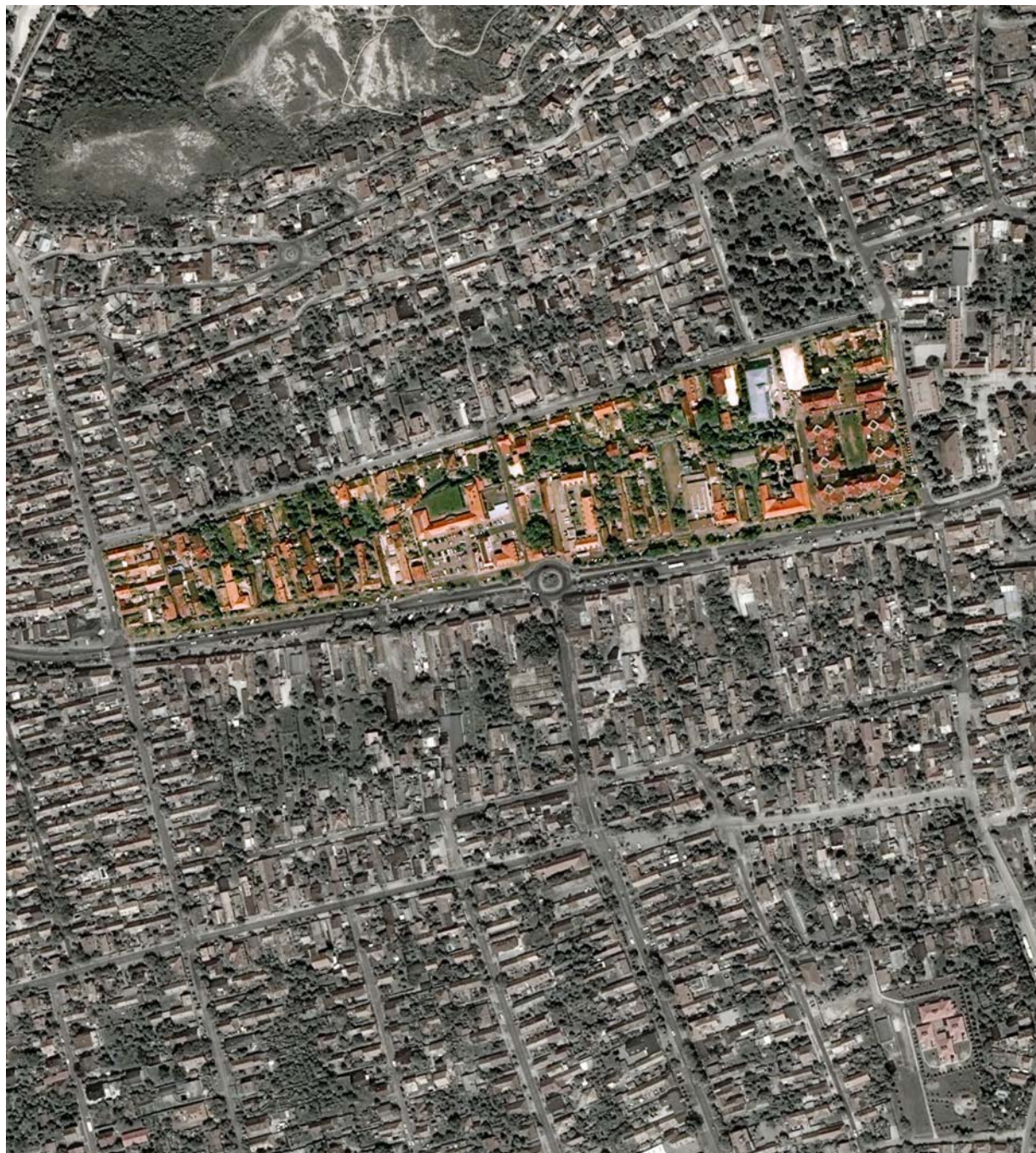


BUDAÖRS – BELVÁROS
SZABADSÁG ÚT – NEFELEJCS UTCA - KOSSUTH LAJOS UTCA
ÉS A KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ Étv. 9 § (6)

2010. ÁPRILIS HÓ



PORTATERV KFT.

1126 BUDAPEST, KLÉH ISTVÁN UTCA 8/B. T/F: 214-02-31, E-MAIL: PORTATERV@AXELERO.HU

TERVEZŐK NÉVSORA

BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT - NEFELEJCS U. - KOSSUTH LAJOS U. ÉS A KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZT MÓD.

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa	ügyvezető PORTATERV Kft.
Településtervezés	Marthi Zsuzsa	vezető településtervező TT1 13-1041/01
	Czene Éva	vezető településtervező TT-12-0160/07
	Szántai Linda	településmérnök
Zöldterületek,tájrendezés, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K2 01-5086/02 TT1 01-5086/02
Közlekedés	Heckenast Judit	Közlekedésmérnök TRk-T, KÖ-T
Közműtervezés	Bíró Attila Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város- rendező mérnök Mk01-2418 okl. építőmérnök MK01-2456 okl. építőmérnök MK01-2456
Műszaki grafika	Szántai Linda	településmérnök

Tervszám: 205/09 -F

PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.

Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28. Iroda: 1126 Budapest Kléh István utca 8/B. T/F: 214-0231

2010. április hó

TARTALOMJEGYZÉK

BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT - NEFELEJCS U. - KOSSUTH LAJOS U. ÉS A KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZT MÓD.

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Alátámasztó munkarészek	5
Fejlesztési Program	5
Városrendezési műleírás	13
I.Bevezető	13
1. Tervi előzmények, jelenleg érvényben lévő tervek	13
2. Tervezési terület lehatárolása	13
3. Alaptérkép	13
II..Település rendezési munkarészek	14
1. Vizsgálati munkarészek	14
1.1. Településszerkezeti vizsgálat	14
1.2. Területfelhasználás	14
1.3. Tulajdonviszony és domborzat vizsgálat	14
1.4. Telekstruktúra vizsgálat	15
1.5. Beépítési struktúra és lakásszám vizsgálat	15
1.6. Zöldfelületi adottságok vizsgálata	15
1.7. Környezeti adottságok, környezeti hatások vizsgálata	16
1.8. Közlekedés vizsgálat	18
1.9. Közművizsgálatok	
1.9.6.elektronikus hírközlés	21
vezetékes hírközlési létesítmények	21
1.10. Változtatási szándékok felmérése	21
2. Tervi munkarészek	22
2.1. Településszerkezeti és területfelhasználási javaslat	22
2.2. Övezeti javaslat	22
2.3. Lakosság változása és intézményigénye	23
2.4. Közlekedési javaslat	25
2.5. Környezetvédelem	27
2.5.1.környezeti adottságok, környezeti hatások	27
2.5.1.1. Levegőtisztaság-védelem	27
2.5.1.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem	28
2.5.2.3. Hulladékgazdálkodás	28
2.5.2.4. Zaj- és rezgésvédelem	29
2.6. Környezetvédelmi javaslat	29
2.6.1. Levegőtisztaság-védelem	29
2.6.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem	29
2.6.3. Hulladékgazdálkodás	30
2.6.4. Zaj- és rezgésvédelem	30
2.7. Közműellátás fejlesztési javaslat	30
2.7.1.viziközmű hálózatok	
2.7.1.6. Elektronikus hírközlés	
Örökségvédelmi hatástanulmány	37
2. Változtatási szándékok	37
3. Hatáselemzés	45
4. Összefoglaló	48
5. Nyilatkozat	48

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

1.	Földhivatali alaptérkép	M= 1: 2 000
2.	Átnézeti térkép	M= 1: 10 000
3.	Légifotó	M= 1: 2 000
4.	Tervezési alaptérkép	M= 1: 2 000
5.	TSZT - kivonat	M= 1: 5 000
6.	SZT - kivonat	M= 1: 2 000
7.	Funkció vizsgálat	M= 1: 2 000
8.	Tulajdon vizsgálat	M= 1: 2 000
9.	Telekstruktúra vizsgálat	M= 1: 2 000
10.	Beépítési struktúra vizsgálat	M= 1: 2 000
11.	Lakásszám vizsgálat	M= 1: 2 000
12.	Zárványtelek vizsgálat	M= 1: 2 000
13.	Közmű - víz	M= 1: 2 000
14.	Közmű - energia	M= 1: 2 000
15.	Övezeti javaslat	M= 1: 2 000

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK.....49.

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

1.	Szabályozási tervlap	M= 1: 2 000 (M=1:1 000)
----	----------------------	----------------------------

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

FEJLESZTÉSI PROGRAM

AKADÁLYOK, LEHETŐSÉGEK, VÍZIÓ



BEVEZETÉS

Budaörs Város Önkormányzata megbízása alapján a Portaterv Városrendezési Iroda készíti a Szabadság út, Nefelejcs, Kossuth és Kisfaludy utcák által határolt városközponti terület szabályozási tervének módosítását. A rendezési terv készítésekor figyelembe kellett venni a Szabadság út másik oldalán lévő tömb szabályozási tervét, mivel a két tömb beépítési elveit célszerű összehangolni. Párhuzamosan készül a város helyi építési szabályzatának felülvizsgálata, amelybe beépítésre kerül jelen tervben is megfogalmazott elvek.

Mivel Budaörs nemrég készítette el, az európai tervezési modelleknek megfelelően, igazán progresszív módon, városfejlesztési stratégiáját, így friss tudása van, az itt élő és vállalkozó emberek problémáiról, igényeiről, jövőképéről. Az IVS-ében, a városi részcélok meghatározásánál a Templom tér, mint kiemelt akcióterület került megnevezésre, amely közvetlen határos, tárgyi tervezési területtel is.

Természetesen, azok a fejlesztési elképzelések, amelyek egy szűkebb területre meghatározásra kerültek, megfogalmazhatóak a tágabb térre is, hiszen **Budaörs városközpontja, a Templom térrel a fókuszban, egy elnyúló tengelyű városmag, amely kiemelt szerepet tölt be a városi szolgáltatások terén, valamint a város közösségi életének is hagyományosan a fő mágnes-pontja.**

Mitől válik vonzóbbá a budaörsi polgárok számára a városközpont?

Mik azok a funkciók, tevékenységek, életformák, amelyeknek teret kell biztosítani a városközpontban, ha Budaörs szeretne hosszútávon is élhető és vonzó maradni? A városközponti funkcióknak többféle feladatot kell ellátni a városban.

Ezek alapvetően az alábbiak:

- igazgatási funkció, vagy
- ellátási típusúak, pl.: kereskedelmi, szolgáltatási,
- a város közösségi életének szervezői: kulturális, vendéglátási, szórakoztatási, művelődési, közösségi és rekreációs funkciók, valamint

- oktatási jellegűek: iskola, óvoda, nevelési intézmények.

Ezen funkciók együttese, ennek jelenléte a közös központi térben, mind meghatározó, mert **ezen szinergikus hatásuknál fogva forgalomvonzó hatásúak, élettel töltik meg a központot, fokozza annak vonzóságát**, és ez fogja itt tartózkodásra sarkalni az egyéb városhasználókat is.

A fenti funkciókat a városban **a közterek fűzik fel, amelyek kiemelkedő szerepet töltenek be**, az ott élők számára **találkozóhelyet, kikapcsolódást** biztosítva, a **városi rendezvényeken keresztül közös élményeket**, amelyeken keresztül nő a helyiek közötti kohézió.

A közterek fejlesztése elengedhetetlen a város hatékony működéséhez, az itt élők számára egy élhető, vonzó település, **az igazi otthon megteremtéséhez**. Ez **a város nappalija**. Ezért keresni kell azokat a lehetőségeket, amelyek a város közösségi életét gazdagabbá tehetik, új közterek kialakítására van szükség.

Tiltsunk vagy alkossunk?

Elegendő-e a városközpont fejlesztésénél csak a jogszabályi struktúra kiépítésével, és annak magas szintű működtetésével, tehát a szabályozási terv készítésének eszközével élni, vagy vannak-e ennél innovatívabb módszerek is?

Ha városfejlesztésben gondolkodunk, akkor ma már kimondhatjuk, hogy **a városfejlesztési módszerek közül a legalacsonyabb hatásfokú városfejlesztési eszköz a szabályozási terv készítése**, és az engedélyezési eljárásnál annak **professzionális betartása/tartatása**.

Ez bizonyos területeknél persze megfelelő lehet, és a tervezési folyamatban meg is van a maga helye, de jelen esetben, mint ezt lejjebb látni fogjuk, nem elegendő. Ma a városfejlesztési, -rendezési szakma a válságát éli, mint több más terület is, mivel szinte **alig alkalmaznak más módszert ma Magyarországon, mint a jogalkotáson keresztüli tiltást**.

Kétségtelen tény, hogy ahhoz, hogy **egy várostestbe beavatkozzunk**, és ott megindítsunk egy **fejlődési spirált felfelé**, ma az **egyik legnehezebb feladat**, hiszen ehhez **a legmagasabb szintű együttműködésre van szükség** a döntéshozatali és működési struktúrákban.

A komplex városfejlesztés talán azért olyan izgalmas szakterület, mert nem ragad le a problémák egy részénél, mint pl. az építészeti térképzés, hanem sokkal inkább **globális problémakezelésre törekszik**, ezért lehet ezzel hatékonyabban befolyásolni a társadalmi és környezeti átalakulást, **amire most különösen égető szükségünk van**.

Egy város vagy település, és az ott élő emberek problémáit nem a statikus tervek, hanem a **konkrét beavatkozások, akciók, tervezett beavatkozási folyamatok fogják megoldani!** Az átalakításhoz szükséges **beavatkozni a különböző társadalmi csoportok életébe**, a vállalkozók fejlesztők döntéseibe, **motiválni kell őket arra, hogy egy vonzó célért egy irányba lépjenek**. A hatékony városfejlesztési eszközök bevezetése persze, hosszabb folyamat eredménye lehet csak, amelyért Budaörs országos szinten is, jelentős lépéseket tett már eddig is.

Tudatosan avatkozzunk be a városi folyamatokba

A spontán folyamatok miatt kaotikussá vált a központi városrész működése funkcionálisan, építészeti karakterében, hiátus van a közösségi tereiben. Problémáinak megoldása, és abban az új léttér kialakítása, nem fog magától menni, a közszféra részéről egy sokkal energiaigényesebb, proaktívabb hozzáállást igényel.

A közsféra menedzselő jellegű, komplex fejlesztői tevékenysége magasabb szintű városi minőség létrehozását eredményezhet, mint a magánfejlesztők irányítás nélküli, ötletelés, telkenkénti (patchwork technikával készülő) fejlesztései. A problémamegoldás kreatív kezelése összetett feladat.

Ennek része az **igényfelmérés, piackutatás, kapcsolattartás a helyi vállalkozókkal, a fejlesztői csoportokkal, sok-sok kommunikáció a terület tulajdonosaival, lakosságával az együttműködés megszerzéséért, identitásfejlesztés, külső, belső marketing, piaci megvalósíthatósági tanulmányok készítése, projektfejlesztés és menedzselés, tervezetés, pályázás, stb.** Tehát ehhez hatékonyan működtethető, fejlettebb menedzsment struktúrát kell létrehozni, kommunikációs technikákat kell működtetni, tiszta szándékú, elhivatott és felkészült szakemberekkel.

Cél a város életminőségének javítása

A terület átalakítására azért van szükség, mert **a régi területhasználat már nem felel meg a mai igényeknek és életformáknak. Tehát, ha magára hagyjuk a területet, akkor a ledegradálódásával kell számolnunk, és azzal, hogy egyre több megoldatlan problémát okoz, amit csupán a professzionális jogalkotási és jogalkalmazási technikákkal nem lehet megoldani.**

Budaörs a városiasodás magasabb szintjére lépett, és még ma is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ha a térségben meglévő erőket figyelmen kívül hagyjuk, és nem tudatosan irányítjuk, akkor spontán módon törnek fel, és valósulnak meg úgy, hogy később ennek inkább a kedvezőtlen hatásait éljük meg.

A városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, **nagyobb népességet kell kiszolgálnia, és a megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsihasználat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra.** Egy sejtés, mikrostruktúrájú térben kell gondoskodni a nagy kapacitásigényű **parkolók** kialakításáról, hiszen ennek **megoldatlansága rontja a központ üzleteinek, szolgáltatásainak kényelmi szolgáltatásait, ezáltal az ingatlanpiaci pozícióit is a bevásárlóközpontokkal szemben.** Tehát törekedni kell a városhasználók döntéseinek jobb megismerésére, és annak magas szintű kiszolgálására.

A város központjának komplex feladatokat kell ellátnia, amely a Budaörs 2020 stratégia készítésekor megfelelően körvonalazódott.

Fő feladatok a funkcionális fejlesztés terén

- az intézményhálózat bővítése (kulturális, szociális ellátó, oktatási intézmények kialakítása, fejlesztése, bővítése),
- a magas minőségű kiskereskedelem és szolgáltatások fejlesztése,
- az idegenforgalom fejlesztése a vendéglátó egységek és a szálláshelyek bővítésével,
- a közterületfejlesztés közösségi célokra.

Szükséges **a fenti célok megvalósítását gyorsíthatunk az aktív városfejlesztési technikák bevezetésével.** Magas szintű kiskereskedelmet az önkormányzat is befolyásolhat olyan támogatási programokkal, ami segíti őket az átalakulásban. Pl. menedzsment technikák oktatásával, közös marketing szervezésével, stb. Jelentős ezen felül a köztérfejlesztés is, mint általános fejlesztő erő. Magam részéről ez utóbbira fektetném a legnagyobb hangsúlyt.

Viszont kiváló lehet egy városközpont közterületi burkolatainak a minősége, ha hiányzik az élet, ami megtöltse, vagy az nem jön ki az utcára, a térre, hanem a színfalak mögött marad.

Budaörs honlapján láthatóak a fesztiválszerű ünnepek, közösségi megmozdulások emlékképei, amin láthatóak, az emberek, a gyerekek öröme a szervezett látványosságok, a helyiek produkciói láttán, az együttlét teremtette családi hangulat miatt. Nagyszerű, hogy ilyen van, a cél, hogy a városi élet a hétköznapokba is intenzív legyen, hogy minél több mikroközösség virágozzék ki, az emberek szívesen sétáljanak, találkozzanak és beszélgessenek egymással. Ehhez elegendő és megfelelő minőségű közösségi terek kelljenek.

A városközpont fejlesztésekor, **akkor indul el felfelé a fejlődési spirál, ha ott életet lehet generálni, ami hatására többen lesznek a köztereken, a közösségi tereken, a közösségi magántereken. Ahol élénk az élet, ott vonzó lesz minden, és jó táptalaja lesz az idegenforgalomnak, egyszerűen vonzó lesz másoknak is.** Ha a városközpont élete élénk, az jó a vállalkozásoknak, és jó a városnak is, mert fejlődik. Tehát a városközpont fejlesztésekor **olyan beavatkozásokat kell generálni, amelyek elsősorban a városi közösségeket éleszti.**

Mi kell a közösségi élet felélesztéséhez?

Meggyőződésünk, hogy a városközpont átalakításához szükséges térmenedzsmet létrehozása, amely erre kijelölt szervezetnek kell lennie, egyesítve mindazt a készséget, amely az alábbi feladatok magvalósításához kell.

Mentális tér fejlesztése /soft-elemek/

- Városi rendezvények, programok, amely nagyobb tömegeket mozgatnak meg, illetve a helyi alkotókörök, diákok, gyerekek fellépését teszi lehetővé, növelve a helyiekben a belső elköteleződést az egyes programok iránt.
- Támogatni kell a spontán szerveződésű kis közösségeket, az értelmes kezdeményezéseket, lehet, hogy csak alkalmilag kellenének nekik megfelelő tér.
- Támogatni kell a helyi vállalkozókat abban, hogy üzleti profiljukat át tudják alakítani, és az új életformák, közösségi szokásokhoz tudjanak igazodni, új ötletekkel meg tudjanak újulni.

