 16./	
12. Törökbálint egyeztetés /2011. május 16./	
13. ÖK /2012. január 06./	
14. Törökbálint Város ÖK Képviselő-testülete /21/2012 (I. 26.) határozat/	
15. ÖK /2012. március 12./	
16. ÖK /2012. december 21./	
17. ÖK /2013. január 03./	
18. ÖK /2013. január 10./	
19. ÖK /2013. január 24./	
F/2. BUDAÖRS VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK HATÁROZATAI	
1. 48/2009. (III. 25.) ÖKT. sz. határozat /Településfejlesztési Döntés/	
2. 332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozat /TSZT Konceptió/	
3. 498/2011. (XII. 15.) ÖKT sz. határozat /TSZT Konceptió módosítása/	

F/3. SZÓRÓLAPRA ÉRKEZETT LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEK ÖSSZEGZÉSE

1. [Kérdőívek értékelése](#)
2. [Négy városrész elemzése](#)

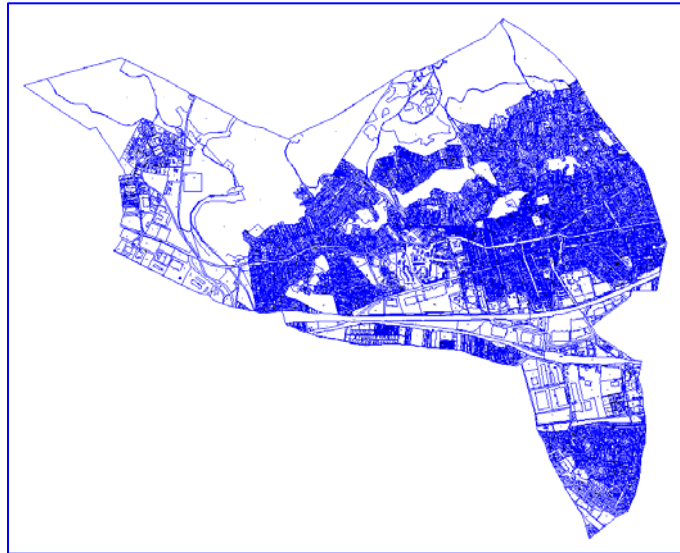
F/4. TÁJÉKOZTATÓRA ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

1. [Véleménykérés](#)
2. [Szakhatóságok, önkormányzatok véleményei](#)
3. [Partnerségi vélemények](#)

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Budaörs teljes közigazgatási területe.



Forrás: Budaörs Földhivatali alaptérképe

SZABÁLYOZÁSI TERV

Szabályozási tervvel érintett a település közigazgatási területének alább megjelölt, folyamatban lévő szabályozási tervek területén kívüli teljes területe:

Frankhegy
Templom tér és környéke
Szilvás
Auchan területe
Autópálya és Szilvás közti terület
Hársfa utca melletti terület



A szabályozás terv hatálya alá nem tartozó területek kékkel jelölve.

ELŐZMÉNYEK

MEGBÍZÁS

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

Tárgyát képezte a hatályos TRT DAT-os alaptérképre való digitális feldolgozása.

BELSŐ EGYEZTETÉSI ANYAG /2009. DECEMBER/

A tervezési folyamat az adatbeszerzésen, az adottságok megismerésén túl, az alaptérképi állomány tervezésre alkalmassá tételével, valamint a hatályos TRT feldolgozásával indult. Ennek összefoglalásaként született meg a TRT Konceptió, amely mind a szerkezeti, mind a szabályozási szintű koncepciót tartalmazta.

A módosítások sokrétűsége, jelentős elemekkel való érintettsége miatt felvetődött a szerkezeti terv önálló, a szabályozási tervtől és a helyi építési szabályzattól elkülönült tárgyalási igénye.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI KONCEPCIÓ BELSŐ EGYEZTETÉSI ANYAGA /2010. ÁPRILIS, 2010. JÚLIUS, 2010. SZEPTEMBER/

Budaörs településszerkezeti tervének koncepciója azzal a szándékkal született, hogy az érintettek és érdekeltek számára egy áttekinthető anyag keretében ismertetésre kerüljön Budaörs szerkezeti tervének tervezett módosítása a döntések megkönnyítése érdekében.

A Konceptió felépítése három részre tagolódott.

- Az első (a bevezető) a szerkezeti tervet meghatározó legfontosabb adottságok vette számba. Három elemet emelt ki: a jogszabályi környezetet, a szomszédos települések fejlesztéseit, valamint Budaörs 332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozattal elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiáját, 320/2009. (X. 29.) ÖKT. sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióját, továbbá 48/2009. (III. 25.) ÖKT. sz. határozattal meghozott Településfejlesztési Döntését.
- A második (maga a TSZT-konceptió) bemutatta a módosítások általános célját, majd az egyes részterületekre fókuszált. Végül a jogszabályi megfeleltetésből következő fejlesztési lehetőségek számbavételével zárta a sort.
- A harmadik (az Alátámasztó munkarész) szakáganként részletesen tárgyalta az adottságokat és a lehetőségeket.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Budaörs településszerkezeti terv-módosításának koncepcióját Budaörs Város Képviselő-testülete megtárgyalta és **332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozatában** az alábbiakat rögzítette:

„Budaörs Város Képviselő-testülete Budaörs Város Településszerkezeti Terve módosításának Konceptiójával egyetért, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.”