Fizikális tér fejlesztése /hard-elemek/

- Legyenek megfelelő méretű közterületek, amelyek terek és széles gyalogos felületek láncolata, amelyen lehet korzózni, megállni, leülni, bámészkodni.
- A tereket, illetve az azt összekötő gyalogos útvonalakat olyan épületek övezzék, amelynek földszinti zónája nyitott, „jól kommunikál a térrel”. És előtte legyenek széles járdafelületek. Pl. kávézók kiülői, teraszok, tiszta átlátható terek, nagy üvegezett portálok az utcára, az üzlet előtt maradjon szabadon olyan közterület, ahol ki lehet pakolni a portékát, a vevőcsalogatót.
- Legyenek leülők, ahol hosszabb ideig lehet tartózkodni, beszélgetni.
- Legyenek szabad felületek, amelyeket mobil utcabútorokkal, székekkel, asztalokkal be lehessen rendezni, vagy akár alkalmas legyen egy nagyobb ünnepség, program megrendezésére.
- Legyenek olyan helyek, ahol ingyen, vagy alacsony díjért tartózkodhatnak az emberek, ahol a fogyasztás szabadon választott lehetőség. (Pl. Az IKEA éttermi része, amely mindig tele van, kismamák, családok kedvenc találkahelye, ami mindig tele van).
- Legyen átalakulás a portálok, az üzlethelységek belső világának kialakításában,

A fizikális tér átalakítására tett javaslatok

Fenti javaslatok, Budaörs városközpontjának egészénél megfontolandó megállapítások. Alábbi fejezet kimondottan csak a tárgyi területtel foglalkozik.

A terület valamikor, láthatóan homogén lakóterület volt, kistelkes, jellemzően oldalhatáros beépítéssel. Ebben a telekstruktúrában jelenik meg több olyan idegen beépítési módú elem, amely nagyobb kiterjedésű területen változtatja meg az eredeti struktúrát.



Ebben vannak olyan elemek, amelyek várhatóan hosszútávon is megmaradó területhasználatot mutatnak. Pl.:

- A CBA, és a mellette lévő bank és lakóház.
- Többlakásos lakóház együttes.
- Egyházi óvoda, és egyéb létesítményei.
- Egészségügyi központ.
- Telepszerű lakóház együttes.



Más beépítéseknél azt mondhatjuk, hogy az önkormányzat programjában stabil fejlesztési elemként szerepel. Pl.: (nyugatról-keletre haladva)

- Posta kialakítása
- Komplex gyermeknevelési központ, óvoda kialakítása, bővítése
- Jókai Mór Művelődési ház bővítése, színházi funkció kialakítása

Bizonyos területeken várhatóan megmarad a hagyományos telekstruktúra, és a kialakult területhasználat. Ezt, a telektömb, centrumtól való relatív távolsága miatt prognosztizáljuk, a tömb nyugati végén. Itt feltehetően kisebb a fejlesztési potenciál. Itt várhatóan marad a vegyes területhasználat: a kisüzletek, vendéglátó egységek, lakófunkcióval vegyesen. Itt a telkenként átépülést tartjuk reálisnak, amelyet a belső épületállomány megújulása, minőségi átalakulása miatt szintén ösztönözni kell.





Az önkormányzati fejlesztési programban nem szereplő, mégis potenciális beavatkozási területek lehetnek a fő mágnespontot jelentő területek melletti vegyes beépítésű kistelkes területek, ahol teleknyitással, feltárással gyalogos passzázssok, belső udvarok, teraszok nyitását célszerű kezdeményezni.

A CBA melletti tömbben pl. a kiskereskedelem, vásárok, kisebb piacok létesítésére adunk javaslatot, a

művelődési ház két oldalán, pedig a szórakozás vendéglátás számára lehet új típusú tereket kialakítani. Több telek összevonásával létrejövő nagyobb telekstruktúra kialakítása, a beépítés eredeti struktúrájának megtartásával, a parkolás felszín alatti megoldásának támogatása érdekében. A telken belül közcélra megnyitott terület kialakítása esetén, engedmény adható a zöldfelületi mutatóból.



A tömb északi, Kossuth utca felőli oldalán a beépítés jelentős mértékű változása nem várható, vagy legalábbis csak hosszútávon alakulhat át..

A városközpont átalakítására tett javaslatok

Az alábbiakban felsoroljuk azokat a támogatott célokat, az építészeti karakter és a terület telekstruktúrájának átalakulásában, amelyet a fentiekén kívül még, a szabályozási elvek meghatározásakor szem előtt tartottunk.

- A kisvárosias beépítési forma megtartása.
- Zárt sorú, illetve zárt sorusodó beépítés.
- A homlokzat hátrahúzásával a közterületi gyalogoszóna növelése.
- Passzázssok, közforgalom számára megnyitott udvarok kialakítása.
- Földszinten, utcáfronton csak üzlethelyiség legyen kialakítható.
- Az egyszintes házak két szint+tetőteres átépíthetősége.
- Átmenő telkek kialakíthatósága.
- Felszín alatti parkolás kötelezővé tétele, 20 gk felett.
- Az eredeti telekstruktúrához tartozó, azzal megegyező, kisvárosias homlokzati struktúra, illetve utcakép.
- Több telek összevonásával létrejövő nagyobb telekstruktúra kialakítása, a beépítés eredeti struktúrájának megtartásával, a parkolás felszín alatti megoldásának támogatása érdekében.
- A telken belül közcélra megnyitott terület kialakítása esetén, engedmény a zöldfelületi mutatóból.

A minőségi fejlesztések idevonzásához szükséges a projektfejlesztések megvalósíthatóságának kiszámíthatósága, ezért a területelőkészítés, ebben a folyamatban egy fontos értéknövelő tevékenység. Ehhez szükséges a közszéfera aktív menedzsmentje.



A különböző beavatkozásokat igénylő területeket mutató tervlap, amelyet a dokumentációban teljes lépékében is megtalál.

VÁROSRENDEZÉSI MŰLEÍRÁS

I. BEVEZETŐ

Az Önkormányzat megbízásából a PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft. készíti Budaörs, Belváros – Szabadság út – Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének módosítását. A munka megrendelője és finanszírozója a Budaörs Város Önkormányzata.

A szabályozás célja, a terület jelenlegi használatában keletkező konfliktusok vizsgálata, értékelése jövőképzalkotás, az övezeti besorolásra és a területhasználatára, és az ehhez megfelelő szabályozási paraméterek megalkotása, módosítása a területen. A területen jelenleg hatályos Szabályozási terv rendele száma: 24/2002 (VI.28.) ÖKT rendelet. A Szabadság út déli oldalán (Szabadság utca - Stefánia utca- Vasvári Pál utca – Pozsonyi utca - Petőfi Sándor utca és a között) található területek (38/2008. (IX.16) sz. rendeletével összhangban, annak előírásit figyelembe véve kerül kidolgozásra a szabályozási terv.

1. Tervi előzmények, jelenleg érvényben lévő tervek

- A Budaörs Város Településszerkezeti Terve, településközpont vegyes területbe sorolja a tervezési területet,
- A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZT) Budaörs Város Szabályozási Terve (BSZT) szerinti övezeti besorolás a Szabadság utca mentén TK-R4/V jelű építési övezet, településközponti, rehabilitációs, kevésbé intenzív, jellemzően intézményi funkciójú, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezete. A Kossuth Lajos utca mentén pedig, TK-R2/V jelű, településközpont vegyes-, rehabilitációs, közepesen intenzív, jellemzően oldalhatáron álló és zárt sorú beépítésű terület építési övezete található.

2. Tervezési terület lehatárolása

A terület, Budaörs középső zónájában, a belvárosban, a települést kelet-nyugati irányban keresztül szelő Szabadság utca északi oldalán, a Nefelejcs és a Kisfaludy utcák között található.

A tervezési terület kb. 7 ha – területhasználata lakó, intézményi és kereskedelmi, szolgáltató.

A tervezési terület határai:

- Északról a Kossuth Lajos utca,
- Keletről a Nefelejcs utca,
- Délről a Szabadság utca
- Nyugatról a Kisfaludy utca.

3. Alaptérkép

A szabályozási terv alaptérképe az állami alapadatok felhasználásával készült, a Budakörnyéki Földhivatal adatállománya alapján.

II. TELEPÜLÉS RENDEZÉSI MUNKARÉSZEK

1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A tervezési terület Budaörs belvárosában, annak északnyugati részén található. A Szabadság utca északi oldalán helyezkedik el. A tervezési terület a Szabadság utca mentén és a Kossuth Lajos utca mentén is kapcsolódik a városközpontjához. A területet jellemzően keleti és déli irányból vegyes, lakó, intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területek övezik, nyugati és északi irányból pedig homogén lakóterületek, valamint északkeleten a temető különleges területe. A terület jelenlegi és jövőbeni jó közlekedési kapcsolatait a Szabadság utca mint adottság biztosítja, amely a település kelet-nyugati irányú közlekedési tengelye. A területen családházak és társasházak lakóterületek, valamint jellemzően a Szabadság utca mentén intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területek találhatók.

Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület 24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelete szerint a tervezési terület déli részén a Szabadság utca mentén településközponti, rehabilitációs, kevésbé intenzív, jellemzően intézményi funkciójú, jellemzően zártosított beépítésű terület található, jele: TK-R4/V építési övezet.

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata szerint a tervezési terület északi részén a Kossuth Lajos utca mentén településközpont vegyes-, rehabilitációs, közepesen intenzív, jellemzően oldalhatáron álló és zártosított beépítésű terület építési övezete található, jele: TK-R2/V építési övezet.

A terület, déli határoló útja, fontos szerkezeti szerepet tölt be, hiszen a település főútja, az 1. sz főút., belterületei szakaszon a Szabadság utca, amely jelentős forgalmat visz az M1-M7 autópálya közötti szakaszával párhuzamosan Budapest -Tatabánya útvonalon és a településen belül is.

A tervezési területre jelentős hatással van a városközpont elhelyezkedés, amely intenzívebb beépítést, a központi funkciók sokasága forgalomvonzó területhasználatot eredményez, amely főként a Szabadság utca melletti beépítésre hat ki. Itt is gyakrabban jelennek meg a lakófunkciótól eltérő területhasználatok, a közterületek gépkocsiforgalma nagyobb és jelentős az ebből adódó parkolási igény is.

1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A terület összességében a Kossuth Lajos utca mentén mutat homogén, telkes családházak lakóterület, amelynek a homogenitását valójában, csak a terület keleti részén található egészségügyi intézmény területe bontja meg. A Szabadság utca mentén viszont már igen vegyes képet látunk, településszerkezeti adottságából és városközponti helyzetéből adódóan. A Szabadság utca mentén a Nefelejcs és a Kisfaludy utcák közötti tömbökben vegyesen találhatók lakó, intézmény és kereskedelmi szolgáltató területek, amelyek a lakóból átalakuló jellemzően intézményi és kereskedelmi, szolgáltató funkciókat tartalmaznak. A Szabadság utca mentén található két óvoda, egy általános iskola, a tömb nyugati részén Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi Játékszín, valamint elsősorban kisebb üzletek, élelmiszerboltok, intézmények, illetve a tömb középső részén egy CBA kereskedelmi áruház. (lásd: Funkció vizsgálat)

1.3. TULAJDONVISZONY ÉS DOMBORZAT VIZSGÁLAT

A területen található ingatlanok többségében magántulajdon vannak, igen magas a vegyes (önkormányzati és magán, valamint állami és magán) tulajdon lévő ingatlanok száma és található néhány tisztán önkormányzati tulajdon is. A vegyes tulajdonviszony főként a társasházakra jellemző. A területen található közterületek önkormányzati tulajdonban vannak, kivéve a Nefelejcs közt, amely magán tulajdonban van.

(lásd: Tulajdonviszony vizsgálat)

A terület, tervezési szempontból síknak tekinthető.

1.4. TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLAT

A területen igen vegyes telekstruktúra van, az átlagos teleknagyság 500m^2 – 700m^2 között van, a családházak lakóterületeket tekintve. A társasházak, valamint nem lakó funkcióval rendelkező területeket tekintve az 1000m^2 - 2000m^2 a jellemző. Az utóbbi néhány évben a terület több részén, a 1000m^2 feletti területnagyságú teleken megjelent olyan befektetői igény –főként a Szabadság út mentén-, amelyek a családházak beépítések helyén (azok elbontásával) társasházakat kívánnak létrehozni kereskedelmi illetve szolgáltatási funkciókkal ötvözve.

(lásd: telekstruktúra vizsgálat)

1.5. BEÉPÍTÉSI STRUKTÚRA ÉS LAKÁSSZÁM VIZSGÁLAT

A beépítés struktúrája, és módja is igen vegyes képet mutat. A területen igen gyakori az oldalhatáron álló, szinte a telkek teljes hosszában beépülő családházak, amelyek 2-3 db, estenként 4db lakást tartalmaznak. Az utóbbi néhány évben a területen több helyen megjelentek olyan társasházak beépítések, amelyek a családházak beépítések helyén (azok elbontásával), telekösszevonással, illetve az eredeti teleken jöttek létre. A megvalósult példák - esetenként 10-20 lakást tartalmazó házakat jelentenek, amelyek jól mutatják a területen az utóbbi időben kialakult állapotot. A városias jelleget leginkább a terület keleti részén található társasházak beépítés tükrözi. (lásd: beépítési struktúra és lakásszám vizsgálat)

1.6. ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A zöldfelületek vizsgálata helyszíni bejárás, valamint a rendelkezésre álló légi-felvétel alapján történt. A zöldfelületi vizsgálat kiterjedt a korlátozottan közhasználatú intézmények településképi szempontból értékes és a kialakult beépítésű lakótelkek településképet meghatározó, dendrológiai értéket képviselő faegyedeinek vizsgálatára, valamint a közterületi fásításokra.

A területhasználati és zöldfelületi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tömb területén nincs zöldterület. A terület jelentősebb zöldfelületi részei a közutak menti közterületi fásított zöldsávok, továbbá néhány lakó- és intézménytelek összefüggő, fásított kertje. A tömb déli határán, a Szabadság út mentén, az ingatlanok megközelítését szolgáló szerviz út és a városi főút közötti zöldsáv a nefelejcs u. és a Károly király úti körforgalom között intenzíven fásított, míg a körforgalomtól nyugatra már kevésbé. A CBA üzlet előtti szakaszon a fásítás szinte teljesen hiányzik. A két út közötti fásított zöldsáv látványa településképi szempontból meghatározó. A fásított zöldsáv mindkét oldalán, a főút felé és az építési telkek felé is közterületi parkolók szolgálják az intézmények, szolgáltatók forgalmát, parkolási igényeit.

A tömb északi határán, Kossuth Lajos utcában az út szélessége és a szakaszosan nyílt árkon átmenő telekbekötések miatt már kevesebb a zöldsáv és a közterületi fásítás. A jellemzően előkert nélküli, majdnem zártosú beépítés miatt az utcaképet az épületek homlokzata és a közterületi fásítás határozza meg.

A tömb egyes részein intenzíven fásított, magas kondicionáló értékű, koros fás belső kertrészek alakultak ki, de a tömb más részein a telkek beépítettsége igen magas, zöldfelület szinte alig van (pl. Kisfaludy utca menti lakótelkek, CBA üzlet környéki kereskedelmi üzletek és új társasházak telke), illetve a kötelező zöldfelület fátlan és kialakítatlan (pl. CBA üzlet telke). A tömb talán legjelentősebb, utcaképet is befolyásoló dendrológiai értéke a Rózsakert Étterem belső kertjében lévő „vadgesztenye” fa (bokrétafa).

A Kossuth Lajos utcai egészségház telke melletti telek a parkolás számára rendelkezésre áll. A kőszórásos parkoló kiépítettsége minimális és a fátlan területe napos meleg időben sivatagi mikroklimájú.

A tömböt határoló utak fásítása részben hiányos. A Kossuth Lajos utca keskeny úrszelvényében a légvezetékek és a nyílt árkos felszíni vízelvezetés miatt nehéz fásított zöldsávot kialakítani. A közterületi fásítás jelenleg elsősorban a Szabadság út egyes szakaszán meghatározó zöldfelületi elem a területen. A Kossuth Lajos utca mindkét oldalán a meglévő idősebb fákból álló hiányos fasort új fatelepítéssel egészítették ki.

A tervezési területen nincs védett természeti érték.

1.7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK VIZSGÁLATA

1.7.1. Levegőtisztaság-védelem

A környezeti levegő minőségét befolyásoló légszennyező források

A területen határérték feletti légszennyező anyag kibocsátású, vagyis zavaró mértékű légszennyezést okozó légszennyező forrás nincs. A levegő minőségét az alapterhelésen túl a közúti közlekedés és az időnyitól függően változó mértékben a fűtés légszennyező-anyag kibocsátása befolyásolja.

A terület környezeti levegőjének állapotát kedvezően befolyásolják a tömb egyes részein kialakult jelentős kondicionáló hatású, nagy fedettségű, fás zöldfelületek.

A tömb egyes részeinek (pl. Kisfaludy utca menti lakótelek, CBA üzlet környéki kereskedelmi üzletek és új társasházak telke) zöldfelületi fedettsége és így a környezeti levegőt kondicionáló értéke is alacsony.

A vezetékes gázellátás a településrészen megoldott. A területen a családiházas háztartások és az „intézményi” és kereskedelmi létesítményének hőellátása az egyedi igények alapján szabályozható gázalapú fűtéssel megoldható. A gázalapú egyedi fűtésből eredő, emitált füstgázok légszennyezőanyag-összetétele kedvezőbb a szilárd tüzelésből eredő füstgázénál és fajlagosan kevesebb a távhőként előállított hőenergiához felhasznált gáz égéstermékénél. Az előbbiek alapján tehát az egyedi gázfűtés fajlagos energiafelhasználása és ennek eredményeként a fűtésből eredő fajlagos légszennyező-anyag kibocsátás is kisebb.

1.7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

A terület felszíni szennyeződés érzékenysége

A terület szennyeződésérzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7.§-a és a 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny település területén fekvő, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet értelmében kiemelten érzékeny minősítésű.

A talajt, a talajvizet és a felszíni vizeket potenciálisan veszélyeztető szennyezések

A felszíni- és a felszín alatti környezeti elemeket veszélyeztető módon folytatott tevékenység nincs a területen. A helyszíni szemle alapján a területen akkumulálódott talajszennyezéssel terhelt területrész nem határozható meg.

A területen az elválasztott rendszerű szennyvíz-csatornaközmű és a csapadékvíz-elvezető rendszer csapadékvíz-elvezető rendszer teljes körűen kiépült.

1.7.3. Hulladékgazdálkodás

A tömbben többféle hasznosítású, funkciójú terület, lakó- és intézményi funkciójú telek, illetve létesítmény található. A területen kereskedelmi (pl. CBA üzlet) és termelő gazdasági tevékenységet (pl. pékség) is folytatnak.

A területhasználat jellege befolyásolja, meghatározza a keletkező hulladékok fajtáját, minőségét és mennyiségét. A kereskedelmi létesítmények kivételével a területen alapvetően kommunális jellegű települési hulladék keletkezik.

Települési szilárd hulladék

A területen a lakóingatlanoknál és aza intézményeknél is alapvetően kommunális jellegű, és a kertek miatt növényi eredetű (zöld) hulladék keletkezik. A kommunális hulladékok ártalmatlanításával kapcsolatos feladatokat (gyűjtés, szállítás, lerakás, stb.) a városi szolgáltató végzi. A város, illetve a városközpont területén a szelektív hulladékgyűjtés feltételei adóttak.

Veszélyes hulladék

A kereskedelmi létesítményeknél csomagolási és például az élelmiszer maradékokból veszélyes hulladék is keletkezik, aminek ártalmatlanításáról a hulladékgazdának kell gondoskodni

A területen nem jellemző a veszélyes hulladék keletkezésével járó területhasználat, illetve tevékenység. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyes hulladékok tulajdonosainak a jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

A lakosságnál a háztartásokban keletkező különleges bánásmódot igénylő hulladékokat részben az évente esedékes lomtalanítás alkalmával gyűjtik össze, illetve év közben a lakossági hulladékudvarok a befogadói ezen hulladékoknak (fém- és fahulladék, e-hulladékok, akkumulátorok, stb.).

A kommunális és kommunális jellegű hulladék, együttesen a települési hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében, legalább heti egy alkalommal, 110, illetve 1200 l-es kukák használatával továbbra is a helyi szolgáltató – jelenleg a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. - közreműködésével lehet gondoskodni. A területen a települési jellegű hulladékokon kívül, a kertek fenntartásakor növényi eredetű zöldhulladék is keletkezik, amit a komposztálhatóság érdekében elkülönítetten kell a terv távlatában gyűjteni.

1.7.4. Zaj- és rezgésvédelem

Környezeti határértékek, zajvédelmi területi besorolás

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a 2008. január 1-én hatályba lépett, a *zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló új 27/2008. (XII.3) KVM-EÜM együttes rendelet (továbbiakban ZHR) előírásai határozzák meg.

A ZHR rendelet szerint a zajvédelmi övezeti besorolás a jellemző területhasználat függvénye. A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyesterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcában, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút (Kossuth Lajos u.) és városi főút mellett 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen vegyesterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 55/45 dB nappal/éjjel értékek. A lakó- és középületek helyiségeiben megengedett egyenértékű A-hangnyomásszinteket a ZHR 4. számú melléklete tartalmazza. A területen zavaró hatású üzemi zajforrás lehet a kereskedelmi létesítményeknél (hűtő, kondicionáló berendezés) és ezekkel együtt a pékségnél, valamint egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítményeknél a kültéri anyagmozgatás, rakodás. Üzemi eredetű zajterhelésre tett lakossági panasz a területen nem ismert. A meglévő szomszédos lakóterületeken, vagy azok közelében jelenleg nincs panaszra okot adó mértékű környezetzavaró zajhatás.

A területen zaj- és rezgésterhelésre érzékeny funkciójú új építmények (pl.lakóépület) létesítése is várható a meglévő lakó- és egészségügyi létesítmények mellett. A környezetet üzemi eredetű zajjal terhelő, a lakó és intézményi területeket zavaró funkciójú létesítmény nem építhető, ilyen berendezés nem helyezhető el a területen.

1.7.5. biológiai aktivitásérték számítás

Az egészséges környezet és az ökoszisztémák védelmét, mint fontos környezetvédelmi célkitűzést szolgálja az ún. biológiai aktivitás érték fogalmának bevezetése, mely „egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték” (Étv. 2. §. 30. pont), s mely alkalmas lehet a kondicionáló felületek változásának nyomonkövetésére. Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A törvényi szabályozás biztosítja, hogy új beruházások ne járjanak a település ökológiai viszonyainak radikális romlásával. A biológiai aktivitás érték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet határozza meg.

Budaörs belváros érintett tömbjében, a jelenlegi településközpont vegyes területen a biológiai aktivitás érték számítások eredményét az alábbi táblázat tartalmazza:

		Tervezett terület-felhasználás			Jelenlegi terület-felhasználás		
	terület mérete (ha)	terület tervezett besorolása	érték-mutató	biológiai aktivitás érték	terület jelenlegi besorolása	érték-mutató	biológiai aktivitási érték
Új beépítésre szánt területek							
Összesen:	6,75	Vt	0,7	4,73	Vt	0,7	4,73
Egyenleg:				0			0

A biológiai aktivitás érték, mivel nem történik településszerkezeti terv módosítás nem változik, de a biológiai aktivitás érték a zöldfelületek javításával, növelhető, illetve pontosítani lehet majd az értéket a javasolt beépítési paraméterek figyelembevételével.

1.8. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

1.8.1. KÖZÚTHÁLÓZAT:

A tervezési terület Budaörs belterületén, a település központi részén található. Jelenleg is sűrűn beépített terület.

A tömb déli határát az 1sz. főút, a Szabadság út alkotja. A főút burkolata jó állapotú, 2x1 sávós burkolat. A tömb közepe táján, a Károly utcánál körforgalmú csomópontja van. A déli oldali épületek közvetlen megközelítését a főút melletti szervízút biztosítja.

A tömböt határoló többi utca is jó burkolatú, megfelelő állapotú út. Mindhárom utca helyi gyűjtőút, a csomópontjaik egyszerű csomópontok, a Kisfaludy utcai jelzőlámpás.

A tömböt két igen keskeny (4-7méter széles) utca szeli át, ezek néhány olyan telek kiszolgálását biztosítják, aminek nincs más közterületi, vagy magánúti kapcsolata, illetve a gyalogos/kerékpáros átközeledésben játszanak fontos szerepet.

Forgalmi adatok az 1sz főútra állnak rendelkezésre. A 2007-es országos adatok szerint a főút forgalma a körforgalom két oldalán 12346-12977Ejmű, a nehéz forgalom 694-1233Ejmű, a kihasználtság 64-67%, a körforgalomtól keletre eső szakasz a nagyobb forgalmú.

1.8.2. GYALOGOS FELÜLETEK, KERÉKPÁRÚT:

A tervezési területen nem található önálló gyalogút, vagy kerékpárút. A tömböt átvágó két keskeny utca, a Maros utca és a Kárpát utca viszont fontos szerepet játszik a gyalogos/kerékpáros közlekedés átvezetésében.

1.8.3. PARKOLÁS, RAKODÁS:

A tömbben a parkolás, rakodás csak részben van telken belül megoldva. Nagyobb, telken belüli parkolók épültek egy-egy új beépítéshez, az intézményekhez, a legnagyobb a CBA-hoz (~70db). Közterületi parkolási lehetőség van a tömböt határoló utcákban, a Szabadság úton csak a szervízúton (~140db).

1.8.4. TÖMEGKÖZLEKEDÉS:

A tömegközlekedési ellátást a Szabadság úton közlekedő autóbuszjáratok, valamint a Kisfaludy, Nefelejcs és Kossuth utcákat is érintő 288/289 helyi kisbusz járat biztosítják. Megállók a csomópontok közelében vannak.

1.9. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület tömbje Budaörs városközpontjában helyezkedik el, a tömböt a Szabadság utca, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca határolja. A tömb körzete környezete teljes közműellátással rendelkezik. Kiépített ivóvíz ellátással, szennyvízelvezetéssel, csapadékvíz elvezetéssel, villamosenergia ellátással és földgázellátással, valamint távközlési kapcsolattal rendelkezik.

A közműellátás vizsgálata a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok alapján készült a területet érintő egyéb tervek szakági munkarészenek figyelembe vételével, továbbá a közműszolgáltatóktól szerzett adatok felhasználásával.

1.9.1. Vízellátás

Budaörs város bel és külterületének vízellátását ma már csak egy vízműszervezet biztosítja, a Fővárosi Vízművek Zrt. Budaörs vízellátó hálózata a Fővárosi Vízművek un. Dajka G. zónájához tartozik, ennek a zónának a fő ellátó gépháza a Budaörsi úti gépház, amely a Pesti alapzóna felől a Bocskai úti nyomvonalon kapja a betáplálást.

A Fővárosi Vízművek budaörsi hálózatában a víznyomást a Dajka Gábor utcai tározó (10000 m³) túlfolyószintje (208 mBf.) határozza meg, a tervezési terület körzetében a hálózati víznyomás megfelelő.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két vízvezeték is üzemel, az egyik NÁ 250-es azbesztcement, a másik NÁ 150-es öntöttvas vezeték. A Nefelejcs utcában szintén két vízvezeték üzemel, mindkettő NÁ 250-es ac. vezeték. A Kossuth Lajos utcában a Nefelejcs utca és a Kárpát utca között NÁ 100-as KPE vezeték üzemel, onnan a vezeték mérete NÁ 80-as ac. míg a Kisfaludy utca utcában NÁ 100-as méretű ac. vezeték üzemel.

1.9.2. Szennyvízelvezetés.

Budaörsön elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ kft. A hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a Törökbálint területén megépített, korábban Törökbálint-Budaörs közös szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A telep ma már csak Budaörs és a törökbálinti DEPO területén keletkező szennyvizeket tisztítják, Törökbálint azóta önálló tisztító telepet épített.

A tisztítótelepen két fokozatú - mechanikai és biológiai - tisztítás folyik, a tisztított szennyvizek befogadója a Hosszúréti patak. A telep kapacitásának bővítése illetve a tisztító hatásfokának intenzifikálása 1994-ben fejeződött be, jelenlegi kapacitása 11750 m³/d. A telep kapacitásának megosztása Budaörs illetve Törökbálint között szerződésben van rögzítve, az Önkormányzatok saját kontingensükkel szabadon rendelkeznek. A telep üzemeltetője a TÖRSVÍZ kft.

A tervezési terület körzetében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizek az M0 autópálya mellett üzemelő átemelőberendezésbe gravitál. Onnan NÁ 500-as méretű nyomóvezeték szállítja a tisztítótelepre a szennyvizet.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két szennyvízcsatorna üzemel, az északi oldalon egy NÁ 300-as méretű betoncsatorna, míg a déli oldalon egy NÁ 200-as KGPVC csatorna. Ezek a mélyponton, a Károly király utcánál egyesülnek és az utca nyomvonalán haladnak a végbefogadó irányába. A Nefelejcs utca tömböt határoló szakaszán nem üzemel szennyvízcsatorna. A Kossuth Lajos utcában egy NÁ 300-as betoncsatorna üzemel, amely a Kárpát utcai csatornába csatlakozik, míg a Kisfaludy utcában NÁ 300-as betoncsatorna üzemel.

1.9.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület enyhén lejtős terület, amelyen a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek nagyobb részben a tervezési területet a középső részét kettészelő Kárpát utca felé folynak le. A csapadékvizek elvezetésére vegyesen zárt csapadékcatornák, illetve nyílt árkok épültek ki.

A Szabadság utcában a Nefelejcs utca irányából a Károly király utca irányába egy NÁ 400-as méretű KGPVC csapadékcatorna épült ki, míg a Kisfaludy utca, Károly király utca szakaszon egy szintén NÁ 400-as KG csatorna üzemel. A Nefelejcs, a Kisfaludy utcában és a Kárpát utcában zárt csapadékcatorna üzemel, míg a Nefelejcs utcában csak egy rövidebb bekötőcsatorna szállítja a vizeket. A Kossuth Lajos utcában kétoldali nyílt árok szállítja el a csapadékvizeket, befogadjuk a Kárpát utcai zárt csapadékcatorna.

1.9.4. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Nyrt. Dél-Budai Üzletigazgatósága. Nyilvántartásuk szerint a térség ellátása 20 kV-os közepesfeszültségű hálózati rendszerükről történik.

A Szabadság utca, a Nefelejcs utca és a Kossuth Lajos utcában a Nefelejcs utca és a Kárpát utca közötti szakaszon 20 kV-os villamos földkábel üzemel, míg a Kisfaludy utcába egy oszlopokra szerelt 20 kV-os légvezeték halad. A földkábelek táplálják be a Szabadság utcai 0033 számú, a Nefelejcs utcai 0807 számú és a Kárpát utcai 1562 számú építtetház transzformátor állomásokat, míg a Kisfaludy utcai légvezeték a Kisfaludy utcai 0454 számú épületben elhelyezett transzformátort látják el. A tervezési terület tömbjét ezekről a transzformátorokról látják el villamosenergiával.

A tervezési területen belül a 0,4 kV-os ellátás oszlopokra szerelt kábelekkel illetve szabadvezetékekkel történik, csak a körforgalom szűkebb környezetében építették át a légvezetéseket földkábeleké.

1.9.5. Gázellátás

A település gázellátásának üzemeltetője a TIGÁZ DSO kft. A településen belül a gázellátás középnyomású hálózati rendszerről történik, amelyet nagyközépnomású vezetékekkel ellátott 6/3 bar-os nyomáscsökkentőkkel táplálnak be.

Az M1-M7 autópálya északi töltéslába mellett halad egy 6 bar-os, NÁ 250-es méretű acél nagyközépnomású vezeték, erről ágaznak le a nyomáscsökkentőket betápláló ágvezetékek.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két gázvezeték is üzemel, mindkettő DN 63-as KPE vezeték. A Nefelejcs utcában szintén két gázvezeték üzemel, az egyik egy DN 90-es KPE középnyomású vezeték, míg a másik egy DN 110-es kisnyomású vezeték. A Kossuth Lajos utcában egy DN 90-es KPE vezeték, míg a Kisfaludy utca utcában egy DN 63-as vezeték üzemel.

A Szabadság és Nefelejcs utcai és a Nefelejcs közti kisnyomású gázvezeték a Nefelejcs közben megépített közép/kisnyomású gáznyomáscsökkentőről táplálják be, a nyomáscsökkentőt a Kossuth Lajos utcai középnyomású vezetékről látják el.

A fogyasztók ellátása kisnyomáson történik, a középnyomású hálózatról a közép/kisnyomású nyomáscsökkentés a telkek területén elhelyezett nyomáscsökkentőkkel történik.

1.9.6. Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Budaörsön, így a tervezési terület körzetében is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Rt. biztosítja. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A meglévő vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül legnagyobb részben a kifesztésű villamos hálózat tartóoszlopaira szerelték fel és csak kisebb szakaszokon üzemelnek földkábelek.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezetékek nélküli táv- (Westel, Pannon GSM, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.10. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK FELMÉRÉSE

A Szabályozási terv módosítását az alábbi adottságok és konfliktusok tették szükségessé:

- A Kossuth Lajos utca melletti övezetben is felmerült a vegyes területhasználat szükségessége, az intézményi funkció beépítése, a lakó és a kereskedelmi, szolgáltató funkciók mellé. A funkcióbővítés, többek között az óvoda telkének bővítése –amely jelenleg is átnyúlik a Kossuth L. utcára is-, a posta új területre költözése kapcsán ebben a tömbben és a Jókai Mór Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi Játékszín telkének bővítése kapcsán vált szükségessé.
- A terület telkein a lakásszám korlátozása a teleknagysággal összhangban,
- Szüntessük meg a belső kötelező zöldterületet, a beépítést korlátozó, ellehetetlenítő hatása miatt.
- A kereskedelmi funkciók szintterületének korlátozása (pl.: m², %),
- A közterületi kapcsolattal nem rendelkező, zárványtelkek megközelíthetőségének megoldása.

2. TERVI MUNKARÉSZEK

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

A BHÉSZ (Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata) az alábbi övezetekkel egészül ki:

Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete,

Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete,

Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete.

A Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület, hézagosan zárt sorú beépítésű beépítési móddal rendelkező terület, a tervezési területen a túlnyomórészt megtalálható építési övezet, amely főként a terület Szabadság út melletti területsávjában jellemző és intenzívebb, mint a terület kevésbé forgalmas északi határoló útja a Kossuth Lajos utca mentén. Hiszen, ezen területsávjában a Szabadság út mentén a leginkább megfigyelhető a telekstruktúrával és funkcióváltással járó minőségi átalakulás, gyakran a lakódominancia megtartása nélküli, intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, illetve, egyéb közösségi épületek elhelyezésével. Ebben a zónában kerül elhelyezésre a posta új épülete, az óvoda, mint komplex nevelési létesítmény, de ebben az övezetben találjuk a terület legtöbb lakást magába foglaló társasházát is.

A Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete szintén a Szabadság út mentén található, de a jelenlegi Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi játszótér területének bővítésével járó területfejlesztés, intenzitásából adódóan kerül külön övezeti besorolásba.

A Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület, hézagosan zárt sorú beépítésű beépítési móddal rendelkező terület, a tervezési területen a Kossuth Lajos utca mentén kialakításra kerülő építési övezet, amely kevésbé intenzív, mint a terület déli és keleti részén található beépítések. A Kossuth Lajos utca mentén a leginkább megfigyelhető a hagyományosan hosszútávon is lakódominanciájú területi kialakítás, telekstruktúrával és funkcióváltással nem járó átalakulás, minőségi megújulás. A homogenitást, az átmenő telkek kialakítása, mint a posta új épülete, az óvoda bővítése, valamint a terület keleti részén található egészségügyi intézmény bontja meg látványosan.

A terület, tehát a kisvárosias jellegét túlnyomórészt megtartó, átalakuló városközponti funkcióra kijelölt fejlesztéseket idevonzó kisvárosiasodó terület.

2.2. ÖVEZETI JAVASLAT

A tervezési program javaslata a területre olyan telekrendezést javasolt, ahol a beépítésmód hézagosan zárt sorú, a minimális telekméret a Vt-R6 és Vt-R8 jelű területeken egységesen 500 m², a beépítés legnagyobb mértéke egységesen 40%, a Vt-R7 jelű területen 3000 m², beépítés legnagyobb mértéke 60%. A jövőkép meghatározásában fontos szempont volt a terület túlépítésének megakadályozása, a kisvárosias jelleg, a beépítési struktúra megőrzése. Ebből következik, hogy védeni kell a keskeny telekszerkezetet, meg kell őrizni a lakóterületi normatívákat az intézménydominanciájú telkeken is, mint pl. a zöldfelületi arányt, és a nagy összefüggő burkolt felületeket kerülve, a városközpont jövőbeli kialakulása érdekében.

A Szabadság út mentén, az intenzívebb beépítést indokolja, a városközponti intenzívebb beépítésű területhez való illeszkedése, és a forgalmasabb Szabadság út. Ezen út mentén az építészeti karakter a városközpont lakóterületekéhez igazodó, átmenetet képezve a terület „hátsó”, valamint a tőle északra található tömbjei és a városközpont legintenzívebb részei között. Ez az építészeti karakter a terület északi része a Kossuth Lajos utca, valamint a tőle északra lévő területek felé, egy fokozatosan csökkenő mind az építménymagasság, a beépítési intenzitás, és a kialakítható lakásszám tekintetében, a kisvárosias jellegnek a megtartása érdekében.

Az intézmény dominanciájú kisvárosias rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület és a Kossuth Lajos utca melletti övezetben az alapellátását szolgáló intézményi funkciójú épületek ill. funkciók megjelenése indokolt, a jelenleg ott működő intézmények miatt és a tervezett jövőkép szempontjából is.

Az egyes területek főbb szabályozási elve a következők:

- Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 40%,
- az építménymagasság: legfeljebb 7,5 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 500 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

- Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 60%,
- az építménymagasság: legfeljebb 10,5 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 3000 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

- Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 40%,
- az építménymagasság: legfeljebb 6,0 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 500 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

2.3. LAKOSSZÁM VÁLTOZÁSA ÉS INTÉZMÉNYIGÉNYE

A tervezési terület tömbje átminősülésének folyamata a Kossuth Lajos utca mentén kevésbé intenzív, mint a Szabadság utca mentén. Ezért a tömb északi részén egy lassabb, míg a déli részén egy gyorsabb átalakulással, ezen területén a Szabadság út mentén, jelentős átépítésre, lehet számítani, amely mint telekstruktúrájában, mint funkcionálisan változást jelent a területen.

Lakosság és lakásszám tekintetében ez a alábbi értékeket mutatja:

Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület	~180 db lakás
Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület	~85db lakás
Összesen:	~ 265 db lakás

Ebből a jelenlegi lakásszám a területen 231 db lakás, tehát kb 35-40db új lakásszám várható. Amely lakosságszám tekintetében kb 100-105 főt jelent.

A várható lakosságszám a területen a jelenlegivel együtt hosszútávon elérheti 800 főt, (3 fő/lakás-számmal számolva).

Az alábbi táblázat a terület beépülésével az 800 főre megnövekedhető lakosság ellátásához szükséges intézményfejlesztési igényt mutatja be.

intézmények	városrendezési normatíva alapján szükséges férőhely
-------------	---

általános iskola	3 tanterem (melyből 0,4 tanterem a fejlesztésekből adódó többletigény)
óvoda	32 férőhely (melyből 4 férőhely a fejlesztésekből adódó többletigény)

Budaörs város intézményhálózata a folyamatos fejlesztés eredményeként összességében alkalmas a szükséges szolgáltatások biztosítására, de a növekvő igények mellett, csak nagy erőfeszítések árán felel meg a szükséges elvárásoknak.