TSZT KONCEPCIÓ SZAKHATÓSÁGI EGYEZTETÉSI ANYAGA /2010. NOVEMBER/

A Megbízó a TSZT-Konceptiót – a Budaörs közigazgatási területén túlmutató kihatásokra tekintettel – szakhatósági egyeztetésre bocsátotta a vélemények minél teljesebb megismerésének szándékával. A beérkezett vélemények alapján több témakörben egyeztető tárgyalást hívott össze az Önkormányzat a felvetett észrevételek megvitatásának céljából.

A természetvédelemmel kapcsolatos kérdéskör megtárgyalására 2011. február 2-án került sor, amelyen valamennyi érintett szakhatóság részt vett.

Több egyeztető tárgyalás összehívása ellenére (2011. február 24., 2011. február 29.) a közlekedési kérdésekben érdekelt valamennyi szerv közös asztalhoz történő leültetése meghiúsult. Tervezők a NIF Zrt. (2011. május 10.), a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (2011. május 10.), valamint a MÁV Zrt. (2011. május 16.) egyenkénti megkeresésével oldották fel a problémát. Az egyeztetésekről felvett emlékeztetők jól mutatják, hogy a jelentős horderejű fejlesztésekkel kapcsolatos állásfoglalások megismerése megtörtént.

További tárgyalásokra került sor a szomszédos településekkel, Budapesttel (2011. május 03.), a XI. Kerülettel (2011. június 07.), valamint Törökbálinttal (2011. május 16.). A szakmai megbeszélés keretében zajló települési tárgyalások politikai megegyezések szükségességét is felvetették.

Az Önkormányzat lehetőséget biztosított a tervezők számára további egyeztetéseken való részvételre. Így az UNITEF-83 Zrt. részéről az M1 autópálya bővítésének tanulmánytervéről folyó tájékoztatáson, valamint egy azóta már elfogadott szabályozási terv /Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek szabályozási terve/ egyeztető tárgyalásain újabb információk birtokába jutottak.

KÖVETKEZTETÉS

A szakhatósági szempontok módosulásának / letisztulásának ilyen mélységű megismerése, továbbá néhány új szempont megjelenése a Budaörs településfejlesztési koncepciójában rögzített alapelvek átértékeléséhez vezetett, amely a koncepció elemeinek felülvizsgálatát, módosítását is szükségessé tette.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

Az Településfejlesztési Koncepció módosított elemeit az új elvárásokhoz igazítva újabb belső egyeztetési anyag született. A dokumentációt Budaörs Város Képviselő-testülete megtárgyalta, és **498/2011. (XII. 15.) ÖKT sz. határozatában** az alábbiakat rögzítette:

„Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi döntések szerint hagyja jóvá a TSZT felülvizsgálat koncepcióját, és ezzel támogatja annak továbbtervezését.”

A határozatban szereplő döntések közül az alábbiak rögzítettek az anyagban szereplő változathoz képest eltérést:

„**1.1** A Szilvás területén, Budaörs-Törökbálint város közös új vasútállomásának kijelölése szükséges közös területbiztosítással.”

„**1.3** A szervizút keleti és nyugati csomópontjainak kialakítása:

a tervezés során vizsgálni kell a Szervizút két keleti és nyugati csomópontjának elhagyásával, az új felüljáró kapcsolatok felhasználásával annak autópályától délre történő kialakíthatóságát, és

a Szervizút Budafoki utcától keletre eső szakaszának összekötését az Alsóhatár úttal gyűjtőútnál alacsonyabb kategória kialakítással kell tervezni.”

„**1.7** A 4. sz. METRÓ autópálya alatti kéregvezetéssel, Tó-parki végállomással szükséges tervezni, távlati elemként kell a tervbe építeni.”

„**1.9** A Sport utcai felüljáró dél-nyugati oldalánál lévő 098/2 hrsz ingatlan:

A Sport utcai felüljáró és a törökbálinti és budaörsi fejlesztési területek kedvezőbb megközelítésére KÖu közlekedési terület-felhasználásba szükséges sorolni.”

„**1.10** Új keleti felüljáró kialakításának ábrázolása javasolt az autópálya felett a Mathiasz telkek – keleti városközpont között lehetőség szerint autópálya csomóponttal.”

„**1.12** A TSZT készítése során meg kell vizsgálni a villamos megközelítést a Kelenföldi végállomástól Budaörsre.”

„**1.19.** A városháza menti kisvárosias lakóterület Lke övezetből Lk övezetbe sorolása szükséges.”

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK ÉS BHÉSZ TERVEZET /2011. JÚNIUS/

A TSZT Koncepció letisztulásával a szabályozási szint felzárkóztatása is elvárassá vált. Ekkor készültek el a szabályozási tervlapok kérdésekkel, eldöntenivalókkal teleírt lapjai, valamint egy előzetes BHÉSZ tervezet kidolgozása is megszületett.