Az intézmények tekintetében az országos, és térségi összehasonlításban is összességében jónak mondhatók az önkormányzati alapellátáshoz tartozó óvodák és az általános iskolák viszonyai, bár az óvodai férőhelyek tekintetében a tervezési területen található óvoda is túlterheltséget mutat, míg az általános iskolák tekintetében nem mindenhol tapasztalható a teljes férőhelyek számának kihasználtsága.

A területen található óvoda:		
Intézmény neve	Intézmény címe	Engedélyezett férőhelyek száma/Tényleges létszám (fő, 2008.)
Kincskereső Tagóvoda	Szabadság út 64.	58/65

A tervezési terület közelében található általános iskolák			
Intézmény neve		Intézmény címe	Engedélyezett férőhelyek száma /Tényleges létszám (fő, 2008.)
1. sz. általános Iskola	Felső tagozat	Rózsa u. 19.	347/305
	Alsó tagozat	Esze Tamás u. 3.	338/347
	Összesen		685/652
Herman Ottó Általános Iskola		Ifjúság u. 6.	Ált. Isk.: 685/641

Budaörs tekintetében az élve születések száma az elmúlt 10 éves időszakban szinte minden évben meghaladta a halálozások számát. Az elmúlt években a természetes szaporulat átlagosan évi kb. 40 fő volt.

A jelenlegi demográfiai folyamatok azt mutatják, hogy születésszám növekvő tendenciát mutat.

Felnőtt háziorvosi rendelők a tervezési területen:

Egészségügyi Központ

2040 Budaörs, Kossuth L. u. 9

Hrsz 2066

Az Egészségügyi Központban található felnőtt orvosi rendelőben három orvos rendel.

Felnőtt orvosi rendelő

2040 Budaörs, Szabadság út 14.

Az ingatlan, amelyen az intézmény elhelyezkedik magántulajdonban van, a rendelőt a tulajdonos önkormányzati támogatással működteti.

Az intézmény funkciója: A budaörsi felnőtt lakosok háziorvosi ellátása

A felnőtt orvosi rendelőben egy orvos rendel (két körzetet lát el).

Összegezve, tehát elmondható, hogy a becsült megnövekedett (össz.) lakosságszámból adódó alapoktatási férőhelyigény a területen található, bővítés előtt álló Kincskereső óvodában és a terület közelében a Harsfa utcában épített új oktatási intézményekben ellátható.

Az egészségügyi alapellátás, szintén a területen belül megfelelő kapacitással rendelkezik a tervezett lakosságszám ellátásához.

2.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.4.1. KÖZÚTHÁLÓZAT:

A tömböt határoló úthálózattal kapcsolatos változás nem várható. A kialakult úthálózat megtartja jelenlegi szerepét, övezetét illetve besorolását, és kialakítását, csomópontjait is. Továbbra is gyűjtőút (B.V.c-B.) marad tehát a Kisfaludy u., a Kossuth u. és a Nefelejcs u (Köu-2). Nem változik a Szabadság út státusza sem, távlatban is az 1sz. országos főút belterületi szakasza marad (B.III.a-C., Köu-1). Az út menti telkek kiszolgálását továbbra is a szervizút biztosítja.

A tömböt átszelő két keskeny kis utca (Maros-köz, Kárpát u.) is megmarad. A Nefelejcs-köz közterületté válik, de csak a jelenleg is kiépített útszakasz. A tervelőzménnyel ellentétben az utca nem folytatódik a Kossuth utcáig, csak a 2069/1hrs telken lévő, Önkormányzati tulajdonú parkolóig vezet. A tömbön belüli utcák továbbra is lakóutcák maradnak (B.VI.d-B), a szabályozási szélességük sem változik (a Nefelejcs köznél a szabályozási szélesség a kialakult teleknek megfelelő, 9.5m.).

A tömbbelsőben lévő néhány zárványtelek megközelítéséhez továbbra sem szabályoztunk közterületet. A közterületi kapcsolatuk a hatályos előírásoknak megfelelően magánúttal, vagy teleknyúlvánnyal alakítható ki telekalakítási eljárás keretében.

2.4.2. GYALOGOS FELÜLETEK, KERÉKPÁRÚT:

A tervezési területen önálló gyalogút nem tervezett. A Szabadság úton és a Nefelejcs utcán kerékpárút fog haladni a város kerékpárút fejlesztési elképzelései szerint. A tervezett kerékpárutak a jelenlegi közterületen belül lesznek.

2.4.3. PARKOLÁS, RAKODÁS:

A várható parkolási igények csúcscsértékét az övezeti előírások alapján lehet előrebecsülni. Vagyis kiszámítható a tömbnek az övezeti előírások maximális kihasználásával történő teljes átépülése esetén jelentkező parkolási igény.

A tömbnek durván kétharmada Vt-R6, egyharmada Vt-R8 övezetbe kerül, a Vt-R7 övezet gyakorlatilag egy telekre korlátozódik.

A Vt-R6/Vt-R8 övezetekben lehetnek lakások is. Ebben a két övezetben két szélső értéként csak lakások (4db/500m² + minden további 150m²-enként további 1), illetve csak intézmények esetre is számoltuk a parkolási igényt.

Az előzetes számítás alapján a pakolás mindegyik esetben elhelyezhető telken belül. Figyelemre méltó azonban, hogy a tisztán intézményi/kereskedelem/szolgáltatás funkciójú hasznosításhoz mintegy háromszor akkora parkolási igény tartozik, mint a tisztán lakás funkcióhoz. Az előbbi esetben a parkolók a felszínen már csak részben helyezhetők el, a telken belüli parkoláshoz szint alatti garázst is kell építeni.

Az elhelyezett funkcióhoz OTÉK szerint előírt parkolómenynységet telken belül kell elhelyezni, az önkormányzatnak nem célja, hogy a kötelező parkolószámot közterületen is biztosítani lehessen. Ami közterületen rendelkezésre áll parkoló azt csakis pluszként lehet figyelembe venni.

Övezet	Vt-R6L	Vt-R6 Int	Vt-R8L	Vt-R8 Int	Vt-R7Int
Min. telekterület m ²	500	500	500	500	3000
Max. telekszám	90	90	45	45	1
Max. lakás	362		178		
Beépítés mértéke %	40	40	40	40	60
Szintterületi mutató	1,6	1,6	1,2	1,2	1,6
Max. beépítés m ²	72360	72360	26730	26730	4800
Max. beépíthető telekterület m ²	18090	18090	8910	8910	1800
Max. bruttó főhelyiség 60% m ²	43416	43416	16038	16038	2880
Max. nettó főhelyiség 70% m ²	30391	30391	11227	11227	2016
Max. parkoló igény db	362	1520	178	561	101
Zöldfelület %	25	25	25	25	10
Zöldfelület m ²	11306	11306	5569	5569	300
Felszíni parkoló lehet db	633	633	312	312	36
Szintalatti beépítés %	60	60	50	50	100
Szintalatti parkoló lehet db	1085	1085	446	446	120
Összesen elhelyezhető P db	1719	1719	757	757	156
P hiány	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs

A realitás persze az, hogy a tömb legfeljebb csak részben, fokozatosan épül majd át, és várhatóan vegyes, lakó/intézményi funkciójú marad. A telken belüli parkolás viszont elvileg még a fenti szélső esetekben sem lehetetlenül el.

2.4.4. FORGALOM:

A várható forgalom a becsült parkolási igény alapján prognosztizálható. A több parkoló nagyobb forgalmat is jelent. A tisztán intézményi/kereskedelem/szolgáltatás funkcióval átépülő tömb esetében a forgalom a többszöröse (akár négyszerese) lehet a tisztán lakó funkcióval átépülőnél várhatóénak.

Övezet	Vt-R6L	Vt-R6 Int	Vt-R8L	Vt-R8 Int	Vt-R7 Int
Max. parkoló igény db	362	1520	178	561	101
forgás	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
szgk forgalom	724	3039	356	1123	202
Teher E/nap 1%	7	30	4	11	2
Fejl. Ter. Összes forg. E/nap	731	3070	360	1134	204
Fejl. Ter. Összes forg. E/óra	73	307	36	113	20

A jelenlegi lakások és intézmények forgalma összesen mintegy 110E/óra lehet, vagyis a tömb teljes intézményi átépülése esetén a forgalom akár a négyszeresére is nőhetne, homogén lakó átépülés esetén nagyjából ugyanennyi, vagy a duplája (családonként 2 autóval számolva) maradna. A realitás viszont a várható forgalom esetében is az, hogy a tömb egészének átépülése nem várható, vagyis a fenti táblázat szerinti forgalomnak csak egy része jelenhet meg új forgalomként, továbbá a lakó és intézményi forgalom között átfedés is van. Összességében tehát a környezet úthálózatát túlterhelő forgalom megjelenése nem valószínű, igaz, hogy a Szabadság út forgalma már jelenleg is elég magas. A posta a gazdasági udvarát a Kossuth Lajos u. felőli telekrészen kívánja megvalósítani. Napi 1-2 kisteherautóval lehet számolni a Kossuth Lajos u. felől. Az ügyfélforgalom a főutca felől történne. Az óvoda új épületrésze valószínűleg a Kossuth Lajos utca felőli telekrészen lesz elhelyezve (Az Önkormányzat tervpályázatot készül kiírni, így konkrét terv még nem ismeretes), a forgalomszervezésre, megközelítésre mindkét határoló utcából nyílik lehetőség.

2.4.5. TÖMEGKÖZLEKEDÉS:

A tömegközlekedési ellátást továbbra is a Szabadság úton közlekedő autóbuszjáratok, valamint a Kisfaludy, Nefelejcs és Kossuth utcákat is érintő 288/289 helyi kisbusz járat biztosítják. A megállók elhelyezkedése megfelelő.

2.4.6. Zöldfelületi javaslat

A tömbben lévő építési övezetek közül a Vt-R6 és a Vt-R7 jelű építési övezetben 25%, a Vt-R8 jelű építési övezetben 10% a kötelező zöldfelület mértéke. A módosított szabályozás javaslata szerint: amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között, 4,0 m szélességben közhasználat céljára átadott területsáv kerül kialakításra, az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-al csökkenthető, kivéve a Vt-7 övezetben.

A településközpont övezeteinek beépíthetősége magas, a kötelező zöldfelület mértéke alacsony. Az előírások lapján a beépítés további „sűrűsödésére”, intenzitásának növekedésére kell számítani, ezért a környezet jó minőségének elérése, megőrzése érdekében fontos a zöldfelületek intenzív kertépítészeti módszerekkel történő kialakítása, intenzív beültetése. A zöldfelületek szűkössége miatt a területen minden egyes fának kitüntetett szerepe, jelentősége van és lesz a távlatban is. A településképi szempontból kedvezőtlen épületek látványa, a terület biológiai aktivitásértéke, a beépített környezet mikroklimája a függőleges felületekre fölfuttatható növényzettel is jelentősen javítható.

A HÉSZ 40/B § (....) bekezdése a beépítetlen területek védelme érdekében, annak parkolási célú igénybe vételét korlátozza, miszerint: *Új építés, bővítés ill. rendeltetés váltás esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 20-at az előírt parkolóhelyek 50 %-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv.8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint azonban a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A terület a hatályos Településszerkezeti terv meghatározása alapján már beépítésre szánt terület, ezért nem tekinthető újonnan kijelölt területnek és így 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

2.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

2.5.1. Környezeti adottságok, környezeti hatások

2.5.1.1. Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet az ország egyes területeit az adottságaiktól függően más-más légszennyezettségi zónába sorolja. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet meghatározása szerint Pécel a 1.számú Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A település területe az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónacsoportokba tartozik:

- a) kéndioxid: E,
- b) nitrogéndioxid: B,
- c) szénmonoxid: D,
- d) szilárd (PM10): B,
- e) benzol: E

B: a légszennyezettség meghaladja a határértéket.

- D: a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról a 349/2006. (XII. 23.) Kormányrendelettel módosított 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet előírásai rendelkeznek.

A területen határérték feletti légszennyező anyag kibocsátású, vagyis zavaró mértékű légszennyezést okozó légszennyező forrás nincs. A levegő minőségét az alapterhelésen túl a közúti közlekedés és az időnyitól függően változó mértékben a fűtés légszennyező-anyag kibocsátása befolyásolja.

A terület környezeti levegőjének állapotát kedvezően befolyásolják a tömb egy-egy részén kialakult jelentős kondicionáló hatású, nagy fedettségű, fás zöldfelületek.

A tömb egyes részeinek (pl. Kisfaludy utca menti lakótelek, CBA üzlet környéki kereskedelmi üzletek és új társasházak telke) zöldfelületi fedettsége és így a környezeti levegőt kondicionáló értéke is alacsony.

A vezetékes gázellátás a településrészen kialakult. A területen a családirházas háztartások és az „intézményi” és kereskedelmi létesítményének hőellátása az egyedi igények alapján szabályozható gázalapú fűtéssel megoldható. A gázalapú egyedi fűtésből eredő, kibocsátott füstgázok légszennyezőanyag-összetétele kedvezőbb a szilárd tüzelésből eredő füstgázénál és fajlagosan kevesebb a távhőként előállított hőenergiához felhasznált gáz égéstermékénél. Az előbbiek alapján tehát az egyedi gázfűtés fajlagos energiafelhasználása és ennek eredményeként a fűtésből eredő fajlagos légszennyező-anyag kibocsátás is kisebb.

2.5.1.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

A terület szennyeződésérzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7.§-a és a 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny település területén fekvő, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet értelmében kiemelten érzékeny minősítésű.

A felszíni- és a felszín alatti környezeti elemeket veszélyeztető módon folytatott tevékenység nincs a területen. A helyszíni szemle alapján a területen akkumulálódott talajszennyezéssel terhelt területrész nem határozható meg.

A területen az elválasztott rendszerű szennyvíz-csatornaközmű és a csapadékvíz-elvezető rendszer csapadékvíz-elvezető rendszer teljes körűen kiépült.

2.5.2.3. Hulladékgazdálkodás

A tömbben többféle hasznosítású, funkciójú terület, lakó- és intézményi funkciójú telek, illetve létesítmény található. A területen kereskedelmi (pl. CBA üzlet) és termelő gazdasági tevékenységet (pl. pékség) is folytatnak.

A területhasználat jellege befolyásolja, meghatározza a keletkező hulladékok fajtáját, minőségét és mennyiségét. A kereskedelmi létesítmények kivételével a területen alapvetően kommunális jellegű települési hulladék keletkezik.

A területen a lakóingatlanoknál és az intézményeknél is alapvetően kommunális jellegű, és a kertek miatt növényi eredetű (zöld) hulladék keletkezik. A kommunális hulladékok ártalmatlanításával kapcsolatos feladatokat (gyűjtés, szállítás, lerakás, stb.) a városi szolgáltató végzi. A város, illetve a városközpont területén a szelektív hulladékgyűjtés feltételei adóttak.

A kereskedelmi létesítményeknél csomagolási és például az élelmiszer maradékokból veszélyes hulladék is keletkezik, aminek ártalmatlanításáról a hulladékgazdának kell gondoskodni.

A területen nem jellemző a veszélyes hulladék keletkezésével járó területhasználat, illetve tevékenység léte. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyes hulladékok tulajdonosainak a jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

A lakosságnál a háztartásokban keletkező különleges bánásmódot igénylő hulladékokat részben az évente esedékes lomtalanítás alkalmával gyűjtik össze, illetve év közben a lakossági hulladékudvarok a befogadói ezen hulladékoknak (fém- és fahulladék, e-hulladékok, akkumulátorok, stb.).

2.5.2.4. Zaj- és rezgésvédelem

Környezeti határértékek, zajvédelmi területi besorolás

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a 2008. január 1-én hatályba lépett, a *zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló új 27/2008. (XII.3) KVM-EÜM együttes rendelet (továbbiakban ZHR) előírásai határozzák meg.

A ZHR rendelet szerint a zajvédelmi övezeti besorolás a jellemző területhasználat függvénye. A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő vegyesterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcában, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút (Kossuth Lajos u.) és városi főút mellett 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen vegyesterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint 55/45 dB nappal/éjjel értékek. A lakó- és középületek helyiségeiben megengedett egyenértékű A-hangnyomásszinteket a ZHR 4. számú melléklete tartalmazza. A területen zavaró hatású üzemi zajforrás lehet a kereskedelmi létesítményeknél (hűtő, kondicionáló berendezés) és ezekkel együtt a pékségnél, valamint egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítményeknél a kültéri anyagmozgatás, rakodás. Üzemi eredetű zajterhelésre tett lakossági panasz a területen nem ismert. A meglévő szomszédos lakóterületeken, vagy azok közelében jelenleg nincs panaszra okot adó mértékű környezetzavaró zajhatás.

2.6. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervmódosítás tartalma, nagyságrendje, környezeti adottságai miatt a szabályozási terv kidolgozása nem tartja szükségesnek az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bek. a) pontja szerinti **környezeti vizsgálat elkészítését**. A változások jellege és nagyságrendje nem okoz olyan jellegű környezeti terhelést, megoldandó környezetvédelmi feladatokat, amit a szabályozási terv kötelező, alátámasztó munkarészének – környezetalakítási javaslat - elkészítése során ne lehetne kezelni.

2.6.1. Levegőtisztaság-védelem

A területen környezetvédelmi engedélyhez kötött, bejelentés kötelezett légszennyező új pontforrás létesítése nem várható. Az 1. számú országos főút városi átkelő szakaszán, a Szabadság út ezen szakaszán – a Károly király úti csomóponti kapcsolat jelentősége miatt - a cél- és átmenő forgalom, így a gépjárműforgalomból eredő légszennyező anyag kibocsátás kis mértékű növekedésére lehet a távlatban számolni.

2.6.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

A területen az SZT alapján lehetséges fejlesztésekhez szükséges teljes közműhálózat, így a szennyvíz csatornahálózat és a felszíni vízelvezetés elemei is rendelkezésre állnak. A terület, illetve a létesítmények használata ennek megfelelően a talaj- és a felszín alatti vizek védelme szempontjából is rendezetten történhet. A település felszín alatti vizek szempontjából meghatározott

szennyeződéserzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztés a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körületekintő kezelésével, a vízi közművek és a rákötések kiépítésével együtt valósítható meg.

A HÉSZ 40/B § (...) bekezdése a felszín alatti vizek szabad áramlásának megőrzése és az épített környezet védelme érdekében korlátozza a pinceszint beépíthetőségét, miszerint:

- (...) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20 %.
- Pinceszint illetve mélygarázs max. - 1 szintben létesíthető.
- (...) *Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.*

2.6.3. Hulladékgazdálkodás

A város és azon belül ennek a településközponti területrésznek a hulladékgazdálkodása kialakult, jelentősebb változtatás nem szükséges és nem is várható. A kommunális és kommunális jellegű hulladék, együttesen a települési hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében, legalább heti egy alkalommal, 110, illetve 1200 l-es kukák használatával továbbra is a helyi szolgáltató – jelenleg és a továbbiakban is a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. - közreműködésével lehet gondoskodni. A területen a települési jellegű hulladékokon kívül, a kertek fenntartásakor növényi eredetű zöldhulladék is keletkezik, amit a komposztálhatóság érdekében elkülönítetten kell a terv távlatában gyűjteni.

A háztartásokban keletkező, különleges bánásmódot igénylő, veszélyes hulladékok (pl. festékes, olajos flakonok, száraz elemek, akkumulátorok, nehézfém tartalmú elektronikus eszközök) gyűjtése évközben a lakossági hulladékudvarok telephelyén történhet.

2.6.4. Zaj- és rezgésvédelem

A területen zaj- és rezgésterhelésre érzékeny funkciójú új építmények (pl. lakóépület) létesítése is várható a meglévő lakó- és egészségügyi létesítmények mellett. A környezetet üzemi eredetű zajjal terhelő, a lakó és intézményi területeket zavaró funkciójú létesítmény nem építhető, ilyen berendezés nem helyezhető el a területen.

Az új építések esetén az út menti védelmet igénylő létesítmények, lakóépületek, épületen belüli védendő belső helyiségek zajvédelmét szükség esetén passzív zajvédelemmel – pl. zajgátló nyílászárók, épületszerkezetek alkalmazása, védendő helyiségek épületárnyékba helyezése – kell biztosítani. A kialakult beépítések esetén a ZHR-ben foglalt határértékek betartása, zajvédelmi intézkedés nem kötelező, de a védekezés passzív zajvédelemmel, zajgátló nyílászárók beépítésével lehetséges.

2.7. KÖZMŰELLÁTÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A vizsgált tervezési terület Budaörs régi település központja, a Nefelejcs utca, Szabadság utca, Kisfaludy utca és a Kossuth Lajos utca által határolt terület, amelyet kettévág a Kárpát utca. A terület, mint a település régi központi része régen beépült, intézmények és lakóépületek helyezkednek el, amelyeknek közműellátása is már régen megoldott.

A régi beépítésű területen, a Szabadság utcán a közművesítés fejlődése is végig követhető, hisz Budaörs elsőként közművesített utcája. Először csak a villamosenergia és a vízellátás került kiépítésre, a felszíni vízelvezetésre nyílt árkok szolgáltak, a szennyvizet telken belül zárt gyűjtőmedencékben

tározták. Később épült ki a közcsatornás szennyvízelvezetés, majd a földgázellátás és legutoljára a vezetékes távközlés. Ezzel a terület teljes közműellátásának lehetősége alakult ki.

A településrendező a terület alulhasznosított telkein új beépítési paramétereket határoz meg, amellyel a terület beépítése intenzívebbé válhat. Az avult épületek átépítésével, az új telkek beépítésével kb. 30-35 új lakás és kb. 8000 m²-nyi új intézmény építésére biztosítható lehetőség. Ezek az új épületek jelentkeznek közműellátás szempontjából új közműigénylőként.

A terület jelenlegi közműellátottsága, a környezetvédelmi követelmények, a település építési szabályzata, a várható komfortigény a teljes közműellátás biztosítását igényli. A megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén, a teljes közműellátáshoz szükséges új, többlet közműigények a következők:

	lakás	intézmény	összes
Vízigény m ³ /nap:	20	10	30
Keletkszennyv m ³ /nap:	20	10	30
Villenerg igény kW:	200	550	750
Földgázigény nm ³ /h:	50	100	150
Vezet távk igény db:	35	20	55

Ezek a prognosztizált közműigények a megengedett max. beépítés teljes megvalósulása esetén jelentkeznek, amely reálisan egy hosszabb folyamat eredménye lesz. A közműigények is a várható beépítés üteméhez igazodóan jelentkeznek majd. A tervezői gyakorlatunk alapján a tervezés távlatáig reálisan a távlatra megengedett beépítés, s vele a prognosztizált igények felének a tényleges jelentkezése várható. A közmű hálózatfejlesztési igényeket a várható igényfelfutásnak megfelelően kell biztosítani. Meg kell jegyezni, hogy a vezetékek méretezésénél a nagyobb távlatra várható igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, de az üzemeltető felé csak a reálisan várható igény bejelentése szükséges.

Az új fogyasztók a meglévő hálózatokról közvetlen elláthatók, új vezetékek építésére várhatóan nincs szükség, az egyes telkek bekötésével építendő bekötővezetékekkel az új építmények ellátása megoldható. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. Meg kell jegyezni, hogy a műszaki, tényleges kapcsolaton túl abban az esetben, ha a leendő fogyasztók gazdálkodó szervezetnek minősülnek, akkor a közműigények után közművenként közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

2.7.1. Víziközmű hálózatok

2.7.1.1. Vízellátás

Budaörs város bel és külterületének vízellátását ma már csak egy vízműszervezet biztosítja, a Fővárosi Vízművek Zrt. Budaörs vízellátó hálózata a Fővárosi Vízművek un. Dajka G. zónájához tartozik, ennek a zónának a fő ellátó gépháza a Budaörsi úti gépház, amely a Pesti alapzóna felől a Bocskai úti nyomvonalon kapja a betáplálást.

A Fővárosi Vízművek budaörsi hálózatában a víznyomást a Dayka Gábor utcai tározó (10000 m³) túlfolyószintje (201,5 mBf.) határozza meg, a tervezési terület körzetében a hálózati víznyomás megfelelő.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két vízvezeték is üzemel, az egyik NÁ 250-es azbesztcement, a másik NÁ 150-es öntöttvas vezeték. A Nefelejcs utcában szintén két

vízvezeték üzemel, mindkettő NÁ 250-es ac. Vezeték. A Kossuth Lajos utcában a Nefelejcs utca és a Kárpát utca között NÁ 100-as KPE vezeték üzemel, onnan a vezeték mérete NÁ 80-as ac. míg a Kisfaludy utcában NÁ 100-a méretű ac. vezeték üzemel.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált vízigénye a tervezés időtárvlatában $30 \text{ m}^3/\text{nap}$. Ezt a vízmennyiséget alapbázis szempontjából a Budaörs vízellátását szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt a meglévő alapbázisairól biztosítani tudja. A területen belüli elosztóhálózat az új létesítmények ellátására már kiépült, arról a tervezett létesítmények ellátását is biztosítani tudják.

A tervezési területen belül a közműrekonstrukciók során NÁ 100-as-paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzvíz igény biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

2.7.1.2. Szennyvízelvezetés.

Budaörsön elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ kft. A hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a Törökbálint területén megépített, korábban Törökbálint-Budaörs közös szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A telep ma már csak Budaörs és a törökbálinti DEPO területén keletkező szennyvizeket tisztítják, Törökbálint azóta önálló tisztító telepet épített.

A tisztítótelepen két fokozatú - mechanikai és biológiai - tisztítás folyik, a tisztított szennyvizek befogadója a Hosszúréti patak. A telep kapacitásának bővítése illetve a tisztító hatásfokának intenzifikálása 1994-ben fejeződött be, jelenlegi kapacitása $11750 \text{ m}^3/\text{d}$. A telep kapacitásának megosztása Budaörs illetve Törökbálint között szerződésben van rögzítve, az Önkormányzatok saját kontingensükkel szabadon rendelkeznek. A telep üzemeltetője a TÖRSVÍZ kft.

A tervezési terület körzetében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizek a repülőtéri átemelőberendezésbe gravitál. Onnan a Vasút utcai NÁ 500-as méretű nyomóvezeték szállítja a tisztítótelepre a szennyvizet.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két szennyvízcsatorna üzemel, az északi oldalon egy NÁ 300-as méretű betoncsatorna, míg a déli oldalon egy NÁ 200-as KGPVC csatorna. Ezek a mélyponton, a Károly király utcánál egyesülnek és az utca nyomvonalán haladnak a végbefogadó irányába. A Nefelejcs utca tömböt határoló szakaszán nem üzemel szennyvízcsatorna. A Kossuth Lajos utcában egy NÁ 300-as betoncsatorna üzemel, amely a Kárpát utcai csatornába csatlakozik, míg a Kisfaludy utcában NÁ 300-as betoncsatorna üzemel.

A tervezési területen tervezett fejlesztések megvalósulása esetén a területen a tervezés időtárvlatában keletkező szennyvíz mennyisége $30 \text{ m}^3/\text{nap}$. Ezt a szennyvízmennyiséget alapbázis szempontjából a Budaörsi szennyvízcsatorna hálózatot és a szennyvíztisztító telepet üzemeltető TÖRSVÍZ kft. a meglévő hálózatával és a szennyvíztisztító telep szabad tisztító kapacitásával fogadni tudja. A területen belüli csatornahálózat az új létesítmények ellátására közvetlenül, vagy az azokba, mint befogadóba csatlakozó új csatornák építésével közvetve biztosítani tudják az ellátást.

2.7.1.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület enyhén lejtős terület, amelyen a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek nagyobb részben a tervezési területet a középső részét kettészelő Kárpát utca felé folynak le. A csapadékvizek elvezetésére vegyesen zárt csapadékcatornák, illetve nyílt árkok épültek ki.

A Szabadság utcában a Nefelejcs utca irányából a Károly király utca irányába egy NÁ 400-as méretű KGPVC csapadékcsatorna épült ki, míg a Kisfaludy utca, Károly király utca szakaszon egy szintén NÁ 400-as KG csatorna üzemel. A Nefelejcs, a Kisfaludy utcában és a Kárpát utcában zárt csapadékcsatorna üzemel. A Kossuth Lajos utcában kétoldali nyílt árok szállítja el a csapadékvizeket, befogadjuk a Kárpát utcai zárt csapadékcsatorna.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkol felületek csak kismértékben nőnek, így várhatóan ezek miatt új csapadékcsatornák építésére nem lesz szükség. A Kossuth Lajos utcai nyílt árkok zárt csapadékcsatornára való átépítését javasoljuk, ezzel kultúráltabb, jobban karbantartható, esztétikusabb vízvezetést lehet biztosítani, valamint ebben a szűk utcában a nyílt árkok megszűnése esetén több hely adódna az utcafásításra, útbútorozásra.

2.7.1.4. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Nyrt. Dél-Budai Üzletigazgatósága. Nyilvántartásuk szerint a térség ellátása 20 kV-os közepesfeszültségű hálózati rendszerükről történik.

A Szabadság utca, a Nefelejcs utca és a Kossuth Lajos utcában a Nefelejcs utca és a Kárpát utca közötti szakaszon 20 kV-os villamos földkábel üzemel, míg a Kisfaludy utcába egy oszlopokra szerelt 20 kV-os légvezeték halad. A földkábelek táplálják be a Szabadság utcai 0033 számú, a Nefelejcs utcai 0807 számú és a Kárpát utcai 1562 számú építettházassal transzformátor állomásokat, míg a Kisfaludy utcai légvezeték a Kisfaludy utcai 0454 számú épületben elhelyezett transzformátort látja el. A tervezési terület többjéből ezekről a transzformátorokról látják el villamosenergiával.

A tervezési területen belül a 0,4 kV-os ellátás oszlopokra szerelt kábelekkkel illetve szabadvezetékekkel történik, csak a körforgalom szűkebb környezetében építették át a légvezetéseket földkábelekkel.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált villamosenergia igénye a tervezés időtávjában 750 kW. Ezt a villamosenergia igényt alapházis szempontjából a Törökbálinti ellátását biztosító ELMŰ Rt. a meglévő alapházisairól biztosítani tudja.

A tervezés távjában 1 db fogyasztói transzformátor állomás telepítése szükséges. Az igényfelfutás időben való eltolódása várható, ezért a transzformátor állomás gépkapacitását szorosabban kell a ténylegesen jelentkező igényekhez igazítani. A területen épített-házassal, illetve építményben elhelyezett transzformátor állomás elhelyezését javasoljuk. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy a nagyobb távjában várható további fajlagos igénynövekedés kielégítését kapacitás növelő gépcserével meg lehessen oldani, további új transzformátor állomások létesítésére ne legyen szükség.

A tervezési területen villamoshálózatot építeni csak föld alatti elhelyezéssel, földkábelekkel szabad.

A tervezési területet feltáró úthálózaton a közvilágítás kiépítése is szükséges. A közvilágítást energiatakarékos világító testekkel kell megoldani. A közvilágításnak a közlekedési és vagyonbiztonság szolgálatán kívül figyelem felkeltőnek is kell lenni. Várható a figyelmet felkeltő közvilágításról kívül reklám célú világítás, fény-reklám elhelyezési igénye is. A fényreklámmal, a telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni nem szabad.

2.7.1.5. Földgázellátás

A település gázellátásának üzemeltetője a TIGÁZ DSO kft. A településen belül a gázellátás középnyomású hálózati rendszerről történik, amelyet nagyközépnomású vezetékekkel ellátott 6/3 bar-os nyomáscsökkentőkkel táplálnak be.

Az M1-M7 autópálya északi töltéslába mellett halad egy 6 bar-os, NÁ 250-es méretű acél nagyközépnomású vezeték, erről ágaznak le a nyomáscsökkentőket betápláló ágvezetékek.

A tervezési területet határoló utcákban a Szabadság utcában két gázvezeték is üzemel, mindkettő DN 63-as KPE vezeték. A Nefelejcs utcában szintén két gázvezeték üzemel, az egyik egy DN 90-es KPE középnyomású vezeték, míg a másik egy DN 110-es kisnyomású vezeték. A Kossuth Lajos utcában egy DN 90-es KPE vezeték, míg a Kisfaludy utca utcában egy DN 63-as vezeték üzemel.

A Szabadság és Nefelejcs utcai és a Nefelejcs közti kisnyomású gázvezeték a Nefelejcs közben megépített közép/kisnyomású gáznyomáscsökkentőről táplálják be, a nyomáscsökkentőt a Kossuth Lajos utcai középnyomású vezetékről látják el.

A fogyasztók ellátása kisnyomáson történik, a középnyomású hálózatról a közép/kisnyomású nyomáscsökkentés a telkek területén elhelyezett nyomáscsökkentőkkel történik.

A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, a környezetvédelmi igényeket kielégítő, környezetbarát, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó termikus célú energiaellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és igény szerint sütés-főzési célra is egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye $150 \text{ Nm}^3/\text{nap}$. Ezt a mennyiséget alapbázis szempontjából a Tigáz DSO kft szolgáltatni tudja. A területen belüli az ellátó hálózat a tervlapon ábrázolt nyomvonalon már kiépült, az új létesítmények ellátására ezekkel a vezetékekkel, új bekötővezetékek létesítésével kielégíthetők.

Az elosztó hálózatról létesített bekötésekre telkenként helyi egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyekkel előállított kisnyomású földgázzal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezési területen a közép- és telkeken belül a kisnyomású hálózat is csak föld alatti elhelyezéssel építhető. Az épületek homlokfalára gázvezeték nem helyezhető el.

2.7.1.6. Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

Budaörsön, így a tervezési terület körzetében is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Rt. biztosítja. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A meglévő vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül legnagyobb részben a kifesztésű villamos hálózat tartóoszlopaira szerelték fel és csak kisebb szakaszokon üzemelnek földkábelek.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezetékek nélküli táv- (Westel, Pannon GSM, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT - NEFELEJCS U. - KOSSUTH LAJOS U. ÉS A KISFALUDY U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZT MÓD.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása szerint, tervezési területen országos védelem alá tartozó épített értékek, műemlékek, nem találhatók.

Szabályozási terv készítése során, az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003.(II.20.)NKÖM rendelet szerint Szabályozási terv készítése során a hatástanulmány részletes tartalmát meghatározó fejezetei közül, a 2-3. pontban felsorolt vizsgálatokat, elemzéseket kell kidolgozni.

Budaörs Város teljes területére vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmánya szerint, a tervezési területen országos védelem alá tartozó, épített értékek, illetve régészeti lelőhelyek nem találhatók. A terület a műemléki környezetnek nem része.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adatszolgáltatása alapján (Étv. 9§. (2) alapján adott véleménye alapján) a tervezési terület közvetlen szomszédságában nyilvántartott régészeti lelőhely található. Ez a lelőhely (KÖH nyilvántartási száma:10091), valamint az írott források arra utalnak, hogy a középkori Örs falu régészeti maradványai a mai Budaörs településközpontja alatt keresendők, és a tervezési területen régészeti emlékek előkerülésével kell számolni. Ezért a Kötv. 7. § 17. pontja szerinti régészeti érdekű területnek inósul.

Illetve a területen Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK HELYI VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 28/2004. (V. 25.) rendelete alapján helyi értékvédelmi épületek találhatók.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

(a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése)

A település változtatási szándékainak - tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi, grafikus – megjelenítését, jelen szabályozási terv, szöveges és tervrajzi munkarészei tartalmazzák.

Amely változások térbeli, térképi és grafikus megjelenítése, a Területfelhasználási (funkció) vizsgálat, illetve a Területfelhasználási javaslat, rajzi és szöveges megfogalmazásában követhetők nyomon.

A szabályozás célja, a terület jelenlegi használatában keletkező konfliktusok vizsgálata, értékelése jövőképalkotás, az övezeti besorolásra és a területhasználatára, és az ehhez megfelelő szabályozási paraméterek megalkotása, módosítása a területen. A területen jelenleg hatályos Szabályozási terv rendelet száma: 24/2002 (VI.28.) ÖKT rendelet. A Szabadság út déli oldalán (Szabadság utca - Stefánia utca- Vasvári Pál utca – Pozsonyi utca - Petőfi Sándor utca és a között) található területek (38/2008. (IX.16) sz. rendeletével összhangban, annak előírásit figyelembe véve kerül kidolgozásra a szabályozási terv.

A tervezési terület tömbje átminősülésének folyamata a Kossuth Lajos utca mentén kevésbé intenzív, mint a Szabadság utca mentén. Ezért a tömb északi részén egy lassabb, míg a déli részén egy gyorsabb átalakulással, ezen területén a Szabadság út mentén, jelentős átépítésre, lehet számítani, amely mint telekstruktúrájában, mint funkcionálisan változást jelent a területen.

A Szabályozási terv módosítását az alábbi adottságok és konfliktusok tették szükségessé:

- A Kossuth Lajos utca melletti övezetben is felmerült a vegyes területhasználat szükségessége, az intézményi funkció beépítése, a lakó és a kereskedelmi, szolgáltató funkciók mellé. A funkcióbővítés, többek között az óvoda telkének bővítése –amely jelenleg is átnyúlik a Kossuth L. utcára is-, a posta új területre költözése kapcsán ebben a tömbben és a Jókai Mór Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi Játékszín telkének bővítése kapcsán vált szükségessé.

- A terület telkein a lakásszám korlátozása a teleknagysággal összhangban,
- Szüntessük meg a belső kötelező zöldterületet, a beépítést korlátozó, ellehetetlenítő hatása miatt.
- A kereskedelmi funkciók szintterületének korlátozása (pl.: m², %),
- A közterületi kapcsolattal nem rendelkező, zárványtelkek megközelíthetőségének megoldása.

a) Településhálózati és tájhasználati változás

A településhálózat változása

A településhálózat elemei a tervkészítés során gyakorlatilag nem változnak, viszont, az eddig is közterületi jelleggel használt Nefelejcs köz, közterületként való kiszabályozás megtörténik.

A tájhasználat változása

A tervezési terület és környezete is kialakult beépítéssel rendelkező terület, ebből adódóan tájhasználatváltozás nem áll fenn.

b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

A terület valamikor, láthatóan homogén lakóterület volt, kistelkes, jellemzően oldalhatáros beépítéssel. Ebben a telekstruktúrában jelenik meg több olyan idegen beépítési módú elem, amely nagyobb kiterjedésű területen változtatja meg az eredeti struktúrát.



Ebben vannak olyan elemek, amelyek várhatóan hosszútávon is megmaradó területhasználatot mutatnak. Pl.:

- A CBA, és a mellette lévő bank és lakóház.
- Többlakásos lakóház együttes.
- Egyházi óvoda, és egyéb létesítményei.
- Egészségügyi központ.
- Telepszerű lakóház együttes.



Más beépítéseknél azt mondhatjuk, hogy az önkormányzat programjában stabil fejlesztési elemként szerepel. Pl.: (nyugatról-keletre haladva)

- Posta kialakítása
- Komplex gyermeknevelési központ, óvoda kialakítása, bővítése
- Művelődési ház bővítése, színházi funkció kialakítása

Bizonyos területeken várhatóan megmarad a hagyományos telekstruktúra, és a kialakult területhasználat. Ezt, a telektömb, centrumtól való relatív távolsága miatt prognosztizáljuk, a tömb nyugati végén. Itt feltehetően kisebb a fejlesztési potenciál. Itt várhatóan marad a vegyes területhasználat: a kisüzletek, vendéglátó egységek, lakófunkcióval vegyesen. Itt a telkenként átépülést tartjuk reálisnak, amelyet a belső épületállomány megújulása, minőségi átalakulása miatt szintén ösztönözni kell.