TÖRÖKBÁLINT VÉLEMÉNYE

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 21/2012. (I. 26.) ÖK határozatában véleményezte Budaörs Településszerkezeti Koncepcióját. A határozat legfontosabb – jelen tervet közvetlenül érintő – megállapításai:

1. Törökbálint nem támogatja Budaörs és Törökbálint Szilvás területére tervezett közös vasútállomásának létesítését, mivel a meglévő vasúti megállóhely megtartását, illetve távlatban a tervezett Tóparki intermodális központ megvalósítását nem kívánja veszélyeztetni.

2. Az M1 autópálya alatti meglévő vasúti aluljárót közút és kerékpárút céljára kívánja hasznosítani.

3. A 4-es metró meghosszabbítását kéri Tópark végállomásig. Ugyanakkor nyomvonalát a meglévő vasúti pálya mentén felszíni vezetéssel tartja megvalósíthatónak.

4. Szükségesnek tartja az M1 melletti réten új záportározó létesítését.

TSZT ANYAGÁNAK VÉGLEGESÍTÉSE /2012. MÁRCIUS/

Az egyeztetési anyag véglegesítésének szándékával 2012. március 12-én tervezői egyeztetés történt.

Az alábbi módosítási igények merültek fel:

1. A Mathiasz telkek-és keleti városközpont között ne csomópontot, hanem a Stefánia út folytatásában felüljárót tervezzünk.

2. A szervizút nyugati végpontjánál ne az Árok utca, hanem az Ibolya utca folytatásában tervezzünk felüljárót az autópálya fölött a beépítésre szánt terület megtarthatósága miatt.

3. A Kelenföldi pályaudvarral való villamos összeköttetés vizsgálatán túl a 41-es villamos továbbvezethetőségét is vizsgálja meg tervező a KT döntéssel összhangban.

4. Készüljön olyan kimutatás, amely számszerűsíti, hogy a Budaörs teljes közigazgatási területén keletkező felszíni vizek milyen mértékben és elosztásban terhelik a Hosszúréti patak jelenlegi rákötési pontjait.

5. Vizsgáljuk meg, hogy a Károly király út folytatásában van-e lehetőség a vasútterület alatti, vagy feletti útátvezetésre.

6. Jelöljük ki a Kőhegy fokozott védelemből kivételre tervezett területét és a Huszonnégyökrös hegy ennek megfelelő nagyságú, fokozott védelemre tervezett területét.

TSZT EGYEZTETÉSI ANYAGA /2012. ÁPRILIS/

Fenti módosításokkal átdolgozott Településszerkezeti Terv belső egyeztetési anyaga 2012 áprilisában elkészült.

Az Önkormányzat véleményezte az anyagot, és kérte a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat szerkezeti terhez történő felzárkóztatását.

SZÓRÓLAP /2012. MÁJUS/

A kommunikációs stratégia részeként 12 500 példányban elkészült egy 8 oldalas leporelló, amelyik valamennyi budaörsi háztartásba, munkahelyre, intézményhez eljutott. Az anyagban található kérdőív több a szabályozás további irányának eldöntését célzó kérdést tartalmazott. A válaszok feldolgozása elkészült. Az értékelés a továbbtervezés alapját jelentette. Az összesítést a terv mellékletei között csatoljuk.

BHÉSZ, BSZT

A helyi építési szabályzat több lépésben született meg. Az alaprendelet megteremtése és szerkeszthetővé tétele, az önálló rendeletek szövegének beillesztése, a jogszabályszerkesztés elveinek érvényesítése, végül a módosítások miatt szükséges szabályozás megszövegezése követte egymást. A verziók önálló néven lettek elmentve a visszakereshetőség érdekében.

A szabályzat szövegezésével párhuzamosan a szabályozási tervlapok aktualizálása is folytatódott.

A munka utolsó stádiumában többszöri egyeztetésre került sor az Önkormányzat és az Tervezők között, az elvárások maradéktalan teljesítésének szándékától vezérelve.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG /2013. JANUÁR/

2013. január 01-jével az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény [továbbiakban: Étv.], az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet [továbbiakban: OTÉK], valamint a településrendezési eszközök tartalmának, elkészítésének és elfogadásának szabályai több ágazati jogszabállyal együttesen megváltoztak. Budaörs Város Önkormányzata átgondolva ezt a helyzetet mind eljárási, mind tartalmi követelmények tekintetében az új elvárásoknak kívánt megfelelni.

Jelen dokumentáció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszra összeállított, a 2013. januári jogi környezet elvárásai szerint készült anyag.

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ /2013. FEBRUÁR/

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet teljes eljárásrendjének megfelelően a településrendezési eszköz kidolgozását megelőzte az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezése.

A szakhatóságok részletesen ismertették követelményeiket, teljesítették a Kódex 9. melléklete szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettségüket, valamint jelezték a hatáskörükbe tartozó adatok megváltozását.