Az önkormányzati fejlesztési programban nem szereplő, mégis potenciális beavatkozási területek lehetnek a fő mágnespontot jelentő területek melletti vegyes beépítésű kistelkes területek, ahol teleknyitással, feltárással gyalogos passzázsok, belső udvarok, teraszok nyitását célszerű kezdeményezni.

A művelődési ház két oldalán, pedig a szórakozás vendéglátás számára lehet új típusú tereket kialakítani. Több telek összevonásával létrejövő nagyobb telekstruktúra kialakítása, a beépítés eredeti struktúrájának megtartásával, a parkolás felszín alatti megoldásának támogatása érdekében. A telken belül közcélra megnyitott terület kialakítása esetén, engedmény adható a zöldfelületi mutatóból.



A tömb északi, Kossuth utca felőli oldalán a beépítés jelentős mértékű változása nem várható, vagy legalábbis csak hosszútávon alakulhat át.

A városközpont átalakítására tett javaslatok

Az alábbiakban felsoroljuk azokat a támogatott célokat, az építészeti karakter és a terület telekstruktúrájának átalakulásában, amelyet a fentiekén kívül még, a szabályozási elvek meghatározásakor szem előtt tartottunk.

- A kisvárosias beépítési forma megtartása.
- Zártsorú, illetve zártsorusodó beépítés.
- A homlokzat hátrahúzásával a közterületi gyalogoszóna növelése.

- Passzázsok, közforgalom számára megnyitott udvarok kialakítása.
- Földszinten, utcafronton csak üzlethelyiség legyen kialakítható.
- Az egyszintes házak két szint+tetőteres átépíthetősége.
- Átmenő telkek kialakíthatósága.
- Felszín alatti parkolás kötelezővé tétele, 20 gk felett.
- Az eredeti telekstruktúrához tartozó, azzal megegyező, kisvárosias homlokzati struktúra, illetve utcakép.
- Több telek összevonásával létrejövő nagyobb telekstruktúra kialakítása, a beépítés eredeti struktúrájának megtartásával, a parkolás felszín alatti megoldásának támogatása érdekében.
- A telken belül közcélra megnyitott terület kialakítása esetén, engedmény a zöldfelületi mutatóból.

A minőségi fejlesztések idevonzásához szükséges a projektfejlesztések megvalósíthatóságának kiszámíthatósága, ezért a területelőkészítés, ebben a folyamatban egy fontos értéknövelő tevékenység. Ehhez szükséges a közsféra aktív menedzsmentje.



A különböző beavatkozásokat igénylő területeket mutató tervlap, amelyet a dokumentációban teljes lépékében is megtalál.

Településszerkezet és területhasználat

A tervezési terület Budaörs belvárosában, annak északnyugati részén található. A Szabadság utca északi oldalán helyezkedik el. A tervezési terület a Szabadság utca mentén és a Kossuth Lajos utca mentén is kapcsolódik a városközpontjához. A területet jellemzően keleti és déli irányból vegyes, lakó, intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területek övezik, nyugati és északi irányból pedig homogén lakóterületek, valamint északkeleten a temető különleges területe. A terület jelenlegi és jövőbeni jó közlekedési kapcsolatait a Szabadság utca mint adottság biztosítja, amely a település kelet-nyugati irányú közlekedési tengelye. A területen családiházak és társasházak lakóterületek, valamint jellemzően a Szabadság utca mentén intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területek találhatók.

Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület 24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelete szerint a tervezési terület déli részén a Szabadság utca mentén településközponti, rehabilitációs, kevésbé intenzív, jellemzően intézményi funkciójú, jellemzően zártosú beépítésű terület található, jele: TK-R4/V építési övezet.

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata szerint a tervezési terület északi részén a Kossuth Lajos utca mentén településközpont vegyes-, rehabilitációs, közepesen intenzív, jellemzően oldalhatáron álló és zártosú beépítésű terület építési övezete található, jele: TK-R2/V építési övezet.

A terület, déli határoló útja, fontos szerkezeti szerepet tölt be, hiszen a település főútja, az 1. sz főút., belterületei szakaszon a Szabadság utca, amely jelentős forgalmat visz az M1-M7 autópálya közös szakaszával párhuzamosan Budapest -Tatabánya útvonalon és a településen belül is.

A tervezési területre jelentős hatással van a városközpont elhelyezkedés, amely intenzívebb beépítést, a központi funkciók sokasága forgalomvonzó területhasználatot eredményez, amely főként a Szabadság utca melletti beépítésre hat ki. Itt is gyakrabban jelennek meg a lakófunkciótól eltérő területhasználatok, a közterületek gépkocsiforgalma nagyobb és jelentős az ebből adódó parkolási igény is.

Területfelhasználás

A terület összességében a Kossuth Lajos utca mentén mutat homogén, telkes családiházak lakóterület, amelynek a homogenitását valójában, csak a terület keleti részén található egészségügyi intézmény területe bontja meg. A Szabadság utca mentén viszont már igen vegyes képet látunk, településszerkezeti adottságából és városközponti helyzetéből adódóan. A Szabadság utca mentén a Nefelejcs és a Kisfaludy utcák közötti tömbökben vegyesen találhatók lakó, intézmény és kereskedelmi szolgáltató területek, amelyek a lakóból átalakuló jellemzően intézményi és kereskedelmi, szolgáltató funkciókat tartalmaznak. A Szabadság utca mentén található két óvoda, egy általános iskola, a tömb nyugati részén Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi Játékszín, valamint elsősorban kisebb üzletek, élelmiszerboltok, intézmények, illetve a tömb középső részén egy CBA kereskedelmi áruház. (lásd: Funkció vizsgálat)

A BHÉSZ (Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata) az alábbi övezetekkel egészül ki:

Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete,

Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete,

Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete.

A Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület, hézagosan zárt sorú beépítésű beépítési móddal rendelkező terület, a tervezési területen a túlnyomórészt megtalálható építési övezet, amely főként a terület Szabadság út melletti területsávjában jellemző és intenzívebb, mint a terület kevésbé forgalmas északi határoló útja a Kossuth Lajos utca mentén. Hiszen, ezen területsávjában a, Szabadság út mentén a leginkább megfigyelhető a telekstruktúrával és funkcióváltással járó minőségi átalakulás, gyakran a lakódominancia megtartása nélküli, intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, illetve, egyéb közösségi épületek elhelyezésével. Ebben a zónában kerül elhelyezésre a posta új épülete, az óvoda, mint komplex nevelési létesítmény, de ebben az övezetben találjuk a terület legtöbb lakást magába foglaló társasházát is.

A Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület övezete szintén a Szabadság út mentén található, de a jelenlegi Jókai Mór Művelődési ház és Budaörsi Játékszín területének bővítésével járó területfejlesztés, intenzitásából adódóan kerül külön övezeti besorolásba.

A Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület, hézagosan zárt sorú beépítésű beépítési móddal rendelkező terület, a tervezési területen a Kossuth Lajos utca mentén kialakításra kerülő építési övezet, amely kevésbé intenzív, mint a terület déli és keleti részén található beépítések. A Kossuth Lajos utca mentén a leginkább megfigyelhető a hagyományosan hosszútávon is lakódominanciájú területi kialakítás, telekstruktúrával és funkcióváltással nem járó átalakulás, minőségi megújulás. A homogenitást, az átmenő telkek kialakítása, mint a posta új épülete, az óvoda bővítése, valamint a terület keleti részén található egészségügyi intézmény bontja meg látványosan.

A terület, tehát a kisvárosias jellegét túlnyomórészt megtartó, átalakuló városközponti funkcióra kijelölt fejlesztéseket idevonzó kisvárosiasodó terület.

Övezeti javaslat

A tervezési program javaslata a területre olyan telekrendezést javasolt, ahol a beépítésmód hézagosan zárt sorú, a minimális telekméret a Vt-R6 és Vt-R8 jelű területeken egységesen 500 m², a beépítés legnagyobb mértéke egységesen 40%, a Vt-R7 jelű területen 3000 m², beépítés legnagyobb mértéke 60%. A jövőkép meghatározásában fontos szempont volt a terület túlépítésének megakadályozása, a

kisvárosias jelleg, a beépítési struktúra megőrzése. Ebből következik, hogy védeni kell a keskeny telekszerkezetet, meg kell őrizni a lakóterületi normatívákat az intézménydominanciájú telkeken is, mint pl. a zöldfelületi arányt, és a nagy összefüggő burkolt felületeket kerülve, a városközpont jövőbeli kialakulása érdekében.

A Szabadság út mentén, az intenzívebb beépítést indokolja, a városközponti intenzívebb beépítésű területhez való illeszkedése, és a forgalmasabb Szabadság út. Ezen út mentén az építészeti karakter a városközpont lakóterületekéhez igazodó, átmenetet képezve a terület „hátsó”, valamint a tőle északra található tömbjei és a városközpont legintenzívebb részei között. Ez az építészeti karakter a terület északirésze a Kossuth Lajos utca, valamint a tőle északra lévő területek felé, egy fokozatosan csökkenő mind az építménymagasság, a beépítési intenzitás, és a kialakítható lakásszám tekintetében, a kisvárosias jellegnek a megtartása érdekében.

Az intézmény dominanciájú kisvárosias rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület és a Kossuth Lajos utca melletti övezetben az alapellátását szolgáló intézményi funkciójú épületek ill. funkciók megjelenése indokolt, a jelenleg ott működő intézmények miatt és a tervezett jövőkép szempontjából is.

Az egyes területek főbb szabályozási elve a következők:

- Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 40%,
- az építménymagasság: legfeljebb 7,5 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 500 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

- Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 60%,
- az építménymagasság: legfeljebb 10,5 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 3000 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

- Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület,
- beépítési mód: hézagosan zárt sorú,
- a beépítettség mértéke: legfeljebb 40%,
- az építménymagasság: legfeljebb 6,0 m,
- a legkisebb kialakítható telek méret: 500 m²
- a legnagyobb kialakítható telek méret: 5000 m²

c) Infrastrukturális változás

A vizsgált tervezési terület Budaörs régi település központja, a Nefelejcs utca, Szabadság utca, Kisfaludy utca és a Kossuth Lajos utca által határolt terület, amelyet kettévág a Kárpát utca. A terület, mint a település régi központi része régen beépült, intézmények és lakóépületek helyezkednek el, amelyeknek közműellátása is már régen megoldott.

A régi beépítésű területen, a Szabadság utcán a közművesítés fejlődése is végig követhető, hisz Budaörs elsőként közművesített utcája. Először csak a villamosenergia és a vízellátás került kiépítésre, a felszíni vízelvezetésre nyílt árkok szolgáltak, a szennyvizet telken belül zárt gyűjtőmedencékben

tárolták. Később épült ki a közcsonnás szennyvízelvezetés, majd a földgázellátás és legutoljára a vezetékes távközlés. Ezzel a terület teljes közműellátásának lehetősége alakult ki.

A településrendező a terület alulhasznosított telkein új beépítési paramétereket határoz meg, amellyel a terület beépítése intenzívebbé válhat. Az avult épületek átépítésével, az új telkek beépítésével kb. 30-35 új lakás és kb. 8000 m²-nyi új intézmény építésére biztosítható lehetőség. Ezek az új épületek jelentkeznek közműellátás szempontjából új közműigénylőként.

A terület jelenlegi közműellátottsága, a környezetvédelmi követelmények, a település építési szabályzata, a várható komfortigény a teljes közműellátás biztosítását igényli. A megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén, a teljes közműellátáshoz szükséges új, többlet közműigények a következők:

	lakás	intézmény	összes
Vízigény m ³ /nap:	20	10	30
Keletksennyv m ³ /nap:	20	10	30
Villenerg igény kW:	200	550	750
Földgázigény nm ³ /h:	50	100	150
Vezet távk igény db:	35	20	55

Ezek a prognosztizált közműigények a megengedett max. beépítés teljes megvalósulása esetén jelentkeznek, amely reálsan egy hosszabb folyamat eredménye lesz. A közműigények is a várható beépítés üteméhez igazodóan jelentkeznek majd. A tervezői gyakorlatunk alapján a tervezés távlatáig reálsan a távlatra megengedett beépítés, s vele a prognosztizált igények felének a tényleges jelentkezése várható. A közmű hálózatfejlesztési igényeket a várható igényfelfutásnak megfelelően kell biztosítani. Meg kell jegyezni, hogy a vezetékek méretezésénél a nagyobb távlatra várható igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, de az üzemeltető felé csak a reálsan várható igény bejelentése szükséges.

Az új fogyasztók a meglévő hálózatokról közvetlen elláthatók, új vezetékek építésére várhatóan nincs szükség, az egyes telkek bekötésével építendő bekötővezetékekkel az új építmények ellátása megoldható. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. Meg kell jegyezni, hogy a műszaki, tényleges kapcsolaton túl abban az esetben, ha a leendő fogyasztók gazdálkodó szervezetnek minősülnek, akkor a közműigények után közművenként közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

d) Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

A tervezési terület tömbje átminősülésének folyamata a Kossúth Lajos utca mentén kevésbé intenzív, mint a Szabadság utca mentén. Ezért a tömb északi részén egy lassabb, míg a déli részén egy gyorsabb átalakulással, ezen területrészen a Szabadság út mentén, jelentős átépítésre, lehet számítani, amely mint telekstruktúrájában, mint funkcionálsan változást jelent a területen.

Lakosság és lakásszám tekintetében ez a alábbi értékeket mutatja:

Vt-R6 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület	~180 db lakás
Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes terület	~85db lakás
Összesen:	~ 265 db lakás

Ebből a jelenlegi lakásszám a területen 231 db lakás, tehát kb 35-40db új lakásszám várható. Amely lakosságszám tekintetében kb 100-105 főt jelent.

A várható lakosságszám a területen a jelenlegivel együtt hosszútávon elérheti 800 főt, (3 fő/lakás-számmal számolva).

Az alábbi táblázat a terület beépülésével az 800 főre megnövekedhető lakosság ellátásához szükséges intézményfejlesztési igényt mutatja be.

intézmények	városrendezési normatíva alapján szükséges férőhely
általános iskola	3 tanterem (melyből 0,4 tanterem a fejlesztésekből adódó többletigény)
óvoda	32 férőhely (melyből 4 férőhely a fejlesztésekből adódó többletigény)

Budaörs város intézményhálózata a folyamatos fejlesztés eredményeként összességében alkalmas a szükséges szolgáltatások biztosítására, de a növekvő igények mellett, csak nagy erőfeszítések árán felel meg a szükséges elvárásoknak.

Az intézmények tekintetében az országos, és térségi összehasonlításban is összességében jónak mondhatók az önkormányzati alapellátáshoz tartozó óvodák és az általános iskolák viszonyai, bár az óvodai férőhelyek tekintetében a tervezési területen található óvoda is túlterheltséget mutat, míg az általános iskolák tekintetében nem mindenhol tapasztalható a teljes férőhelyek számának kihasználtsága.

A területen található óvoda:		
Intézmény neve	Intézmény címe	Engedélyezett férőhelyek száma/Tényleges létszám (fő, 2008.)
Kincskereső Tagóvoda	Szabadság út 64.	58/65

A tervezési terület közelében található általános iskolák			
Intézmény neve		Intézmény címe	Engedélyezett férőhelyek száma /Tényleges létszám (fő, 2008.)
1. sz. általános Iskola	Felső tagozat	Rózsa u. 19.	347/305
	Alsó tagozat	Esze Tamás u. 3.	338/347
	Összesen		685/652
Herman Ottó Általános Iskola		Ifjúság u. 6.	Ált. Isk.: 685/641

Budaörs tekintetében az élve születések száma az elmúlt 10 éves időszakban szinte minden évben meghaladta a halálozások számát. Az elmúlt években a természetes szaporulat átlagosan évi kb. 40 fő volt.

A jelenlegi demográfiai folyamatok azt mutatják, hogy születésszám növekvő tendenciát mutat.

Felnőtt háziorvosi rendelők a tervezési területen:**Egészségügyi Központ**

2040 Budaörs, Kossuth L. u. 9

Hrsz 2066

Az Egészségügyi Központban található felnőtt orvosi rendelőben három orvos rendel.

Felnőtt orvosi rendelő

2040 Budaörs, Szabadság út 14.

Az ingatlan, amelyen az intézmény elhelyezkedik magántulajdonban van, a rendelőt a tulajdonos önkormányzati támogatással működteti.

Az intézmény funkciója: A budaörsi felnőtt lakosok háziorvosi ellátása

A felnőtt orvosi rendelőben egy orvos rendel (két körzetet lát el).

Összegezve, tehát elmondható, hogy a becsült megnövekedett (össz.) lakosságszámból adódó alapoktatási férőhelyigény a területen található, bővítés előtt álló Kincskereső óvodában és a terület közelében a Harsfa utcában épített új oktatási intézményekben ellátható.

Az egészségügyi alapellátás, szintén a területen belül megfelelő kapacitással rendelkezik a tervezett lakosságszám ellátásához.

3. HATÁSELEMZÉS

a) Történeti településhálózati következmények

A tervezés során a terület jelenlegi közlekedési hálózata nem változik.

b) Természeti, táji hatások

Jelen terület beépült, meglévő lakóterület. A területhasználat nem változik meg jellemzően. A változást Kossuth Lajos utcában a lakófunkció mellett megjelenő intézményi funkció jelenti, amelyek nem jelentenek természeti, táji hatásokat és a terület déli részén, a Szabadság utca mentén ezen funkciók eddig is szerepeltek és az átalakuló városközponti részen nagy jelentőséggel szerepelnek. A tervezési terület tömbje átminősülésének folyamata a Kossuth Lajos utca mentén kevésbé intenzív, mint a Szabadság utca mentén.

Összefoglalva a tájhasználat változás jelen tervvel kapcsolatban nem áll fenn.

c) Településkép feltárlásának változásai

Jelen terv kapcsán, a településkép feltárlásának megváltozását okozó tényezők, egyik szempontja, hogy beépítéssel járnak vagy sem, másik, hogy a jelenlegi településképet javítja vagy rontja, illetve mennyire illeszkedik környezetéhez. A tervezési területen a Vt-R6 és Vt-R8 jelű övezetekben legkisebb alakítható teleknagysága 700m²-ről 500m²-re csökken, a Szabadság út mentén a legnagyobb építménymagasság változik a mostani 10,5m-ről 7,5-re csökken a megengedett legnagyobb építménymagasság, kivéve a Vt-R7 jelű övezetben, ahol a 10,5m marad.

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutatthatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Lásd külön dokumentált, régészeti szakági munkarész!

e) Történeti térbeli rendszerek alakulása

A tervezés során településhálózati elemek nem változnak. Településtörténeti szempontból jelen fejlesztés a történeti rendszerek szempontjából nem jelent változást.

f) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A tervezési területen nem található műemléki védetség alatt álló épület.

g) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A tervezési területen nem található műemléki védetség alatt álló épület.

h) Településkarakter változásainak hatásai

A terület valamikor, láthatóan homogén lakóterület volt, kistelkes, jellemzően oldalhatáros beépítéssel. Ebben a telekstruktúrában jelenik meg több olyan idegen beépítési módú elem, amely nagyobb kiterjedésű területen változtatja meg az eredeti struktúrát.

A területen igen vegyes telekstruktúra van, az átlagos teleknagyság 500m^2 – 700m^2 között van, a családi házas lakóterületeket tekintve. A társasház, valamint nem lakó funkcióval rendelkező területeket tekintve az 1000m^2 - 2000m^2 a jellemző. Az utóbbi néhány évben a terület több részén, a 1000m^2 feletti területnagyságú teleken megjelent olyan befektetői igény –főként a Szabadság út mentén-, amelyek a családi házas beépítések helyén (azok elbontásával) társasházat kívánnak létrehozni kereskedelmi illetve szolgáltatási funkciókkal ötvözve.

(lásd: telekstruktúra vizsgálat)

A beépítés struktúrája, és módja is igen vegyes képet mutat. A területen igen gyakori az oldalhatáron álló, szinte a telkek teljes hosszában beépülő családi házak, amelyek 2-3 db, estenként 4db lakást tartalmaznak. Az utóbbi néhány évben a területen több helyen megjelentek olyan társasház beépítések, amelyek a családi házas beépítések helyén (azok elbontásával), telekösszevonással, illetve az eredeti teleken jöttek létre. A megvalósult példák - esetenként 10-20 lakást tartalmazó házakat jelentenek, amelyek jól mutatják a területen az utóbbi időben kialakult állapotot. A városias jelleg leginkább a terület keleti részén található társasház beépítés tükrözi. (lásd: beépítési struktúra és lakásszám vizsgálat)

A terület átalakítására azért van szükség, mert a régi területhasználat már nem felel meg a mai igényeknek és életformáknak. Tehát, ha magára hagyjuk a területet, akkor a ledegradálódásával kell számolnunk, és azzal, hogy egyre több megoldatlan problémát okoz, amit csupán a professzionális jogalkotási és jogalkalmazási technikákkal nem lehet megoldani.

Budaörs a városiasodás magasabb szintjére lépett, és még ma is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ha a térségben meglévő erőket figyelmen kívül hagyjuk, és nem tudatosan irányítjuk, akkor spontán módon törnek fel, és valósulnak meg úgy, hogy később ennek inkább a kedvezőtlen hatásait éljük meg.

A városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, nagyobb népességet kell kiszolgálnia, és a megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsihasználat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra. Egy sejtes, mikrostruktúrájú térben kell gondoskodni a nagy kapacitásigényű parkolók kialakításáról, hiszen ennek megoldatlansága rontja a központ üzleteinek,

szolgáltatásainak kényelmi szolgáltatásait, ezáltal az ingatlanpiaci pozícióit is a bevásárlóközpontokkal szemben. Tehát törekedni kell a városhasználók döntéseinek jobb megismerésére, és annak magas szintű kiszolgálására.

A város központjának komplex feladatokat kell ellátnia, amely a Budaörs 2020 stratégia készítésekor megfelelően körvonalazódott.

i) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A tervezési területen nem található országos védelem alatt álló épület.

BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK HELYI VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 28/2004. (V. 25.) rendelete alapján helyi értékvédelmi épületek találhatók, alábbiak szerint:

VÉDETT ÉPÜLETEK:

Cím:	Helyrajzi szám:	
Kossuth L. utca 29.	Hrsz: 2043	(lakóépület);
Kossuth L. utca 35/2	Hrsz: 2037	(lakóépület);
Kossuth L. utca 47.	Hrsz: 2023	(lakóépület);
Kossuth L. utca 49.	Hrsz: 2022/2	(lakóépület);
Szabadság út 20.	Hrsz: 2064	(óvoda és általános iskola);
Szabadság út 66.	Hrsz: 2019/2	(lakóépület);

VÉDETT ÉPÜLETRÉSZEK

Cím:	Helyrajzi szám:	
Kossuth L. utca 21.	Hrsz: 2055	(lakóépület, tömegében);
Kossuth L. utca 23.	Hrsz: 2049	(lakóépület, tömegében);
Kossuth L. utca 39.-41.	Hrsz: 2028	(lakóépület, tömegében);

j) Folyamatok irányítása, visszafordíthatósága

Az alábbiakban felsoroljuk azokat a támogatott célokat, az építészeti karakter és a terület telekstruktúrájának átalakulásában, amelyet a fentiekén kívül még, a szabályozási elvek meghatározásakor szem előtt tartottunk.

- A kisvárosias beépítési forma megtartása.
- Zárt sorú, illetve zárt sorusodó beépítés.
- A homlokzat hátrahúzásával a közterületi gyalogoszóna növelése.
- Passzázatok, közforgalom számára megnyitott udvarok kialakítása.
- Földszinten, utcafronton csak üzlethelyiség legyen kialakítható.
- Az egyszintes házak két szint+tetőteres átépíthetősége.
- Átmenő telkek kialakíthatósága.
- Felszín alatti parkolás kötelezővé tétele, 20 gk felett.
- Az eredeti telekstruktúrához tartozó, azzal megegyező, kisvárosias homlokzati struktúra, illetve utcakép.
- Több telek összevonásával létrejövő nagyobb telekstruktúra kialakítása, a beépítés eredeti struktúrájának megtartásával, a parkolás felszín alatti megoldásának támogatása érdekében.
- A telken belül közcélra megnyitott terület kialakítása esetén, engedmény a zöldfelületi mutatóból.

A minőségi fejlesztések idevonzásához szükséges a projektfejlesztések megvalósíthatóságának kiszámíthatósága, ezért a területelőkészítés, ebben a folyamatban egy fontos értéknövelő tevékenység. Ehhez szükséges a közszféra aktív menedzsmentje.

A terület, tehát a kisvárosias jellegét túlnyomórészt megtartó, átalakuló városközponti funkcióra kijelölt fejlesztéseket idevonzó kisvárosiasodó terület.

A tervezési területen nem található országos védelem alatt álló épület. A helyi értékvédelem alatt álló épület tekintetében a BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK HELYI VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 28/2004. (V. 25.) rendelete alapján, a Régészetiérdekű terület vonatkozásában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetet módon, annak engedélyével a törvényi előírások és a település helyi építési szabályzata előírása szerint kell eljárni.

k) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezések lehetőségei

A tervezési területen nem található országos védelem alatt álló épület. A helyi értékvédelem alatt álló épület tekintetében a BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÉNEK HELYI VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 28/2004. (V. 25.) rendelete rendelkezik.

Budaörs Város Helyi Építészeti Szabályozása rendelkezik a régészeti lelőhelyek védelméről. A régészeti leletek kezelését a kulturális örökségvédelemről szóló 2001. LXV. törvény, szabályozással, illetve örökségvédelmi bírság kiszabásának lehetőségével biztosítja.

4. ÖSSZEFOGLALÓ

Napjainkra a spontán folyamatok miatt kaotikussá vált a központi városrész működése funkcionálisan, építészeti karakterében, hiátus van a közösségi tereiben. Problémáinak megoldása, és abban az új léttér kialakítása, nem fog magától menni, a közsféra részéről egy sokkal energiaigényesebb, proaktívabb hozzáállást igényel.

A terület átalakítására azért van szükség, mert a régi területhasználat már nem felel meg a mai igényeknek és életformáknak. Tehát, ha magára hagyjuk a területet, akkor a ledegradálódásával kell számolnunk, és azzal, hogy egyre több megoldatlan problémát okoz, amit csupán a professzionális jogalkotási és jogalkalmazási technikákkal nem lehet megoldani.

Budaörs a városiasodás magasabb szintjére lépett, és még ma is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ha a térségben meglévő erőket figyelmen kívül hagyjuk, és nem tudatosan irányítjuk, akkor spontán módon törnek fel, és valósulnak meg úgy, hogy később ennek inkább a kedvezőtlen hatásait éljük meg.

A városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, nagyobb népességet kell kiszolgálnia, és a megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsihasználat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra.

5. NYILATKOZAT

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, a tanulmány elkészítésére.

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítője Budaörs, Szabadság út - Nefelejcs u.- Kossuth Lajos u. és a Kisfaludy u. által határolt terület szabályozási terv módosításának tervezője, Czene Éva, vezető településtervező jogosultsággal rendelkezik (Nógrád Megyei Építész Kamarai tervezői névjegyzék száma: TT-12-0160/07), így a 4/2003.(II.20.)NKÖM rendelet 6.§ (1). bek. b) pontja értelmében jelen tanulmány elkészítésére jogosult.

Budapest, 2010. január 18.

.....
Czene Éva
Vezető tervező

**RÉGÉSZETI HATÁSTANULMÁNY
BUDAÖRS-BELVÁROS,
SZABADSÁG ÚT – NEFELEJCS UTCA – KOSSUTH LAJOS UTCA
ÉS KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
RÉGÉSZETI SZAKÁGI MUNKARÉSZ**

Megrendelő:

PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.
Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.
Iroda: 1126 Budapest Kléh István utca 8/B. T/F: 214-0231

Készítette: az ARCHEOSZTRÁDA Kft.

1119 Budapest, Etele út 59-61.
Tel.: 06 1 225 33 61, Fax: 06 1 225 33 62
e-mail: archeo@archeosztrada.t-online.hu

megbízásából: dr. Tankó Károly
2064 Csabdi, Szabadság út 56.
Tel.: 06 30 263 40 24, e-mail: csisztat@gmail.com
szakértői engedély sz.: OKM 289-5/2008

Budapest, 2010. január 25.

TARTALOM

I. A tanulmány tárgya

II. Törvényi környezet

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése (4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények)

1. Vizsgálat

a) Történeti leírás és a régészeti örökség

b) Természeti táj és tájhasználat

c, e, f) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

f) Védeltségek

g) Az örökségi értékek elemzése

h) Területhasználat és terület állapota a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

2. Változtatási szándékok

a) Településhálózati és tájhasználati változás

b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

c) Infrastrukturális változás

d) Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

3. Hatáselemzés

a, b, c) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

e, f, g, h, i) *Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek*

j) Folyamatok iránya és visszafordíthatósága

k) Kárenyhítés lehetősége és költsége

4. Összefoglalás

5. Nyilatkozat

IV. Térképek

V. Fotók

I. A tanulmány tárgya

Budaörs Város Önkormányzata a Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének módosítását a Portaterv Kft.-vel készíteti. Ehhez a 2001. évi LXIV. tv. 66. § (2) bekezdés alapján kulturális örökségvédelmi hatástanulmány szükséges, amely a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet 5. § (2) bekezdés értelmében, és az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldendő tervek kötelező alátámasztó munkarésze. Mivel a tervezett változtatás csak a település meghatározott részét érinti, ezért a tanulmány a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1 § (3) bekezdése értelmében, külön környezeti hatásvizsgálat nélkül **csak a változtatással érintett területről készült.**

A jelen munkát (azaz a jelen tanulmány részét és egészét) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A tanulmány sokszorosítása, átdolgozása, az abból való idézés, vagy bármely más formában történő felhasználása csak az Archeosztráda kft. és a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja az Archeosztráda Kft. A tanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni. A tanulmányt a szerződéstől eltérő szolgáltatás, vagy újabb hatásvizsgálat részeként való felhasználása csak a szerzői jogok birtokosainak írásos hozzájárulásával lehetséges. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, a régészeti lelőhelyekre és a régészeti érdekű területekre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy harmadik fél számára való továbbadása csak a 17/2002. (VI.21.) NKÖM rendelet 7. §, valamint a 47/2001. (III.27.) Kormányrendeletben szabályozott módon az Archeosztráda kft., továbbá a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.

A hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült!

II. Törvényi környezet

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

2005. évi LXXXIX. törvény a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosításáról

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

2001. évi LXXX. törvény a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

2001. évi XXVIII. törvény a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

1997. évi CXL. törvény (különösen a 38-49. §) a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájelemként szereplő lelőhelyekre)

1985. évi 21. törvényerejű rendelet a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1979. évi 2. törvényerejű rendelet a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

362/2008. (XII.31.) Kormányrendelet a Nemzeti Hírközlési hatóság eljárásában közreműködő szakhatóságok kijelöléséről valamint egyes szakhatósági közreműködések megszüntetéséről és módosításáról (a régészeti lelőhelyek és régészeti védőövezetek, valamint az azonosításukhoz szükséges és a védettségükre vonatkozó adatok közzétételéről).

191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet az örökségvédelmi bírságról

47/2001. (III. 27.) Kormányrendelet a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

149/2000. (VIII. 31.) Kormányrendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

196/1996. (XII. 22.) Kormányrendelet a mentésben való részvétel szabályairól, a polgári védelmi szakhatósági jogköréről és a miniszterek polgári védelmi feladatairól

161/1998. (IX.30.) Kormányrendelet a nemzeti kulturális örökség miniszterének feladat- és hatásköréről

21/2007. (III. 26.) OKM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat létrehozásáról és működéséről; továbbá a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet módosításáról

4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet örökségvédelmi hatástanulmányról

17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet kulturális örökség hatósági nyilvántartásáról

3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól

18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól

17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a kulturális javak kiviteli engedélyezésének részletes szabályairól

18/2000. (XII. 18.) NKÖM rendelet a kulturális szakértők működésének engedélyezéséről és a szakértői névjegyzékek vezetéséről

1/2000. (I. 14.) NKÖM rendelet a kulturális szakemberek szervezett képzési rendszeréről, követelményeiről és a képzés finanszírozásáról (módosította a 13/2000 (VII. 11.) NKÖM rendelet)

20/1999. (XII. 26.) NKÖM rendelet a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

5/1999. (III. 26.) NKÖM rendelet a közművelődési feladatellátás országos szakfelügyeletéről

15/1998. (III. 31.) MKM rendelet a helyi önkormányzatok könyvtári és közművelődési érdekeltségénélő támogatásáról

BTK (az 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről) vonatkozó paragrafusai:

159.§ - háborús fosztogatás

160.§ bűnös hadviselés

216.§ a műemlékek megrongálása

216/A.§ a kulturális javak megrongálása

216/B.§ visszaélés kulturális javakkal

312.§ csempészet és vámorgazdaság

316.§ lopás

317.§ sikkasztás

324.§ rongálás

325.§ jogtalan eltulajdonítás

326.§ orgazdaság.

218/1999. (XII. 28.) Kormányrendelet az egyes szabálysértésekről vonatkozó paragrafusai:

144.§ régészeti szabálysértés

145.§ kulturális javak engedély nélküli másolása

146.§ kulturális javakkal kapcsolatos kötelességek elmulasztása

Általában a 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei, illetve mindezek utóbbi években történt módosításai alapján kell eljárni. Mindezek alapján a régészeti területeket három kategóriába lehet besorolni:

1. fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyek
2. nyilvántartott régészeti lelőhelyek
3. régészeti érdekű területek.

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés

A KÖH hatósági engedélye szükséges védett régészeti területen bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. A KÖH határozatának hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben mindenben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltakat kell követni és betartani.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében:

2001. évi LXIV. tv. 11. §

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (3)-(4) bekezdés

Régészeti lelőhelyek és régészeti védőövezetek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el az alábbi kivételekkel. A 2005. évi LXXXIX. tv. 26. § (1)-(2) bekezdés értelmében a 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkálatokhoz, illetve minden egyéb, az örökségi elemek jellegét és megjelenését érintő munkavégzéshez – amennyiben más hatóság engedélyéhez ez nincs kötve – a KÖH hatósági engedélye szükséges.

2005. évi LXXXIX. tv. 28. §

Kérelemre a KÖH köteles a majdani a hatósági vagy szakhatósági engedélyének feltételeiről előzetesen nyilatkozni. Az engedélyezési eljárás miatt célszerű már a tervezés előtt, vagy annak megkezdésekor a Hivatal előzetes nyilatkozatát kérni, hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, halastó kialakítása, stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Így a később megvalósíthatatlannak minősülő fölösleges tervezés, illetve a feltárás miatt történő nem várt időbeli csúszás és költségnövekedés kiküszöbölhető vagy előre kalkulálható lesz.

2005. évi LXXXIX. tv. 8. § (1)-(2)

A földmunkával járó fejlesztésekkel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tární. Ennek részeként – ha a KÖH nem rendelkezik másként – a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a KÖH régészeti megfigyelést írhat elő.

2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §; 27/2001 NKÖM rendelet 14. §, 21/2007 OKM rendelet 14/B §

A beruházás feltételeként adott esetben előírt régészeti feltárás költségei mindig a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása. A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a beruházás nagyberuházásnak számít-e (minden nettó 500 millió forintot meghaladó, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás). Ez a nyilatkozat valamint az örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve az örökségvédelmi hatósági eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem hivatalos melléklete.

A 21/2007 OKM rendeletben meghatározott nagyberuházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat országos illetékességgel és feladatellátási kötelezettséggel működő intézmény. Egyéb esetben a régészeti feltáráshoz szükséges szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a területen régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, **amely Budaörs esetében a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága**. A szerződés érvényességéhez a KÖH jóváhagyása szükséges. Magát a feltárást bármelyik, a régészeti feltárások végzésére jogosult intézmény

elvégezheti, amennyiben a szerződő felek ebben megállapodnak. A feltárással jogosult intézményeket a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 2. § sorolja fel.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik az ott a Hivatal hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben ennek során előre nem kalkulálható örökségvédelmi érdek merül fel, vagy nem várt jelenség mutatkozik, a végzett tevékenységet korlátozni kell. A Hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van régészeti védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén kisajátítás kezdeményezésére. A 2005. évi LXXXIX. tv. 9. § értelmében a régészeti lelőhelyen kívül végzett földmunka során előkerülő régészeti jelenségek feltárással a 2001. évi LXIV. tv. 22. § (3) bekezdésében foglalt feltételekkel szerződés köthető (vagyis a beruházás mentő feltárással történő szükségszerű ideiglenes fennakadása elkerülhető, illetve annak ideje csökkenthető, ha a beruházó a feltárást önszántából megfinanszírozza). 2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001 Kormányrendelet, ill. 2005. évi LXXXIX. tv. 37. § (1)

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a III. kategóriába tartoznak, vagyis a bírság a kötelezettségszegés vagy a károkozás mértéke szerint 10 ezer forinttól 25 millió forintig terjedhet, míg védett lelőhelyek esetében e tétel elérheti a 250 millió forintot is. BTK-ba ütköző cselekedet pénzbírsággal, vagy legfeljebb 5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

2005. évi LXXXIX. tv. 7. § 17. pont

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrészt, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. Így ide kell sorolni minden talajbolygatással járó tevékenység végzésére kiszemelt területet is. E területekre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a beruházás során nem várt módon előkerülő régészeti leletekkel és objektumokkal fedett területekre. Az ilyenkor követendő eljárásban a helyi önkormányzat is feladatot kaphat.

2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §; 18/2001 NKÖM rendelet 15. §

Amennyiben ezeken a nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltárással jogosult intézmény köteles állni.

2001. évi LXIV. tv. 26. §; 18/2001 NKÖM rendelet 16. §

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg, amely nemesfémek esetében nem lehet kisebb a beszolgáltatott lelet nemesfémtartalmának piaci értékénél. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet

A Hivatal a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez lényegében a már ismert lelőhelyek esetében a nagyobb felületet érintő, 1ha területet vagy 500m² épület-alapterületet meghaladó méretű, illetve bizonyos nyomvonalas létesítményekre, vízügyi létesítményekre, bányatelkekre és tereprendezésre vonatkozó beruházásokra érvényes bármely területen. A tanulmány elkészítése a beruházót terheli, készítésére a nevezett rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak.

A 2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit részletesen tartalmazza a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete. Ugyanezen

rendelet értelmében a hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személy készítheti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl egyben nyilatkozik arról is, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

III. Az örökségvédelmi értékek állapota és a változtatási szándékok hatáselemzése

(A 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények)

1. Vizsgálat

1.a. Történeti leírás és régészeti örökség

A topográfiai viszonyok alapján valószínű, hogy a középkori Örs a mai városközpont alatt feküdt.

Az 1986-ban megjelent Magyarország Régészeti Topográfiája 7. kötete részletesen tárgyalja a Budaörs területéről ismert régészeti emlékeket, köztük MRT 7. 5/11. Belterület néven jelölt középkori falut is. [Magyarország régészeti topográfiája 7. köt. Dinnyés István - Kövári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta – Topál Judit - Torma István: Pest megye régészeti topográfiája. A budai és szentendrei járás. (továbbiakban MRT)].

Örs (Ewrs, Wrs, Vrs, 1575-ben már Buda Eörs) középkori történelméről keveset tudunk. 1236-ban már templomos hely volt, mivel IV Béla oklevelében az örsi Szent Márton kápolnát a bélakúti cisztercita monostornak adta. 1269-ben veszprémi püspökség tiltakozása nyomán örs temploma a ismét a püspökség tulajdonába került. Az 1282. évi adat, mely szerint a telki apátság a Peslev hegyen lévő kecskeörsi (Kechkekvors) szőlejét eladta a budaalsóvárosi Sink fia, Pálnak, csak feltételesen vonatkoztatható a középkori falura. 1296-ban Pál örsi plébános, több más plébánossal együtt igazolta, hogy a királyi és királynéi egyházak és kápolnák dézsmája az esztergomi érseket illeti. 1318-ban az esztergomi érsek tiltakozásával kezdetét vette a sasadi, örsi és csiki tizedek miatt a század végéig tartó per. 1395-ben Zsigmond király az esztergomi káptalannak meghagyta, hogy az örsi és csiki királyi jobbágyoktól, ősi kiváltságaik végett ne szedjék az egyházi tizedet. Ennek ellenére az örsi hospeseket 1396-ban kötelezték az általuk termelt bor dézsmájának megfizetésére. Ezt követően a pápa több ízben is megerősítette az esztergomi káptalan adószedési jogát. 1420-ban Jakab budai polgár adósságai fejében örsi szőlőjét átadta Cap-i Miklós fia, András özvegyének Annának. 1527-ben I. Ferdinánd a néhai Ádám diák két szőlőjét adományozta el. A török hódoltság kezdetén, 1546-ban mindössze három lakosa volt, de 1559-es összeírásban már 61 lakóval szerepel. 1575-ben Musztafa budai pasa arról panaszkodott, hogy a budaörsieket is várépítő szolgálatra kötelezték. Ekkor kőtemplomát lebontották és köveit a budai vár építésére szállították. 1579-ben a kiemelten gazdag jövedelmű helyek között említették. 1579-ben lakatlanná vált, amikor Pálffy Miklós esztergomi kapitány Budaörs és Budakeszi teljes lakosságát Esztergom és Érsekújvár közé telepítette át. A tizenöt éves háború után a lakosság egy része visszaköltözött, mivel 1608-ban az óbudaiak mellett a budaörsiek is tiltakoztak a Vácra való adózás ellen.

1.b-e. Természeti táj és tájhasználat, Településkép és utcaképek, Településszerkezet és területhasználat, Településkarakter

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

1.f. Védettségek (régészeti)

A vizsgált területen, illetve annak közelében miniszteri rendelettel fokozottan vagy kiemelten védetté nyilvánított régészeti lelőhely nem található.

1.g. Az örökségi értékek elemzése

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 460/2802/9/2009. ügyirati számú előzetes véleménye alapján Budaörs belvárosában, a beépített tervezési területen régészeti lelőhely nincs, de annak közvetlen szomszédságában a KÖH által 10091. számon nyilvántartott régészeti lelőhely

(Budaörs-Belterület: középkori falu és templom) található. Ez a tény, valamint az írásos források arra utalnak, hogy a középkori Örs falu régészeti maradványai a mai Budaörs településközpontja alatt keresendők, vagyis a tervezési területen régészeti emlékek előkerülésével kell számolni. Ennek alapján a 2001. évi LXIV. törvény 7. § (17) bekezdése szerint a teljes tervezési területet régészeti érdekű területnek minősül. A törvény értelmében a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, és csak szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

1.h.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés- rendszerében

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

2. Változtatási szándékok

(részletesen lásd a tervdokumentációban – itt csak azon változtatási szándékok kerültek rövid összefoglalásra, amelyek hatással lehetnek a területen található régészeti emlékekre)

Budaörs a városiasodás magasabb szintjére lépett, és még ma is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ezzel együtt a spontán folyamatok mentén kialakult központi városrész mind funkcionálisan, mind építészeti karakterében kaotikussá vált, ami szükségessé teszi a terület átalakítását. A városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, nagyobb népességet kell kiszolgálnia, miközben megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsi-használat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra.

A tervezési program a területre olyan telekrendezést javasol, ahol a Vt-R6 és Vt-R8 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területen a legkisebb kialakítható telek méret: 500 m², a beépítettség mértéke: legfeljebb 40%, a beépítési mód: hézagosan zárt sorú. Vt-R7 jelű Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területen a legkisebb kialakítható telek méret: 3000 m², a beépítettség mértéke: legfeljebb 60%, a beépítési mód: hézagosan zárt sorú.

A jövőkép meghatározásában fontos szempont volt a terület túlépítésének megakadályozása, a kisvárosias jelleg és beépítési struktúra megőrzése. Ebből következik, hogy védeni kell a keskeny telekszerkezetet, meg kell őrizni a lakóterületi normatívákat az intézménydominanciájú telkeken is (mint pl. a zöldfelületi arány, vagy a nagy összefüggő burkolt felületek kerülése), a városközpont jövőbeli kialakulása érdekében. Ugyanakkor a terület alulhasznosított telkein új beépítési paramétereket határoz meg, amellyel a terület beépítése intenzívebbé válhat. Az avult épületek átépítésével, új telkek kialakításával és beépítésével kb. 30-35 új lakás és kb. 8000 m²-nyi új intézmény építésére biztosítható lehetőség.

3. Hatáselemzés

A különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)

3. a-c. és e-i) Történeti településhálózati következmények, Természeti és táji hatások, Településképfeltárulásának változásai, Történeti térbeli rendszerek alakulása, Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Műemlékek megújításának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei, Településkarakter változásának hatásai, Településkarakter változásának hatásai

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti hatáselemzésének.

3.d.) Régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A fejlesztés megvalósulása esetén nem kerülhető el a régészeti érdekű területen várható régészeti emlékek károsodása. Más szóval a szabályozási terv módosításával lehetővé váló építkezések nagymértékben, akár pusztulással is veszélyeztetik a területen található régészeti emlékeket. Mivel ez a folyamat visszafordíthatatlan, ezért a régészeti leletek és a feltárható tudományos adatok megmentésének egyetlen módja a megelőző régészeti kutatás.

A tervezési területen található régészeti emlékek eredeti helyükön való bemutatása a jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján nem indokolt.

3.j.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A jelenleg károsan ható folyamatok (pl. építkezések) a régészeti érdekű területen található régészeti emlékek fokozatos állagromlását okozhatják. Ezeknek a károsan ható folyamatoknak a csökkentéséhez, megállításához a helyi önkormányzat, a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a folyamat visszafordíthatatlanul a régészeti emlékek teljes megsemmisüléséhez vezethet.

3.k.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A régészeti érdekű területen található régészeti emlékekvfokozatos állagromlásának lassítása, megállítása csak a helyi önkormányzat, a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások együttműködésével lehetséges. A fejlesztési övezetben található ingatlanokon a régészeti emlékekben keletkező károk enyhítésére nincs, csupán megelőzésre van lehetőség. Ennek a törvény által előírt módja a beruházást megelőző régészeti feltárás.

4. Összefoglaló

A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárható a törvények tiszteletben tartása és a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés.

A jelen hatástanulmány Budaörs-Belváros, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének módosításához készült. A kialakítható minimális telekméret és a maximális beépíthetőség szabályozásával a módosítás célja a tervezési terület túlépítésének megakadályozása, a kisvárosias jelleg és beépítési struktúra megőrzése. Ugyanakkor az avult épületek átépítésével, új telkek kialakításával és beépítésével új lakások és intézmény építésére nyílt lehetőségek.

A tervezési területen régészeti lelőhely nincs, de közvetlen szomszédságában a KÖH által 10091. számon nyilvántartott régészeti lelőhely (Budaörs-Belterület: középkori falu és templom) található. Ez a tény, valamint az írásos források arra utalnak, hogy a középkori Örs falu régészeti maradványai a mai Budaörs településközpontja alatt keresendők, vagyis a tervezési területen régészeti emlékek előkerülésével kell számolni. Ennek alapján a 2001. évi LXIV. törvény 7. § (17) bekezdése szerint a teljes tervezési területet régészeti érdekű területnek minősül. A törvény értelmében a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, és csak szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért minden földmunkával járó beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni, amelynek módszere a próbafeltárás. Ennek hiányában bármilyen földmunka csak folyamatos régészeti megfigyelés mellett végezhető. A régészeti feladatok elvégzésére a Pest Megyei Múzeumok igazgatósága jogosult.

* * *

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült! A nyilvántartott lelőhelyekről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal vezet közhiteles nyilvántartást. Minden tervezett beruházás előtt javasolt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni!

A hatástanulmány alapjául szolgáló tervek módosítása vagy a tervezési terület bővítése esetén új hatásvizsgálat szükséges!

Budapest, 2010 január 25

dr. Tankó Károly
régész

NYILATKOZAT

Alulírott Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a 4/2003 (II. 20.) NKÖM rendelet 6. § (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően a régészeti hatástanulmány készítéshez szükséges régész szakirányú felsőfokú végzettséggel, illetve tudományos fokozattal rendelkezem.

Az alulírott által **Budaörs-Belváros, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének módosításához** készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági rész az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, illetve a tanulmányban szereplő tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok azoknak mindenben megfelelnek.

Budapest, 2010 január 25.

Dr. Tankó Károly
régész

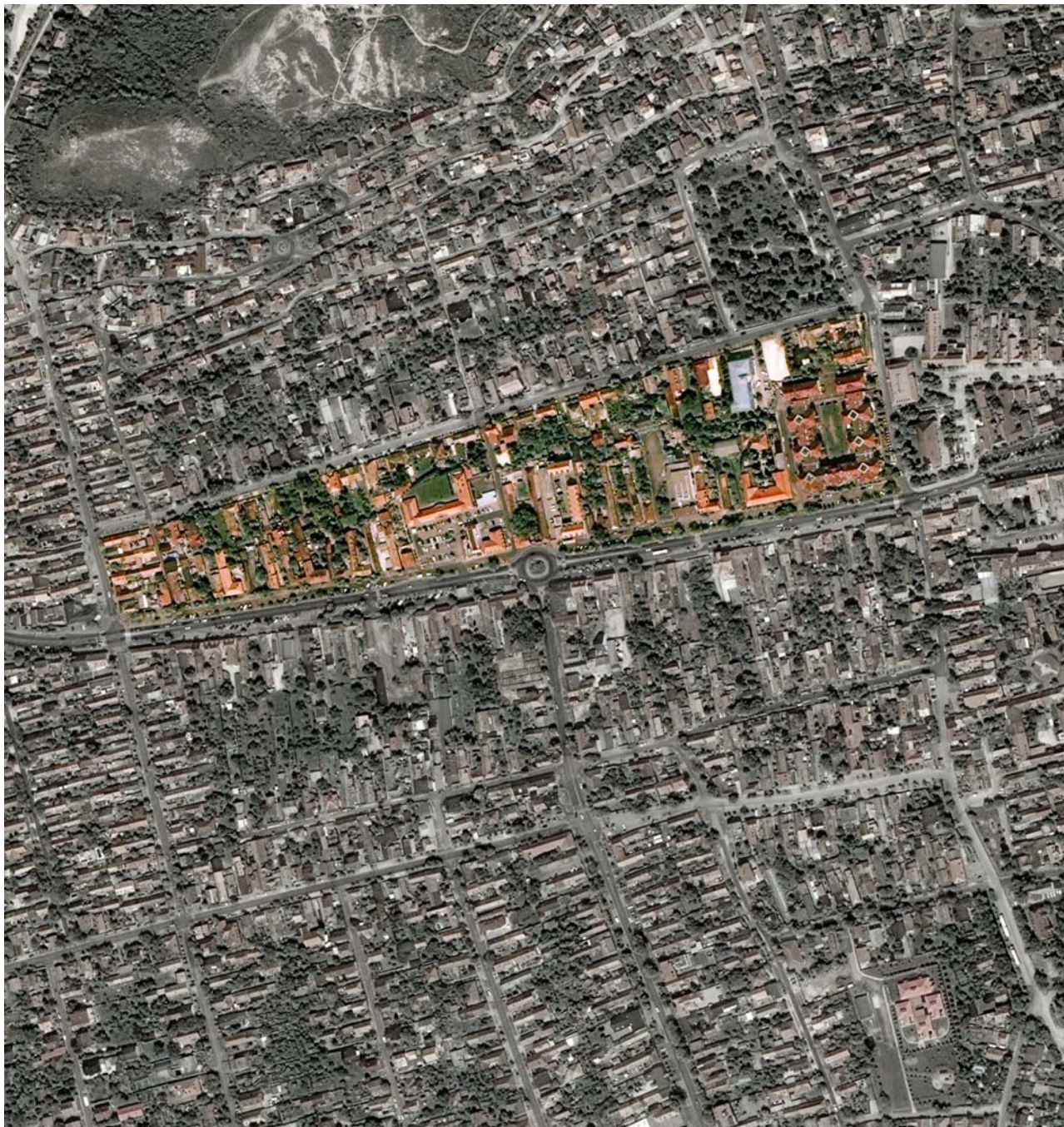
Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

IV. Térképek



Szabályozási terv a régészeti érdekű terület jelölésével (a teljes tervezési területet régészeti érdekű területként kell kezelni)

V. Fényképek



Légifelvétel a tervezési területről

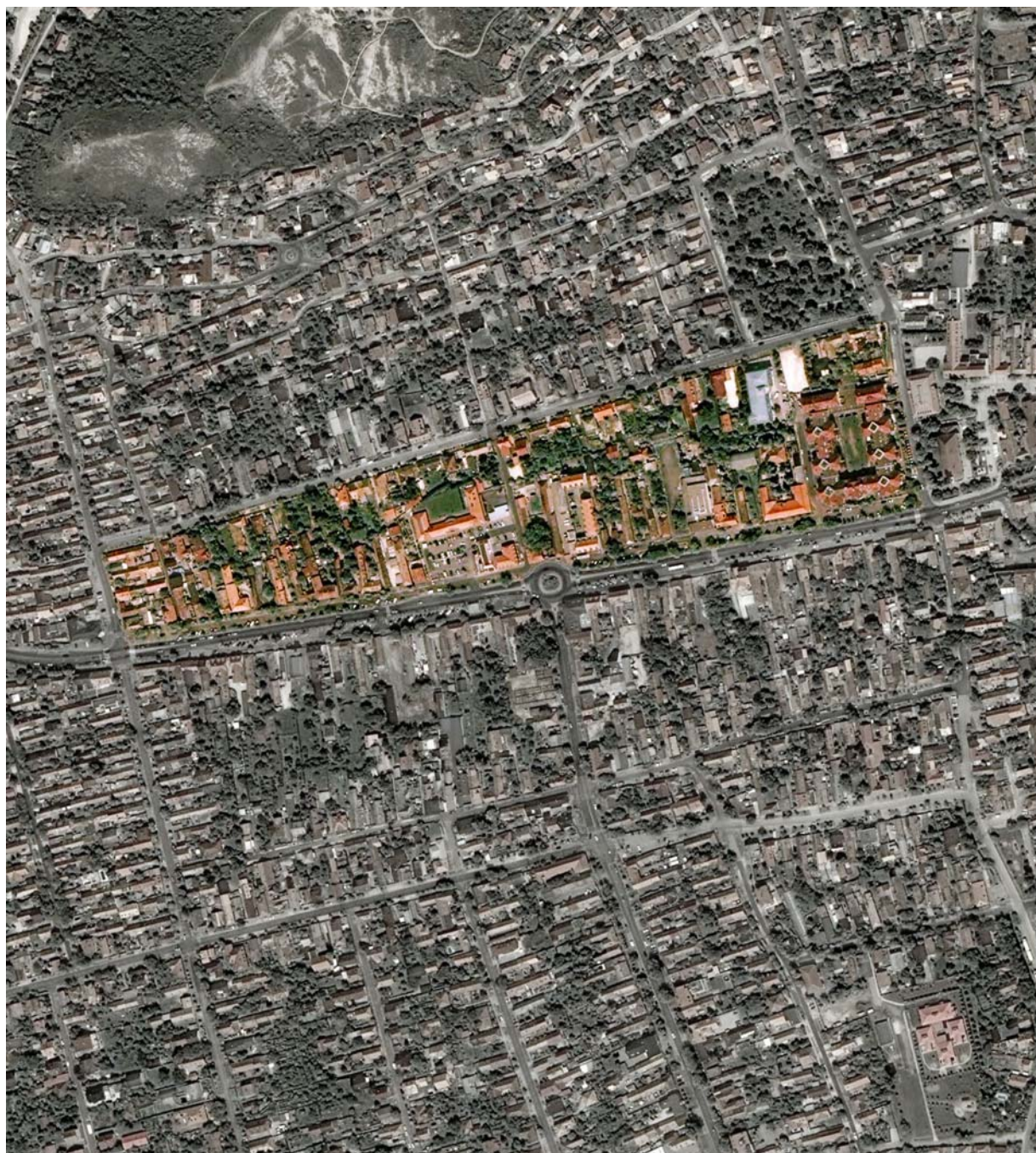
ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

BUDAÖRS – BELVÁROS
SZABADSÁG ÚT – NEFELEJCS UTCA - KOSSUTH LAJOS UTCA
ÉS A KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ Étv. 9 § (6)

2010. ÁPRILIS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



PORTATERV KFT.

1126 BUDAPEST, KLÉH ISTVÁN UTCA 8/B. T/F: 214-02-31, E-MAIL: PORTATERV@AXELERO.HU

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2010.(.....) ÖKT rendelete

Budaörs egyes területeire vonatkozó
helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (BHÉSZ) szóló
42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendeletet (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja.

1. §

- (1) A R. 2.§-a az alábbi (q) ponttal egészül ki:
„(q) Lakó célú főrendeltetésű épület: Azaz épület, amely szintterületének legalább 50%-a lakás célú rendeltetési egységként kerül kialakításra.
- (2) A R. 21.§-a az alábbi l) ponttal egészül ki:
„l) Vt-R6, R7, R8 Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területek”
- (3) A R. 38. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul.
„(2) A területen melléképület csak a Vt-R8, és a jelű építési övezetben helyezhető el.”

2. §

- A R. 12. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:
„(13) Új közterület kialakítása, meglévő közterületet érintő átalakítása esetén a közterület-használat intenzitásának megfelelő számú hulladék- v. szemétygyűjtő elhelyezése szükséges.”

3. §

A R. az alábbi 40/B.§-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R6, Vt-R7, Vt-R8

REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

40/B. §

- (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zártosú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetekben főrendeltetesként elhelyezhető:
- a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (3) Az építési övezetekben
 a) az előkert mérete 0 m
 b) a hátsókeret mérete 0 m.
- (4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgalm területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgalm fennáll. Ezeken az átjárási szolgálommal jelölt területeken a 13. § (1) bekezdésében előírtaktól eltérően legalább 3,0 m széles magánút is létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
 a) közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;
 b) új utcafronti épület homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;
 d) az építési vonaltól épületrészt a telekbelseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.
- (6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R6	500	14	40	1,6	60	25	5,5	7,5
Vt-R7	3000	35	60	1,6	80	10	6,0	10,5
Vt-R8	500	14	40	1,0	50	25	4,0	6,0

- (7) Az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság maximumát.
- (8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.
- (9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 500 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.

Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.

(13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 5000 m².

(14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.

(15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (3) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílhatnak.

(16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.

(17) Új építés, bővítés esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.

(18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 40 %. Pinceszint illetve mélygarázs max. -1 szintben létesíthető.

(19) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.

(20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása: 0,5 m lehet.

(21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:

- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,
- a telken min. 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.

(22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.

(23) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.

(24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:

a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,

b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.

(25) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.

(26) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházások a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Múzeummal.

4. §

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbi melléklettel bővül:

„1.3. sz. Szabályozási terv (Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület SZT) M=1:1000 ”

5. §.

Záró rendelkezések

(1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelete hatályát veszti.

(2) E rendelet a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.

Budaörs, 2010.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző