

C/1. A TERVMÓDOSÍTÁS INDOKAI

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

A terveknek élettartama van, például a településszerkezeti tervnél tízévente szokták ajánlani a módosítást. A hatályos terv ugyan nem töltötte be a tíz évet, mégis megérett az átgondolásra.

Az elmúlt évek mozgalmas időszakot takarnak.

Jelentős mennyiségű jogszabály módosítást hoztak magukkal, amelyek új lehetőségeket és kööttségeket hívtak életre.

Megszületett Budaörs IVS-e, amelyik szembesítette a Várost erősségeivel-gyengeségeivel, és beleállította a lehetőségeket és veszélyeket rejtő külső térbe, ezzel a belső tulajdonságok megmérettetését lehetővé téve. A valóság megismerése elvezetett a célstruktúra felállításához, ahonnan már csak egyetlen lépés volt ennek településszerkezeti szintű leképezése. Az egymásra épülő rend alapja tehát az integrált városfejlesztési stratégia lett.

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

C/1.1. A JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSOK KIHATÁSA BUDAÖRSRE

Budaörs hatályos településrendezési tervének elfogadását követő időszak a jogi környezet jelentős megváltozását hozta magával szinte valamennyi, igazodási pontot jelentő jogszabályi elem esetében.

Mind az építési törvény (továbbiakban: Étv), mind az országos területrendezési tervről szóló törvény (továbbiakban: OTv), mind a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: BATv), mind az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTEK) új elemekkel gazdagodott, továbbá a kormány megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló rendeletét (továbbiakban: Kódex) melyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településrendezési tervekkel szemben.

Mindezek mellett számos ágazati jogszabály is megváltozott, így például az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, a természet védelméről szóló törvény,

a kulturális örökség védelméről szóló törvény. Számos védett elem jogszabályi rögzítése is megtörtént, például az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (továbbiakban: Natura 2000 területek) kijelölése.

Az elvárások ilyen mennyiségben történő módosítása Budaörs alkalmazkodását igényli.

ÉTV. MÓDOSÍTÁSAIBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK:

- A települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében. Ebből következően Budaörs településszerkezeti tervén a közigazgatási határ mentén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerülhet sor.
- Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Ebből következően a fejlesztési területekkel egyidejűleg a biológiai aktivitásérték pótlásának helyét és módját is ki kell jelölni. Az előírás ugyanakkor kizárólag beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területek közötti változtatásokra alkalmazandó, ettől eltérő esetben a számítás nem releváns.
- Termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.
- A települések beépítésre szánt területe csak olyan terület-felhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
- Az Étv. településrendezési eszközként a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot definiálta.
- Bővítette a sajátos jogintézmények körét pl. a településképi véleményezési és bejelentési eljárással.
- Az Étv. alapján az önkormányzat és az ingatlan tulajdonos, vagy beruházó között településrendezési szerződés megkötésére nyílik mód, amely szerződés a településrendezési cél eléréséről és ennek megvalósításában vállalt kötelezettségek rögzítéséről szól. Ebből következően az Önkormányzat kötelező feladatai közül a településrendezés finanszírozásába bevonhatja az érdekelteket.
- Az Étv. alapján az elrendelt változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig rendelhető el. Ebből következően változtatási tilalom szabályozási terven történő feltűntetése nem indokolt.
- Az Étv. alapján az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettsége előírható. Költségtérítésre kizárólag az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítás esetén kerülhet sor. Ebből következően az előírás nem ró többletterhet az Önkormányzatra, amennyiben az előírt zöldfelület mértékét nem meghaladóan lesz kijelölve a beültetésre szánt terület.
- Az Étv. alapján az ingatlan tulajdonosát, vagy hasznélvezőjét kártalanítás illeti meg az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül e jogok megváltoztatása, vagy megszüntetése esetén. Ebből következően – tekintettel a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2005. október 1-jétől való hatálybalépésére – jelen tervmódosítás egyetlen korlátozó eleme sem esik kártalanítási kötelezettség hatálya alá.

OTÉK TERVEZÉS SORÁN JÓVÁHAGYOTT MÓDOSÍTÁSAIBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- A beépítésre szánt területeken belüli építési övezeteknél megengedi a legalább 5%-os beépítettséget.
- Bevezette a „természetközeli terület” fogalmát, ami Budaörsön felválthatja a Z-K, illetve az M-Vg övezeti jellel jelölt területeket.
- Bevezette a „beépítésre nem szánt különleges terület” fogalmát, ahol épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
A beépítésre nem szánt terület-felhasználáson belül szabályozza a jelentős burkolatú közösségi terek előírásait.
- Bevezette az intézményi terület fogalmát, amelyik a központi vegyes területet váltotta föl.
- Bevezeti a főépítmény és a melléképítmény fogalmát.
- Az építési övezeten belül zárt sorú beépítési mód esetén a saroktelekre eltérő építési jog megállapítását tette lehetővé.
- A beépítési magasság előírásánál választható, hogy egy terv az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság fogalmát használja, ugyanakkor adott helyi építési szabályzatban egységesen kell mindezt meghatározni.
- Módosította a közművesítés mértékébe beleszámító közműveket, így a teljes közművesítésnek már nem feltétele a közüzemi gázellátás biztosítása.
- Adott terület-felhasználási egységen a szóba jöhető rendeltetések körét szabta meg.
- Rögzítette a zöldterületek legkisebb zöldfelületi és legnagyobb beépítettségi mutatóit.
- Módosított az egészségügyi, -szociális, turisztikai erdő megnevezést közjóléti rendeltetésű erdőterületre.
- Az építési telek megközelíthetőségét közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül kell biztosítani. Ebből következően a beépítésre szánt területen fekvő belső fekvésű telkek megszüntetése vagy előírások szerinti megközelíthetőségének biztosítása szükséges kíváncsolom.
További új előírás, hogy az építési telek közterülettel, vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m kell, hogy legyen.
- Birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhetőségét lehetővé tette.
- A tetőkerteket és a vízfelületeket – a megadott arányok szerint – a telekre előírt zöldfelület mértékébe beszámíthatóvá tette.
- Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzatban előírhatóvá tette a zárt sorúság megszakítását.
- Az oldal és hátsókert mértékének megállapítását – helyi építési szabályzat rendelkezése híján – a kialakult állapotnak feleltette meg, és csak ennek hiánya esetén tette lehetővé az eddigi OTÉK-előírások alkalmazását.
- Az építési határvonalon történő, közterület irányú épületrész túlnyúlásának feltételeit rögzítette.
- A telepítési távolságot újradefiniálta.
- Terület-felhasználás kijelölésénél korlátozásokat vezetett be gyorsforgalmi út és főút előírt távolságán belül.

- Meglévő építmény bővítése esetén kizárólag a többlet gépjármű elhelyezésének kötelezettségét írta elő, a meglévők megtartása mellett.
- Hatnál több lakás esetén a gépjárművek elhelyezését építményben írta elő.
- Egy területen egymás felett többszintes terület-felhasználást is lehetővé tesz. /Pl. vízfolyás és út, vagy vasút és közút kereszteződésében, valamint közterület feletti/alatti átépítéseknel./
- A TSZT intenzitásnál bevezeti a beépítési sűrűség fogalmát a szintterület sűrűség fogalom helyett, valamint pontosítja a terület-felhasználások számítási módját.

OTRT MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

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

BATRT MÓDOSÍTÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének módosításáról szóló 2011. évi LXXXVIII. törvény 2011. szeptember 01-től lépett hatályba.
- A törvény 22.§-a kimondja, hogy:
„(1) E törvénynek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény módosításáról szóló 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: BATrTMód.) megállapított... rendelkezéseit a BATrTMód. hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
(2) A BATrTMód. hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket... a BATrTMód. hatálybalépését követő három éven belül összhangba kell hozni e törvénnyel.”
Fentiekből következően Budaörsre BATrTMód. hatálybalépését megelőzően indult TRT-módosítására nézve sem azonnali alkalmazási kötelezettség, sem – a törvény szövege alapján, amennyiben a BATrTMód. hatálybalépését követő három éven belül elfogadásra kerül – összhangba hozási kötelezettsége nem áll fenn. Célszerű már most alkalmazkodni a kiemelt térségi terv előírásaihoz, elkerülve az emiatt szükséges jövőbeni módosítás elkészíttetését.
- A szerkezeti terv a hatályos tervhez viszonyítva módosította térségi terület-felhasználási kategóriák arányát és elhelyezkedését.

- Az övezeti tervlapok a szakhatósági adatszolgáltatásoknak megfelelően pontosítottak.
- 5 ha meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas lakóterület/vegyes terület kijelölését kötöttpályás közösségi közlekedési megállóhely 5 km-es távolságához van kötve.
- Lakóterület, illetve vegyes terület növekedésének feltétele a terület 5%-át kitevő zöldfelület kijelölése.
- 7000 m²-nél nagyobb nettó eladóterű kereskedelmi, szolgáltató építmény elhelyezését jelentős közösségi közlekedési csomópont 300 méteres közelségében engedélyezhető.
- Erdőgazdálkodási térség 85%-ban történő besorolására az erdőterület mellett a természetközeli: karsztbokorerdő területi besorolás is lehetséges.
- Sem a védelmi rendeltetésű erdőterületek, sem a természetközeli területek kiterjedésének csökkentése nem lehetséges.
- A városias települési térség növekedésének közigazgatási területre vetített aránya nem haladhatja meg a mellékletben rögzített, meglévő városias települési térség területének 2%-át.
- A mellékletben felsorolt térségi erdőterület-felhasználási kategóriák, a település közigazgatási területére vetített nagysága nem csökkenhet.
- A 10 ha-t meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználási kategóriába kell sorolni.

312/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET

- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló jogszabály felsorolja az építési engedély nélkül végezhető tevékenységeket. A helyi építési szabályzat a hatósági engedélyezés fenti rendszerét alapjaiban nem bírálhatja fölül. Kisléptékű módosításokra azonban sort keríthet a szabályzat keretei között is, például egy helyi védelem alatt álló területen az engedély nélkül végezhető építési tevékenységekkel érintett építmény (pl. kerítés) anyagáról, kialakításáról rendelkezhet.
- Engedély nélkül végezhető az épületben lévő önálló rendeltetési egységek számának változtatása. Ebből következik, hogy mind a lakásszám megkötésére, mind a rendeltetési egység-szám megkötésére irányuló helyi szabályozási előírás jogszabályi felhatalmazással átléphető, ennek megakadályozására a város településképi bejelentési eljárásról szóló helyi rendeletében ezt a tevékenységet bejelentés kötelessé tette.
- Felsorolja a szakhatóságok körét, és a hozzájuk tartozó szakkérdéseket.
- Részletesen meghatározza az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmát.

314/2012 KORM. RENDELET

- Definiálja a hatálya alá tartozó tervtípusokat, és meghatározza elfogadásuk eljárásrendjét.
- Kijelöli a településrendezési eszközök módosításának legkisebb területét.
- Részletes tartalmi követelményeket rögzít mind a megalapozó vizsgálat, mind a hatálya alá tartozó tervtípusok (TK, ITS, TSZT, HÉSZ) számára.
- Felsorolja az eljárásrendben résztvevő államigazgatási szerveket.
- Rögzíti a településrendezési eszközök jelkulcsát.

- Átmeneti rendelkezésekben szabályozza a hatályos településrendezési eszközök időbeli érvényességét.
- Az OTTrT hatálya alá tartozó települések 2015. december 31-éig alkalmazhatják a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközeiket.
- Minden eljárás előtt a településnek meg kell állapítania a partnerségi egyeztetés szabályait. /egyeztetés résztvevői, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja stb./
- Az egyeztető tárgyalást az Állami Főépítész kezdeményezheti. Eltérő közbenső szakhatósági vélemény esetén a polgármester jegyzőkönyvezett egyeztetést tarthat.
- A TSZT módosításainak átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell.
- Az OTTrT hatálya alá tartozó települések 2015. december 31-éig alkalmazhatják a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközeiket.
- Minden eljárás előtt a településnek meg kell állapítania a partnerségi egyeztetés szabályait. /egyeztetés résztvevői, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja stb./
- Az egyeztető tárgyalást az Állami Főépítész kezdeményezheti. Eltérő közbenső szakhatósági vélemény esetén a polgármester jegyzőkönyvezett egyeztetést tarthat.
- A TSZT módosításainak átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell.
- Bevezeti a településképi véleményezési eljárást, valamint a településképi bejelentési eljárást. Ezek részletes szabályairól a települési önkormányzat rendeletet kell, hogy alkosson. Ezen eljárások során a helyi építészeti tervtanács mellett a települési főépítész szakmai álláspontjára is támaszkodni lehet.
- A területi mérleg számításának módja megváltozott. A lakóutcák területe a szomszédos terület-felhasználásba kell, hogy besorolódjon.

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

- Az Étv-ben előírt biológiai aktivitásérték számítás alapját teremtette meg.
- A rendeletben szereplő értékmutatók módosultak. Az erdőterületek értéke például rendeltetéstől függetlenné vált.

PEST MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

- A megváltozott országos területfejlesztési előírásoknak és az új európai uniós gazdasági ciklusnak megfelelően készül Pest Megye Területfejlesztési Konceptiója, melyben elsősorban a 2014-2020 időszak fejlesztési irányait lehet, kell meghatározni.
Budaörs és térsége szempontjából az időszakban továbbra is a vonalas infrastruktúra fejlesztések támogatására, a kötöttpályás és a nem kötöttpályás tömegközlekedés fejlesztésére, a felszíni vízelvezetés komplex rendezésére, egyéb városi infrastruktúra-fejlesztésekre – bölcsőde, gyermekjóléti szolgáltatások, átmeneti- és idősothtonok, kultúra, művészet, szórakozás – és a meglévők fenntartásának, üzemeltetésének támogatására van szükség.

BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

- A megváltozott országos területfejlesztési előírásoknak és az új európai uniós gazdasági ciklusnak megfelelően a szomszédos terület, Budapest

Területfejlesztési Konceptiója az elindult településfejlesztési és -rendezési tervezéseket megalapozva, Pest Megye területfejlesztési koncepciójával párhuzamosan, annak elhatározásaival összhangban készül.

C/1.2. SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK FEJLESZTÉSEI

Budaörs és a vele szomszédos települések (Budapest, Törökbálint, Budakeszi, Biatorbágy) kedvező közlekedés-földrajzi pozícióval rendelkeznek, az országos átlagot meghaladó mértékben érintettek fejlesztésekkel.

Kapcsolatuk sokrétű, terveik, elképzeléseik több ponton is kölcsönhatásban állnak egymással. A szomszédos települések Budaörsöt érintő elemeit településszerkezeti terveik segítségével mutatjuk be.

A jobb áttekinthetőség kedvéért szerepeltetjük valamennyi szomszédos település terület-felhasználását bemutató településszerkezeti tervlapjának részletét.

A tervezés során azzal is számolni kell, hogy a megváltozott jogszabályi környezet előírásainak megfelelően az egyes települések hatályos terveinek új jogszabályi előírások szerinti felülvizsgálata, megfeleltetése elindult, ezért a tervkészítés időpillanatában már ismert elhatározásokat a tervbe beillesztettük.

BUDAPEST

Budaörs jelentős hosszon határos Budapesttel, annak is XI., XII., illetve XXII. kerületével. A két város hatása kölcsönös. Munkahelyi, kereskedelmi, intézményi vonzerőt jelentenek egymás számára, forgalmat generálva kapcsolódási pontjaikon.

A KÓDEX hatályba léptető rendelkezéseinek megfelelően a főváros építészeti szabályozási környezetében jelentős változások várhatók. Az Étv előírásai alapján a fővárosban az új OTÉK terület-felhasználási rendszerének megfeleltetett, és a módosított BATrT előírásait is figyelembe vevő település-szerkezeti tervet kell elfogadni, ami a kerületi település-szerkezeti és szabályozási tervek alapja.

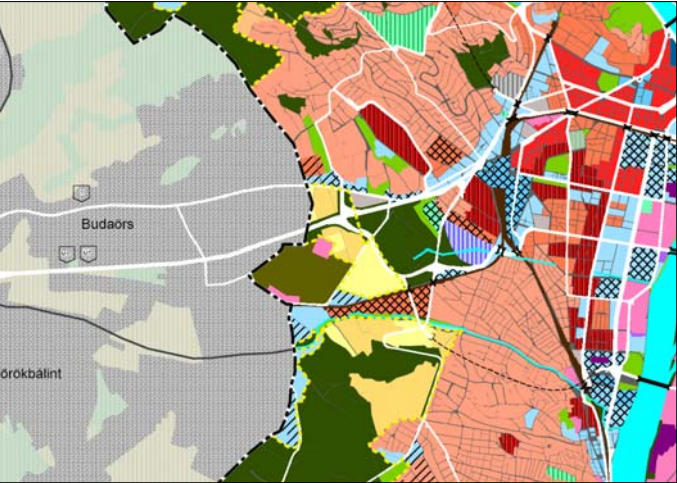
Ezért is fontos, hogy a párhuzamosan készülő tervek a hatályos tervekben meglévő ellentmondások, kapcsolati hiányok feloldását biztosítsák. Budaörs és Budapest kapcsolatrendszerében az alábbiakra kell kiemelt figyelemmel lenni:

- A főváros és szomszédos településeinek igen szoros egymás mellett élése mára egy szoros kölcsönhatást eredményezett, ezért a főváros és agglomerációjának fejlesztése/fejlődése egymástól elválaszthatatlanná vált, tehát fontos közös, egymás elhatározásait erősítő/segítő prioritások, fejlesztési irányok meghatározása.
- A térség fejlesztésének jövője a fejlesztések szinergiájának erősítésében van, amely által a főváros és az agglomerációs települések fejlesztési forrásai, innovációs járulékaik megdőbbszörözödhetnek, ezek összhataa gazdasági, társadalmi, környezeti vonatkozásban egyaránt már rövidtávon is érzékelhető lehetne. A szinergia érvényesülését javasolt kiemelt prioritással kezelni úgy a településrendezési eszközök, mint a koncepciók készítése, és az azok alapján készítenő programok, pénzügyi és fejlesztési tervek elkészítése és végrehajtása

során. Ez különösen fontos az infrastruktúra fejlesztés területén, hiszen ez a gazdasági fejlődés egyik leginkább befolyásoló eleme.

- A főváros és az agglomerációs települései több helyen összeépült, a néhol különböző, néhol azonos terület-felhasználású, különböző közigazgatású területek egységes kezelése lenne kívánatos, azonos intenzitású környezetterheléssel, a vonalas és az intézményi infrastruktúra hálózatok összehangolt fejlesztésével. (pl.: Budaörs és Újbuda szomszédos lakóterületeinek gyűjtőúthálózata Farkasréti út – Törökbálinti út, Felsőhatár út, Kamaraerdei út, valamint a főközlekedési utak csomópont fejlesztései, mint az 1. sz. főúton, a közigazgatási határon tervezett körforgalom).
- Az összehangolt fejlesztések megvalósítása a fő infrastruktúra hálózat elemeinél még fontosabb mint az együtt élő városrészek esetén, a vonalas infrastruktúra hálózatokat (köz- és vasúti, kötöttpályás tömegközlekedés, szennyvízcsatornázás, felszíni-vízvezetés) minden érintett településsel közös fejlesztésben kell megvalósítani. (pl.: Budaörsi szervízút továbbvezetése és Egér úti csomópontja, az elővárosi vasúti fejlesztések, a 4. METRO Virágpiaci meghosszabbítás továbbvezetése Budaörs és Törökbálint irányába, Budaörs szennyvízeinek csepeli szennyvíz-tisztítóba vezetése, a Hosszúréti-patak vízgyűjtőterületének egységes kezelése, a Pistály réti tározó közös beruházású fejlesztése). Az utak, közterületek forgalomterhelésének csökkentése érdekében összehangolt parkolás-fejlesztés és -gazdálkodás (P+R parkolók) kialakítása szükséges.
- A táj- és természetvédelem közigazgatási határokon átnyúló területein is csak az érintett települések közös, összehangolt fejlesztései hozhatnak létre életképes, hosszútávon működő védelmeket, projekteket. (pl.: a Budai tájvédelmi körzet, a Tétényi fennsík helyi természetvédelmi területe).
- A természet védelmén túl fontos prioritást kell kapnia az épített környezet fokozott védelmének, fontos az épített örökség emlékeinek megőrzése, integrálása, funkcióval történő megtöltése, valamint egységes városképi arculat megteremtése. Továbbá kiemelten kezelendők a sporttal kapcsolatos fejlesztések, ezzel egy örökség- és egészségtudatos társadalom építése.
- Budaörsre az agglomerációban általános demográfiai helyzettel ellentétben a lakossági migráción túl jellemző a munkavállalói migráció is, tehát közös gondolkodás kell a gazdaságfejlesztésben és a demográfiai folyamatok kezelésében, továbbá az oktatással, az egészségüggyel, a kultúrával, művelődéssel és a szociális ellátással kapcsolatos fejlesztések összehangolásában.

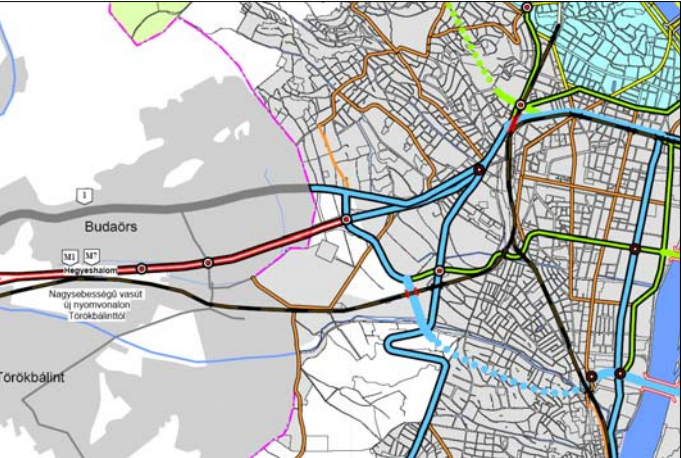
BP TSZT – Terület felhasználás



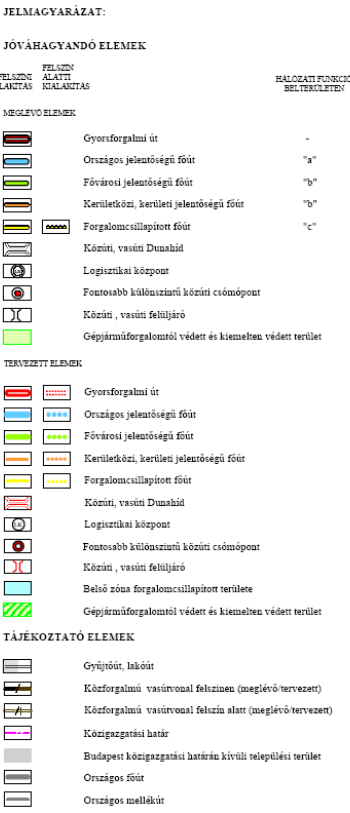
A települések terület-felhasználási lapjai a szomszédos települések lakó- és gazdasági területeinek összenövését példásan szemléltetik.



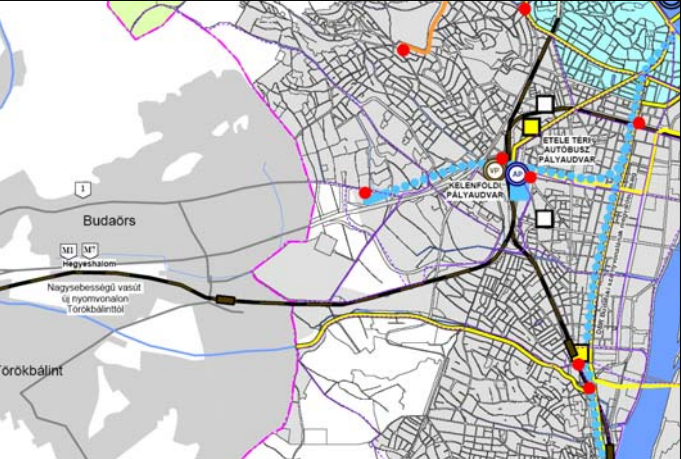
BP TSZT – KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



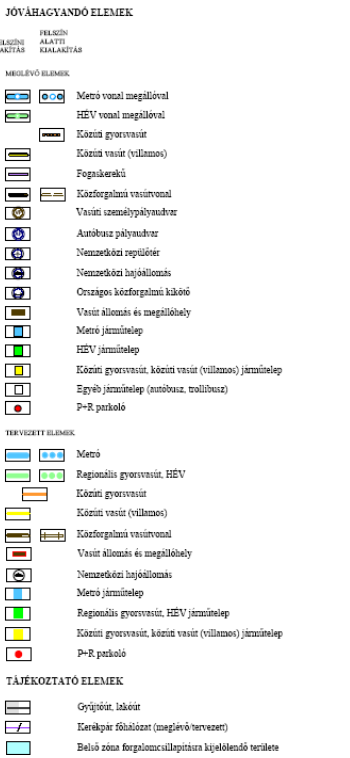
Az M1-M7 mentén Budaörs Város területén tervezett szervízút Egérúti csatlakozása nem szerepel Budapesti szerkezeti tervében. A Frankhegyen átvezető tervezett gyűjtőút sem található a budapesti szakasz kerületi jelentőségű útjával. A Kamaraerdei út a budapesti TSZT-n végig a városhatáron halad, míg a budaörsi TSZT-n a Vasút utca felé letér a Kinizsi utca vonalára. Ez utóbbi kiépített vasúti aluljáróval rendelkezik.



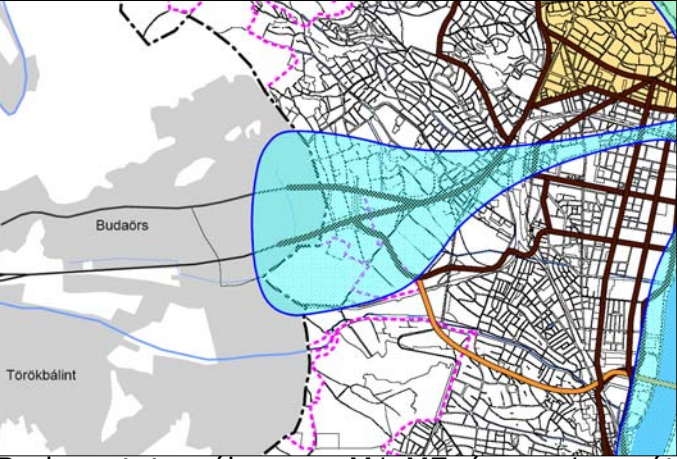
BP TSZT – KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



Az M4-es metró Virágpiactól történő tovább-vezetése nem szerepel a budapesti tervben. A budapesti tervben szereplő gyors villamos Kamaraerdei végállomása budaörsi oldalon nem tartalmaz további kötöttpályás tömegközlekedési csatlakozást.



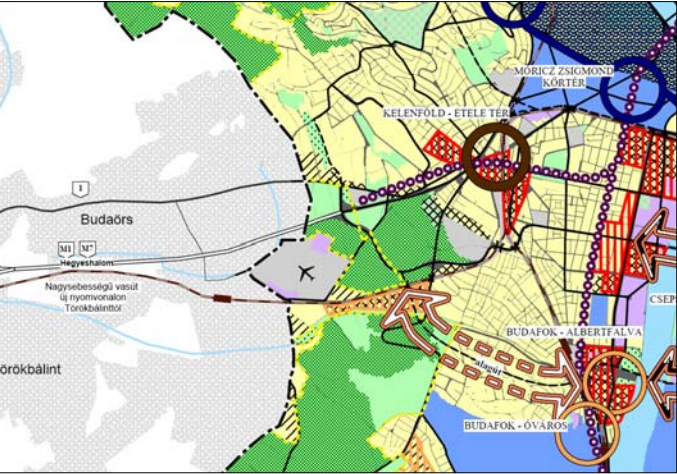
BP TSZT – Emisszió korlátozás térségei



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



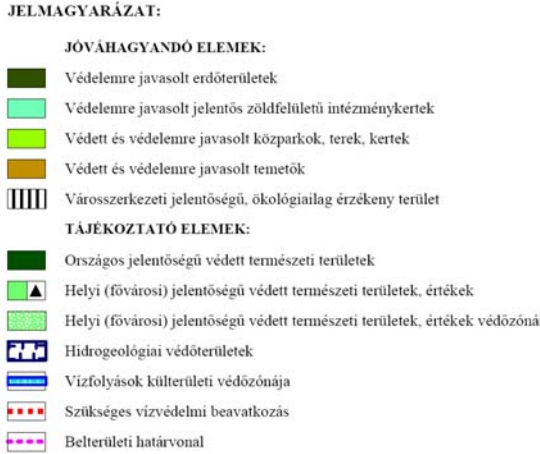
BP TSZT – FUNKCIONÁLIS SZERKEZET



Budapest Funkcionális szerkezeti tervlapja az 1. sz. főúttól északra fekvő, Budaörs közigazgatási határáig húzódó területet külterületi, funkcióváltó területként jelöli ki.



BP TSZT – ZÖLDFELÜLET-, VÍZ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



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

A Kerületek terveit ez az anyag nem vizsgálja, hiszen Budapest tekintetében a település-szerkezeti terv fővárosi kompetenciában van és marad.

TÖRÖKBÁLINT

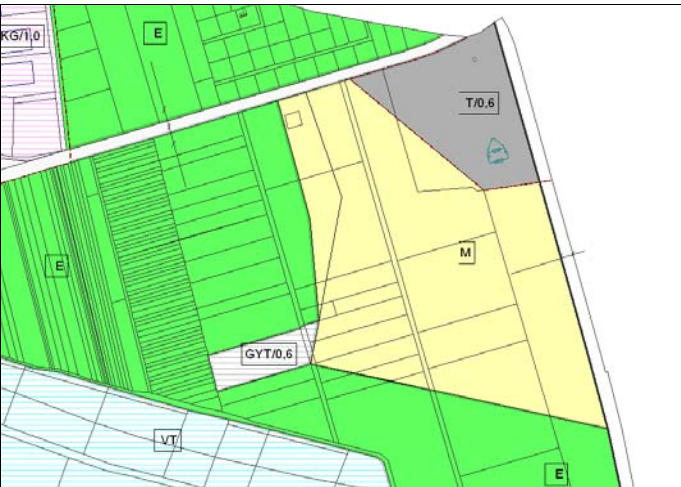
Budaörs Budapest mellett a legnagyobb hosszon Törökbálinttal érintkezik. A két település az átlagos szomszédsági kapcsolatokon felül közös elemekkel rendelkezik. Budaörs Város Temetője, valamint Budaörs Város Szennyvíztisztító Telepe Törökbálint közigazgatási területén helyezkedik el. Budaörs felszíni vizeinek egy része (a Budakeszi-ágon keresztül) Törökbálint területén köt rá a befogadó Hosszúréti-patakba.

A két város közötti, kötöttpályás és egyéb közösségi közlekedési hálózatai is közősek, ezért a hálózatok fejlesztéseit is közös elhatározások mentén lehet meghatározni.

Mindezek mellett a közös közigazgatási határ közeli, illetve azon átnyúló fejlesztései igényelnek egyeztetéseket. Törökbálint TóPark fejlesztése ugyan jelenleg leállt, hosszú távon azonban figyelembe kell venni.

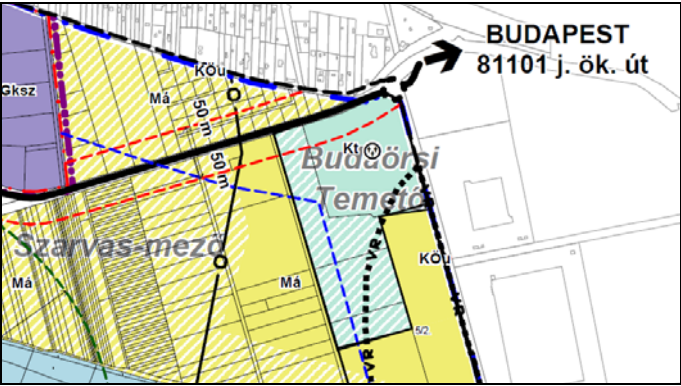
Törökbálint hatályos településrendezési terveinek teljes körű felülvizsgálata jelenleg zajlik. A hatályos településszerkezeti terv részleteit Törökbálint Város Önkormányzatának környezeti információs weboldala segítségével, míg a készülő településrendezési terv-módosítást a tervezők által rendelkezésünkre bocsátott anyag alapján mutatjuk be.

BUDAÖRS VÁROS TEMETŐJE



Törökbálint hatályos településszerkezeti terve a meglévő temető ingatlanának határától eltérő területet sorol beépítésre szánt temetőterületbe. A temetővel szomszédos ingatlanokat általános mezőgazdasági területként rögzíti.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS HATÁLYOS TSZT



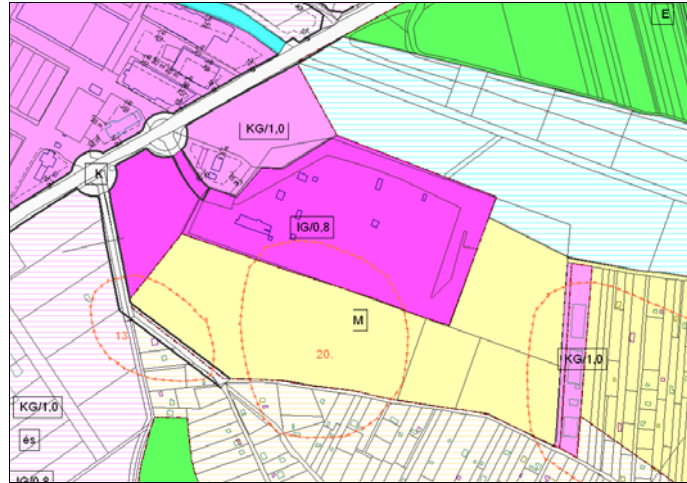
A terven jelölésre került a Budaörsi Temető tervezett bővítése.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS TSZT-MÓDOSÍTÁS TERVEZET /2013. II. HÓ/

A terület településhatár menti elhelyezkedése Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szövegében jelzett területrészt-átadást lehetővé teszi. A temető Budaörshöz csatolása a közigazgatási határ módosítását igényli, melyhez Törökbálint Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem kíván hozzájárulni, de idézett határozatának 3. pontja alapján hajlandó Budaörs Város kérésének megfelelően a temető-bővítés területét is

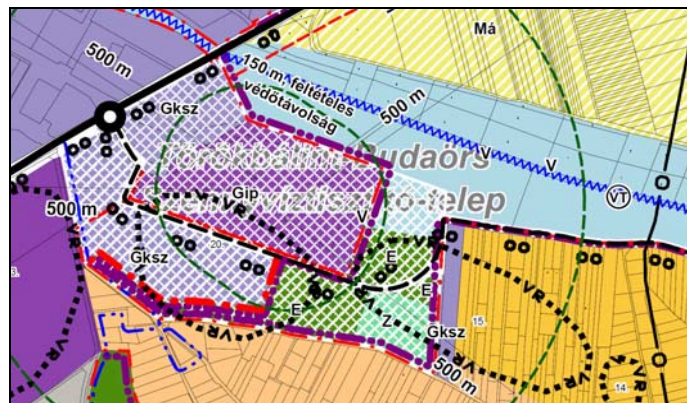
különleges terület-felhasználásba sorolni a Mechanikai Művek budaörsi közigazgatási területének törökbálinti közigazgatási területbe sorolásáért cserébe.

BUDAÖRS VÁROS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEPE



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

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS HATÁLYOS TSZT



FORRÁS: TSZT-MÓDOSÍTÁS TERVEZET /2013. II. HÓ/

A Budaörsi Szennyvíztisztító telep és környéke Szabályozási Terv területére, Törökbálint Képviselő-testülete 19/2013.(IV.22.) Ör-rel módosított 18/2013.(III.25.) Ör. rendeletével jóváhagyta.

A Szabályozási Terv véleményezése során többször jelezte Budaörs, hogy a telep középtávú használatával, fejlesztésével kapcsolatban mi a Város szándéka, és ehhez milyen településrendezési döntések, módosítások szükségesek. Az SZT véleményezése során arra kapott ígéretet, hogy a város egészére készülő településrendezési tervekben ezeket szerepeltetni fogják.

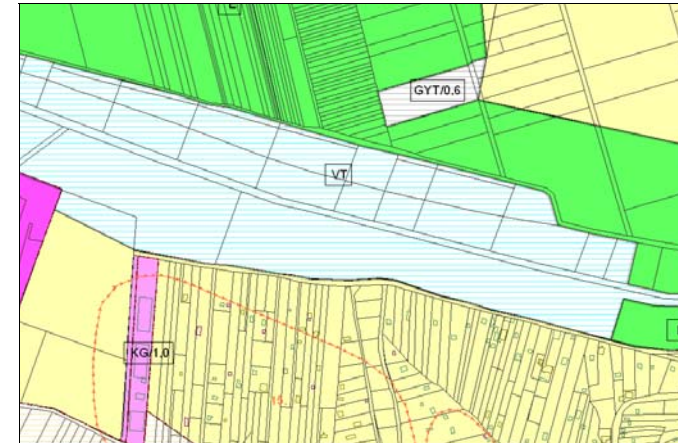
A fenti előzményeknek megfelelően a módosításban a Budaörsi SZVTT terület-Gip terület-felhasználásának megtartásával, egyéb városüzemeltetési funkciók telepíthetőségének biztosítása szükséges, ezzel elősegítve a jelenlegi szennyvíztisztító telep átalakulását, a környező nem gazdasági terület-felhasználásokat érintő védőterület, kedvezőtlen környezeti hatásainak megszüntetését.

Az egykor a telep bővítése, illetve iszapterítés céljából vásárolt, telep menti, Budaörs Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlant részben véderdő, részben vízgazdálkodási területbe tartozó övezeti besorolásra szánja.

A Budaörsi SZVTT-től dél-keletre, annak bővítésére vásárolt ingatlan mezőgazdasági terület-felhasználású részének vízgazdálkodási és véderdő területekbe sorolása továbbra is aggályos, a jelenleg hatályos tervekben szereplőkhöz képest nagyobb ingatlanrész tározó

céljára történő igénybevétele sem a tározó tanulmányterve, sem a TSZT szakági tervlapjai nem támasztják alá, az erdőterületi besorolás a szomszédos területek beépítésre szánt terület-felhasználásainak biológiai aktivitás érték csökkenését fedezi. Mindegyik tervezett terület-felhasználás eltér a jelenlegi, kialakult használattól.

TERVEZETT PISTÁLY-RÉTI ZÁPORTÁROZÓ



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

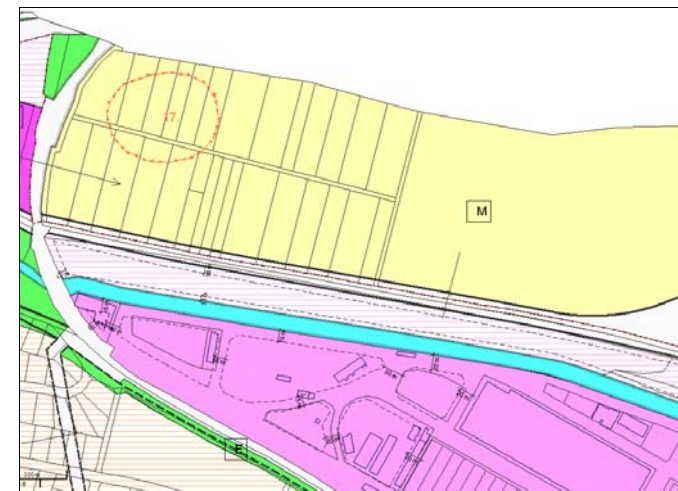
FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS HATÁLYOS TSZT



A tervezett Pistály-réti záportározó területét – a hatályos terven szereplő kiterjedéshez képest – megnövelte a szennyvíztisztító telep bővítésére szánt, Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlan terhére.

FORRÁS: TSZT-MÓDOSÍTÁS TERVEZET /2013. II. HÓ/

TÖRÖKUGRATÓ FELSZÍNI VIZEINEK TERVEZETT HOSSZÚRÉTI-PATAKRA VALÓ BEKÖTÉSE ÉS AZ IBOLYA UTCAI FELÜLJÁRÓ

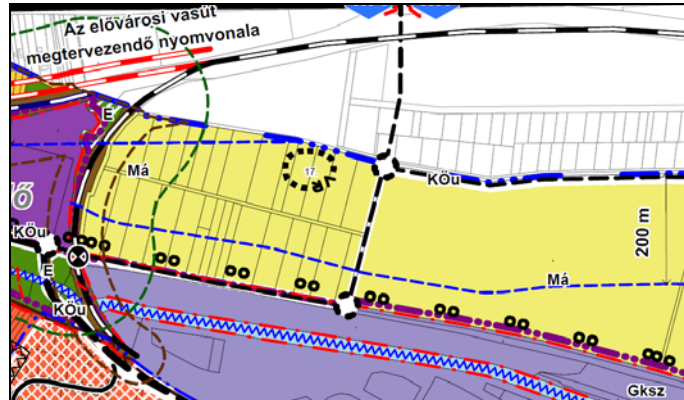


Törökugrató felszíni vizeinek a Hosszúréti-patakba, mint befogadóba történő bevezetése Törökbálint mezőgazdasági területein keresztül közvetlenül megoldható lenne, ezzel a jelenlegi kedvezőtlen nyomvonalevezetés megszüntethetővé válna.

A felszínvíz-csatorna átvezetés elem területét a terv nem biztosítja.

Az Ibolya utcai felüljáró Budaörs készülő TSZT-jének új eleme, ezért azzal kapcsolatot a hatályos terv nem biztosít.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS HATÁLYOS TSZT

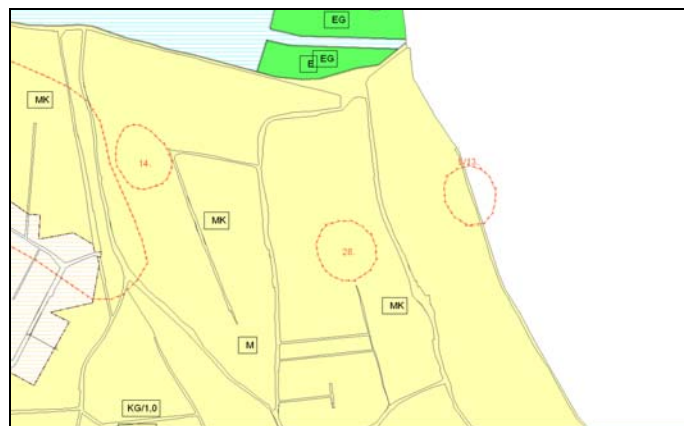


A kérdéses területet a TSZT-módosítás továbbra is általános mezőgazdasági területként kezeli, a tervezett felszínvízfolyás területét nem biztosítja. Az Ibolya utca meghosszabbításában a Szilvás feltárasára tervezett úthálózat nyomvonalaéhoz illeszkedve kell kialakítani a csatlakozó úthálózatot.

FORRÁS: TSZT-MÓDOSÍTÁS TERVEZET /2013. II. HÓ/

A Budaörs számára jelentőséggel bíró átkötés törökbálinti területén történő szerepeltetését Törökbálint önkormányzata – a 2011. május 16-ai egyeztetésen kifejtettek alapján – a Budakeszi-mellékágon a budaörsi beépítésre szánt területek déli felén történő záportározó kialakításához köti, a törökbálinti területek védelme érdekében.

VERÉB UTCA



Törökbálint honlapról letölthető hatályos településszerkezeti tervlapja a Veréb utca vonalában úthálózati beavatkozást nem tüntet föl.

FORRÁS: TÖRÖKBÁLINT VÁROS HATÁLYOS TSZT



FORRÁS: TSZT-MÓDOSÍTÁS TERVEZET /2013. III. HÓ/

4-ES METRÓ

A TSZT tervlapja csak a vasúti, gyors vasúti és elővárosi vasúti fejlesztéseket jelöli. A terv kiegészítése szükséges a mindkét város által szolgáltatott metró fejlesztés jelölésével, szükséges mértékű helybiztosításával, Budaörs-Törökbálint közigazgatási határa mentén az M1-M7 autópályák elválási pontjánál a tervezett nyomvonalaéhoz illeszkedve.

BIATORBÁGY

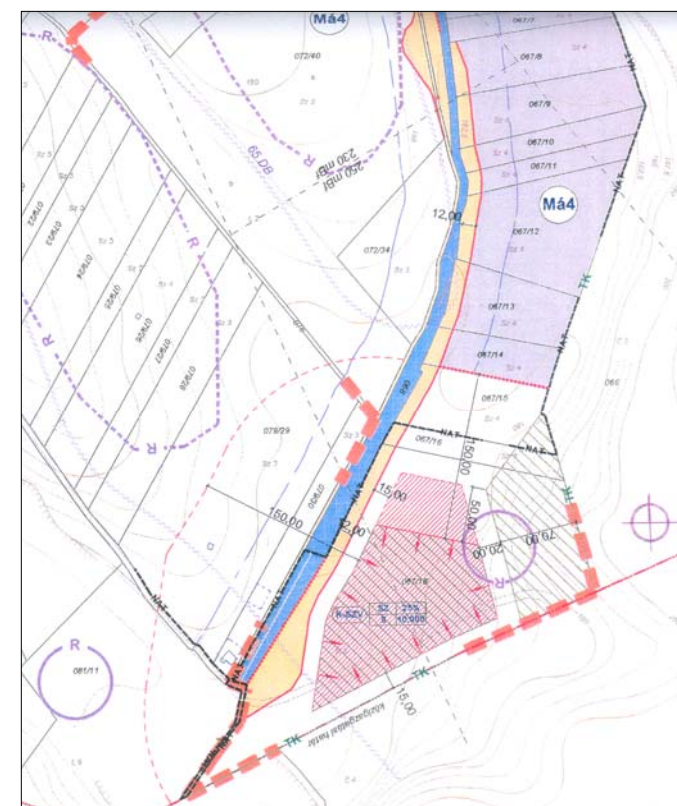


Biatorbágy Budaörsszel határos területei 2/3-ad részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeknek, 1/3-ad részben erdőterületeknek adnak helyet. Budaörsre a létesítmények forgalomvonzása fejt ki hatást.

FORRÁS: BIATORBÁGY VÁROS HATÁLYOS TSZT

BUDAKESZI

Budakeszi Város két létesítményének hatása érvényesül Budaörs területére.



- Az egyik létesítmény a tervezett Budakeszi Szennyvíztisztító Telep védőtávolsága, illetve a tisztított szennyvizek befogadója révén. Budakeszi közvetlenül a közigazgatási határ mellé szennyvíztisztító telep elhelyezését tervezte, melynek szabályozási tervét 39/2010. (IX. 23.) sz. rendeletével a képviselő-testület elfogadta. A tervezett szennyvíz-tisztító telep áthelyezését tervezte a város a budaörsi közigazgatási határtól távolabb, de termőföldvédelmi előírások miatt a telep áthelyezése meghiúsult, tehát a kijelölt helyen valószínűleg meg az új tisztító. A tisztított szennyvíz tervezett befogadója a Budakeszi-árok, amely Budaörs területén is keresztül folyik, végül Törökbálint területén éri el a Hosszúréti-patakot.

FORRÁS: BUDAKESZI SZENNYVÍZTISZTÍTÓ SZT



A létesítmény védőtávolsága – a Tervező által rendelkezésünkre bocsátott digitális állomány alapján – beelóg Budaörs közigazgatási területébe.
A védősávval érintett terület véderdő, valamint természet-közelű terület besorolású, így – tekintettel e terület-felhasználásokra fennálló épület-elhelyezési tilalomra – épületre vonatkozó további korlátozást a létesítmény nem okoz.



- A másik létesítmény a Budakeszi repülőtér, melynek zajvédelmi övezete, valamint magassági korlátozása (250 mBf) ugyancsak érinti Budaörs közigazgatási területét. A magassági korlátozás Budaörsöt is érintő digitális vonalát Budakeszi településrendezési tervének készítője bocsátotta rendelkezésünkre.

C/1.3. BUDAÖRS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

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

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

BUDAÖRS A MINŐSÉGI SZOLGÁLTATÁSOK VÁROSÁVÁ KÍVÁN VÁLNI

a magas hozzáadott értéket termelő vállalkozásokra alapozva

– fogalmazza meg a város jövőképe.

BUDAÖRS STRATÉGIAI CÉLJAI:

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

kíván biztosítani.

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

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

BUDAÖRS KÖZÉPTÁVÚ TEMATIKUS CÉLJAI:

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

A KÖZÉPTÁVÚ CÉLSTRUKTÚRA

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

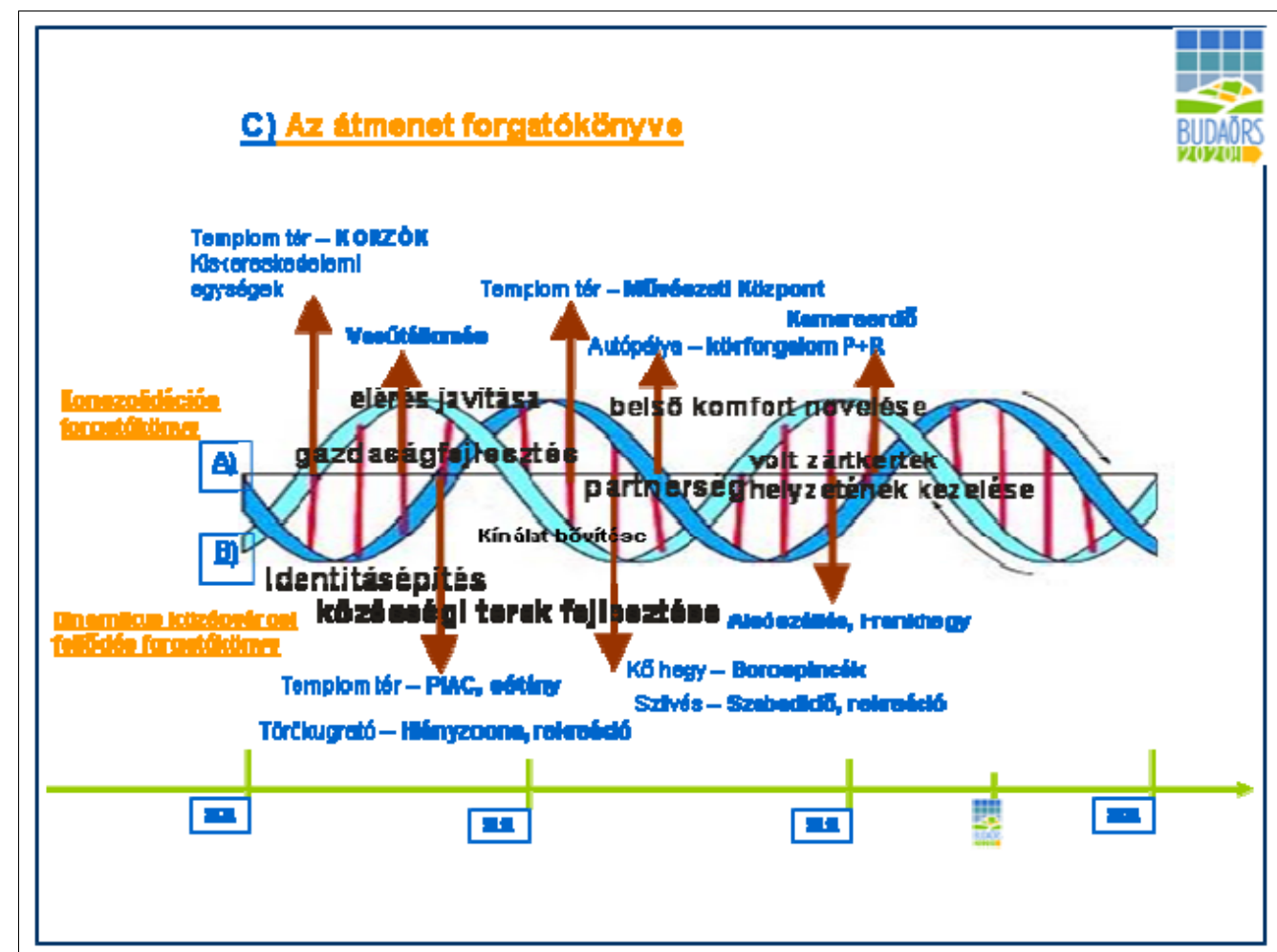
FORRÁS: IVS 2009.

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

AZ IVS RÉSZCÉLJAI KÖZÜL A TRT-BEN MEGJELENÍTENDŐ ELEMELK:

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

AZ ÁTMENET FORGATÓKÖNYVE – „TÖBB, MINT BEVÁSÁRLÁS”



FORRÁS: BUDAÖRS IVS

C/2. VÁROSRENDEZÉS

Budaörs településrendezési terv-módosításának alapját Budaörs Város Település-szerkezeti Terve, Településfejlesztési Konceptiója, Integrált Városfejlesztési Stratégiája, valamint Településfejlesztési Döntése képezte.

C/2.1. A TSZT-MÓDOSÍTÁS ALAPELVEI

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

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

A TSZT-MÓDOSÍTÁS TÉMAKÖREI

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

A tervezők feladata a megfogalmazott kérések tervi elemekké történő leképezése volt. Az infrastrukturális elemek legtöbbje a közlekedési infrastruktúra változtatásához köthető. Budaörs legnagyobb problémaköre éppen a település egykori fejlődését szolgáló elhelyezkedéséből következik, nevezetesen a jelentős útvonalak általi érintettségéből.

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

Az úthálózat forgalmi terhelésének csökkentését szolgálja az autópálya menti szervízút kiépítésének, valamint az 1. sz. főút belterületi szakaszának alacsonyabb útkategóriai osztályba sorolási igénye az országos úthálózatból történő kiemeléssel. A két elképzelés egymást erősíti. A szervízút elosztó – feltáró szerepkört vinne gyűjtőúti besorolással, míg az országos elsőrendű út indítási pontjaként az M1 autópálya-lehajtó 8102. j. úti csomópontja jöhet szóba.

Az 1. sz. főút belterületi szakaszának kiváltását a Város élhetővé tételének szándéka vezérli. Amennyiben a belterület az országos elsőrendű közúttól, és egyben az átmenő forgalom alól tehermentesítődik, a Templom tér forgalomcsillapítása megteremthető.

A Szilvás intermodális csomópont (ICS) Képviselő-testületi határozattal történő törlése Törökbálint fejlesztéseivel való összhang megteremtési szándékát mutatta a Tó-parki beruházáshoz kapcsolódva. A feltételek ugyanakkor időközben megváltoztak. Az intermodális csomópont beruházó általi finanszírozásának ellehetetlenülése a

csomópontnak Tó-Parkban történő rövid távú elhelyezését is megkérdőjelezte. A fejlesztés által generált forgalom nélkül a jelenlegi forgalmi viszonyokat figyelembe vevő, a számok realitásával számoló megoldás megszületése a cél.

A törökbálinti Tó-Park figyelembevételét tükröző egykori döntés távlati hatása mégis egyértelműen pozitív, hiszen az együttműködési készség irányába mutató fontos lépésnek tekinthető.

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

Az egykori közös szennyvíztisztító mára egyedül Budaörs Városát szolgálja. Területen kívüli megmaradása mindkét települést egyaránt terheli. Míg Budaörsnek a telep bővítésével kapcsolatosan, addig Törökbálintnak az alkalmazott technológiával kapcsolatban van korlátozott döntési jogköre.

Budaörs Város Képviselő-testülete határozatban kötelezte el magát a Csepeli Központi Szennyvíztisztító Telepre történő csatlakozásra. A pénzügyi és együttműködési megállapodást Budaörs és Budapest időközben megkötötte, a megvalósítás folyamatban van.

A megállapodás alapján, középtávon a szennyvíztisztító telepnek a felszámolásával, végátemelőként való fennmaradásával kell számolni. A módosulás a környezeti terhelés mérséklődését eredményezi, a telep jelenlegi védőtávolságának csökkenése megvalósítható, de a két városnak meg kell egyeznie a telep lehetséges további felhasználásában.

A felszíni vízelvezetés kooperációt kíván az érintett települések részéről, a határok átlépésének szemléletét. Budaörs és Törökbálint jelenlegi fejlesztéseinek minden elemét a záportározó kialakítási kényszere terheli, hiszen a Hosszúréti-patak határ közeli terhelésű. E problémára egy nagy kapacitású záportározó (Pistály-réti) megépítése látszik szakmailag megalapozottnak. A döntés és a kivitelezés elkezdése minden érintett település érdekét egyaránt szolgálja. A Budaörsi SZVTT megszűnésével és a budaörsi szennyvizek Központi SZVTT-ba vezetésével, a Hosszúréti-patak terhelése csökkeni fog, hisz a beruházás megvalósulását követően a tisztított szennyvíz nem fogja tovább, állandóan terhelni a patakot, annak terheléséből közel 11 millió m³/év vízmennyiséggel kevesebbel lehet majd számolni.

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

Fontos változtatást jelentene Budaörs Temetőjének települési területhez csatolása, ezzel a szükséges területi bővítés saját hatáskörbe vétele. A közigazgatási határ mentén, ám Törökbálint területén elhelyezkedő temetőterület azonban a két önkormányzat Képviselő-testületeinek megállapodása alapján csatolható Budaörs közigazgatási területéhez. Az ellentételezésre Budaörs által felajánlott, illetve a Törökbálint által elvárt területekről a

tervezés időszakában további tárgyalások folynak. Éppen ezért szükséges a temető miatti közigazgatási határ-módosítás jelen TRT-módosítástól való időbeli elválasztása.

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

A természeti értékek feltüntetése az Önkormányzat és az érintett szakhatóságok egyeztetései alapján történt.

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

A TERVEZÉSI FELADAT ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSAI

48/2009. (III. 25.) ÖKT. SZ. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT ELVÁRÁSOK

- Döntés született az elővárosi vasút Budakeszi ágának törléséről.
Előzményként az ún. S-Bahn projekt tanulmányterve szolgált. Az anyag a kötőtpályás közlekedés fejlesztési lehetőségeit vizsgálta.
Budakeszi bekapcsolhatóságát az elővárosi vasúti közlekedésbe a szükséges alagutas kialakítás időbeni és pénzügyi realitásai miatt elvetette. A tanulmány – a MÁV fejlesztési céljaira is tekintettel – egyértelműen a jelenlegi hegyeshalmi vonal felhasználásával, új megállóhely létesítésével tartotta megvalósíthatónak az elővárosi vasút fejlesztését.
- Döntés született az ún. Szilvás intermodális csomópont kizárólag vasútállomásként és hozzá kapcsolódó városi tömegközlekedési csomópontként történő fejlesztéséről, az intermodális csomópont Törökbálint Tó-Park alközpontba helyezéséről.
- Döntés született a 4-es METRO Virágpiactól Törökbálint Tó-Parkig történő továbbvezetéséről.
- Döntés született az M1 autópálya mentén, az Egérút és a Budakeszi leágazás (8102. j. összekötőút) között tervezett szervízút – elővárosi vasút Budakeszi mellékág törlésével érintett nyomvonzszakaszának felülvizsgálatáról.
A hatályos szabályozás az autópálya területének egy részét igénybe véve, 15 m-es szélességű sávot feltételezett az elővárosi vasút nyomvonalára, emellett pedig 16 m-t a szervízút szabályozási szélességére.

A TERVEZÉS INDÍTÁSAKOR MEGFOGALMAZOTT ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK

- Elvárás volt a hatályos terv vonalainak DAT-os alaptérképen történő megjelenítése. /Megtörtént./
- Elvárás volt a hatályos terven szereplő, magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elemek felülvizsgálata. /Megtörtént./
- Elvárás volt a hatályos terven szereplő, autópálya menti véderdőterület átminősítése. /Megtörtént./

TERVKÉSZÍTÉS SORÁN JELENTKEZŐ ÁLTALÁNOS ELVÁRÁSOK

- A hatályos településszerkezeti terv ellentmondásainak feloldása:
 - Következetes szabályozás (pl. Vízgazdálkodási terület-kategória levétele a közlekedési célú közterületekről). /Megtörtént./
 - Terület-felhasználás és övezeti rendszer illesztése. /Megtörtént./

- A felülvizsgálat során tapasztalt adottságok további szükséges változtatásokat eredményeztek.
 - A nagybevásárló központokra alkalmazott beépítésre szánt különleges területi kategória kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté történő minősítésének igénye. /Megtörtént./
 - Az erdőterületek Országos Erdőadattárban szereplő elsődleges funkciójának megfelelő erdőterületté történő átminősítésének igénye. /Megtörtént./
 - A beépítésre nem szánt természet közeli terület OTÉK-kategória alkalmazása. /Megtörtént./

498/2011. (XII. 15.) ÖKT. SZ. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT ELVÁRÁSOK

- „1.1 A Szilvás területén, Budaörs-Törökbálint város közös új vasútállomásának kijelölése szükséges közös területbiztosítással.”
- „1.3 A szervízút keleti és nyugati csomópontjainak kialakítása:
a tervezés során vizsgálni kell a Szervízút két keleti és nyugati csomópontjának elhagyásával, az új felüljáró kapcsolatok felhasználásával annak autópályától délre történő kialakíthatóságát, és
a Szervízút Budafoki utcától keletre eső szakaszának összekötését az Alsóhatár úttal gyűjtőútnál alacsonyabb kategória kialakítással kell tervezni.”
- „1.7 A 4. sz. METRÓ autópálya alatti kéregvezetéssel, Tó-parki végállomással szükséges tervezni, távlati elemként kell a tervbe építeni.”
- „1.9 A Sport utcai felüljáró dél-nyugati oldalánál lévő 098/2 hrsz ingatlan:
A Sport utcai felüljáró és a törökbálinti és budaörsi fejlesztési területek kedvezőbb megközelítésére KÖu közlekedési terület-felhasználásba szükséges sorolni.”
- „1.10 Új keleti felüljáró kialakításának ábrázolása javasolt az autópálya felett a Mathiasz telkek – keleti városközpont között lehetőség szerint autópálya csomóponttal.”
- „1.12 A TSZT készítése során meg kell vizsgálni a villamos megközelítést a Kelenföldi végállomástól Budaörsre.”
- „1.19. A városháza menti kisvárosias lakóterület Lke övezetből Lk övezetbe sorolása szükséges.”

C/2.2. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A változtatásokat témakörönként csoportosítva mutatjuk be.

1./ KÖZLEKEDÉSI VÁLTOZTATÁSOK

A közlekedési változtatások a Közlekedés című munkarészben szerepelnek.

2./ KÖZMŰVÁLTOZTATÁSOK

A közműváltoztatások részletesen a Közmű című munkarészben szerepelnek.

A HOSSZÚRÉTI-PATAK BUDAÖRS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL ÉRKEZŐ FELSZÍNI VIZEI

A Budaörs Önkormányzatával lefolytatott 2012. március 12-ei egyeztetésen hangzott el az a kérés, hogy a Budaörs közigazgatási területén lévő vízgyűjtő területek felől érkező felszíni vizek a befogadó Hosszúréti-patak jelenlegi öt terhelési pontjánál milyen arányban osztoznak.

A kellő szakmaiságot jelentő további részletek megoldására a felszíni vízrendezési tanulmányterv alkalmas.

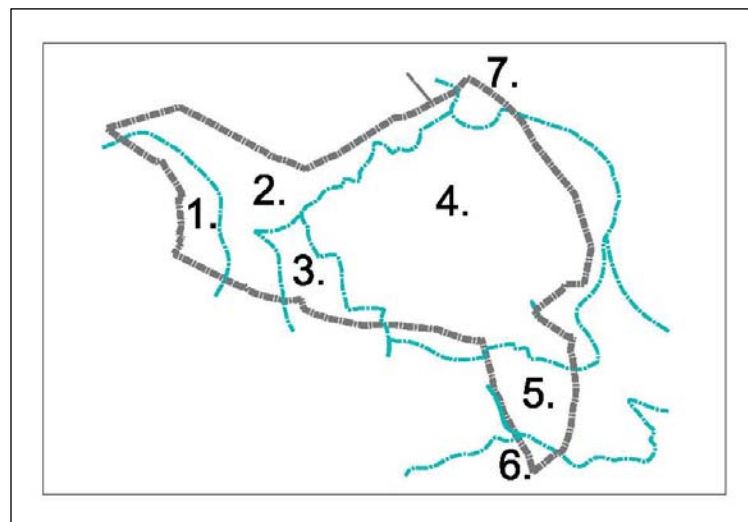
A településrendezési terv sajátosságaiból eredő közelítő számítás elvégzésére vállalkoztunk.

A kiindulási pontunk az volt, hogy a jelenlegi terhelési értékek ismertek. Ami mindenkit foglalkoztat, az a fejlesztések nyomán bekövetkező terhelési szint. A leginkább arra kerestük a választ, hogy a településrendezési terv által lehetővé tett valamennyi fejlesztés együttes megvalósulása milyen állapotok kialakulásához vezet.

A SZÁMÍTÁS MENETE:

- Beazonosítottuk a Hosszúréti-patak Budaörsöt érintő egyes vízgyűjtő területeit.
- A vízgyűjtő területeken belül valamennyi területet bekódoltunk.
- A számítás során burkolt felületnek tekintettünk minden az előírt min. zöldfelületen kívüli területet.
- A burkolt felületeket vízgyűjtő területenként összegeztük.
- A méretezés során a 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadékvízzel számoltunk, melynél a fajlagos csapadékvíz-hozam (ip): 202 l/s/ha

VÍZGYŰJTŐTERÜLETEK LEHATÁROLÁSA:



Budaörs közigazgatási területe 7 vízgyűjtő területre oszlik. A számítást Budaörs teljes közigazgatási területére végeztük el.

VÍZHOZAM SZÁMÍTÁSA /TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE/:

VÍZGYŰJTŐ SZÁMA	BURKOLT FELÜLET HA	VÍZHOZAM L/S	ELOSZLÁS %
1	71,1680	14375,9360	8,10
2	55,6184	11234,9168	6,33
3	59,1935	11957,0870	6,74
4	586,7727	118528,0854	66,78
5	99,0642	20010,9684	11,27
6	6,7499	1363,4798	0,77
7	0,0866	17,4932	0,01
		177487,9666	100,00

A Hosszúréti-patak vízgyűjtő-területeinek terhelési pontjai közötti felszíni víz megoszlás kiszámítása volt a feladat. Budaörs Város közigazgatási területét érintően 5 db vízgyűjtő-terület befogadója a Hosszúréti-patak. Az öt vízgyűjtő-terület a településrendezési tervben megadott paraméterek teljes kihasználása esetén az alábbi vízhozam-terheléseket az alábbi eloszlásban juttatnának a Hosszúréti-patakba.

VÍZHOZAM SZÁMÍTÁSA /HOSSZÚRÉTI-PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETEIRE/:

VÍZGYŰJTŐ SZÁMA	BURKOLT FELÜLET HA	VÍZHOZAM L/S	ELOSZLÁS %
1	71,1680	14375,9360	8,16
2	55,6184	11234,9168	6,38
3	59,1935	11957,0870	6,79
4	586,7727	118528,0854	67,31
5	99,0642	20010,9684	11,36
		176106,9936	100,00

A 4-es számú terhel legnagyobb arányban (2/3-ad részben), az 5-ös több mint 10%-ban, ezt követi az 1-es, végül közel azonos arányban a 2-es és a 3-as következik.

3./ VÁROSRENDEZÉSI – TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI VÁLTOZTATÁSOK

VO. (KÖZIGAZGATÁSI HATÁR)

ADOTTSÁGOK

- Budaörs közigazgatási határa mentén, ám Törökbálint területén helyezkedik el Budaörs Temetője és annak potenciális bővítési területe. A temető fejlesztése nem tartozik Budaörs kompetenciájába, így hiába rendelkezik több szomszédos ingatlannal is Budaörs, a temető bővítésétől a Törökbálinti Képviselő-testület elzárkózik.
- Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény V. fejezete foglalkozik a község, a város területének változásával. A fejezet 101. § szerint: „Az érintett képviselő-testületek megállapodhatnak egymással határos területrész átadásáról, átvételéről, vagy cseréjéről (a továbbiakban együtt: területrész-átadása).” 97. § (2): „A területváltozás költségeit az a község, város viseli, amelynek javára történt a területátcsatolás.”

A törvény ezen túl további kritériumot – például helyi népszavazást – nem állapít meg, amennyiben nem lakott területrész átadásáról van szó.

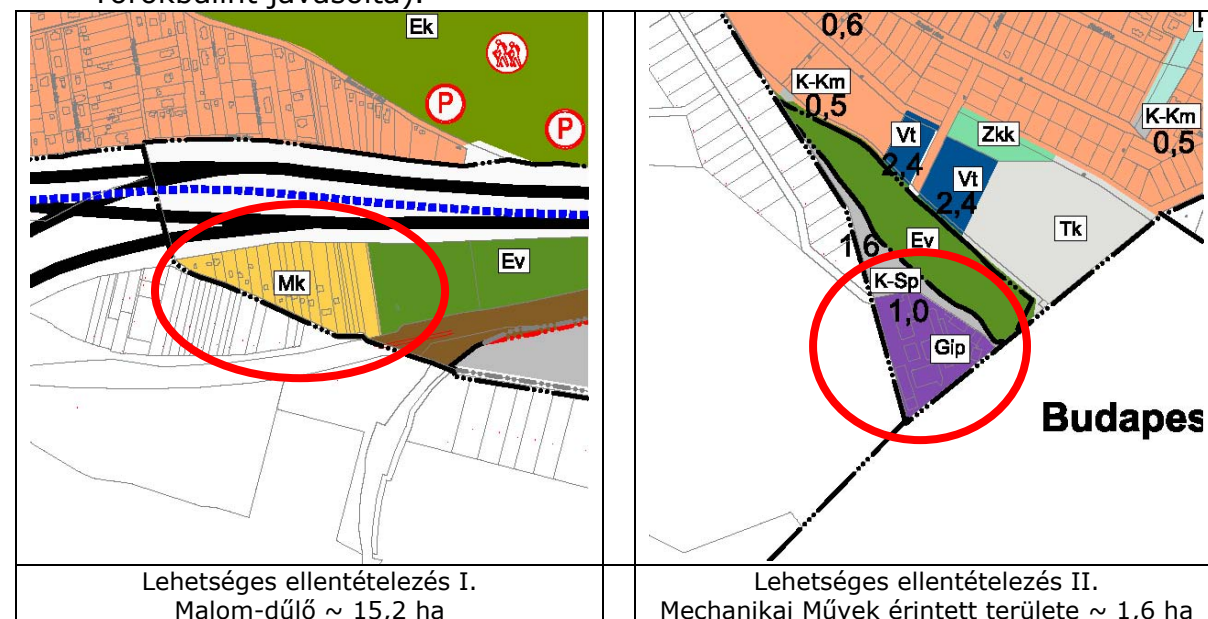
- Budaörs Temetője és a szomszédos – Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, illetve megvételre tervezett – ingatlanok, a közterületek által határolt tömb Budaörshez csatolására, ezzel a közigazgatási határ módosítására, Budaörs és Törökbálint Képviselő-testületének beleegyező döntése nyomán kerülhet sor.
- A koncepcióban feltüntetett közigazgatási határ-változtatásnak ugyanakkor előfeltétele, hogy a tervezett közigazgatási határ telekhatárra kell essen, hiszen – az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11.§ (1) bekezdés a) pontja szerint – közigazgatási határ nem szakíthatja meg az ingatlan-nyilvántartási földrészletet. [„Az ingatlan-nyilvántartásban földrészlet: a) a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe...”] Ennek nyomán tehát a tervezett közigazgatási határ csak meglévő, vagy kötelező telekalakítással kijelölt telekhatár mentén javasolható.

KÖZIGAZGATÁSI HATÁR RENDEZÉS SZÜKSÉGESSÉGE

- A budaörsi lakosság temetkezési lehetőségét a terület közigazgatási területbe vétele biztosítja, hiszen ekkor dönthet Budaörs Város önmaga annak felhasználásáról.

ELLENTÉTELEZÉS

- A Törökbálinttól Budaörshez csatolni kívánt terület ellentételezést igényel. Terület-egyezőssel, vagy érték-egyezőssel lehet megállapodásra jutni.
- Ellentételezésre szóba jöhet például két, kizárólag Törökbálint területéről megközelíthető terület. Az egyik a Malom-dűlőben lévő lakott, kertes mezőgazdasági terület, a hozzá csatlakozó véderdő és a mellette fekvő közlekedési terület (ezt Budaörs javasolta), a másik a Mechanikai Művek Budaörsi telephelyrésze (ezt Törökbálint javasolta).



A Malom-dűlő nem éri el a birtokba venni kívánt terület nagyságát, míg a Mechanikai Művek területe kisebb, ám értékesebb területet takar.

Tervezői javaslat

- A közigazgatási határ módosításával, terület-cseréjével kapcsolatos települési egyeztetések várható befejezése elhúzódhat. Éppen ezért a **közigazgatási területek cseréjét célszerű jelen TRT-módosítástól elkülönítve kezelni**. A TRT-módosítás tervlapján – megegyezés hiányában – csak a **jelenlegi közigazgatási határ feltüntetése lehetséges**.

V1. (BELTERÜLETI HATÁR)

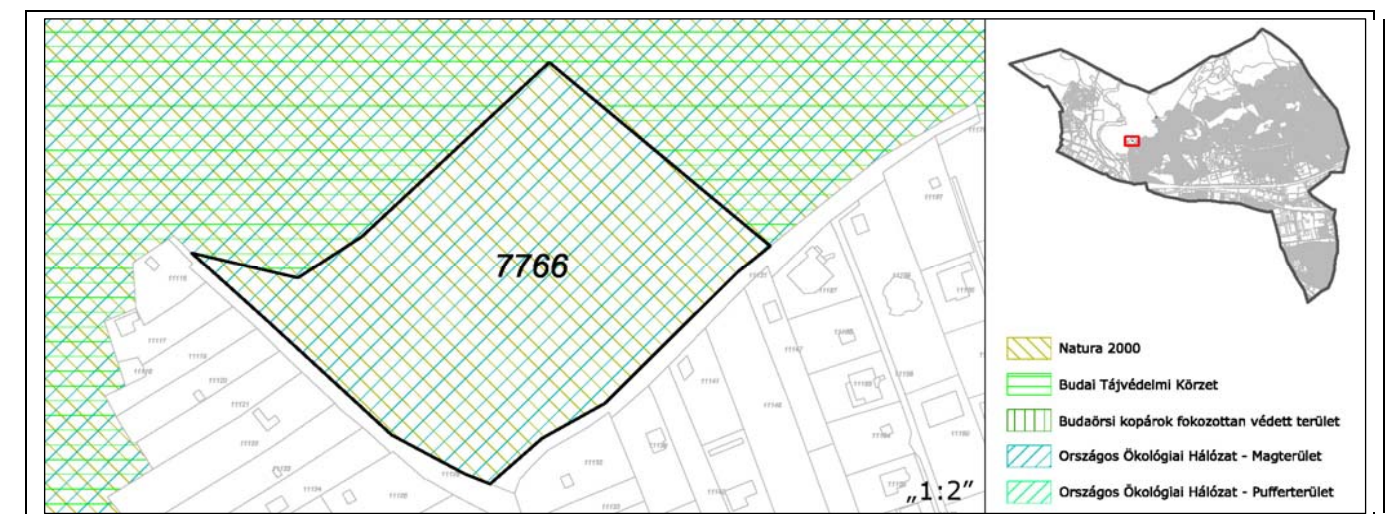
A megváltozott településrendezési jogszabályi környezethez igazodva a kül- belterület határok már nem építésjogi vonalak, ezért azokat, illetve azok tervezett változtatásait csak a TSZT tervlapjain ábrázolja a terv.

A földhivatali alaptérképen belterületi fekvéshatárként feltüntetett telkek külső határát tekintettük meglévő belterületi határnak. A hatályos terv tervezett beépítésre szánt területének határvonalát megfeleltettük a tervezett belterületi határnak. A belterületté válásra kijelölt területeket növeltük, több helyen kis korrekciókat hajtottunk végre.

A 7766 hrsz-ú ingatlan esetében a belterületi határ tervezett módosítását (az ingatlan belterületbe vonását) töröltük.

A DINPI közlése szerint a területen továbbra is megtalálhatóak azok a jelölő fajok, amelyek a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáltak. (A terv tehát hiába tartaná meg a területet beépítésre szánt területként, a vonatkozó jogszabályok értelmében az építési lehetőség megszerzését a természetvédelemért felelős szervek – szakhatóságként való közreműködésük miatt – megakadályoznák.)

Az ingatlan természetvédelmi érintettsége miatt beépítésre szánt terület-felhasználási kategóriába tartása nem javasolt. /Lásd még a V36. pontot!/
A visszalépés cserealapot biztosít.



A 8120 hrsz-ú földrészlet esetében a belterületi határ tervezett módosítása (az ingatlan belterületbe vonása) törlésre került. A törlésre természetvédelmi szempontból volt szükség, mivel a földrészlet az országos jelentőségű Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett részéhez tartozik, része az országos ökológiai hálózatnak, valamint a Natura 2000 kiemelt jelentőségű természet megőrzési területeinek (HUDI20010 – Budaörsi kopárok) is. Az ingatlan természetvédelmi érintettsége miatt beépítésre szánt terület-felhasználási kategóriában tartása nem javasolt. /Lásd még a V37. pontot!/
A visszalépés cserealapot biztosít.

V2. (ODVASHEGY: ÜH > LKE)

Az Odvashegy beépítésre szánt üdülőterületét kertvárosias lakóterületté soroltuk át. A terület sűrűsödését azzal kerültük el, hogy a szintterületi sűrűség értékét nem növeltük meg, azaz a funkció módosítása nem jár együtt a terület intenzívebb használatának megengedésével. A szinten tartott paramétereket a településszerkezeti terv rögzíti, a védett területek felőli telek-megközelítés tilalmára vonatkozó előírásokat a szabályzat tartalmazza.

V3. (BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK: K > GKSZ)

A funkció elhelyezésére a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sokkal inkább alkalmas. Tiszta képet teremt, ezáltal a fejlesztők és a Város érdekét egyaránt szolgálja.

V5., V6., V10., V11., V12., V14., V17., V18., V19., V21. (LK > LKE, GIP > GKSZ, Z > K, Z > LK, K > LN, LKE > LK, EV > MK, MÁ > MK, VT > LKE, K > Z)

A terület-felhasználás a hatályos szabályozási tervekhez igazodik.

V7.

A területek valós használatának megfelelő besorolása a jogbiztonságot szolgálja.

V8/a, V8/b. (Z > KB-SZI, ZK > K-RE/2)

A Törökugrató területén, rekreációs, kulturális funkciók elhelyezésére szánt közpark terület-felhasználásba sorolt terület a tervezett fejlesztések elhelyezésére alkalmatlan.

A különleges beépítésre szánt terület az elképzelések megvalósítását lehetővé teszi.

A 1351 hrsz-ú ingatlan területének átsorolása és bővítése alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges területbe, mivel védett területről van szó, csak bizonyos feltételek megvalósulása esetén lehetséges. Önkormányzati kérés alapján.

V9., V23., V24. (ZK > TK, ZK > TK, MÁ > TK)

A területek védelmét egy, a hatályos terv jóváhagyása óta életbe lépett, új kategória, nevezetesen a természetközeli terület (sziklagyeppek, illetve karsztbokorerdő) jól szolgálja, ezért a terület-felhasználás átsorolása szükségszerű.

V15. (VT > VI (ALKÖZPONT))

A hatályos településszerkezeti terven településközpont vegyes terület-felhasználásba sorolt területek funkciójuknak megfelelően alközpont jellegűeknek megfelelően intézményterület besorolásúak lettek.

V16. (VT > VI)

A hatályos településszerkezeti terven településközpont vegyes terület-felhasználásba sorolt területek funkciójuknak megfelelően a belváros részén (szabadáság út, templom tér) intézményterület besorolásúak lettek.

V20. (LKE > VI)

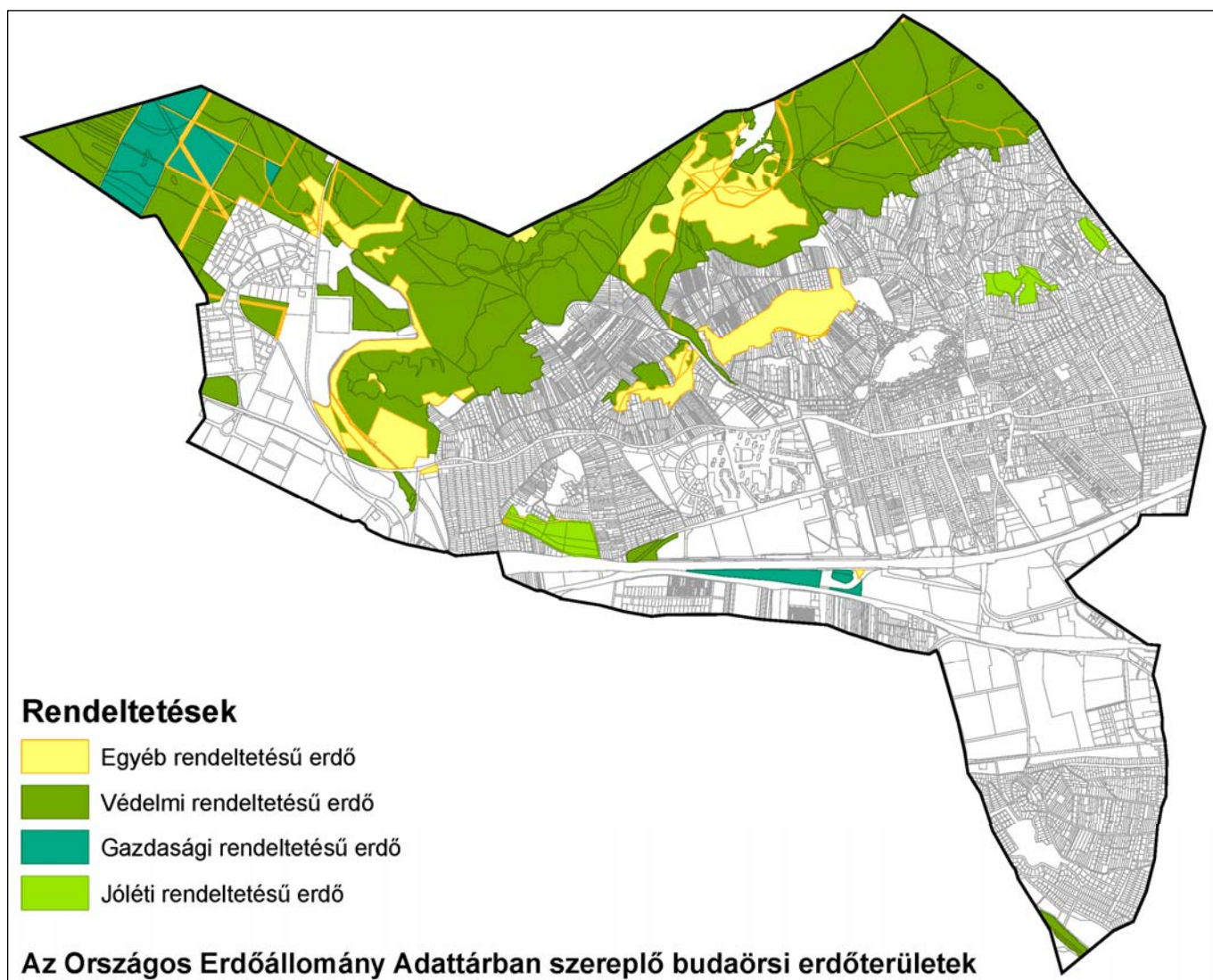
A hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakó terület-felhasználásba sorolt területek funkciójuknak megfelelően intézményterület besorolásúak lettek.

V22. (K > ZKK)

A törzsgyümölcsös területén a különleges terület egy része közkertbe át lett sorolva.

V26. (EV > EK, EG)

Az erdőterületek Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő terület-felhasználási egységbe sorolása.



V27. (Lk > Vt)

A Szabadság út és a Puskás Tivadar út közötti kisvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe való átsorolása A területek valós használatának megfelelő besorolása a jogbiztonságot szolgálja.

V29. (MÁ > Ev)

Budaörs közigazgatási területén belül a csereerdősítésre igénybe vehető területeket a természetvédelmi elvekkel szinkronban állóan a katonai temető és a Budakeszi árok közti lapos, nagyjából 18,5 ha nagyságú területen lehet biztosítani.

A kijelölt terület biztosítja a Budaörs közigazgatási területén belül megszűnő erdőterület mindenkori pótlását.



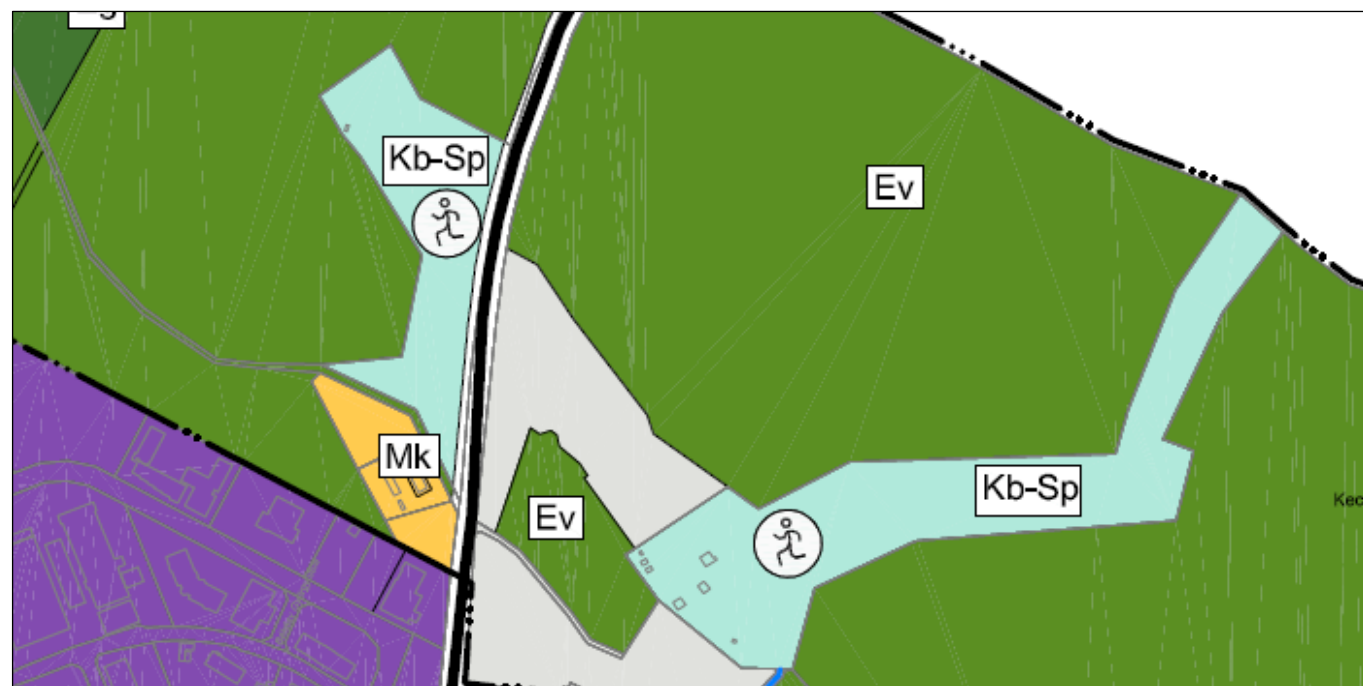
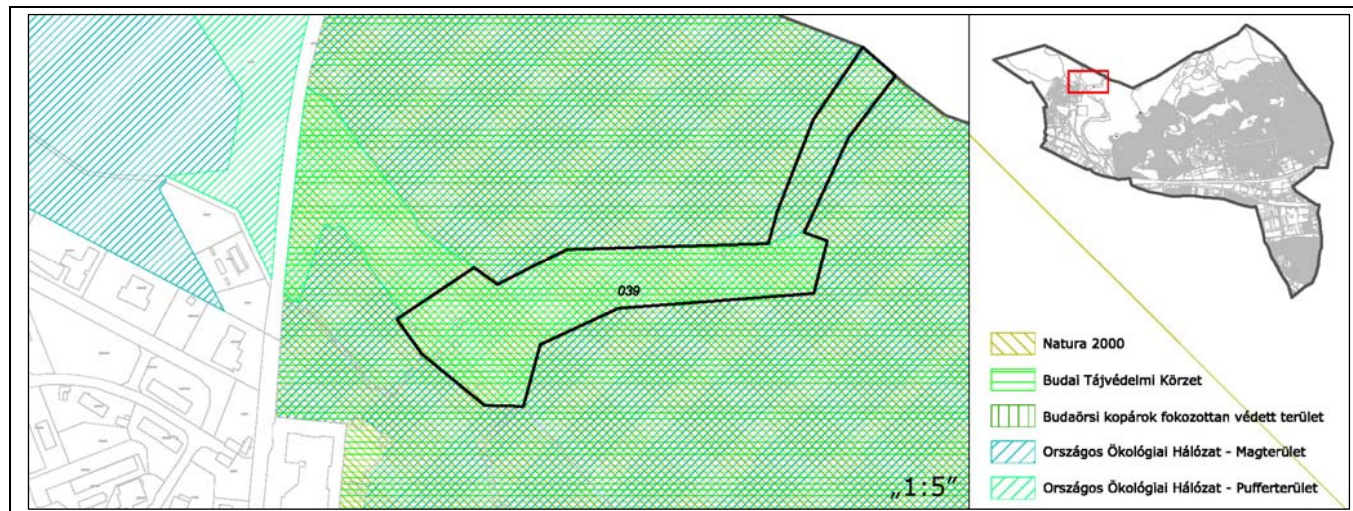
V29/A. (LKE > EK) - LSD V47.

Telekhatár rendezéshez kötődő kismértékű korrekció.

V30. (MÁ > Kb-Sp)

A jelenleg az élsport céljait szolgáló, lőállásoknak és kapcsolódó létesítményeknek helyet biztosító területek /030/5, 039, valamint 052/2 hrsz-ú ingatlanok/ különleges beépítésre nem szánt, sportcélú, lőterek számára fenntartott terület-felhasználásának rögzítése a valós funkciók megtarthatóságát teszi lehetővé.

A 039 hrsz-ú földrészlet része a Budaörsi kopárok kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területeknek, a Budai Tájvédelmi Körzetnek, valamint az Országos Ökológiai Hálózatnak, ezért azok esetében az építési paramétereket úgy kell meghatározni, hogy csak a jelenlegi funkciók és intenzitások megtartását tegyék lehetővé.

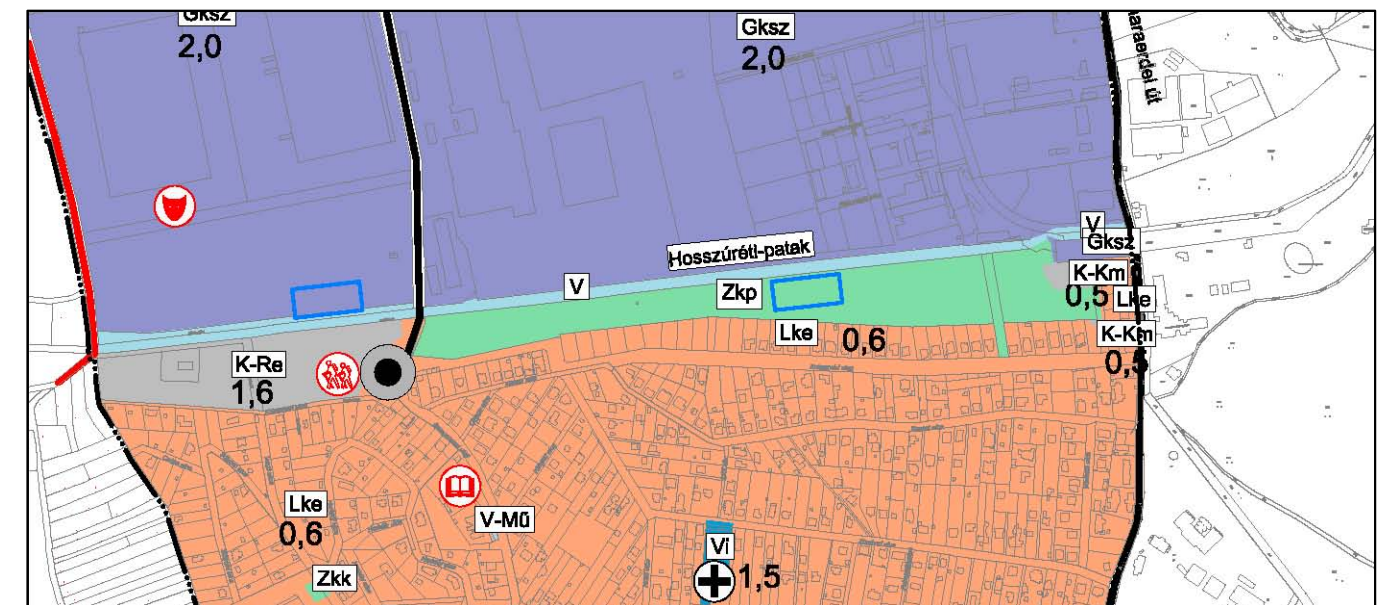


V31. (GksZ > Zkp)

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 498/2011. (XII. 15.) ÖKT sz határozatának 1.21 pontja szerint:

„Budaörs 4002/30 hrsz ingatlan beépítésre nem szánt terület, zöldfelület/közpark terület-felhasználásba átsorolja.”

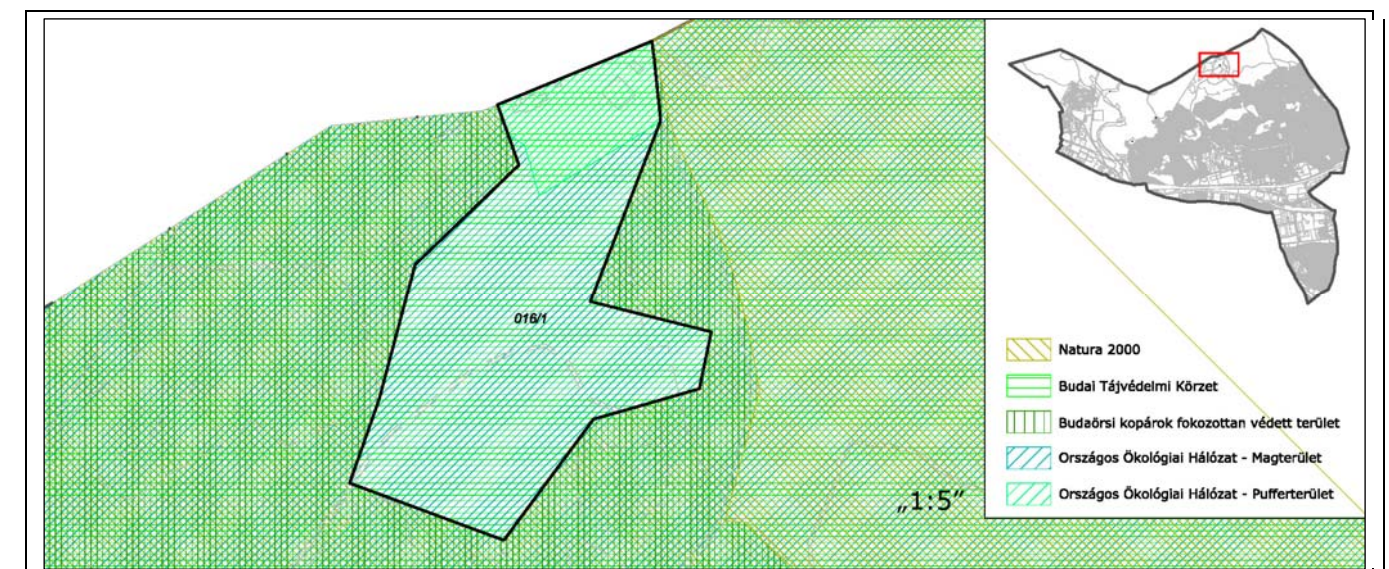
A Kamaraerdei Részönkormányzat kérésére megvalósuló zöldfelületi fejlesztés a Hosszúréti-patak menti növény-sávot növeli.



V32/a., 32/b. (FARKASHEGY: MK > KB-RE, MÁ > KB-RE)

Farkashegy, Budakeszi közigazgatási határa menti meglévő ingatlanának korszerűsítése a cél. Az ingatlant Budaörs belterülete felől kizárólag fokozottan védett területen keresztül lehet megközelíteni, így nagy forgalmú közösségi funkciókat is magába foglaló hasznosításra nincs lehetőség.

Az ingatlan egésze beépítésre nem szánt különleges területté történő átminősítésre javasolt, építési lehetőség azonban csak a művelés alól kivett alrészleten megengedett, ami a természetes állapot fennmaradását szolgálja. A szigorított paraméterek a településszerkezeti terv leírásában is rögzítettek.



V33/a-b-c (V, Lk, LKE, KÖu > ZKK)

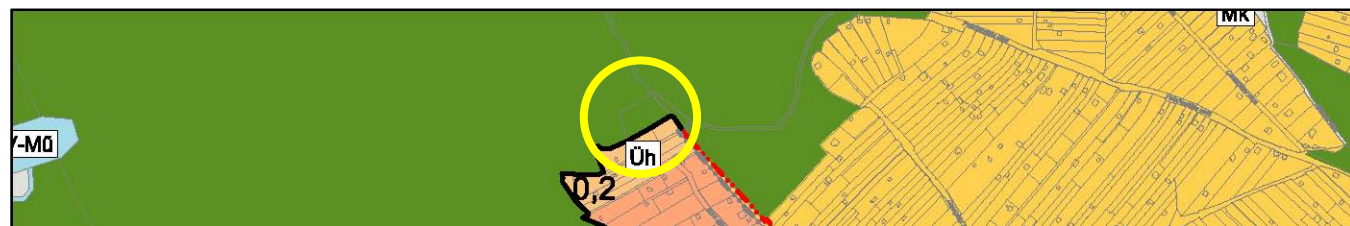
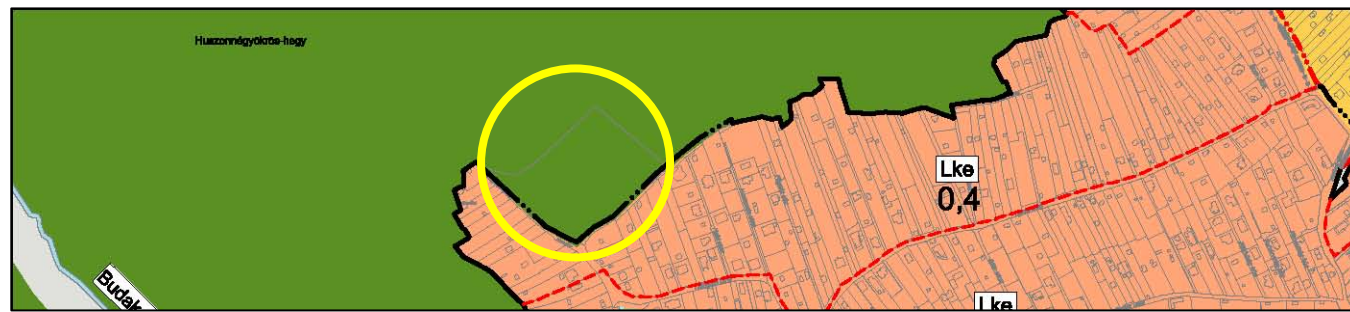
Több ingatlan zöldterületté minősül, részben szabályozási tervnek való megfeleltetés, részben tervezői javaslat alapján.

V35. (... > K-Km)

Több kisebb ingatlan szabályozási tervnek való megfeleltetése alapján Lk, Lke, Vt, Gksz, illetve KÖu területek válnak meglévő és/vagy tervezett közmű létesítmény elhelyezésre szolgáló különleges beépítésre szánt közmű területté.

V36., V37. (Lke > Ev, ÜH > Ev)

Az ingatlanokra fennálló természetvédelmi védettség miatt javasolt visszalépés. Egyben a további tervezett terület-felhasználási módosítások szükséges ellentételezésénél beszámított átsorolások. /Belterületi határ-módosítást érintő vonzata a V1. pontnál került kifejtésre. A természetvédelmi kategóriákat érintő változásokat a Tájrendezés, környezetalakítás című munkarész tartalmazza./



V39. (TEMETŐK: K-T > KB-T)

A város temetőinek átsorolása különleges beépítésre nem szánt temető területbe. (Budakeszi úti katonai temető, Ótemető, Nefelejcs utcai temető)

V41. (Z > KB-Kt/F)

A budaörsi lakótelep zöldterület egy részének átsorolása beépítésre nem szánt fásított köztérre.

V44. (LAKÓTELEP: Ln > Lk)

A lakótelep szabályozásának pontosítása.

V45. (SZABADSÁG ÚT NYUGATI VÉGE: Lke > K)

A terület hasznosítását jobban szolgáló besorolás.

V46. (...: V > Lke)

Valós használatot tükröző besorolás.

V47. (Eo > Lke) – LSD V29/a.

Telekhatár rendezéshez kötődő kismértékű korrekció.

V49. (...: Lke > K-Km)

Közmű létesítménynek helyet adó telek önálló övezeti besorolása.

V51. (...: Z > KB-Kt)

Burkolt köztér számára alkalmazható új kategória.

V53. (Gksz, KÖk > V)

Kereskedel szolgáltató és vasúti közlekedési terület, vízlevezető árok önálló övezetbe. És beépítésre szánt különleges közműterületbe sorolása a valós helyzetnek megfelelően.

V54. (Gksz, K, ÜH > KÖk)

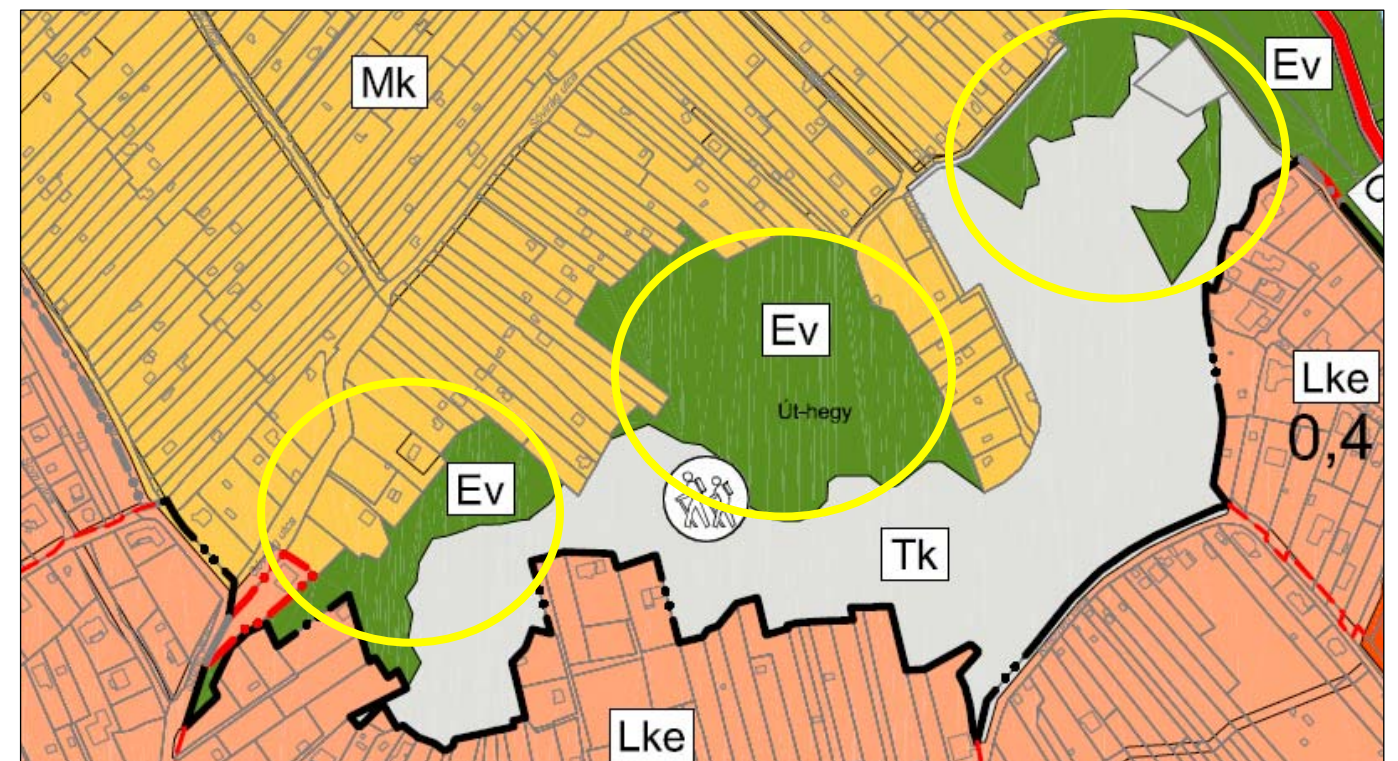
Vasútfejlesztéshez kötődő átsorolások.

V55. (V > K-Km)

Közmű létesítménynek helyet adó terület önálló övezeti besorolása.

V57. (Zk > Ev)

Az Út-hegyi területen az erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján a zöldterület átsorolás védelmi rendeltetésű erdőterületbe.



V58. (Lke, Ek > Tk,)

A terület valós állapota alapján kertvárosias lakóterületből, valami közjóléti erdőből természetközeli területbe való átsorolás.

V60. (GIP > K-KM)

Ipari területen lévő közmű besorolása valós állapotának megfelelően.

V61. (GKSZ > GIP)

Kereskedelmi szolgáltató terület átsorolása ipari területté, önkormányzati kérés alapján.

V62. (K > V)

Beépítésre szánt különleges területen áthaladó vízfolyás, árok kiszabályozása vízgazdálkodási területnek a valós állapotnak megfelelően.

V63. (K > VI)

Hársfa utca melletti különleges terület intézményterületté való átsorolása.

V64. (LK > VI)

Kisvárosias lakóterületek átsorolása intézményterületté. Az új besorolás jobban megfelel a valóságnak.

V65. (MÁ > K-KM)

Általános mezőgazdasági terület átsorolás különleges beépítésre szánt közműterületnek. Az új besorolás jobban megfelel a valóságnak.

V66. (V > ÜH)

Frankhegy területén pár pontosítás, a korábban vízgazdálkodási területként szereplő területek hétvégiházás üdülőterületbe való besorolása.

V67. (LN > VI)

A lakótelep területén szivárvány út, szabadásg út sarkánál lévő terület, nagyvárosias lakóterület átsorolása intézményterületté. Az új besorolás jobban megfelel a valóságnak.

V68. (VT > LK)

A Lévai, Komáromi utcák melletti településközpont vegyes terület átsorolása kisvárosias lakóterületbe.

V69. (LN > V)

A lakótelep területén áthaladó árok kiszabályozása és átsorolása vízgazdálkodási területté.

V70. (LK > K)

A valós helyzetnek megfelelő területfelhasználásba való sorolás kisvárosias lakóból különleges beépítésre szánt közműterületbe.

V71. (GKSZ > K-RE)

A terület átminősítését a területen található régészeti emlékek indokolják, kereskedelmi szolgáltatóból, a múltat bemutatni szemléltetni szánt különleges beépítésre szánt régészeti terület képében.

V72. (KÖU > MK)

A közlekedési terület valós állapotába való átsorolás, kertes mezőgazdaságiba.

4. / MŰVI ÉRTÉKEK VÁLTOZTATÁSAI

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A műemléki környezet ábrázolására a 393/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait tekintettük irányadónak:

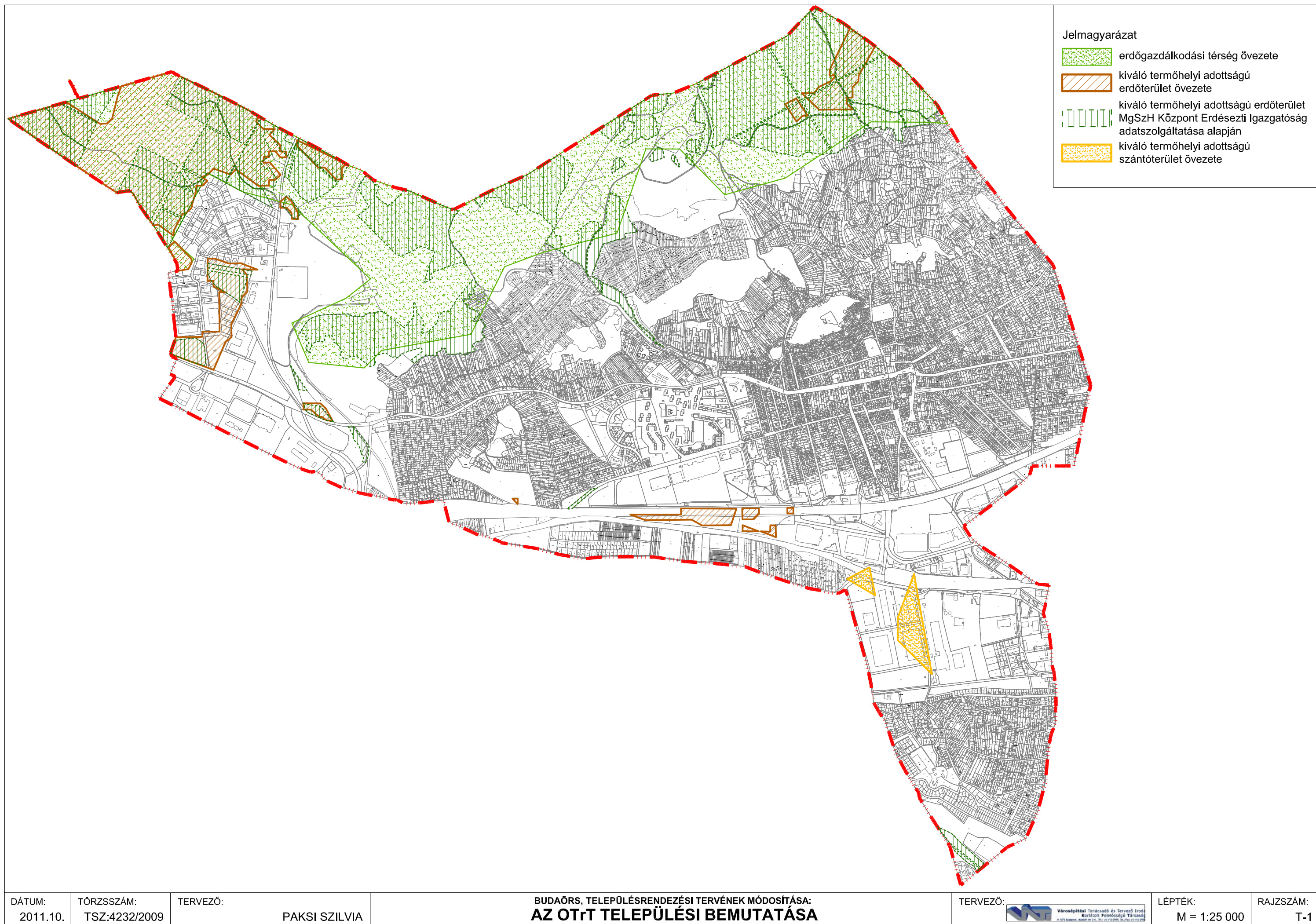
„A 2013. január 1. előtt védetté nyilvánított műemlékkel, vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos telkek, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok, valamint a védetté nyilvánításról szóló miniszteri rendeletben ettől eltérően kijelölt ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.”

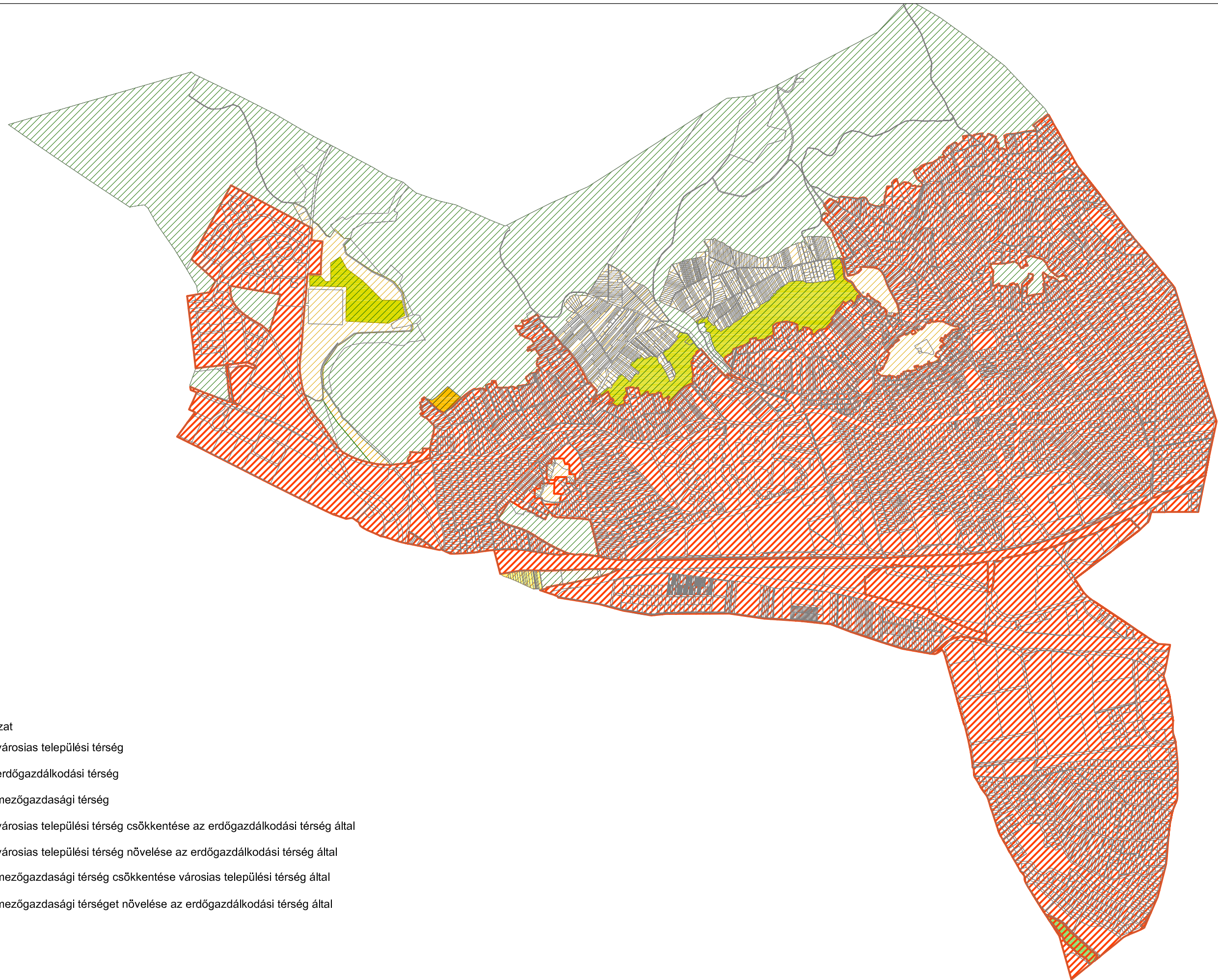
RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A régészeti lelőhelyeket a KÖH adatszolgáltatása alapján tüntettük föl.

5. / TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK JAVASOLT VÁLTOZÁSAI

A természetvédelmi területek javasolt változásai a Tájrendezés, környezetalakítás című munkarészben szerepel.





Jelmagyarázat

-  városias települési térség
-  erdőgazdálkodási térség
-  mezőgazdasági térség
-  városias települési térség csökkentése az erdőgazdálkodási térség által
-  városias települési térség növelése az erdőgazdálkodási térség által
-  mezőgazdasági térség csökkentése városias települési térség által
-  mezőgazdasági térséget növelése az erdőgazdálkodási térség által

C/2.3. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK ALAPELVEI

Az Étv. 30. § (3) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosát, vagy haszonélvezőjét kártalanítás illeti meg, amennyiben:

„az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására, vagy megszüntetésére”.

Tekintettel arra, hogy a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat 2005. október 1-jén lépett hatályba a jelen tervmódosítás egyetlen korlátozó eleme sem esik kártalanítási elbírálás alá.

A/ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ALAPJA

- Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX. 22.) rendelet,
- Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999. (I. 22.) rendelet,
- Budaörs,-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999. (XI. 05.) rendelet,
- Budaörs, Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999. (XI. 05.) rendelet,
- Budaörs, M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési Terv módosításáról szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
- Budaörs, Baross utca 4146/12-13 hrsz.-ú telek határa - 4126/2 hrsz.-ú telek határa - Komáromi utca - 4121/1 hrsz.-ú telek északi határa - Széles utca - 3853/7 hrsz.-ú telek északi határa - 3802/3 hrsz.-ú utca - Petőfi Sándor utca - 744 hrsz.-ú telek déli határa - AGIP benzinkút (10347 hrsz) - M1, M7 autópálya (0110 és 089 hrsz) - 099/1 hrsz.-ú telek - 098/6 és 098/5 hrsz.-ú telek keleti határai - 097 hrsz.-ú telek (MÁV) - M1 autópálya által határolt terület Helyi Építési Szabályzatról szóló 39/1999. (XI. 26.) rendelet
- Budaörs, Vasút u. - Seregély u. - Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2000. (IV. 07.) rendelet,
- Budaörs, Szabadság út - Szivárvány utca - Napsugár sétány - Puskás Tivadar utca - 4153/73 hrsz.-ú ingatlan - Holdfény utca - Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003. (IX. 08.) rendelet,
- Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003. (XII. 22.) rendelet,
- Budaörs, Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2004. (I. 28.) rendelet,
- Budaörs, M1-M7 autópálya - Kinizsi u. - MÁV terület - Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IV. 20.) rendelet,
- Budaörs, M1-M7 autópálya - Budafoki utca - Hársfa utca - Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005. (V. 25.) rendelet,

- Budaörs, Törökugrató, Kökörccsin - Bazsarózsa - Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005. (V. 25.) rendelet, valamint
- Budaörs, Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbálint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005. (V. 25.) rendelet,
- Budaörs, Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006. (VIII.11.) rendelet.

MÓDOSÍTÁSNÁL ALKALMAZOTT ELVEK

1./ Szövegbeillesztés

Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX. 22.) rendelet hatályos szövegébe bedolgoztuk az érvényben lévő helyi építési szabályzatok és szabályozási tervek szövegét. A beillesztés során a teljes állomány formázására sort kerítettünk, ezzel szerkeszthetővé tettük az állományt.

Ezt követően kidolgoztuk a szabályzat tervezett felépítését.

Első körben a külön területekre szóló előírásokat önálló részbe illesztettük, ám a szabályzat terjengőssé vált.

A területhez kötődő szabályozást egységesítettük, a területeken túlmutató szabályozást az általános szövegbe illesztettük, a paragrafusok számát csökkentettük, kezelhető méretűre zsugorítva a szabályzatot.

2./ Jogszabályi megfeleltetés

Az Önkormányzat jóváhagyását követően fogtunk hozzá a szöveg jogszabályi megfeleltetésének. A követhetőség elérésére olyan jelöléseket alkalmaztunk, amelyek egyértelműsítették, és visszakövethetővé tették a javaslatainkat.

PIROS BETŰ KETTŐS ÁTHÚZÁSSAL

1. Normatív tartalmat nélkülöző megállapítás.
- 2./ Hatályos jogszabályi előírást pontosan/pontatlanul ismétél.
- 3./ Hatályon kívüli jogszabályt idéz.
- 4./ A BHÉSZ általános előírásai között már szereplő előírást fogalmaz meg újra.
- 5./ A BHÉSZ formai felépítésének megváltoztatása miatt kikerülő cím (fejezetcím, cím, alcím stb.)
- 6./ Az Önkormányzat hatáskörén kívül álló rendelkezés.
- 7./ Fogalommagyarázatot ismétél előírások között.
- 8./ Evidenciát fogalmaz meg.
- 9./ Nem a helyi építési szabályzat részét képező előírás (pl. szintterület-sűrűség stb.)
- 10./ Hibás megállapítást takar. (pl. építési hely beépítési módtól eltérő értelmezése stb.)

PIROS BETŰ SÁRGA ALÁSZÍNEZÉSSEL

- 1./ A szabályzaton belül az általános előírások közé áthelyezésre kerülő előírás.
- 2./ Mellékletbe átkerülő táblázat. /Táblázat csak mellékletben szerepeltethető/.
- 3./ Szövegesen megfogalmazott övezeti paraméterek táblázatba kerülése javasolt.

PIROS BETŰ

- 1./ Kiegészítés.

KÉK BETŰ

1. A BHÉSZ-szel nem egységesített, önálló rendeletek szövege.

3./ Kiindulási állapot megteremtése

Az Önkormányzat jóváhagyását követően a jelöléseket kivettük az anyagból, a törlésre jelölt elemeket töröltük, a beillesztésre szántakat beillesztettük, az áthelyezésre tervezetteket áthelyeztük így előállítottuk a szerkesztett, törölt, rendezett állapotot.

4./ A helyi építési szabályzat felépítése

A felépítés teljes összhangot mutat a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök tartalmának, elkészítésének és elfogadásának részletes szabályairól, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet 5. mellékletében szereplő a helyi építési szabályzat tartalmára vonatkozó követelményekkel:

BEVEZETŐ RÉSZ

/egyetlen mondatból áll/

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

1. Fejezet: Jogszabály területi hatálya, alkalmazásra
2. Fejezet: Értelmező rendelkezések
3. Fejezet: Rendelet felépítése
4. Fejezet: Szabályozási elemek alkalmazása
5. Fejezet: Sajátos jogintézmények
6. Fejezet: Közterület, közforgalom előtt megnyitott terület alakítására vonatkozó előírások
7. Fejezet: Építés általános előírásai
8. Fejezet: A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
9. Fejezet: Környezetvédelmi követelmények
10. Fejezet: Közlekedés, közműellátás és közmű létesítmények

MÁSODIK RÉSZ

Részletes rendelkezések

11. Fejezet: Beépítésre szánt építési övezetek előírások
12. Fejezet: Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások
13. Fejezet: Egyéb rendelkezések

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

MELLÉKLETEK

FÜGGELÉKEK

5./ TRT-módosítás megteremtése

A módosításokkal érintett szabályozandó elemekre vonatkozó előírásokat, övezeti paraméterek megfogalmaztuk.

B/ ÖVEZET TÍPUSOKRA SZÓLÓ JAVASLAT

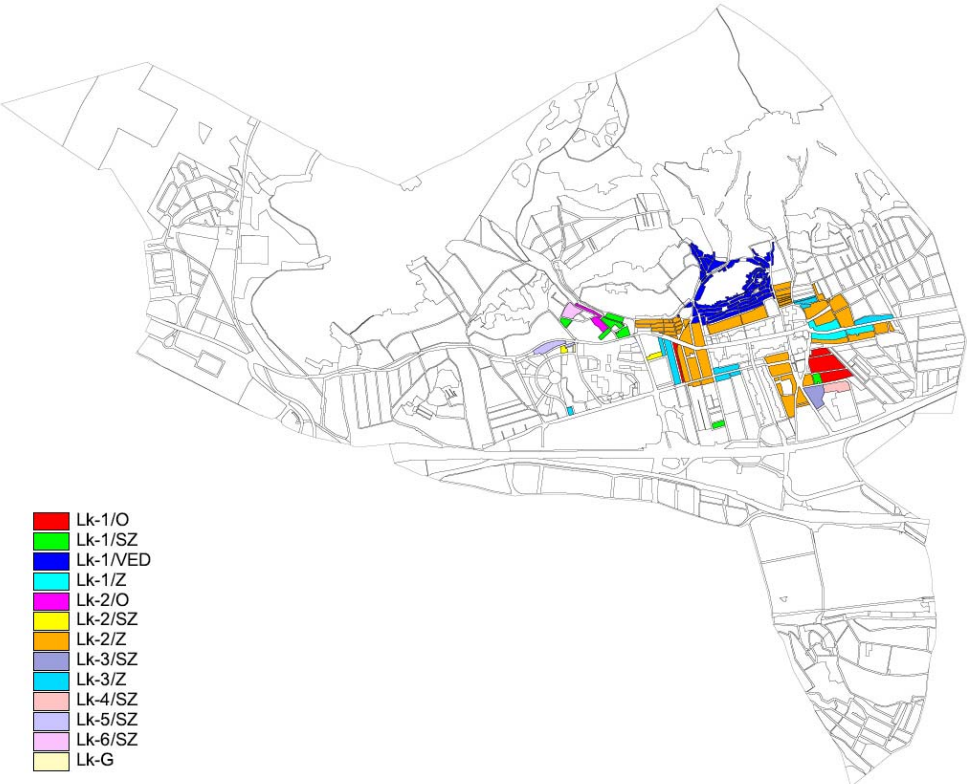
Budaörs lakóterületeinek, vegyes területeinek és üdülőtérületeinek építési övezetenként elkülönített térképi ábrázolása jól mutatja azok területi elhelyezkedését. Az alábbi táblázat ennek segítségével, az érintett építési övezetek térbeli helyzetét figyelembe véve készült. Szürke alászínezés a kiemelten kezelendő övezeteket jelöli.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TÍPUSBA SOROLÁSA /LN, Lk, Lke, VT, VI, ÜH/

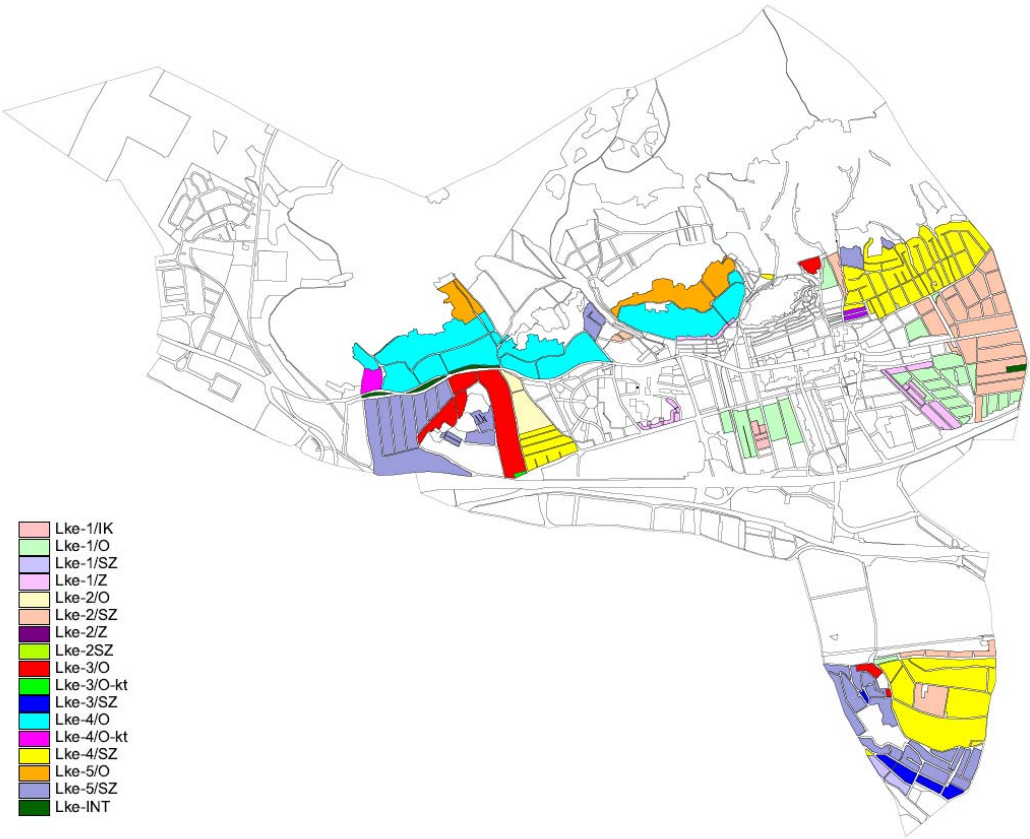
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	HOL TALÁLHATÓ ILYEN ÖVEZET	TÍPUSBA SOROLÁS
Nagyvárosias lakóterületek		
Ln-Ltp10	Kizárólag a lakótelepen	Nagyvárosias lakótelepi
Ln-Ltp4	Kizárólag a lakótelepen	Nagyvárosias lakótelepi
Ln-Ltp/K	Kizárólag a lakótelepen	Nagyvárosias lakótelepi
Kisvárosias lakóterületek		
Lk-1/SZ	Nem főúti övezet	Kisvárosias síkvidéki
Lk-2/SZ	Városháza mögötti övezet	Kisvárosias hegyvidéki
Lk-3/SZ	Szivárvány utca menti	Kisvárosias főút menti
Lk-4/SZ	Szabadság út menti	Kisvárosias főút menti
Lk-5/SZ	Városháza mögötti övezet	Kisvárosias hegyvidéki
Lk-6/SZ	Hársfa utca	Kisvárosias síkvidéki
Lk-1/O	Városháza közeli övezet	Kisvárosias hegyvidéki
Lk-2/O	Belső tömbökben (Nyár-Mező-Hársfa utca + Széles utca)	Kisvárosias síkvidéki
Lk-1/Z	Szabadság út menti	Kisvárosias főút menti
Lk-2/Z	Főúttól induló, de nem kizárólag főút menti tömbök	Kisvárosias főút menti
Lk-3/Z	Főúttól induló, de nem kizárólag főút menti tömbök	Kisvárosias főút menti
Lk-1/VED	Kőhegy	Kisvárosias hegyvidéki
Lk-G	Baross utca menti	Kisvárosias főút menti
Kertvárosias lakóterületek		
Lke-1/SZ	Domb utca mentén Budapesti út, Bp. határa mentén	Kertvárosias síkvidéki, kertvárosias főút menti elemekkel
Lke-2/SZ	Frankhegy lába Kamaraerdő Törökugrató-dűlő	Kertvárosias hegyvidéki
Lke-3/SZ	Ürgésdűlő Naphegy lába Kamaraerdő	Kertvárosias hegyvidéki
Lke-4/SZ	Hegyi tömbök (Sóska, Lóvölgy, Kőhát utcák)	Kertvárosias hegyvidéki
Lke-5/SZ	Kamaraerdő	Kertvárosias síkvidéki
Lke-1/O	Fő út (Baross utca) mentén Autópálya mentén (Bóbita- Kikelet utca) Szétszórt tömbök (Rózsa, Nefelejcs, Otthon utcák)	Kertvárosias síkvidéki
Lke-2/O	Törökugrató	Kertvárosias síkvidéki
Lke-3/O	Törökugrató	Kertvárosias hegyvidéki
Lke-3/O-kt	Bazsalikom utca	Kertvárosias főút menti
Lke-4/O	Csikidűlő, Úthegy, Odvashegy alja	Kertvárosias hegyvidéki, kertvárosias főút menti elemekkel

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	HOL TALÁLHATÓ ILYEN ÖVEZET	TÍPUSBA SOROLÁS
Lke-4/O-kt	Szabadság út menti	Kertvárosias főút menti
Lke-5/O	Csík-hegy, Odvas-hegy	Kertvárosias hegyvidéki
Lke-1/IK	Eper-Moha utca	Kertvárosias síkvidéki
Lke-1/Z	Lakótelep karéja Rossberg	Kertvárosias síkvidéki, kertvárosias főút menti elemekkel
Lke-2/Z	Diófa utca két oldala	Kertvárosias főút menti
Lke-INT	Főút (Szabadság út) menti tömbök	Kertvárosias főút menti
Településközpont területek		
Vt-1/SZ	Szivárvány – patkó utcák	Vegyes főút menti
Vt-2/SZ	Lévai – Bretzfeld utcák	Vegyes síkvidéki, vegyes főút menti elemekkel
Vt-3/SZ	Szabadság út	Vegyes főút menti
Vt-Bv/1	Károly Király utca, Szabadság út	Vegyes főút menti
Vt-Bv/2	Petőfi utca, Stefánia utca, Kossuth Lajos utca	Vegyes főút menti
Vt-Bv/3	Ady Endre utca, Deák Ferenc utca, Pozsonyi utca, Vasvári Pál utca	Vegyes síkvidéki
Vt-KF	Szabadság – Bretzfeld utcák	Vegyes főút menti
Vt-K	Bretzfel – Kenyérgyár – Lévai utcák	Vegyes főút menti
Vt-L/K	Árok utca, Puskás Tivadar utca	Vegyes síkvidéki, vegyes főút menti elemekkel
Intézmény területek		
Vi-Á	elszórtan	Intézmény síkvidéki, intézmény főút menti
Vi-1/SZ	Szivárvány utca, Patkó utca	Intézmény főút menti
Vi-2/SZ	Szabadság út	Intézmény főút menti
Vi-Bv1	Szabadság út	Intézmény főút menti
Vi-Bv2	elszórtan	Intézmény főút menti
Vi-1/Z	Puskás Tivadar utca, Árok utca	Intézmény síkvidéki, intézmény főút menti elemekkel
Vi-2/Z	Árok utca	Intézmény síkvidéki, intézmény főút menti elemekkel
Vi-3/Z	Clemenits László utca – Tavasz utca	Intézmény főút menti
Üdülő területek		
Üh-1/O	Méhecske utca - vasútvonal	Üdülő főút menti, üdülő síkvidéki elemekkel

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELHELYEZKEDÉSE



KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELHELYEZKEDÉSE



INTÉZMÉNY- ÉS ÜDÜLŐTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELHELYEZKEDÉSE



TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELHELYEZKEDÉSE



ÖVEZETEK-TÍPUSOK

Térbeli helyzetük alapján az alábbi típusok különíthetők el.

- Nagyvárosias lakótelepi
- Kisvárosias hegyvidéki
- Kisvárosias főút menti
- Kisvárosias síkvidéki
- Kertvárosias hegyvidéki
- Kertvárosias főút menti
- Kertvárosias síkvidéki
- Településközpont főút menti
- Településközpont síkvidéki
- Üdülő hegyvidéki
- Üdülő síkvidéki

A további javaslatoknál kiemelten kezelt övezet-típusok:

- a hegyvidéki övezetek
- főút menti övezetek
- övezetek főút menti részei

Az övezet típusok kijelölésénél az alábbi közterületeket tekintettük ún. főúti elemnek:

- Budapesti út – Szabadság út
- Sport utca – Bretzföld utca
- Károly király utca
- Baross utca
- Szivárvány utca
- Kamaraerdei út
- Vasút utca
- Temető utca
- Árok utca
- Gyár utca
- M1-M7 bevezető szakasza a gazdasági területek esetében
- szervízút

Látható, hogy a vizsgált építési övezetek jelentős része a városkép fontos eleme, éppen ezért területükre korlátozási tényezőket kívánunk érvényesíteni.

KÉRDŐÍVES LAKOSSÁGI FELMÉRÉS SZABÁLYOZÁSI VONZATA

A 2012 tavaszán valamennyi háztartásba, intézménybe, valamint székhellyel/telephellyel rendelkező vállalkozáshoz szórólapot juttattunk el, amelyen egy kérdőívet szerepeltettünk. Arra kerestük a választ, hogy az érintettek mennyiben értenek egyet Budaörs területének további sűrűsödését elkerülő intézkedésekkel.

A következő kérdéseket tettük föl:

- a/ Egyetért-e Ön a belvárosban, valamint a kertvárosias lakó és üdülő területeken az ingatlanok beépítési paramétereinek (telekterület, épületszám, épülettömeg maximálása) szigorításával?

A válaszadók 77%-a egyetértett a szigorítással.

b/ Egyetért-e Ön a belvárosban, valamint a kertvárosias lakó és üdülő területeken a kereskedelmi-szolgáltató funkciójú önálló rendeltetési egységek 200 m² alapterületben történő maximalizálásával?

A válaszadók 76%-a egyetértett a maximalizálással.

c/ Egyetért-e Ön a Kőhegy beépítési paramétereinek szigorításával a jelentős mértékben alapincézett, és csapadékvíz elvezetési problémákkal küzdő terület állékonyságának, illetve építészeti karakterének védelme céljából?

A válaszadók 92%-a egyetértett a szigorítással.

Az elhúzódó felülvizsgálatra tekintettel, önálló, helyi képviselői indítványra a hatályos BHÉSZ módosítását kezdeményezte a Kőhegy és környéke Lk-1/VED övezetű ingatlanok vonatkozásában. A 2012 év végén az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás szerint véleményeztetett módosítást a Képviselő-testület 18/2013.(IV.29.) ÖKT rendelettel hagyta jóvá- A ma hatályos szigorításokat a felülvizsgálat rendelet-tervezete tartalmazza.

d/ Egyetért-e Ön a belvárosban, valamint a kertvárosias lakó és üdülő területeken a kialakítható lakásszám/rendeltetési egység szám szigorításával?

A válaszadók 73%-a egyetértett a szigorítással.

Az érintettek támogatását magunk mögött tudva több paraméter együttes mérséklésére tettünk javaslatot. Megfogalmaztuk a teleknagyság, a rendeltetési egység, az épület alapterület és szintterület, valamint a homlokzatmagasság legnagyobb értékét.

TELEKNAGYSÁG MÉRSÉKLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A telekterület mérséklését több módon is elérhetjük.

Az első esetben a minimális telekterület fölötti többlet-telekterület hasznosíthatóságát korlátozzuk, azaz nem tudja a tulajdonos nagyobb telkét teljes területével kihasználni. A tapasztalat szerint ez önmagában a telek maximumok csökkenését eredményezi.

A második esetben maximális telekterületet írunk elő. Ekkor is célszerű mind a többlet-telekterület hasznosításának mérséklése, mind a kubatúra maximálása. A maximális telekterület a minimális telekterület százalékában szabható meg, nem célszerű azonban, ha a kétszeresén túli értéket vesz föl. Ajánlott a 1,5-szeres telekszorzó alkalmazása.

Nem javasoljuk megszabni a maximális telekterületet a nagyvárosias lakóövezetek esetén.

BUDAÖRS VIZSGÁLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINÉL AZ ALÁBBI TELEKMINIMUM-ÉRTÉKEK FORDULNAK ELŐ:

- 250 m²
- 300 m²
- 400 m²
- 500 m²
- 600 m²
- 650 m²
- 700 m²
- 800 m²
- 1000 m²
- 1500 m²
- 1600 m²
- 2000 m²
- 3000 m²

Javasolt a maximális telekterületet a minimális telekterület nagyságától, valamint a beépítési módtól függő számítással megadni.

MAXIMÁLIS TELEKNAGYSÁG SZÁMÍTÁSA:

Javasolt a maximális telekterületet a minimális telekterület nagyságától, valamint a beépítés módjától függő százalékban megadni.

Min. telekterülettől függő szorzó:

- 0-600 m ²	1,5
- 601-1200 m ²	1,1
- 1201 m ² fölött	0,75

Beépítési módtól függő szorzó:

- szabadon álló	3,0
- oldalhatáron álló, ikres	2,5
- zárt sorú	2,0

SZÁMÍTOTT LEGNAGYOBB KIALAKÍTHATÓ TELEKTERÜLET ÖVEZETENKÉNT

Az építési övezet jele	A telek beépítési módja	A legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	A legnagyobb kialakítható telekterület (m ²)
Ln-Ltp10	SZ	-	-
Ln-Ltp4	SZ	-	-
Ln-Ltp/K	-	-	-
Lk-1/SZ	SZ	1000	3000*
Lk-2/SZ	SZ	700	2300
Lk-3/SZ	SZ	1500	3300
Lk-4/SZ	SZ	650	2100
Lk-5/SZ	SZ	1000	3300
Lk-6/SZ	SZ	3000	6000*
Lk-1/O	O	700	1900
Lk-2/O	O	500	1300*
Lk-1/Z	Z	500	1100*
Lk-2/Z	Z	500	1100*
Lk-3/Z	Z	300	660*
Lk-1/VED	Z	250	550**
Lk-K	K	K	K
Lke-1/SZ	SZ	700	2300
Lke-2/SZ	SZ	700	2300
Lke-3/SZ	SZ	700	2300
Lke-4/SZ	SZ	800	2600
Lke-5/SZ	SZ	3000	6000*
Lke-1/O	O	700	1900
Lke-2/O	O	700	1900
Lke-3/O	O	700	1900
Lke-3/O-kt	O	500	1500
Lke-4/O	O	1000	2700

Az építési övezet jele	A telek beépítési módja	A legkisebb kialakítható telekterület (m ²)	A legnagyobb kialakítható telekterület (m ²)
Lke-4/O-kt	O	700	1750
Lke-5/O	O	1000	2700
Lke-1/IK	IK	500	1400*
Lke-1/Z	Z	400	900*
Lke-2/Z	Z	500	700
Lke-INT	SZ	700	2300
Vt-1/SZ	SZ	1000	3300
Vt-2/SZ	SZ	1600	3600
Vt-3/SZ	SZ	1000	3300
Vt-Bv1	Z	500	1100*
Vt-Bv2	Z	500	1100*
Vt-Bv3	Z	500	1100*
Vt-KF	SZ	K6	K
Vt-K	K	K	K
Vt-L/K	K	K	K
Üh-1/O	O	1000	2700

* A számított eredménytől eltérő, csökkentett érték.

** A számított értéktől eltérő, egyedi szabályozás eredménye.

A számítási eredményeket – a fenti megjegyzésekkel érintetteken kívül – százasokra lefelé kerekítve adtuk meg.

A számított értékek 1,5/3,3-szoros maximális telekterületeket eredményeztek. A számított értékektől a Kőhegyi védett struktúra megőrzése miatt eltértünk. A számítással adódó telekméreteket pedig több esetben mérsékeltek.

FUNKCIONÁLIS EGYSÉG MÉRSÉKLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A rendeltetési egységek száma tekintetében az előírás korrigálását javasoljuk mindazon övezetnél, ahol a többlet telekterület nemhogy csökkentetten vehető figyelembe, hanem éppen ellenkezőleg, még további sűrűsödést is eredményezhet. Ilyen az Lk-1/Z, az Lk-1/VED, az Lk-2/Z, valamint az Lk-2/O építési övezet. Ezen övezeteknél javaslatunk szerint a minimális telekterületen építhető lakásegységre eső telekrészt adjuk meg további lakásépítés feltételeként.

A funkcionális egységek számának növelése településképi bejelentési eljárás kötelezetté vált. A maximálás számonkérése a város és lakosságának hosszú távú céljait szolgálja.

Célszerűnek tűnik vagy az építhető lakásszám nagyságát megkötni, vagy az építhető lakás alapterületének minimumát megszabni azon övezeteknél, ahol nincsenek ezen mutatók korlátozva. Ilyen pl. az Lk-1/SZ építési övezet. Javaslatként az utóbbira, azaz az építhető lakás alapterületének minimális előírására 80 m² nettó területet határoztunk meg.

Azoknál az építési övezeteknél, ahol a hatályos terv megszabta az építhető maximális lakásszámot, ennek mérséklését vagy a telekterületi minimum növelésével, vagy az elhelyezhető lakásszám csökkentésével érhetjük el.

A lakóövezeteknél a megadott lakásszám helyett, ugyanezen számot, mint a funkcionális egységek számának korlátját célszerű szerepeltetni.

Az üdülőövezeteknél az üdülőegységek számát tekinthetjük egyben funkcionális egység-számnak is.

A további övezetek közül elsősorban a vegyes övezeteknél kell funkcionális egység-szám korlátozást meghatározni, hiszen ezek az övezetek elsősorban a település frekventált központi területeit foglalják el, így az itteni sűrűsödés annak arculatára, élhetőségére erősen kihat. A funkcionális egységszám felső határát egy meghatározott alapterületből kell kiszámítani. Javasolt a nettó 80 m² feltételezése, amelyik mind lakás, mind üzlet kiszolgáló területekkel együttesen elfogadható alapterületi mérete. A bruttó szintterületnél mindezt további 20%-al növelni kell a közlekedő és kiszolgáló helyiségek alapterületének figyelembe vétele miatt, majd további 20%-os növelést kell végrehajtani a bruttósításra tekintettel. Tehát 1 db funkcionális egységre ~120 m² bruttó alapterület feltételezése tűnik reálisnak.

ALAPTERÜLET, EGYBEN KUBATÚRA MAXIMÁLÁSÁNAK LEHETŐSÉGE

A kubatúra nagyságát két tényező szabja meg: a maximális szintszám és a maximális alapterület. Tekintettel arra, hogy a legnagyobb szintszám értéke adott, hiszen azt az előírt max. épületmagasság meghatározza, így az alapterület korlátozása egyben a kubatúra behatárolásának is eszköze.

A megengedhető alapterület képzésénél az övezethez tartozó minimális telekterületet, a maximális beépítettséget vesszük alapul. Az alapterület keretek között tartása akkor hatásos, ha a legkisebb telekterületen megvalósítható épülettömeget adjuk meg, hiszen ekkor nyílik mód a telekterülettől függő tömegnövekedés kivédésére, miközben egységes épület-nagyság megjelenését érjük el.

Javasolt alapterület nagysága = (min. telekterület) x (max. beépítettség) x 1,2

A számított értéktől eltérő javaslattal azoknál az övezeteknél élünk, ahol az alapterület:

- kertvárosias lakóterületen és üdülőterületen meghaladta a 300 m²-t,
- kisvárosias lakóterületen és vegyes területen meghaladta a 400 m²-t.

LEJTŐ FELŐLI HOMLOKZAT BEHATÁROLÁSÁNAK JAVASLATA

Az épületmagasság előírása sík területen is letérést mutathat egy-egy homlokzat magasságától, ami lejtős terepen csak fokozódik.

Lejtős terepen ugyanis a homlokzatok átlagos magasságát kifejező épületmagasság-érték a lejtő felőli homlokzat jelentős növekedését eredményezheti, amit kizárólag a homlokzat-magasság fogalmának bevezetésével, és a lejtő felőli homlokzat magasságának maximálásával tarthatunk kézben.

A lejtő felőli homlokzat magassági határát vagy az épületmagasságtól való eltérés hosszában, vagy az eltérés százalékában szokták meghatározni.

Jelen esetben szigorúbb előírással élünk. A megadott épületmagasság egyetlen homlokzatnál, így a lejtő felőli homlokzat esetén sem léphető túl. Ezzel a terület

arculatában azok épülethomlokzatok válnak uralkodóvá, amelyek nem nyomják el a város meglévő történeti jelentőségű építmény-állományát.
Kisebb eltérésre kizárólag a kertvárosias lakóterület intézmény-elhelyezésre szolgáló építési övezeténél adtunk lehetőséget.

A 312/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET SZIGORÍTÁSI LEHETŐSÉGEI

A rendelet építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményeire vonatkozó előírásai további szigorításra nem kerülhetnek. A tartalmi követelményekre vonatkozó előírások szerepeltetése éppen ezért a helyi építési szabályzatnak nem releváns része.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek listája szintén nem módosítható.

Lehetőségünk van viszont előírásokkal élni az engedély nélkül végezhető tevékenységek esetén, így szabálysértési eljárás kilátásba helyezésével rábíthatók a tulajdonosok bizonyos arculati kialakításokra. Ilyen lehetőség például egy helyi védelem alatt álló területen a kerítés kialakítására (anyag, magasság, áttörtség stb.) szóló előírás.

C/ KÖZTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT

ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ OTÉK 26.§-A SZERINTI ELMÉLETILEG ELVÁRT SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEKET A KÖVETKEZŐK:

- gyorsforgalmi út esetén	60 m
- főút esetén	40 m
- országos mellékút esetén	30 m
- helyi gyűjtőút esetén	22 m
- kiszolgáló út esetén	12 m

Mindezt azonban – méretezésre alapozva – a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat felülírhatja.

Budaörs hatályos helyi építési szabályzata tételes felsorolással nem szerepelteti a fenti hierarchiába tartozó elemeket, illetve szabályozási szélesség előírásával sem él. A hatályos szabályozási terv (BSZT) ugyanakkor feltüntet szélességi-adatokat, amely a továbbiakban támpontul szolgálhat.

BUDAÖRS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉN SZEREPLŐ, SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK

- gyorsforgalmi út esetén	60 m
- főút esetén	40 m
- országos mellékút esetén	22 m
- helyi gyűjtőút esetén	10, 22 m
- kiszolgáló út esetén	6, 7, 8, 10 m

Megállapítható, hogy a hatályos szabályozási terv értékei nagy szórást mutatnak, és az elvárt értékektől messze esnek. Ugyanakkor a szabályozási szélesség növelése tekinthető az egyik legkritikusabb korlátozási elemnek. Nemcsak az elvesző telekterület kártalanítása terheli ilyenkor az Önkormányzatot, de a közterületi határra épített impozáns kerítések, az érintett sávba eső növényzet ugyancsak kisajátítást növelő tételt jelentenek.

Általános javaslatunk tehát néhány újonnan kiszabályozásra kerülő útelemnél van. Ilyenek:

- autópálya menti szervízút	16,0 m
- M0 tervezett szakasza	60,0 m

A további elemeknél a hatályos szabályozás értékeit tartottuk meg, illetve az egyedi szabályozás szükségességét ismertük fel.

EGYEDI SZABÁLYOZÁS SZÜKSÉGESSÉGE

Budaörsre is jellemző, a hegyvidéki részekkel rendelkező, gyorsan fejlődő városok sajátossága, mely szerint hegyvidéki részeinek utcahálózata nem tudta követni az elvárt igények fejlődési ütemét.

A kiépülés kezdetén nem fordítottak kellő figyelmet a megfelelő mértékű útszélességek kiszabályozására, ma pedig már csak jelentős pénzeszközökkel lenne megvalósítható, a súlyos érdeksérelmeket is generáló, elvárt utcaszélesítés.

Ebben a helyzetben kizárólag geodéziai felmérésekre alapozott, az alaptérképet, a valós állapotot és a vitatott részeket együttesen kezelő szabályozás kidolgozása hozhat eredményt.

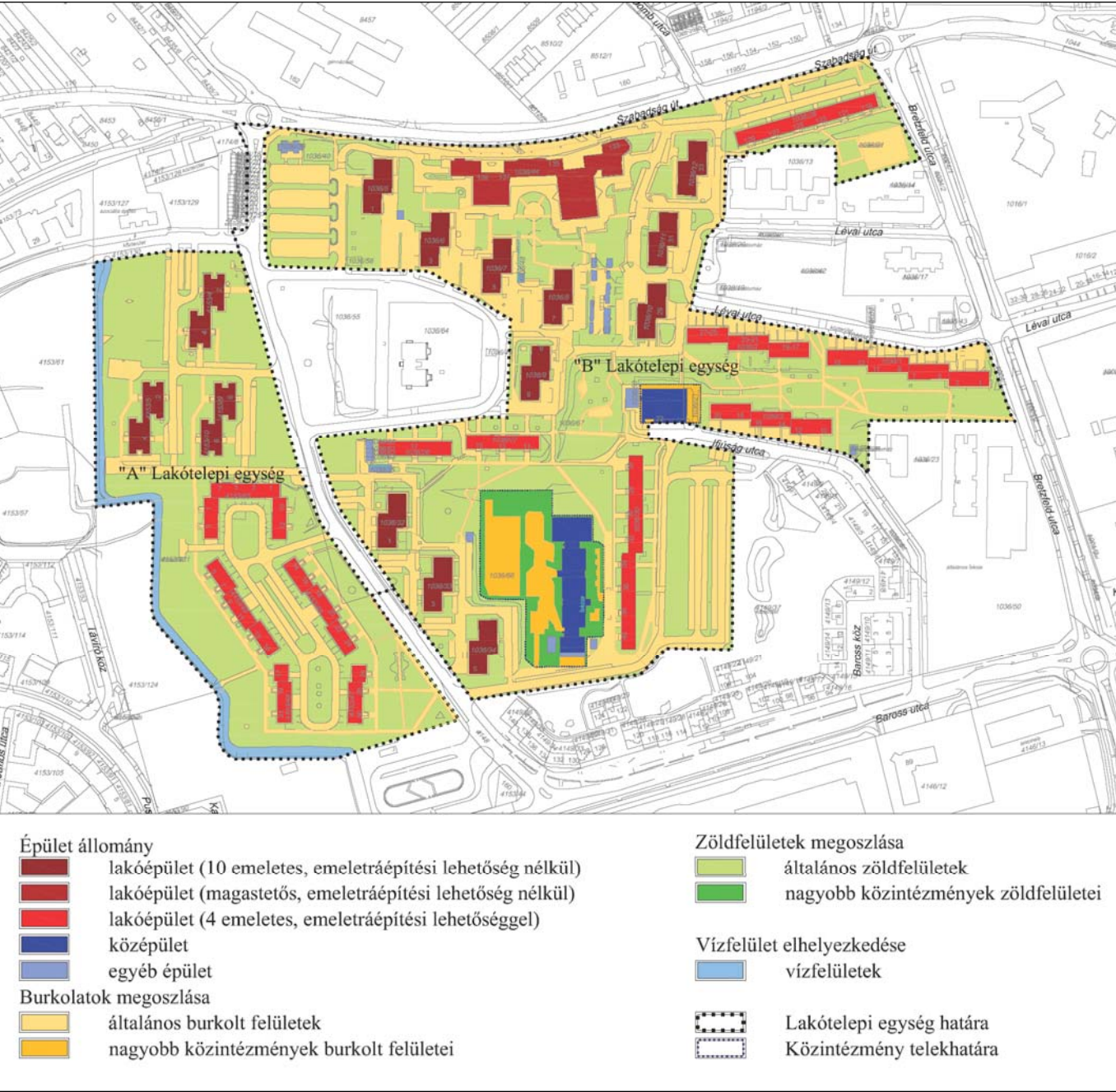
Javaslatunk szerint rögzítésre kerültek azok a döntően hegyvidéki közterületek, amelyekre a szabályozás fenti módon való pontosítása elkerülhetetlen.

LAKÓTELEPRE SZÓLÓ JAVASLAT

A lakótelepek sajátos igényei a jelen jogszabályi környezetben nincsenek egyedi előírásokkal támogatva. Ennek folytán szabályozásukra az adott keretek felhasználásával lehet sort keríteni.

Az alábbiakban a Budaörsön lakótelepnek tekintett terület lehatárolása és területhasználati elemzése szerepel.

A lakótelep lehatárolása földrészlet határokhoz kötődik. Azt a tömbtelket foglalja magába, amelyen részben az úszótelkes lakóépületek, részben intézménytelkek helyezkednek el.



"A" Lakótelepi egység	Terület	% megoszlás
Épület állomány	6997,60	11,25%
lakóépület (10 emeletes, emeletráépítési lehetőség nélkül)	2677,86	4,30%
lakóépület (magastetős, emeletráépítési lehetőség nélkül)	0,00	0,00%
lakóépület (4 emeletes, emeletráépítési lehetőséggel)	4319,74	6,94%
középület	0,00	0,00%
egyéb épület	0,00	0,00%
Burkolatok megoszlása	16098,66	25,88%
általános burkolt felületek	16098,66	25,88%
nagyobb közintézmények burkolt felületei	0,00	0,00%
Zöldfelületek megoszlása	34866,66	56,05%
általános zöldfelületek	34866,66	56,05%
nagyobb közintézmények zöldfelületei	0,00	0,00%
Vízfelületek	4247,63	6,83%
Teljes terület	62210,55	100,00%

B Lakótelepi egység	Terület	% megoszlás
Épület állomány	24242,68	16,80%
lakóépület (10 emeletes, emeletráépítési lehetőség nélkül)	8086,43	5,60%
lakóépület (magastetős, emeletráépítési lehetőség nélkül)	3471,57	2,41%
lakóépület (4 emeletes, emeletráépítési lehetőséggel)	8184,87	5,67%
középület	3240,24	2,25%
egyéb épület	1259,57	0,87%
Burkolatok megoszlása	62961,92	43,63%
általános burkolt felületek	58572,66	40,59%
nagyobb közintézmények burkolt felületei	4389,26	3,04%
Zöldfelületek megoszlása	57100,44	39,57%
általános zöldfelületek	52830,73	36,61%
nagyobb közintézmények zöldfelületei	4269,71	2,96%
Teljes terület	144305,04	100,00%

Össz lakótelepi egység	Terület	% megoszlás
Épület állomány	31240,28	15,13%
lakóépület (10 emeletes, emeletráépítési lehetőség nélkül)	10764,29	5,21%
lakóépület (magastetős, emeletráépítési lehetőség nélkül)	3471,57	1,68%
lakóépület (4 emeletes, emeletráépítési lehetőséggel)	12504,61	6,06%
középület	3240,24	1,57%
egyéb épület	1259,57	0,61%
Burkolatok megoszlása	79060,58	38,28%
általános burkolt felületek	74671,32	36,16%
nagyobb közintézmények burkolt felületei	4389,26	2,13%
Zöldfelületek megoszlása	91967,10	44,53%
általános zöldfelületek	87697,39	42,47%
nagyobb közintézmények zöldfelületei	4269,71	2,07%
Vízfelületek	4247,63	2,06%
Teljes terület	206515,59	100,00%

LAKÓTELEPI SZABÁLYOZÁS

A szabályozás legfőbb célja az egykor egységes koncepció alapján létrehozott lakótelepek egységként történő megtartása / kezelése volt.
A fenti vizsgálatnál kimutattuk a lakótelepi lehatárolásra a paramétereket. Láthattuk, hogy a beépítettség jóval alacsonyabb, a zöldfelület jóval magasabb, mint a nagyvárosias lakóterületre előírt határérték. A lakótelepek egyik kedvező tulajdonsága éppen a szellősség, a gazdag zöldfelületi arány. Ennek megtartása tehát fontos feladat.

A hatályos terv elaprózott lakótelepi felosztását összefogtuk, két lakótelep-egységet megkülönböztetve. A szabályozás eddigi elvét vittük tovább, a paramétereknél tettünk kisebb mértékű módosításra javaslatot

A lakótelep-egységek külső határát – a szomszédos ingatlanok közterületi státusától függően vagy szabályozási vonalnak, vagy övezethatárnak tekintettük.

A lakótelepi közterületeket megkülönböztettük a város további közterületeitől. A lakótelepi közterületeken jelöltük a szerkezeti jelentőséggel bíró zöldfelületi és vízfelületi területeket. A további lakótelepi közterületeken épület-elhelyezésre adtunk lehetőséget. Ennek paramétereit az övezeti táblázat közterületekre vonatkozó sorában („A” ltp, illetve „B” ltp) különítettük el.

A lakóépületekre alkalmazott paraméterek többsége a kialakult állapotot tükrözi vissza. Eltérésre a négyemeletes épületeknél adtunk lehetőséget, feltételezve egy esetleges emeletráépítést. Az emeletráépítéssel kialakuló szinten az alatta meglévő lakásszám alakítható ki.
A tízemeletes épületeknél – tekintettel arra, hogy egy emeletráépítés nyomán azok magasépület kategóriába kerülnének – az emeletráépítésnek nincs realitása.

A további, úszótelkeken elhelyezkedő épületeket kialakult állapotukban megőrizhetőnek tekintettük. Bővítésükre ugyanakkor nem teremtettünk lehetőséget.

A minimális telekterületet meghatározásától eltekintettünk. Nem zártuk azonban ki a közműlétesítmények, közlekedési területek, közterületi kereskedelmi létesítmények, parkolók számára történő telekalakításokat. Ezekben az esetben azonban nem a minimális telekméretet határoztuk meg, hanem a telekalakítást célokhoz kötöttük.

Kötött felületeknek tekintettük a lakóházak által elfoglalt területeket, az úszótelkeken elhelyezhető további nem lakóépületeket, a közintézménytelkeket, a meglévő lehatárolt zöldfelületeket. Kimondtuk, hogy a kötött funkciójú területek megszüntetése csak a szabályozási terv módosítása által lehetséges. Mozgásteret hagytunk ugyanakkor a lakóépületek, a közintézmények, a közterületek szükséges mértékű fejlesztései előtt. Nem zártuk ki további lakótelepi közterületet igénybe vevő létesítmények építését sem. Nem szabtuk meg létesítésük helyét, csak a nagyságukat kell a lakótelep egység egészére érvényesített paraméterekhez igazítani.

JAVASOLT LAKÓTELEPI PARAMÉTEREK

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
„A” ltp	SZ ^{ltp1}	-	-	25 ^{ltp1}	3 ^{ltp1}	25 ^{ltpP1}	35 ^{ltp1}	4,0 ^{ltp1}	35,0 ^{ltp1}
„B” ltp	SZ ^{ltp1}	-	-	25 ^{ltp1}	3 ^{ltp1}	25 ^{ltp1}	35 ^{ltp1}	5,0 ^{ltp1}	9,0 ^{ltp1}
Ln-Ltp10	SZ	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2}	-	-	- ^{ltp2}	K ^{ltp2}
Ln-Ltp4	SZ	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2,3}	K ^{ltp2,4}	-	-	- ^{ltp2}	K+1,2 ^{ltp2,4}
Ln-Ltp/K	-	K	K	K	K	K	K	-	K

- ltp1 = Lakótelepi közterületekre vonatkozó paraméterek.
ltp2 = Úszótelkekre vonatkozó paraméter.
ltp3 = Kizárólag utólagos hőszigetelés, liftépítés, bejárati helyiség bővítés nyomán növelhető paraméter-érték.
ltp4 = Kizárólag utólagos emeletráépítés nyomán növelhető paraméter-érték.

C/4. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS

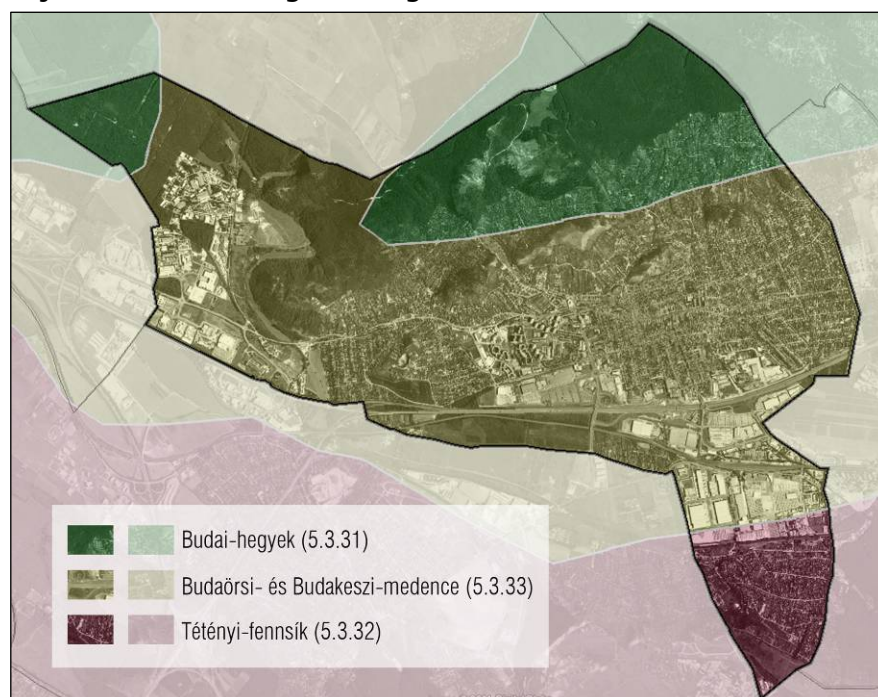
C/4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

TÁJSZERKEZET

A települést három kistáj érinti.

A település legnagyobb része a Budaörsi- és Budakeszi-medencében fekszik. A medence fekvés kedvező volt a település kialakulásához. A területnek csupán kisebb része természetes jellegű, nagyobb része beépült.

- A Budaörsi-medence szinte teljesen beépült, jelentős természeti értéket képviselnek itt a Budaörsi-kopárok. A Budakeszi-medence egyes részei még természetes jellegűek, azonban alattuk jelentős méretű gazdasági terület található.
- A Tétényi-fennsík kistáj csupán érinti a települést. A kistáj településen fekvő része jellemzően kertvárosias jelleggel beépült.
- A Budai-hegyek kistáj két helyen is belóg a településre, melyek közül az észak-kelet felőli benyúlás a jelentősebb. Az észak-nyugati benyúlás teljes mértékben erdővel fedett terület, míg az észak-keleti benyúlásra az erdősült területek mellett kertvárosias beépítettség is jellemző.

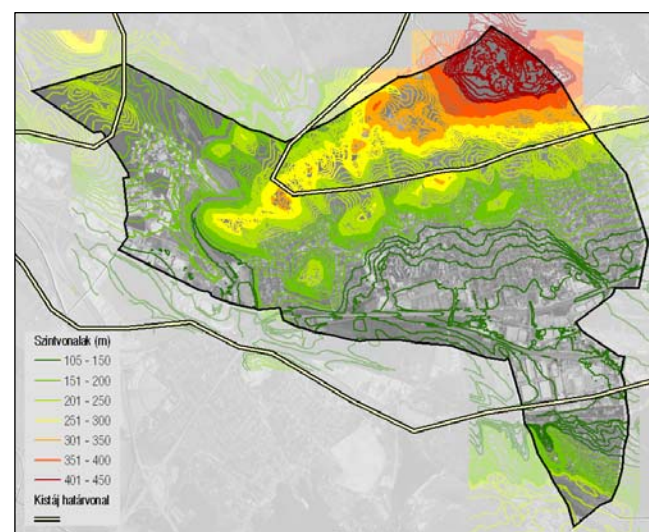


1. ábra A Budaörsöt érintő kistájak

DOMBORZAT

A település szintvonalas ábráját vizsgálva megállapítható, hogy a kistáj határvonalai nagyban követik a domborzati adottságokat. A mélyebb fekvésű területek (105 – 250 m) a Budaörsi-, Budakeszi-medencéhez tartoznak. A Tétényi-fennsík kistáj Budaörsöt érintő területén a szintvonalak egyértelmű sűrűsödése tapasztalható, igaz a legmagasabb pontja a település ezen részének nem haladja meg a 220 m-t. Domborzati szempontból a település legkiemelkedőbb területei a Budai-hegyvidékhez tartoznak.

A szintvonalas ábrán látható, hogy a kistáj lehatároláshoz képest domborzati jellegében a Csiki-hegyek a Budai-hegyvidék láncolatához



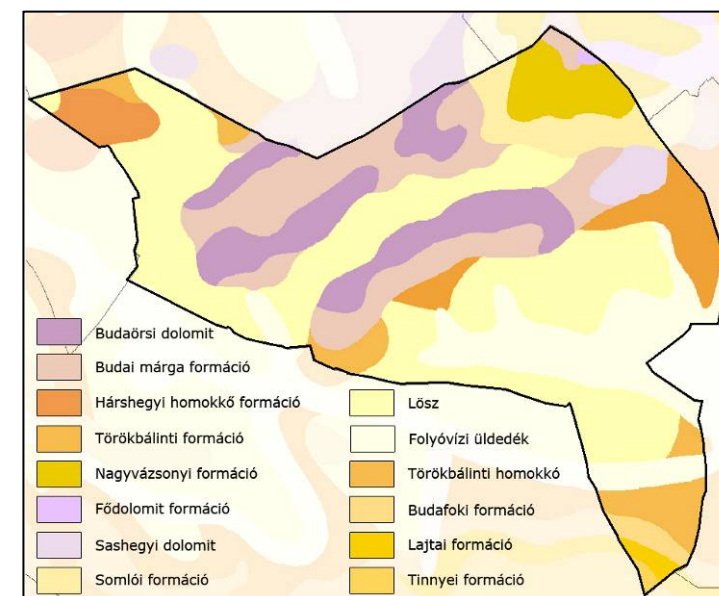
2. ábra Budaörs szintvonalas ábrája

tartozik. A hegység kialakulása szerint röghegység, azaz magaslati és süllyedéki törésvonalak mentén történt függőleges irányú elmozdulásokkal jött létre. Az így minden oldalról törésekkel határolt kiemelkedéseket, amilyenek a Budaörs környéki hegyek is, sasbérceknek nevezik.

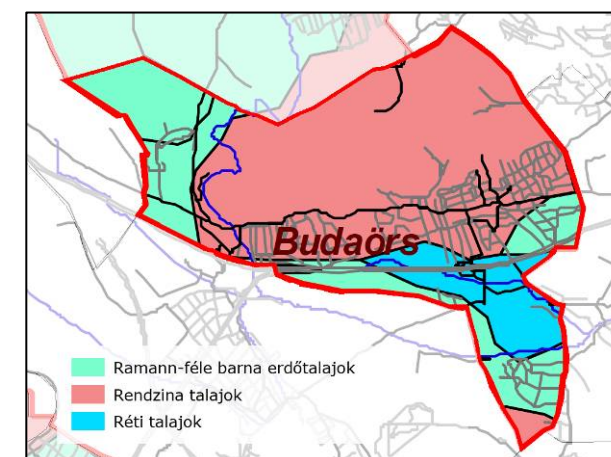
FÖLDTANI, TALAJTANI ADOTTSÁGOK

A Csiki-hegyek kisebb-nagyobb sasbércei jól láthatóan északkelet-délnyugat irányban és az erre merőlegesen húzódó törésvonalak mentén emelkedtek ki. A szintén törésvonalak mentén lesüllyedt Budaörsi-medence aljzatában megtalálható a Csiki-hegyeket felépítő dolomit is, azt azonban nagy vastagságban fiatalabb, harmadidőszaki üledékek fedik. Hasonló üledékekből épül fel a délen található Tétényi-fennsík is.

A környéken megtalálható kőzetek mind úgynevezett üledékes kőzetek, azaz egykori tengerekben, tavakban felhalmozódott üledékekből, vagy folyók által, szél által szállított, illetve a gravitáció által mozgatott, majd a szárazföldön lerakott anyagokból keletkeztek.



A település talajtani adottságait szemlélve az alábbi ábra, melyről leolvasható, hogy a Budai-hegyek területén a rendzina talaj a domináns, a Budaörsi-medencére elsősorban a réti talajok jellemzőek, míg a település többi területén Ramann-féle barna erdőtalajok találhatók.



4. ábra Budaörs talajtani adottságai

ÁSVÁNYVAGYON

A Budapesti Bányakapitányság Földtani- és Adattári Osztályának adatszolgáltatása alapján a területen nyilvántartott ásványvagyon nincs, a település építésföldtani szempontból nem érintett.

ÉGHAJLAT

A Budaörsi- és Budakeszi-medence kistájra a mérsékelt hűvös – mérsékelt száraz éghajlat jellemző, a települést érintő többi kistáj mérsékelt meleg – mérsékelt száraz éghajlatú. Az évi napsütés 1930-1940 óra. A hőmérséklet évi átlaga 10-11°C körül alakul, a viszonylag magas érték a városhatásnak köszönhető. Az évi csapadékösszeg 550-600 mm körüli. Az uralkodó szélirány a Budai-hegyekben ÉNy-i, a Tétényi-fennsík kistáj területén Ny-i, ÉNy-i, a Budaörsi-medencében Ny-i, a Budakeszi-medencében ÉNy-i. Az átlagos szélsébség 3-3,5 m/s közötti.

A városi hősziget jelenségének káros hatásainak csökkentésére szükséges lenne a településen minél több kondicionáló hatású zöldfelület kialakítani, a meglévőket fenntartani.

VÍZRAJZ

A budaörsi-medencét a Hosszúréti-patak alsó szakasza csapolja le.

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

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

A város területén nyíltvízi medrű folyó, vízfelület és mély fekvésű terület nem található.

ÉLŐVILÁG

A település jelentős mértékben beépített, a „természetes” társulások vizsgálatának alapvetően csak az északi, a Budai-hegységhez tartozó területeken van értelme. A természetes jelzőt idézőjelbe kell tenni, hiszen a terület több részén is (Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Út-hegy, Huszonnégyökröshegy) mesterségesen telepített fekete-fenyvesek találhatók.



5. ábra Budaörs vegetációs tájbeosztása

Pilis-Gerecse flórajárásba (Pilisense) tartozó Budai-hegység gyakoribb potenciális erdőtársulásai közé a cseres kocsánytalan tölgyesek (Quercetum-petraeae-cerris), a karsztbokorerdők (Conitos-Quercetum; Ceraso mahaleb-Quercetum pubescentis; Orno-Quercetum pubescentis) és a tartárjuharos tölgyesek (Acereto tatarici-Quercetum) tartoznak. Gyakoriak a sziklagyepek (Festucetum glaucae hungaricum) és a sztyepprétek (Diplachno-Festucetum sulcatae).

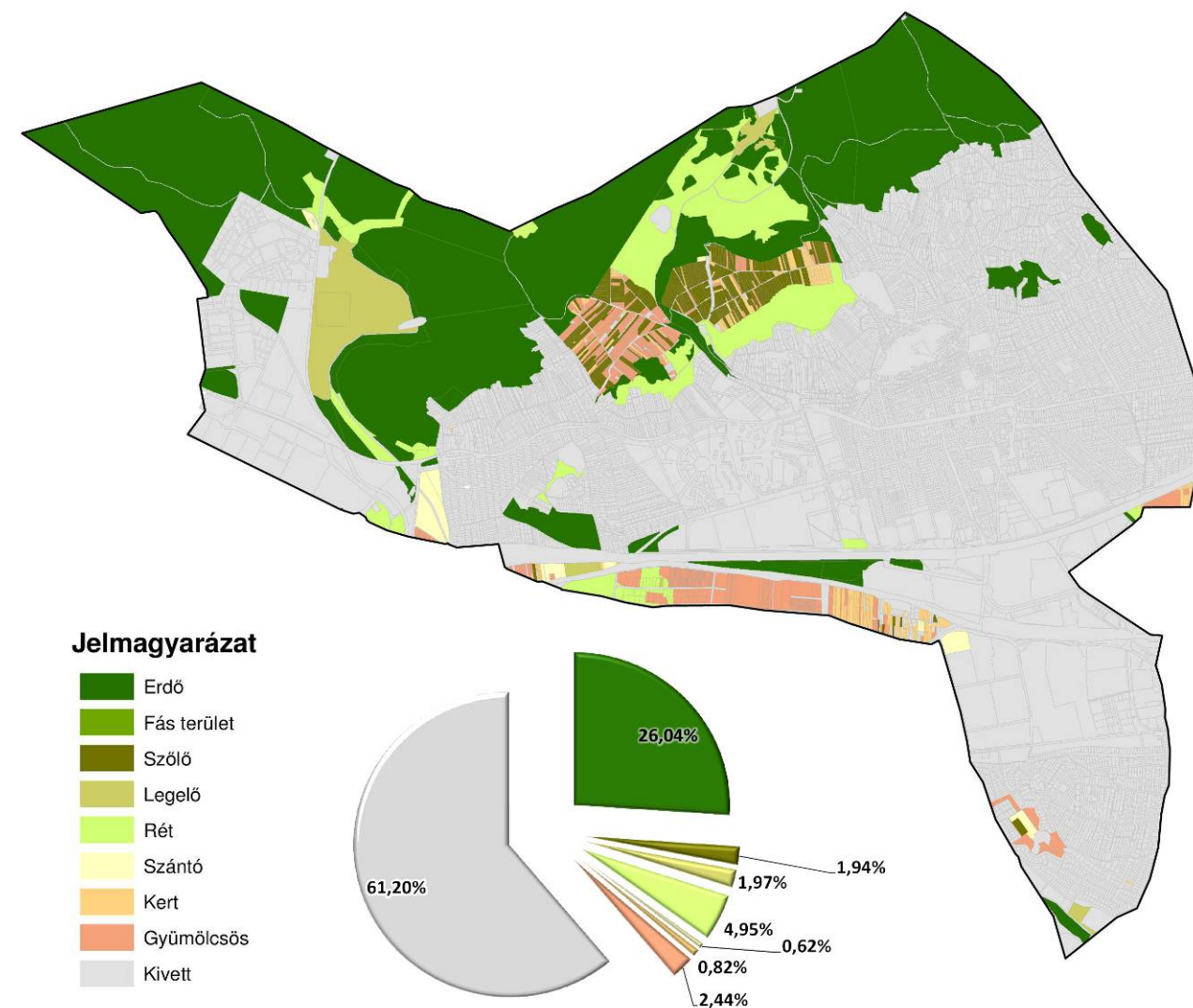
Az északon található, beépítésre nem szánt területek jelentős része a Budaörsi kopárok kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területéhez tartozik. A területén az alábbi közösségi jelentőségű élőhelytípusok találhatók meg:

- Pannon sziklagyepek (Stipo-Festucetalia pallentis),
- Meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepek és cserjésedett változataik (Festuco-Brometalia)

A területen az alábbi kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok találhatók meg:

- Szubpannon sztyeppék,
- Pannon gyertyános-tölgyesek Quercus petraeával és Carpinus betulusszal,
- Pannon molyhos tölgyesek Quercus pubescensszel

C/4.2. TERÜLETHASZNÁLAT



6. ábra Budaörs művelési ágak szerinti területhasználata

Az ábráról jól leolvasható, hogy Budaörs területét elsősorban a kivett területek (61,20%) és az erdőterületek (26,04%) határozzák meg. A többi művelési ág a településen összesen 12,76% nagyságú területen oszlik meg. Hosszútávon ez utóbbi csoport arányának további csökkenése prognosztizálható.

C/4.3. TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET**

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

A tájvédelmi körzet természetvédelmi oltalmának indokai és célkitűzései:

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

BUDAÖRSI KOPÁROK FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET

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

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

A Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerint Budaörs területén a Budai Tájvédelmi Körzethez tartoznak a következő hrsz.-ú ingatlanok:

1349, 1348/1, 1348/2-4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2.

A rendelet 2. számú melléklete szerint a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai a következők:

1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028.

TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK RENDEZÉSE

Budaörs Város Önkormányzata több területrészen kezdeményezte a védett természeti területek természetvédelmi oltalom alóli kivételét, módosítását. Jelen terv valamennyi változtatási szándékkal érintett területet feltünteti. A javaslatok egy része az úthálózati elemek szabályozását, másik részük az Önkormányzat tulajdonának értékőrzését, továbbá a Kő-hegy önkormányzati kompetenciában tartását szolgálja.

A természetvédelmi területek rendezését a településszerkezeti terv „Változtatások bemutatása” című tervlapja, „Védelmi és korlátozási elemek” című tervlapja, valamint jelen alátámasztó munkarész „Természetvédelmi kategóriák javasolt rendezése” című tervlapjai szemléltetik. A természetvédelmi területek rendezésére vonatkozó elemek azonban szabályozási elemnek nem tekinthetők!

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (2) és (4) bekezdése szerint terület országos jelentőségű védett természeti területté, illetve fokozottan védetté nyilvánítása, valamint országos jelentőségű védett természet terület védettségének feloldása miniszteri hatáskör, melyet a 25. § (2) bekezdése szerint a nemzeti park igazgatóság készít elő.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 85. § (2) 15. pontja szerint a természetvédelemért felelős miniszternek van felhatalmazása arra, hogy rendeletben szabályozza a Natura 2000 területekkel érintett földrészeket

Az alábbi táblázat szerinti módosítások összesen 12 305,64 m² Natura 2000 oltalom alatt álló területet, 10 471,82 m² védett terület (BTK) és 34 865,13 m² fokozottan védett terület (BKFT) pótlását teszik szükségessé. A 7766 hrsz-ú ingatlan megfelelő nagyságú (19 829,98 m²) a védett területek pótlására, a Huszonnégyökrös-hegy kijelölt területe (36 681,92 m²) pedig fedezni tudja a fokozottan védett területek kiváltását.

Rövidítések jegyzéke, jelmagyarázat:

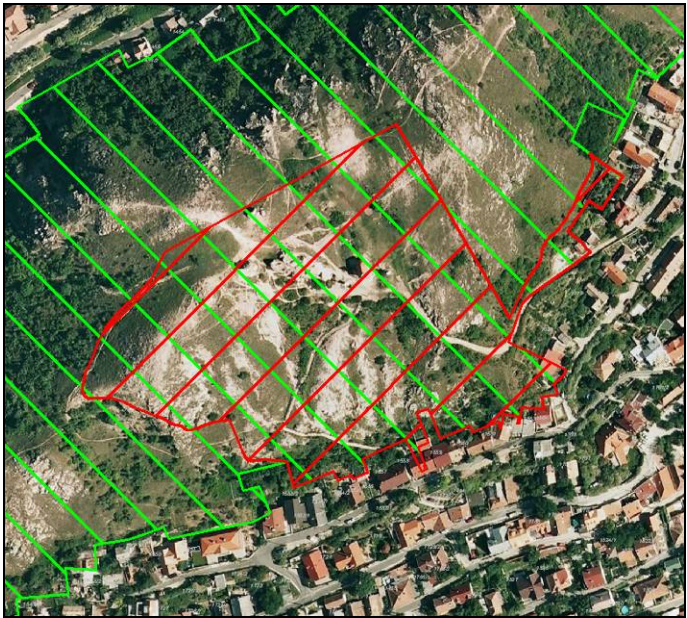
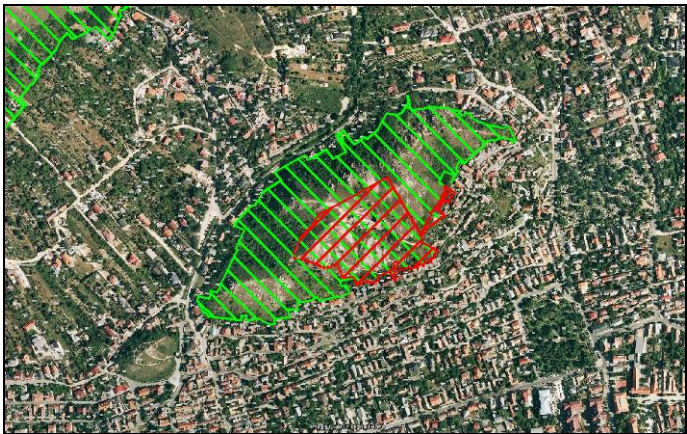
N2000	Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (Natura 2000)
BTK	Budai Tájvédelmi Körzet
BKFVT	Budaörsi kopárok fokozottan védett terület
ÖHM	Országos Ökológia Hálózat – Magterület
ÖHP	Országos Ökológiai Hálózat – Pufferterület
x	A terület érintett az adott természetvédelmi oltalom által
	Az adott védettség javasolt feloldása a területen
	Az adott védettség javasolt kijelölése a területen

Érintett terület megnevezése	N2000	Érintett terület nagysága (m2)	BTK	Érintett terület nagysága (m2)	BKFVT	Érintett terület nagysága (m2)	ÖHM	ÖHP	Megjegyzés
Hárslevelű utca	x	137,97	x	877,72	x	877,72	x		Az úthálózati elemek szabályozásához szükséges a területeket érintő országos jelentőségű természetvédelmi védettségek feloldása. Az ingatlanok közterületi kiszabályozással érintett részeiről – a szükséges telekmegosztási eljárások alapján – miniszteri rendelettel lehet levenni a védettséget. A védettség módosulása a terven irányadó elemként kerül feltüntetésre.
Odvashegyi árok	x	4023,86	x	6755,62	x	6755,62		x	
Puttony utca	x	176,73	x	369,24	x	352,53	x		

Érintett terület megnevezése	N2000	Érintett terület nagysága (m2)	BTK	Érintett terület nagysága (m2)	BKFVT	Érintett terület nagysága (m2)	ÖHM	ÖHP	Megjegyzés
1348/1	x	734,15	x	734,15			x		A védett ingatlan részét képező területet a hatályos terv a szomszédos építési övezet részeként szerepeltette.
1348/2-4	x	470,99	x	953,85					Az érintett ingatlanok beépítésre szánt területté történő kijelölését a hatályos terv megtette. Az érintett ingatlanok degradációja megindult.
Kőhegy			x		x	26879,25	x	x	Az Önkormányzat kezdeményezte a Kőhegy területén lévő fokozottan védett terület kiterjedésének csökkentését. A védettség feloldása miatt 26 879,25 m ² fokozottan védett terület kijelölése szükséges a településen. Az érintett területről miniszteri rendelettel lehet levenni a védettséget.
Ózike utca	x	437,74	x	437,74			x		Az úthálózati elemek szabályozásához szükséges a területeket érintő természetvédelmi oltalom feloldása.
Kőhalom utca	x	2758,33	x	343,5			x		Az úthálózati elemek szabályozásához szükséges a területeket érintő természetvédelmi oltalom feloldása.
Erdész utca (8948/7, 8949 hrsz.-ú ingatlanok)	x	3019,28					x		Az Erdész utca utolsó telkei Natura 2000 oltalom alatt álló területek; miközben mindkét telek beépítésre szánt belterület, üdülőövezeti besorolással.
Esthajnal utca	x	546,59							Az úthálózati elemek szabályozásához szükséges a területeket érintő természetvédelmi oltalom feloldása.

Érintett terület megnevezése	N2000	Érintett terület nagysága (m2)	BTK	Érintett terület nagysága (m2)	BKFVT	Érintett terület nagysága (m2)	ÖHM	ÖHP	Megjegyzés
7766 hrsz.-ú ingatlan	x			19829,98			x		Az eddigi védettségek pótlására csak olyan területek javasolhatóak, melyek megfelelnek a természetvédelmi elvárásoknak. Az ingatlan természetvédelmi érintettsége miatt a korábban tervezett Lke besorolás helyett Ev-ként történő jelölése javasolt. A DINPI közlése szerint a területen továbbra is megtalálhatóak azok a jelölő fajok, amelyek a Natutra 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáltak. (A terv hiába szabályozná a területet beépítésre szánt területként, a vonatkozó jogszabályok értelmében építési lehetősége nem lenne.) A terület a védett területek pótlásaként felhasználható. A terület védetté nyilvánításához miniszteri rendelet szükséges.

Érintett terület megnevezése	N2000	Érintett terület nagysága (m2)	BTK	Érintett terület nagysága (m2)	BKFVT	Érintett terület nagysága (m2)	ÖHM	ÖHP	Megjegyzés
Huszonnégyökrös-hegy	x		x			36681,92	x		A Huszonnégyökrös-hegy egy része alkalmasnak tekinthető a Kőhegyről lekerülő fokozott védettség pótlására. A pótlásra szolgáló terület kijelölésre a 270 mBf szintvonal mentén történt. Az így kijelölt területtel összesen 36 681,92 m ² fokozottan védett terület pótolható. A 2011. február 2-án tartott természetvédelmi egyeztetésen a DINPI a területet fokozottan védett kategória pótlására megfelelőnek tartotta.



Az ábrák a Budaörsi kopárok fokozottan védett területének Kőhegyen történő csökkentését, valamint ennek ellensúlyozására a Huszonnégyökrös-hegyen történő kijelölést szemléltetik.

A zölddel jelölt területek a meglévő fokozottan védett területet jelölik, a piros jelölés a védettség feloldását, a világoskék a javasolt tájvédelmi körzet kijelölést, míg a sötétkék jelölés a javasolt fokozottan védett kijelölést ábrázolják.

NATURA 2000 TERÜLETEK

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. melléklete szerint Budaörs területén kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek találhatók.

Megnevezés	Budaörsi kopárok (HUDI20010)	Budai-hegység (HUDI20009)
Helyrajzi számok	08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/1c, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 8052/3 [jelenleg: 11228], 8116 [jelenleg: 11348], 8119 [jelenleg: 11346], 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1	02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949

Közösségi je- lentőségű élőhelytípusok	6190 Pannon sziklagyepek (<i>Stipo-Festucetalia pallentis</i>), 6210 Meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepek és cserjésedett változataik (<i>Festuco-Brometalia</i>)	6190 Pannon sziklagyepek (<i>Stipo-Festucetalia pallentis</i>), 8310 Nagyközönség számára meg nem nyitott barlangok
Kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok	6240 Szubpannon sztyeppék, 91G0 Pannon gyertyános-tölgyesek <i>Quercus petraea</i> -val és <i>Carpinus betulus</i> -szal, 91H0 Pannon molyhos tölgyesek <i>Quercus pubescens</i> -szel	40A0 Szubkontinentális peripannon cserjések, 6240 Szubpannon sztyeppék, 91G0 Pannon gyertyános-tölgyesek <i>Quercus petraea</i> -val és <i>Carpinus betulus</i> -szal, 91H0 Pannon molyhos tölgyesek <i>Quercus pubescens</i> -szel
Közösségi je- lentőségű állatfajok	Magyar tarsza (<i>Isophya costata</i>)	budai szakállasmoly (<i>Glyphipterix loricatella</i>), magyar tarsza (<i>Isophya costata</i>), gyászscincér (<i>Morimus fureneus</i>), nagy hőscincér (<i>Cerambyx cerdo</i>), szarvasbogar (<i>Lucanus cervus</i>), kék pattanóbogar (<i>Limoniscus violaceus</i>), nagy tűzlepke (<i>Lycaena dispar</i>)
Közösségi je- lentőségű növényfajok	magyar méreggyilok (<i>Vincetoxicum pannonicum</i>), Szent István-szegfű (<i>Dianthus plumarius</i> subsp. <i>regisstephani</i>), magyar gurgolya (<i>Seseli leucospermum</i>)	magyar méreggyilok (<i>Vincetoxicum pannonicum</i>), Szent István-szegfű (<i>Dianthus plumarius</i> subsp. <i>regisstephani</i>), homoki nőszirom (<i>Iris humilis</i> subsp. <i>arenaria</i>), leánykökörcsin (<i>Pulsatilla grandis</i>), magyar gurgolya (<i>Seseli leucospermum</i>), bíboros sallangvirág (<i>Himantoglossum caprinum</i>), piros kígyószisz (<i>Echium russicum</i>)
Kiemelt közösségi jelentőségű növényfajok		pilisi len (<i>Linum dolomiticum</i>)
Célkitűzések (Az adott területre megfogalmazott összes prioritás, célkitűzés a táblázat után közölt forrásokban található meg.)	A pannon molyhos tölgyesek termőhelyén található fekete fenyves állományok fokozatos megbontása, hosszú távon a fenyő állományok átalakítása, a pannon molyhos tölgyes állományok növelése. Inváziós fajok terjedésének lassítása. Száraz gyepek területén a szukcesszió lassítása. A jelölt élőhelyek védelme az infrastrukturális fejlesztésekkel szemben.	Nem véghasználható a tíz éves erdőtervezési cikluson belül több idős erdőállomány, mint amennyi korosodásával belép a hasonló ökológiai funkciót ellátni képes korosztályokba. A jelölt erdei élőhelyek állományaiban a tájidegen fajok elegyárnya nem növekedhet. Fekete és erdei fenyves állományok fokozatos megbontása, hosszútávon a termőhelyre jellemző természetes élőhely kialakítása.

A táblázatban szereplő adatok forrása:

- Budaörsi kopárok HUDI20010 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Natura2000/SAC_Celkituzese_k/DINPI_SAC_celkituzesek/HUDI20010.pdf
- Budai-hegység HUDI20009 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
http://www.termeszetvedelem.hu/user/browser/File/Natura2000/SAC_Celkituzese_k/DINPI_SAC_celkituzesek/HUDI20009.pdf

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze, és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja.

Az OTRT az ökológiai hálózatot magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekre tagolja. A besorolás egyben kifejezi az egyes területek természetvédelmi értékét is.

A magterületek illetve az ökológiai folyosó besorolású területekre (övezetekre) vonatkozó terület-, településrendezési szabályokat az OTRT 17-18. § tartalmazza, melyeknek jelen rendezési terv megfelel.

Az országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítása a tervkészítése során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság munkatársaival egyeztetve megtörtént, a legújabb adat-szolgáltatás már tartalmazta ezt a pontosítást.

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

Az OTRT módosítása, az OTRT 29. §-ban előírt felülvizsgálatnak megfelelően folyamatban van. A felülvizsgálat részeként az országos ökológiai hálózat övezeti lehatárolása módosításra került. Ez a módosítás Budaörs közigazgatási területén található ökológiai hálózat övezetének területi kiterjedését is érinti. A módosítást (bővítést) a településszerkezeti terv „Védelmi és korlátozási elemek” című tervlapja jelöli. A javasolt településszerkezeti terv nincs ütközésben az ökológiai hálózat módosításával.

ZÖLDFELÜLETEK

Budaörs zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből épül fel:

- a város erdőterületei,
- Budaörsi-kopárok és mezőgazdasági területek gyepterületei
- közparkok,
- temetők területei,
- lakóterületek zöldfelületei,
- a további terület-felhasználások zöldfelületei.

Az M1-M7 autópályák közös szakasza mentén elhelyezkedő kereskedelmi gazdasági területek jellemzően alacsony biológiai aktivitással rendelkeznek.

A település északi, Budai-hegységhez tartozó részét erdőterületek, helyenként rétek, legelők borítják. A település sajátossága a Budaörsi-kopárok területe, amely sziklakibúvásos vékony gyeptakaróval fedett. A kopárok területe természetvédelmi, település- és tájképi szempontból egyaránt jelentős értéket képvisel. A Budaörsi-kopárok és az erdőterületek között kertes mezőgazdasági területek, illetve hétvégi házas üdülőterületek helyezkednek el, amelyek lassú átmenetet képeznek a település sűrűbben beépült részei és az erdőterü-

letek között. A hétvégi házaspáros üdülőterületektől délre található továbbá két kisebb erdőfolt a Nap- és a Tűzkő-hegyeken, amelyek jellemzően rekreációs célokat szolgálnak.

A település egyedi tájértékei közé tartozó zöldfelületi elemek:

- Kesjár Csaba Általános Iskola déli telekhatára mentén meglévő jegenyefasor,
- Beregszászi utca idős japánakác fasor,
- Vasútállomás előtti idős hársfák,
- Károly király úti fűzfásor,
- Komáromi utcai hársfasor,
- Szabadság út 51. – Károly király út 1. szám alatti védett kert,
- Szabadság út 46., Rózsakert idős fája.

C/4.4. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

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

LEVEGŐMINŐSÉG

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

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

B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a túrértéket meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túrérték nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Budaörs közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:

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

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

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Budapest és vonzáskörzete zajhelyzetéről átfogó, ugyanakkor jól részletezett képet ad „Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép”-e, melynek Budaörsre vonatkozó ábrái, és a tervi vonatkozásai a következő lapon láthatóak.

A térkép¹ alapján megállapítható, hogy a település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1–M7 autópálya térségében, valamint a Budapesti út, a Szabadság út, a Gyár u., Szivárvány u., Baross u., Sport u., Petőfi Sándor u., Károly király u., Csata u., Kisfaludy u., Kossuth L. u. és a Nefelejcs u. mentén. Az éjszaka mért adatok szerint a zajterhelés a Szabadság út belső szakszán csökken az előírások szerinti érték alá, a többi területen mérséklődik ugyan, de továbbra is fennmarad a határérték feletti terhelés.

A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hoszszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti. Repülési zaj az autópálya menti kereskedelmi, illetve ipari területeket, az autópályától délre eső hétvégiházias üdülőterületeket – így például a Méhecske utcai üdülőterületet, valamint a budakeszi reptér terheléséből adódóan az erdőterület egy részét terheli, lakóterületeket nem érint.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2006-ban rendeletet alkotott a zaj- és rezgésvédelem helyi szabályozásáról (33/2006. (VI. 21.) rendelet). Az önkormányzati rendelet lakóövezetekre vonatkozó előírásai a településszerkezeti tervvel együtt értelmezhetőek.



7. ábra Jelmagyarázat a zajtérkép ábráihoz

¹ <http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep4/viewer.htm?WIN=frame>

	Zajtérkép nappal	Konfliktustérkép nappal	Zajtérkép éjjel	Konfliktustérkép éjjel	Összegzés
Közúti zaj					A nappali zajtérképek alapján megállapítható, hogy a legfőbb közúti zaj az M1-es, M7-es autópálya közös kivezető szakaszán keletkezik, további konfliktusforrás az 1-es út, valamint a Budakeszi felé vezető út. Környezeti szempontból pozitívnak tekinthető, hogy a településközponton áthaladó 1-es út nem szerepel markánsan az éjjeli konfliktustérképen.
Vasúti zaj					A zajtérképből egyértelműen leolvasható, hogy a településen jelentős vasúti forgalom halad keresztül. A Budapest-Hegyeshalom-Rajka-vasútvonal, a MÁV 1-es számú vasúti fővonala, Magyarország egyik legfontosabb vasútvonala. A zajtérkép alapján a zajhatás lakott területeket nem érint. A terv nem tartalmaz olyan jellegű módosításokat, mely ezen változtatna. A térségi tervek már tartalmazzák a tervezett nagybességsű vasút nyomvonalát, ami szintén a település déli területén halad át.
Repülési zaj					A település környezetében található repülőterek (Budaörsi Repülőtér Budapest 11. kerületében; Farkashegyi Repülőtér Budakeszin) csak nappal üzemelnek, így éjjel nincs zajkibocsátásuk. A nappali konfliktustérképről leolvasható, hogy a repterek lakóterületeken nem okoznak problémát. A terv nem tartalmaz olyan jellegű módosítást, mely új repülési zajt keletkeztetne.
Üzemi zaj					A Stratégiai Zajtérképezés keretein belül Budaörs területén nem került feltárássra üzemi zajforrás kibocsátó. Törökbálint területén, a Wienerberger Zrt. Törökbálinti Téglagyárának zajszennyezése minimális mértékben szennyezi a település déli részét. Jelen terv nem jelöl ki újonnan olyan gazdasági területet, ahol az üzemi zaj tekintetében negatív változás történhet. A település nyugati területén található ipari park tekintetében szükséges a zajszint határértékeken belül tartása, kedvezőnek tekinthető, hogy közvetlen közelében lakóterület nem található.

VÍZMINŐSÉG – VÍZVÉDELEM

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

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerint:

9. § 4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a 41. § (8) bekezdésének c) pontjában foglaltak kivételével tilos

- a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;
- b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;
- c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti.

A település területét érinti az OTRT 3/7. számú melléklete szerinti kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete. a törvény 15. § értelmében a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”.

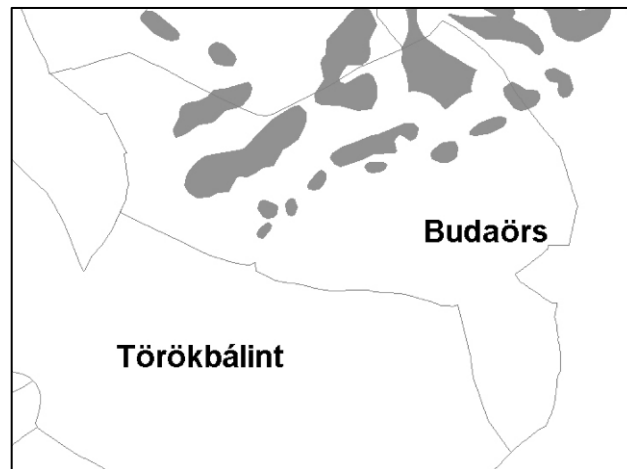
A közigazgatási területet érinti továbbá a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvényben meghatározott „a vizek védelme érdekében védendő” területek övezete.

„17. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területeken belül:

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



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



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

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

HULLADÉKKEZELÉS

Budaörs települési szilárd hulladékkezelését Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásról szóló 52/2004. (IX. 15.) rendelete szabályozza.

A település közigazgatási területén a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatás teljesítésére jogosult, a képviselő-testület által kiírt nyilvános pályázat eredményeként, az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. 2013. december 31-ig.

A Budaörsi Településgazdálkodási Kft. hulladékgazdálkodási területén 9 600 ügyféllel rendelkezik, amely csak az elmúlt évben közel 10 000 tonna kommunális hulladék elszállítását jelentette a városból a pusztazámori lerakóba.

A Dél-Budakörnyéki Területfejlesztési Önkormányzati Társulás településeire vonatkozó helyi hulladékgazdálkodási terv 2005-ben került elfogadásra a településen (Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 19/2005. (II.23.) rendelete Budaörs Város hulladékgazdálkodási tervéről szóló rendelet megalkotásáról és annak kihirdetéséről).

KATASZTRÓFAVÉDELEM

Budaörs közigazgatási területén két alsó küszöbértékű üzem található.

Alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem: ahol a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége (beleértve a technológia irányíthatatlanná válása miatt várhatóan keletkező veszélyes anyagokat is) az 1. melléklet alapján meghatározható alsó küszöbértéket eléri vagy meghaladja, de nem éri el a felső küszöbértéket.

Az autópályától D-re található Coty Hungary Kft. Budaörsi Raktárközpont veszélyességi övezet zónái nem érintenek üzemén kívüli területet.

A Gyár utca mentén található Würth Szereléstechikai Kft. telephelye körül veszélyességi övezetet jelöltek ki, amely a településrendezési terven feltüntetésre került.



(Forrás: http://www.katasztrofavedelem.hu/index2.php?pageid=seveso_vuzem_map)

C/4.5. TÁJRENDEZÉSI, KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATOK

NATURA 2000 TERÜLETEK FELTÜNTETÉSE

A Natura 2000 területek kihirdetése a hatályos településrendezési terv után történt meg, így azon a Natura 2000 területek nem szerepelnek. Az ábrázolást a vonatkozó jogszabály [14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] alapján pótoltuk.

A Natura 2000 területek néhány helyen ellentmondanak a valós használattal, a hatályos tervi megállapításokkal. A terven feltüntetésre kerültek a Natura 2000 területét érintő módosítási javaslatok.

BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET PONTOSÍTÁSA

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

TERMÉSZETVÉDELMI KATEGÓRIA RENDEZÉSE/MÓDOSÍTÁSA

Budaörs Város Önkormányzata több területrészen kezdeményezte a védett természeti területek természetvédelmi oltalom alóli kivételét. Jelen terv valamennyi változtatási szándékkal érintett területet feltüntet.

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PONTOSÍTÁSA

Az országos ökológiai hálózat övezetéhez (magterület, ökológiai folyosó) tartozó területek az adatszolgáltatás szerint kerültek feltüntetésre. A terv tartalmazza az ökológiai hálózat folyamatban lévő bővítését is.

EX LEGE VÉDETT ELEMEL

A DINPI adatszolgáltatása alapján feltüntettük a hatályos terven nem szereplő ex lege védett elemeket (barlangok, nyílt karszterület).

HELYI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK FELTÜNTETÉSE

Budaörs helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területeinek (Tétényi-fennsík, Törökugrató) lehatárolását a vonatkozó szabályozási tervekkel megfeleltettük.

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

Budaörsön a Budaörsi-kopárok területét, valamint a mezőgazdasági övezetbe sorolt védett sziklagyepek és gyepek területét természetközeli terület övezetébe javasolt sorolni. Az OTÉK módosítása óta alkalmazható, a beépítésre nem szánt területek között szereplő övezet jelzi a terület értékeit, valamint a város által tett erőfeszítéseket az értékek megőrzésére.

A természetközeli terület övezetén az értékek megőrzése érdekében a művelési ágnak megfelelő kezelés szükséges. A művelési ágnak megfelelő kezelést a terület viszonylagos zavarásmentességének fenntartása, valamint becserjésedés esetén (kb. 10-15 év) cserjeirtás jelenti. A kezelés, fenntartás pontos módját a természetvédelmi kezelővel (jelen esetben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal) egyeztetni szükséges.

A gyeppálmányok védelme érdekében a területen bármilyen jellegű igénybevétel, építési tevékenységet (pl. közműépítés) a természetvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges. A hatóság a területen végzett tevékenységekre előírásokat tehet.

A természetközeli övezet területén növénytelepítés szintén csak a kezelővel egyeztetve végezhető.

A különböző motorizált (terepmotorozás, quad-ozás stb.) és nem motorizált (kerékpározás) sportok az érzékeny, helyenként nyílt gyeptárusítások sérülését okozzák. A gyepek további felszakadása csupasz talajt eredményez, amely egyéb természetes felszíni hatások (eső, szél) miatt a talaj lemosódásához, erózióhoz vezet.

A természetközeli terület övezetébe javasolt sorolni a település déli csücskén lévő, jelenleg közparkba sorolt területet (hrs. 10357/2). Az átsorolást indokolja, hogy a beépítetlenül fennmaradt terület morfológiailag a jelentős természeti értékekkel bíró Tétényi-fennsíkhoz tartozik, valamint, hogy közparki kialakításával egy nehezen megközelíthető, ezért várhatóan alulhasznált park alakulna ki a város területén.

BUDAÖRSI-KOPÁROK ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK GYEPTERÜLETEI

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

ERDŐTERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, RENDELTETÉSEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az erdőterületek szabályozásának megalapozásaként a tervezők megkérték az Országos Erdőállomány Adattár Budaörsre vonatkozó adatait. Az erdőterületek az Adattárban szereplő rendeltetésük alapján kerültek szabályozásra. Az Adattárban nyilvántartott kopár területek természetközeli területként lettek lehatárolva.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 32. § (1) bekezdése szerint a „védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű”.

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

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

CSEREERDŐSÍTÉSRE IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

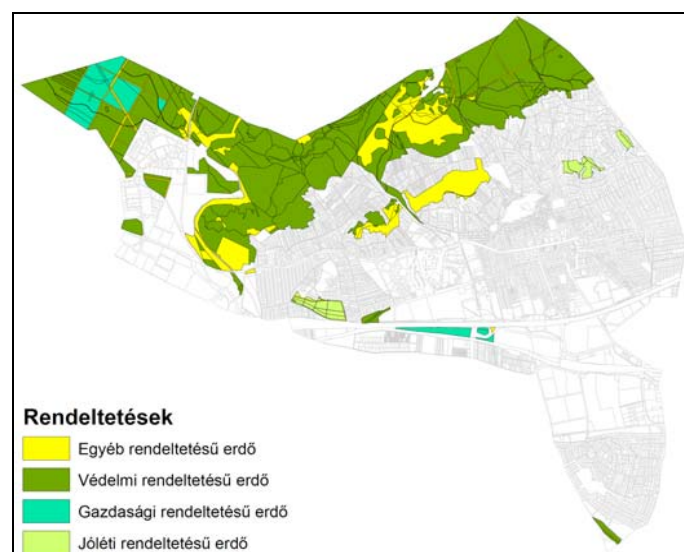
Az erdőtervezett erdőterületek szükséges mértékű megszüntetésével, továbbá a tervezett véderdő terület-felhasználás csökkenésével párhuzamosan a település területén csereerdősítésre alkalmas területek kijelölése szükséges.

A csereerdősítésre alkalmas területek kijelölésénél a természetvédelmi elveket is érvényesíteni kell. A DINPI Budaörs közigazgatási területén kizárólag „a katonai temető és a Buda-

keszi árok közti lapos, nagyjából 11 ha nagyságú területen tartja erdősítés kivitelezését elfogadhatónak.”

A természetvédelmi egyeztetés során az Önkormányzat kérésére a katonai temető és a Budakeszi árok közötti területen kijelölésre került az a rész, melyen a DINPI nem támogatna egy esetleges csereerdősítést.

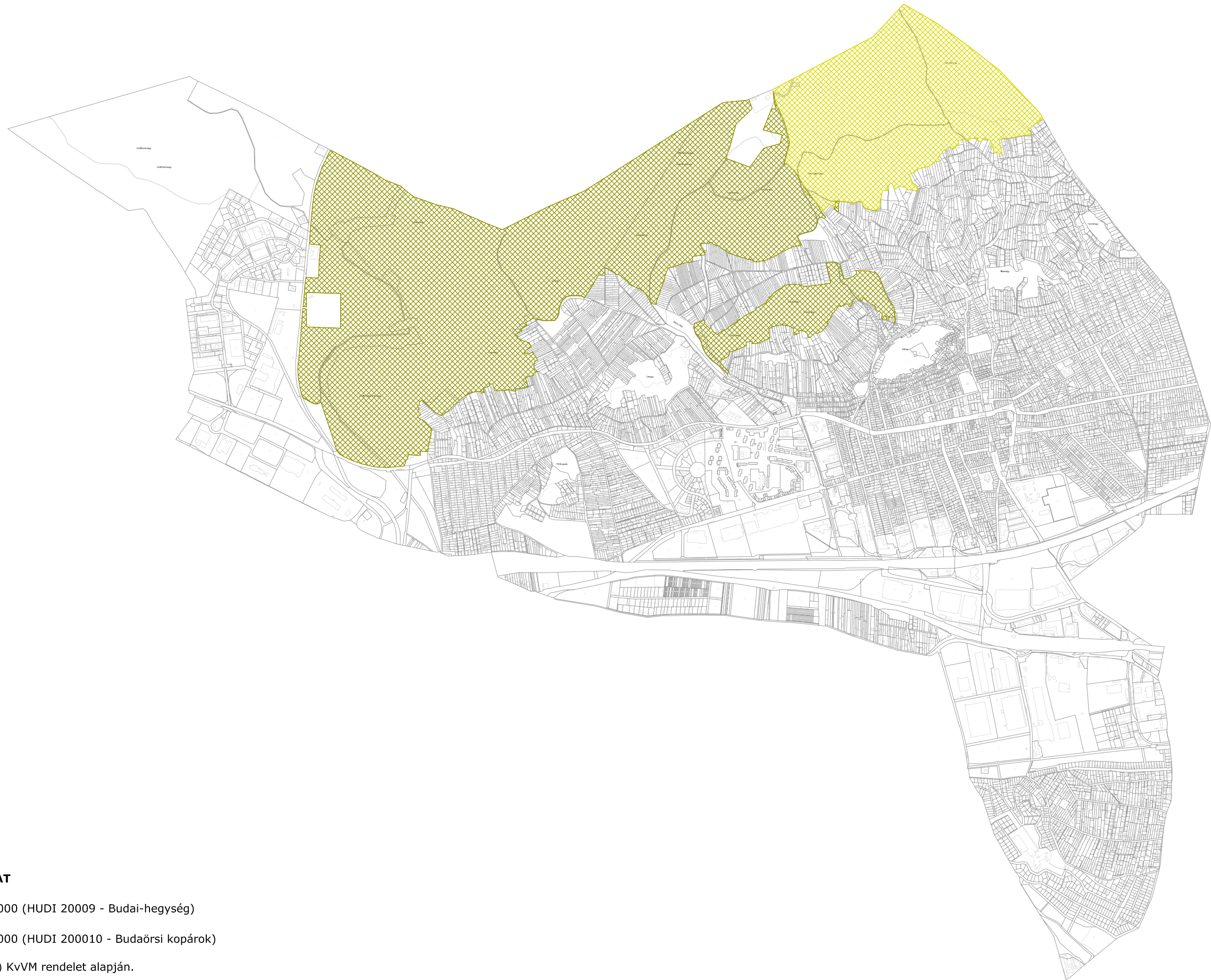
A terven az erdősítésre igénybe nem vehető terület, mint korlátozó tényező feltűntetésre került. Ezen a területen természetvédelmi szempontból erdő telepítése nem lehetséges.



Az Országos Erdőállomány Adattár Budaörsre vonatkozó adatai



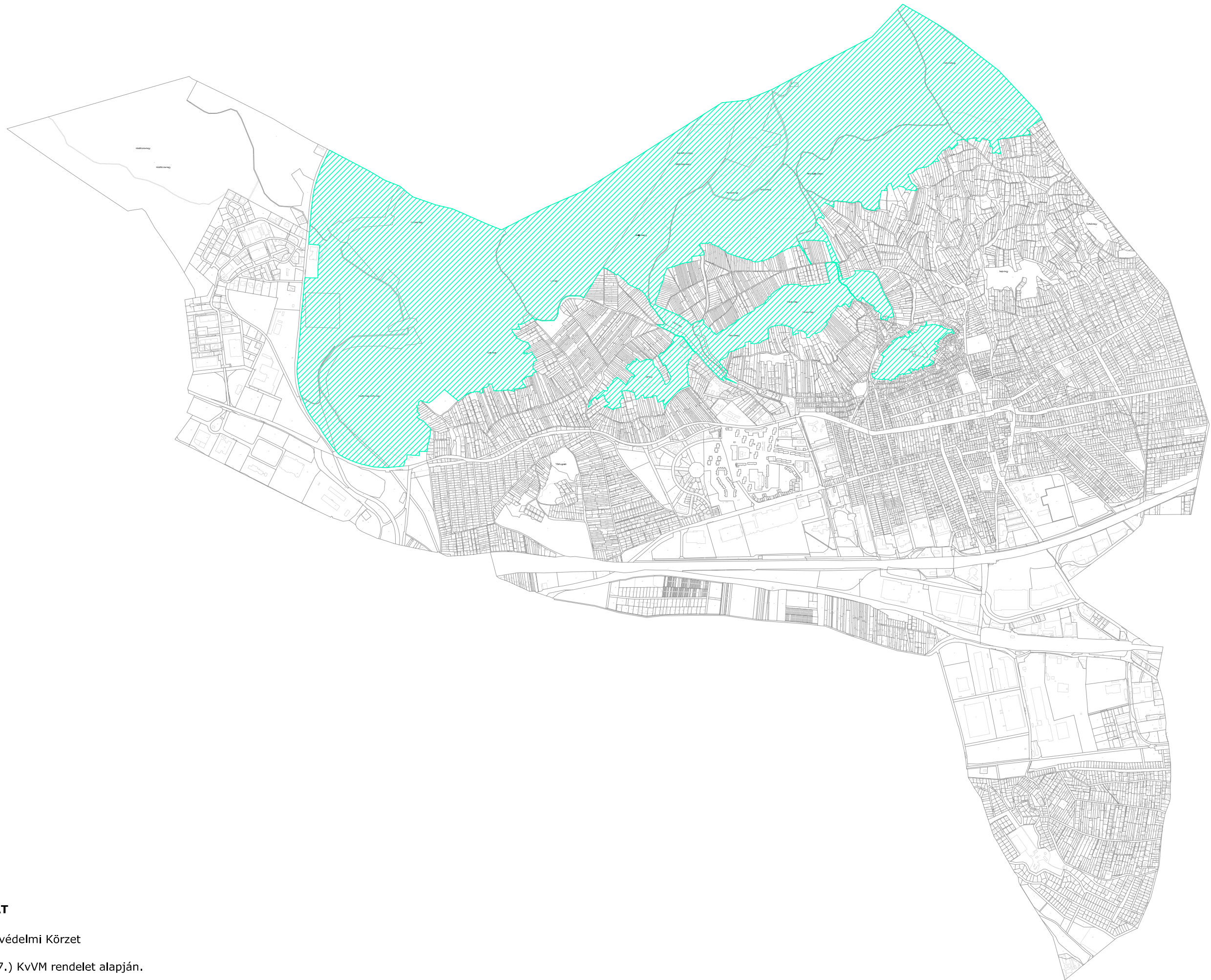
Erdősítésre igénybe vehető és nem vehető területek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján



JELMAGYARÁZAT

-  Natura 2000 (HUDI 20009 - Budai-hegység)
-  Natura 2000 (HUDI 200010 - Budaörsi kopárok)

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

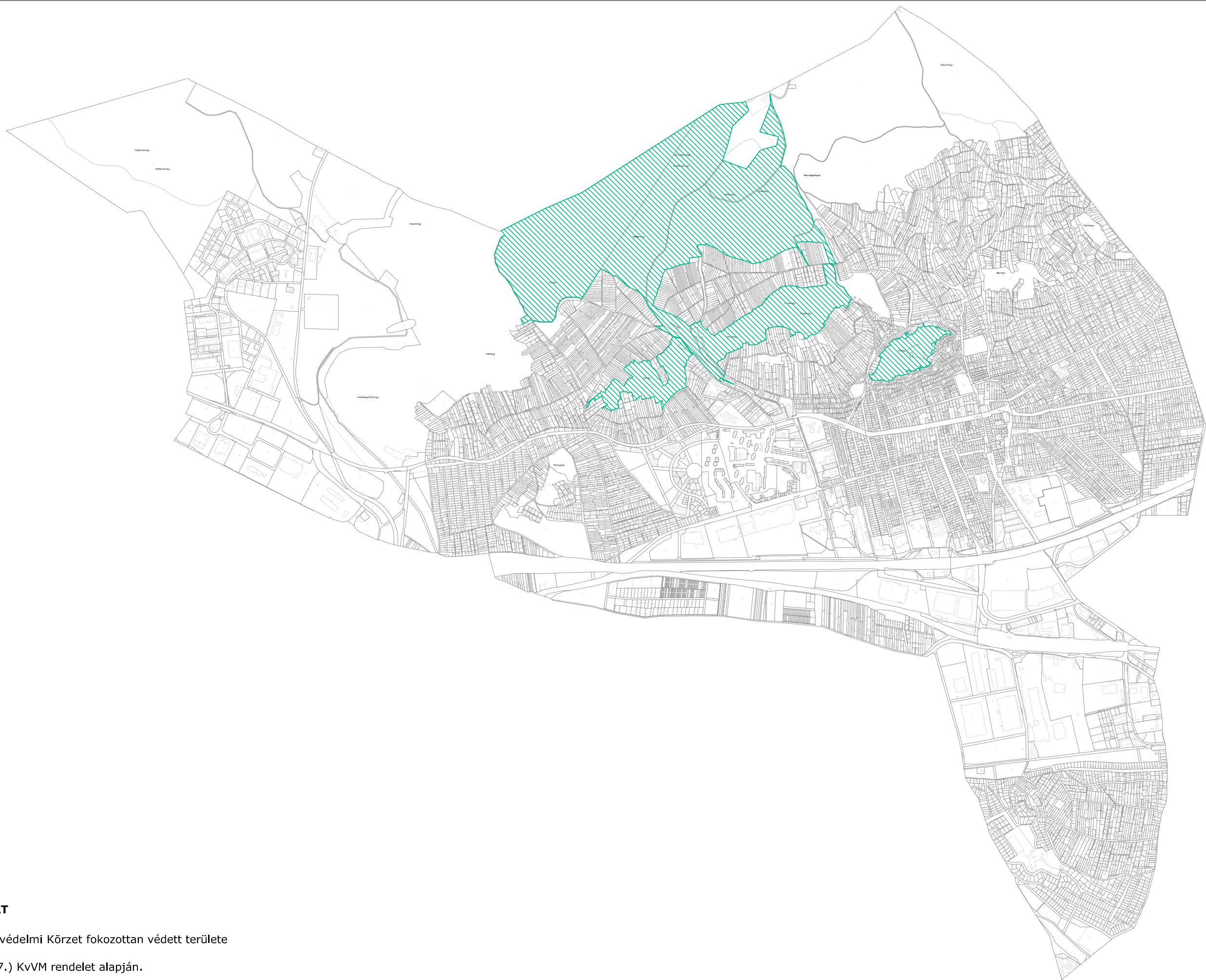


JELMAGYARÁZAT

 Budai Tájvédelmi Körzet

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

DÁTUM: 2013.07.	TÖRZSSZÁM: TSZ:4232/2009	TERVEZŐ: DR. BALOGH ÁKOS DUBNICZKI KITT	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA: BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET	TERVEZŐ:  Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság 1017 Budaörs, Rákóczi út 30. (tel.: 06-23-453302)	LÉPTÉK: M = 1:25 000	RAJZSZÁM: KÖ - 2
--------------------	-----------------------------	---	--	--	-------------------------	---------------------

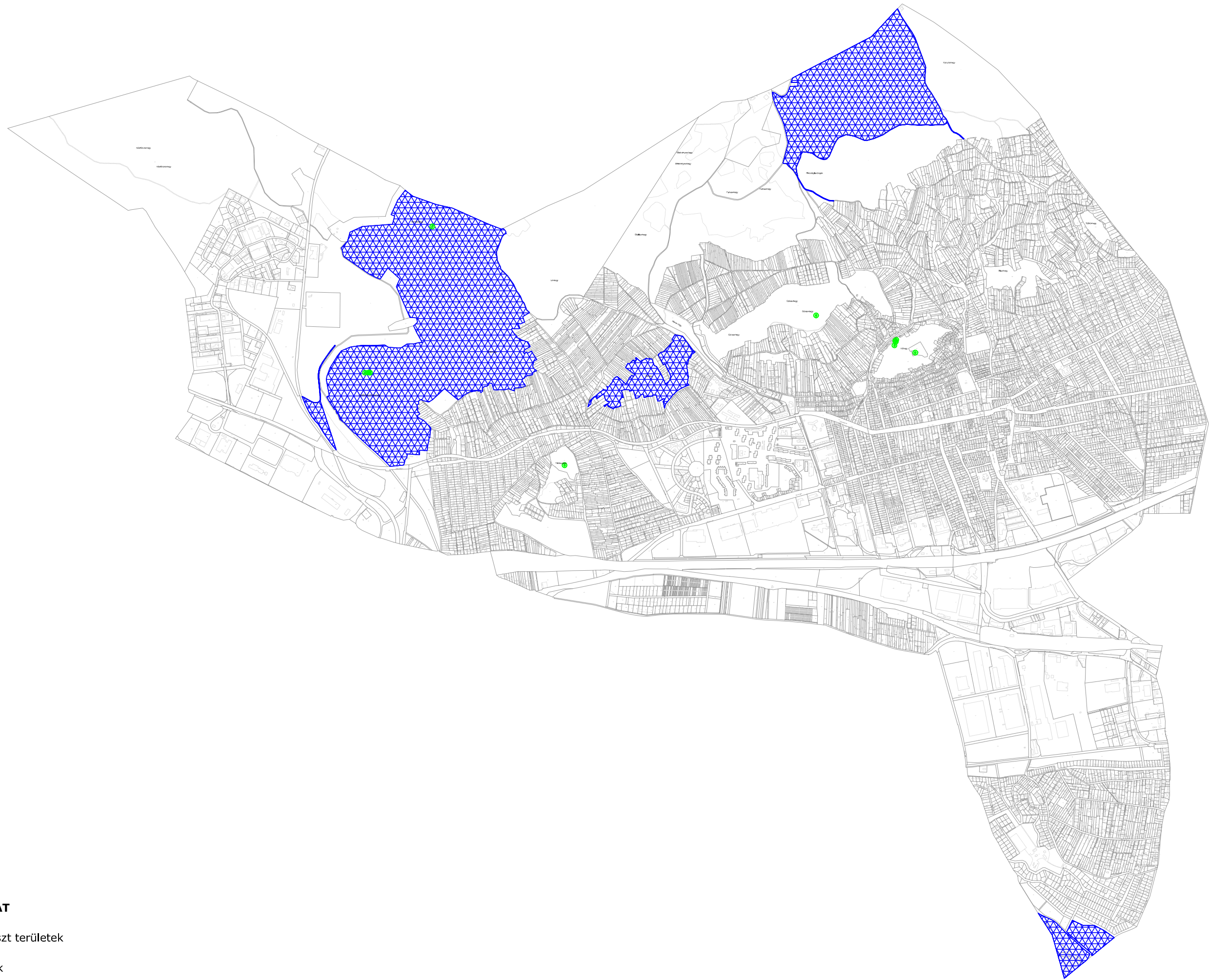


JELMAGYARÁZAT

 Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe

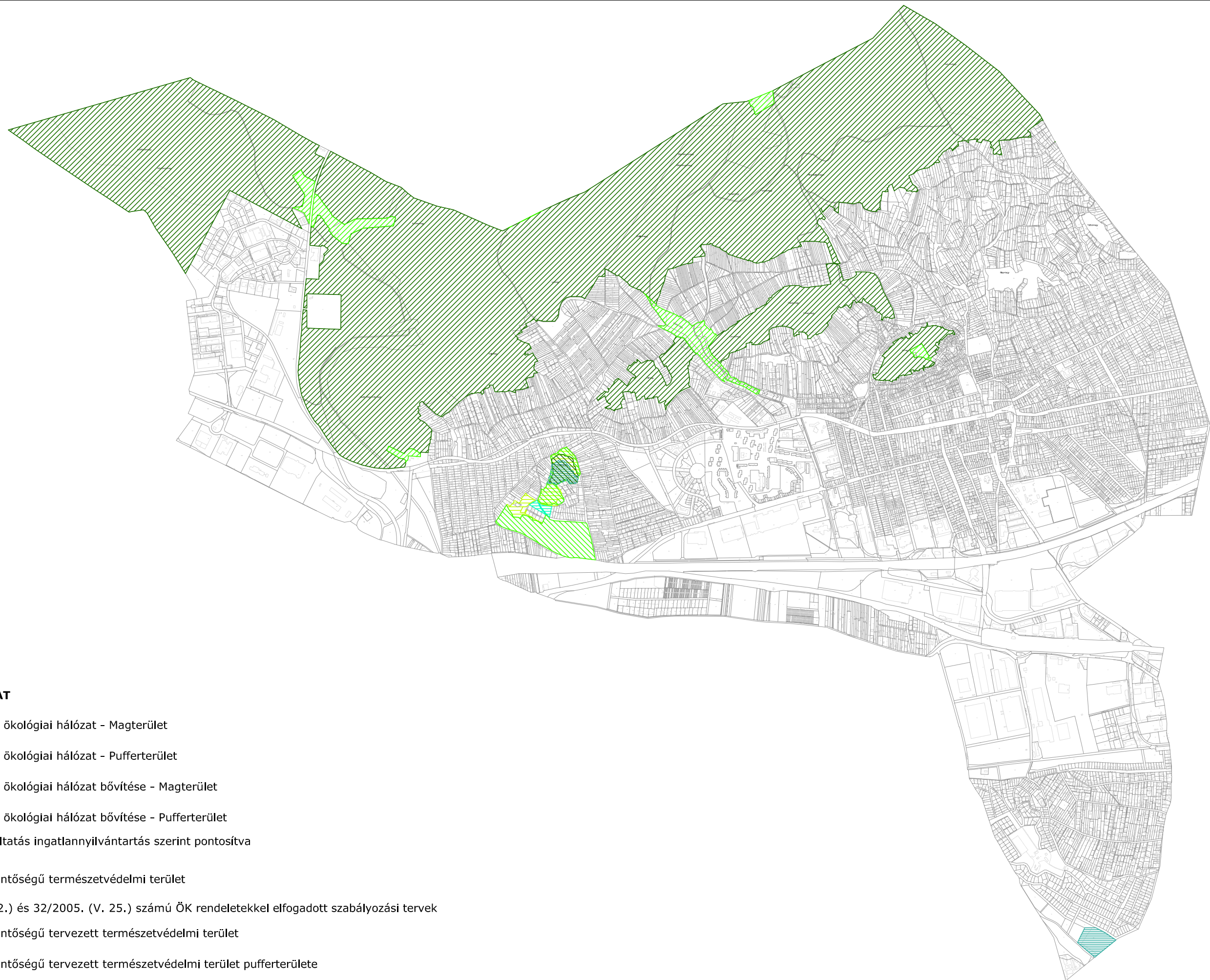
125/2007 (XII. 27.) KvVM rendelet alapján.

DÁTUM: 2013.07.	TÖRZSSZÁM: TSZ:4232/2009	TERVEZŐ: DR. BALOGH ÁKOS DUBNICZKI KITTI	BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA: BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLETEI		TERVEZŐ:  Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság 1017 Budapest, Róbert-kápolna u. 10-12. Tel.: 06-1-233-1000	LÉPTÉK: M = 1:25 000	RAJZSZÁM: KÖ - 3
--------------------	-----------------------------	--	--	--	--	-------------------------	---------------------



JELMAGYARÁZAT

-  Nyílt karszt területek
-  Barlangok



JELMAGYARÁZAT

- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Pufferterület
- Országos ökológiai hálózat bővítése - Magterület
- Országos ökológiai hálózat bővítése - Pufferterület

DINPI adatszolgáltatás ingatlannyilvántartás szerint pontosítva

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

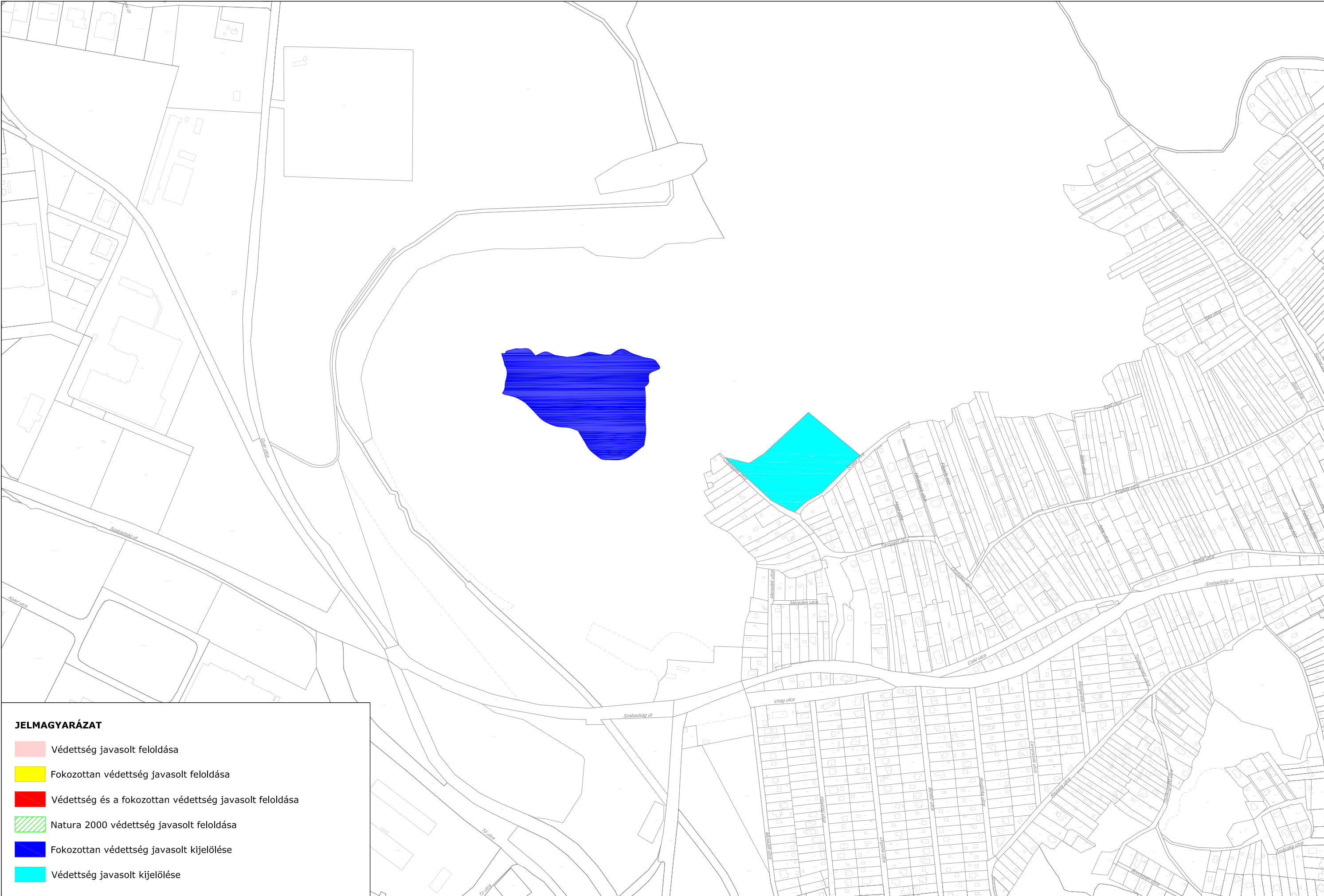
45/2003. (XII. 22.) és 32/2005. (V. 25.) számú ÖK rendeletekkel elfogadott szabályozási tervek

- Helyi jelentőségű tervezett természetvédelmi terület
- Helyi jelentőségű tervezett természetvédelmi terület pufferterülete



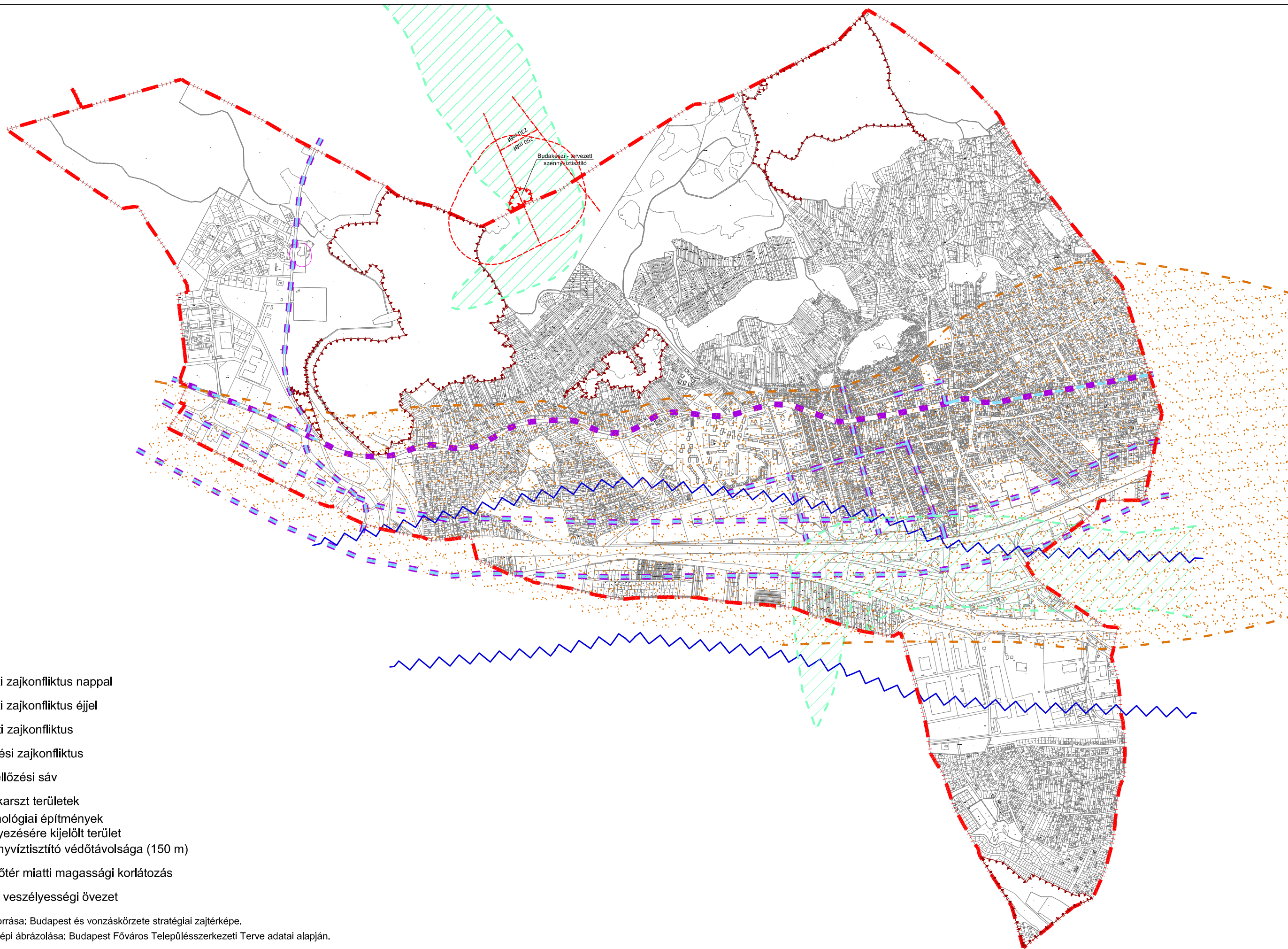
JELMAGYARÁZAT

- Védettség javasolt feloldása
- Fokozottan védettség javasolt feloldása
- Védettség és a fokozottan védettség javasolt feloldása
- Natura 2000 védettség javasolt feloldása
- Fokozottan védettség javasolt kijelölése
- Védettség javasolt kijelölése



JELMAGYARÁZAT

-  Védettség javasolt feloldása
-  Fokozottan védettség javasolt feloldása
-  Védettség és a fokozottan védettség javasolt feloldása
-  Natura 2000 védettség javasolt feloldása
-  Fokozottan védettség javasolt kijelölése
-  Védettség javasolt kijelölése



Jelmagyarázat

- közüti zajkonfliktus nappal
- közüti zajkonfliktus éjjel
- vasúti zajkonfliktus
- repülési zajkonfliktus
- átszellőzési sáv
- nyílt karszt területek
- technológiai építmények elhelyezésére kijelölt terület
- szennyvíztisztító védőtávolsága (150 m)
- repülőtér miatti magassági korlátozás
- külső veszélyességi övezet

Zajterhelési adatok forrása: Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe.
Átszellőzési sáv térképi ábrázolása: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve adatai alapján.

DÁTUM: 2013.07.
TÖRZSSZÁM: TSZ:4232/2009
TERVEZŐ: DR. BALOGH ÁKOS
DUBNICZKI KITT

**BUDAÖRS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA:
KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK**

TERVEZŐ:

LÉPTÉK: M = 1:25 000

RAJZSZÁM: KÖ - 7

C/5. KÖZLEKEDÉS

C/5.1. TÉRSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

Budaörs Város közlekedési helyzete a nagytérségi közlekedési összefüggéseket tekintve mind a közúti, mind a vasúti kapcsolatok szempontjából teljes körű.

KÖZÚTHÁLÓZAT

GYORSFORGALMI UTAK

A közúti közlekedésben a nagytérségi kapcsolatok minősítésének egyik tényezője a gyorsforgalmi úthálózattal való ellátottság. Minthogy a város területét mind az M1-M7 autópályák közös szakasza, mind az M1 autópálya érinti, a kelet-nyugati irányú közúti közlekedési kapcsolatok erősek. Mind a főváros, mind a környező országok /Ausztria, Horvátország, Szlovákia stb./ az autópályán keresztül elérhetők.

A város a gyorsforgalmi hálózathoz három ponton – a Károly király utcai, a Sport utcai, valamint a 8102. j mellékúti csomóponton keresztül – kapcsolódik.

FŐUTAK

A főúthálózati kapcsolatai szintén jók. A városon az 1. sz. elsőrendű főútvonal halad keresztül.

MELLÉKUTAK

A Város mellékútjai az autópályához, valamint az 1. sz. főúthoz csatlakozó 8102.j., 8105 j. és a 81101.j. összekötő utak.

HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT

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

Az autópályától északra eső terület belső feltárását gyűjtő utak, főként az É-D irányú Károly király utca, a Bretzfeld utca, a Szivárvány utca és Árok utcák, K-NY irányban a Szabadság és a Budapesti utcák, valamint a Baross utca biztosítja. A déli területek belső feltárását elsősorban a Vasút utca és a Kolozsvári utcák teszik lehetővé.

Az M1-M7 autópályák közös szakaszának két oldalán jelentős kereskedelmi-gazdasági tevékenységet folytató létesítmények találhatók, ezek megközelítése az előzőleg említett utakhoz csatlakozó belső úthálózaton lehetséges.

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

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

Fontos eleme a közúthálózatnak az M1-M7 autópályák közös szakaszával párhuzamosan, az északi oldalon részben már kiépült ún. szervizút. Ez lényegében a Kertvárosias lakóterületen lévő Aradi utcától a DECATHLON áruházig kiépült. A budaörsi benzinkút és a AUCHAN áruház között erősen tört vonalvezetéssel, számos körforgalmú csomóponton át

vezet. Az AUCHAN, IKEA áruházak közötti szakaszon jelenleg elsősorban a parkoló terek megközelítését szolgálja.

VASÚTHÁLÓZAT

A nagytérségi vasúti közlekedést hálózatilag tekintve Budaörs kedvező helyzetben van. A várost a nemzetközi vonalhálózat részét képező 1-es számú Budapest—Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal érinti. Ezen át biztosított a vasúti kapcsolat mind a fővárossal, mind a szomszédos megyék székhelyeivel, mind a környező országokkal. A város tehát jól bekapcsoltnak tekinthető a hazai és nemzetközi vérkeringésbe.

Budaörs város saját vasútállomással és rendező pályaudvarral rendelkezik

LÉGI KAPCSOLATOK

Budaörs elérhetőségét erősíti, hogy több, a főváros környéki jelentősebb repülőterek 1 órán belüli elérhetőségén belül fekszik, így a légi kapcsolatok kedvezőnek tekinthetők.

KAPCSOLATOT AZ ALÁBBI REPÜLŐTEREK JELENTENEK:

- Országos jelentőségű polgári repülőtér:
 - Budapest [Liszt Ferenc Repülőtér]
- Térségi jelentőségű nyilvános repülőtér:
 - Budaörsi Repülőtér
- Nem nyilvános kisgépes sportrepülőtér:
 - Budakeszi [Budakeszi Repülőtér]

VÍZI KAPCSOLATOK

A Hosszúrét-patak, illetve mellékágai nem hajózhatók. Ez a közlekedési alágazat tehát hiányzik a városból. Legközelebbi hajózható folyó a Duna.

KERÉKPÁRUTAK

Budaörs területén térségi jelentőségű kerékpárúti tengelyek vezetnek keresztül.

- Az OTrT-ben szereplő országos kerékpárút törzshálózat [7.A jelű Délnyugat-magyarországi kerékpárút] az 1. sz. főút nyomvonalán került ábrázolásra. A kerékpárút a meglévő beépítettség miatt egyes szakaszokon, várhatóan, csak a jelenlegi főút burkolatán –felfestéssel, nem önálló kerékpársávként- jelölhető ki.
- A BATrTMód. szerkezeti tervlapja az országos elem mellett térségi jelentőségű kerékpárutat [Érd – Törökbálint – Budaörs] is feltűntet, amely Törökbálint felől a 8102. j. út nyomvonala mentén csatlakozik az országos kerékpárúthoz.
- A Budaörs-Budakeszi közötti 8102.j. út mellett tervezett nyomvonal a kistérségi hálózat része lesz.

A térségi jelentőségű kerékpárutak önálló burkolaton, vagy sávon is megvalósíthatók.

2011 májusában, Budaörs főváros felőli közigazgatási határától a Baross utca – Árok utca keresztezéséig elkészült egy 4.2 kilométer hosszú kerékpárút szakasz, amelyet a Közép-magyarországi Operatív Program támogatott. Az út a helyi hálózat részeként épült meg.

C/5.2. KÖZLEKEDÉSI VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

Budaörs területén a szerkezet terv szerint közlekedési szempontból olyan jelentős és nagyívű fejlesztések várhatók, amelyek nagymértékben növelik a város mind a személy-, mind a gépjárműforgalom eredő forgalomkeltő és -vonzó hatását.

A fejlesztésekre rendelkezésre álló, többnyire már erősen beépített területeken a tervezett létesítmények műszakilag megfelelő és egyúttal gazdaságos megvalósíthatósága körültekintő tervezést igényel.

Fentiekre tekintettel a szerkezeti terv elfogadásával párhuzamosan az egyes jelentős fejlesztések megvalósíthatósági tanulmánytervekben történő további vizsgálata elengedhetetlen. Csak ez a lépték –különösképpen ezek részletesebb műszaki, környezetvédelmi és költség-haszon elemzési munkarészei- adhatnak megnyugtató alapot a végleges döntések meghozatalához és a megvalósítás elindításához.

KL1. (METRÓ)

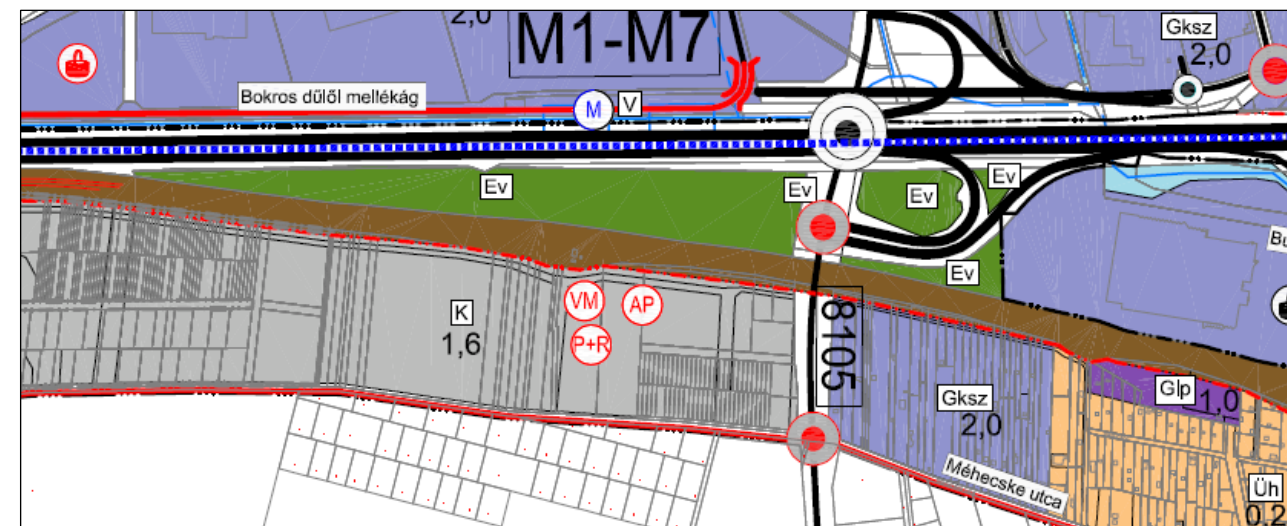
NYOMVONALTERVEK

- Budapest 4-es Metróvonal a Kelenföldi pályaudvarig áll kivitelezés alatt. Továbbvezetésére három irány is szerepel Budapest Főváros TSZT tervlapján. Alternatív javaslat, hogy vagy a Virágpiacig kerülne kiépítésre a vonal, vagy észak felé a Bosnyák tér felé folytatódna tovább. E mellett a Budafoki szárnyvonal kiépítése is a tervek között szerepel.
- Budaörs tervezett Metró-fejlesztése tehát egyrészt szembe kell, hogy nézzen azzal a nehézséggel, hogy egy még nem eldöntött nyomvonalszakasz továbbvezetését tervezi, másrészt viszont Budaörs Város döntése megerősítheti, az eddigi változatok közül kiemelheti az ezen irányú nyomvonalat.
Törökbálint Tópark fejlesztési terület volt az utolsó időkig végállomásként tervbe véve. Ennek azonban csak az intermodális csomópont kiépítésével együttesen, a tervezett alközpont által generált forgalom megvalósulásával van realitása. Elhelyezkedését tekintve ugyanis kizárólag vonzasközpontként tudja a Budapesttől való távolodást ellensúlyozni. Tópark területét Metró végállomásként vettük figyelembe.
- A MÁV tájékoztatása szerint vasúti területen felszíni nyomvonallal Metró-vezetés –helyhiány miatt – nem vehető figyelembe. A mellette lévő szakasz igénybevételére sincs lehetőség (MÁV-fejlesztések, kisajátítási költségek miatt)

Tervezői javaslat

- A tervezett Metró nyomvonalát autópálya alatti elhelyezéssel, kéregvasútként történő kiépítéssel javasolt megvalósítani.** A későbbi megvalósíthatóságot szem előtt tartó, leg gazdaságosabb és műszakilag leginkább megvalósítható mód. Előnye, hogy nem terhel közlekedési infrastruktúra elemmel újabb területeket, valamint a Metró nyomvonala nem épül el.
- A tervezett Metró nyomvonalát Budaörs településszerkezeti tervlapján tájékoztató elemként javasolt feltüntetni.** Nagy távra tervezett volta miatt kivitelezésére, a későbbiekben megvalósuló tervezett közlekedéshálózati fejlesztéseknek (autópályák közötti körgyűrű kiépülése, autópálya sávszélesítése) köszönhetően, egy kedvezőbb forgalmi szituációban kerül sor.
- A Metró végállomása ideiglenesen megmaradhat a Virágpiacnál, de a későbbiekben a Tó-Park területén tervezett intermodális csomópont javasolt.** Fontos, hogy a személyszállítási módok intermodalitását tovább erősítő csomópont szülessen ez által.

A mellékelt ábra a Szilvás területére tervezett Metró megállót mutatja, TóPark felé irányuló továbbvezetést is feltételezve. Hangsúlyozzuk ugyanakkor, hogy mind a Metró, mind annak /vég/állomása nagytávon túli tájékoztató elemnek tekintendő.



KL2. (ELŐVÁROSI VASÚT BUDAKESZI ÁGÁNAK TÖRLÉSE)

Az elővárosi vasút fejlesztése régóta foglalkoztatja Budapest és környékének közösségi közlekedését értő szemmel vizsgáló közlekedési szakembereket. A Budakeszi felé tervezett új szárnyvonal kiépítési nehézségei vitathatatlanok, várható utasforgalmát tekintve a gazdaságosságot megkérdőjelező beruházási költségeket igényelne. Nyomvonalvezetése kizárólag mélyvezetéssel futhatna, amely jelentős költségeket emésztene fel. A Gyár utca K-i oldalára is kerülhetne, ahol azonban természetvédelmi érintettség áll fenn. A szakhatóság pedig már a térségi kerékpárútnál is elzárkózott a terület igénybevételétől. Elhelyezkedését tekintve magának Budaörsnek jelentős többlet-előnyöket nem tudna felmutatni a Hegyeshalmi vonalszakasszal szemben. Bár az utazási lehetőségeket bővítette volna, a költség-haszon aránya minden valószínűség szerint kedvezőtlen lenne.

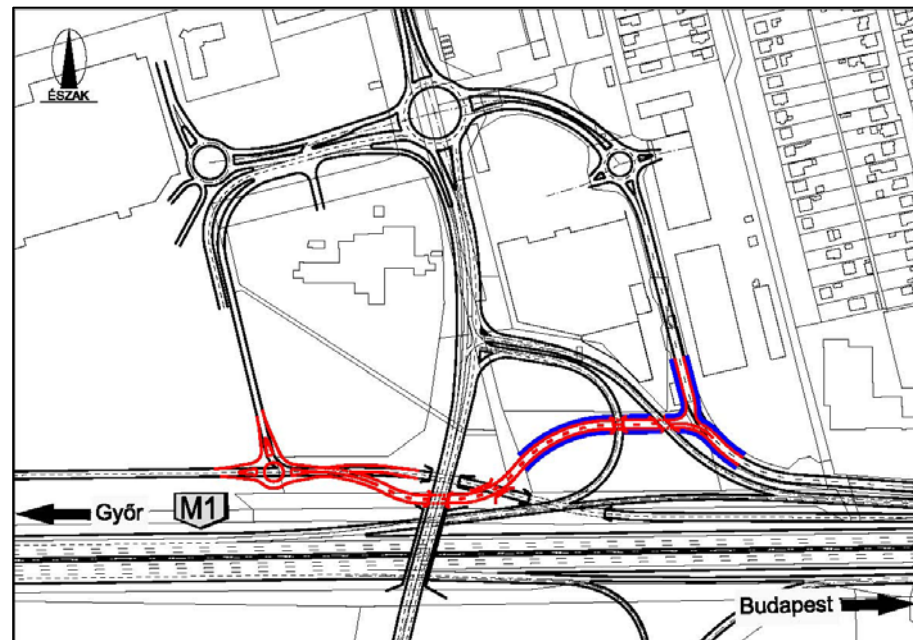
KL3. (AUTÓPÁLYA MENTI SZERVIZÚT NYOMVONALA)

TÉNYEK

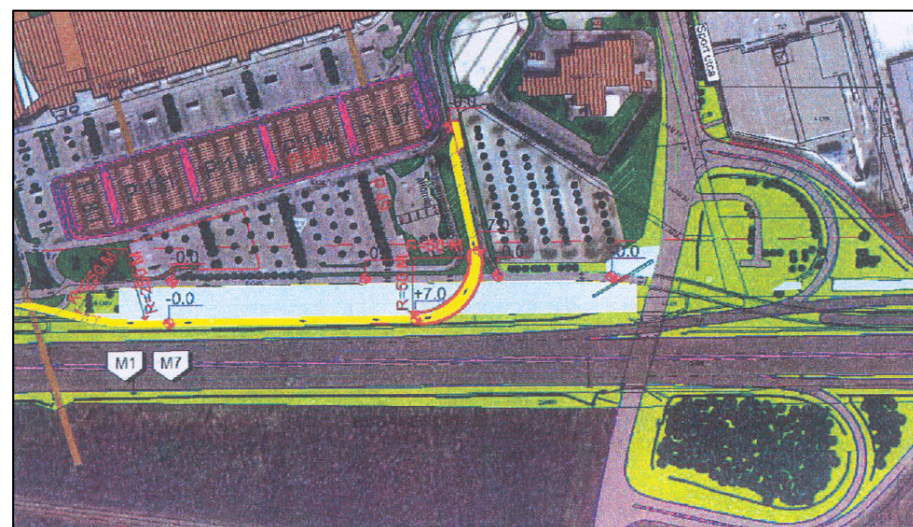
- Budaörs autópálya menti fejlesztési területeinek feltárása a forgalommegosztó és az elérhetőséget javító szervizúttal, szakmailag, annak Budaörs teljes belterülete menti szakaszán történő kiépítését tenné szükségessé.
- A szervizút tervezett léte eldöntött, nyomvonalvezetése azonban egyes szakaszokon a hatályos tervben szereplőtől eltérő megoldások kidolgozását igényli.
Az egyik kérdéses szakasz módosítása eredetileg az elővárosi vasút hatályos terven szereplő Budakeszi ágának törlése miatt vált volna szükségessé. A Budakeszi elővárosi vasútag törlése nyomán közvetlenül az autópálya szakasz mellé épülhetett volna ki a szervizút. A részletes vizsgálat nyomán azonban kiderült, hogy a Budakeszi elővárosi vasút egykoron az autópálya telkének igénybevételével lett elhelyezve, ennek törlése tehát nem jelent valós igénybe vehető területet. Az érintett autópálya szakasz tervezett fejlesztési elképzelései ugyanakkor azt is világossá tették, hogy a szervizút nem kerülhet át az egykor tervezett vasútterületre, így kiszabályozása továbbra is lakótelkeket érintene. A képviselő-testület éppen ezért elvetette ezt a megoldást, ezzel a szervizút tervezett nyugati kikötését is törölve.

A másik nehézséget jelentő szakasz a Sport utcai felüljáró térségénél helyezkedik el. A kiépítésre két alternatíva kínálkozott. Az egyik változat szerint az áruházak felőli meglévő körforgalmú bekötésen keresztül vezethetne a szervízút. (hatályos terv javaslata)

A másik elképzelés (előzetes tervezői javaslat) szerint a felüljáró kismértékű átépítésével mélyvezetésű szakasz beiktatása árán önálló átkötés hozható létre a szervízút számára, amely az autópálya felőli forgalom zavartalan lebonyolódását is lehetővé tenné. Ez a megoldás forgalomtechnikailag lényegesen kedvezőbb nyomvonal paramétereket kínál, igaz beruházási költsége jelentősen meghaladja az előbbi változatét. A változat kiépíthetőségét a helyszínen is ellenőriztük. Ennek bizonyítására született meg a mellékelt részletterv.



A településrendezési terven a két változat közül az áruházak területén átvezető került ábrázolásra, tekintettel a szervízút kiépítésébe érdekeltek bevonásával született megállapodásra. A szervízút forgalma részben a már kiépített áruházi útszakaszokat használná, részben egy új felüljáró épülne ki a területet Budapest irányába elhagyni szándékozók számára. A külön szintű kapcsolat épített hídszerkezet formájában valósulna meg az alábbi vázlatnak megfelelően:



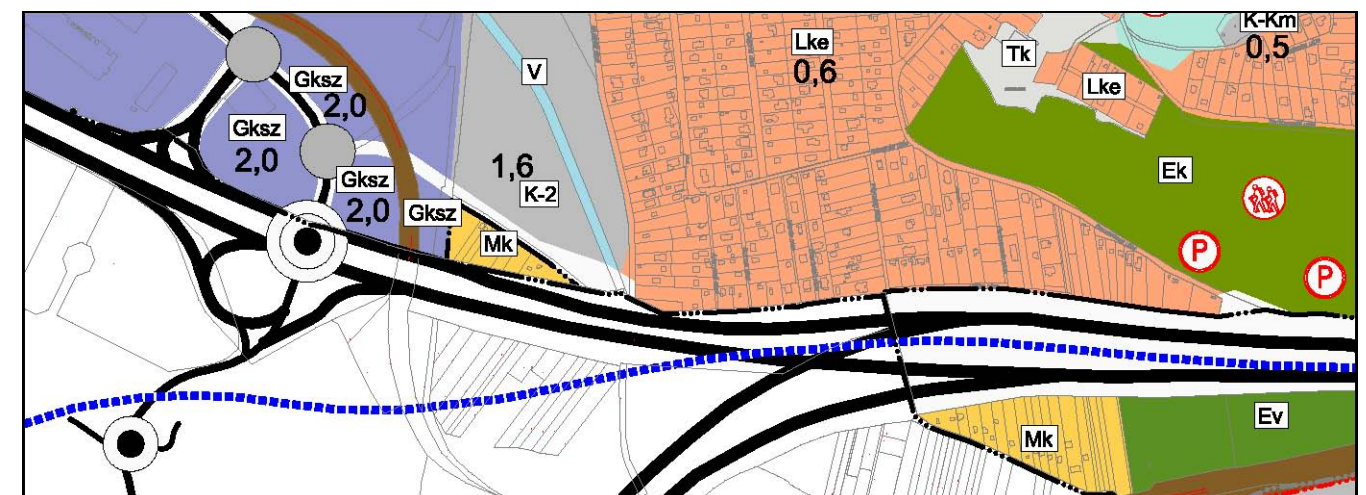
- A tervekészítés során merült föl az a kérdés, hogy a szervízút keleti kikötése kerüljön elvetésre. Eleinte az Egér úti rákötés került át a nagytávú elemek közé, később már magának a keleti útfolytatásnak is ellenzői akadtak. A szomszédos lakóterületek nyugalma érdekében az Alsóhatár útig történő kiépítése nagytávú elemmé vált, sőt magának az Alsóhatár útnak gyűjtőútként való szerepeltetése is megkérdőjeleződött.

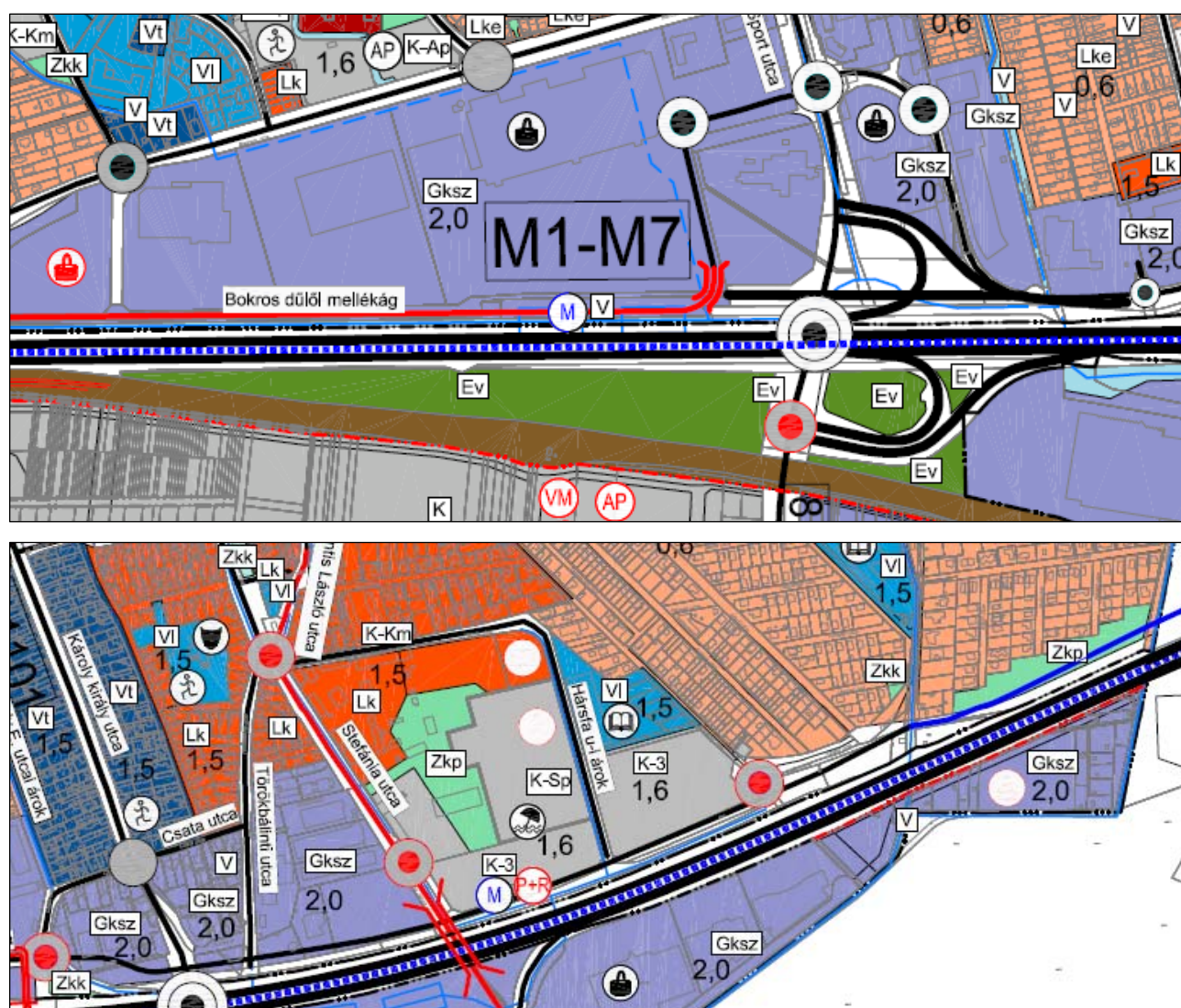
SZERVIZÚT SZEREPE

- A szervízút gyűjtő-elosztó szerepet tölt be a szomszédos telephelyek feltárásában, megközelítésében.
- Tehermentesíti az 1. sz. főutat, de a főút kiváltására sem műszaki paraméterei, sem hálózatos szerepű, teljes értékű kiépítésének elvetése miatt nem alkalmas.
- Lerövidítve az elérhetőségi időt, javítja a város keleti és nyugati területei közötti kapcsolatokat.

Tervezői javaslat

- A tervezett szervízút kiszabályozása kizárólag Budaörs közigazgatási területén belül történhet. A közigazgatási határ átlépése ugyanis egyben az autópálya telkének igénybevételével is együtt járna, amelyet az érintett autópálya-szakasz tervezett fejlesztési elképzeléseivel ütköznék. A keleti kikötés megvalósítása lakótelkek igénybevételével járna együtt. Éppen ezért **nagytávú tájékoztató elemként szerepeltetjük az Árok utca és a Kaktusz utca közötti tervezett útszakaszt.**
- A Sport utcai felüljáró átépítésének elvetése nyomán az áruházi területek igénybevételét megtartottuk, az autópálya felőli forgalom keresztezésénél **új felüljáró kiépítését ábrázoltuk.**
- A **szervízút indítását az Egérúti csomópontból tartjuk kívánatosnak**, hiszen ekkor tud hálózatos szerepet betölteni. A Képviselő-testületi döntést tudomásul véve, ennek **távlati tájékoztató elemként** való ábrázolására vállalkoztunk. Tettük ezt annak tudatában, hogy az elem egykori megvalósítása Budaörsi lakótelkek kiszabályozását nem teszi szükségessé.





KL4. (1. SZ. FŐÚT BELTERÜLETI KIVÁLTÁSA)

ADOTTSÁGOK

- Magyarország I. rendű főúthálózata Budapestről, sugárirányban indul ki. Az 1. sz. főút Budapest XI. kerületéből, a Budaörsi útból kiágazva indul, és tart az országhatárig (Hegyeshalom). Az út forgalma az M1-M7 autópályák megépítésével csökkent, a forgalom nagysága azonban Budaörs belterületén igen jelentős. Habár jelentős részét a belső, budaörsi gépjárműforgalom adja, az átmenő forgalom is számottevő. Mint elsőrendű országos főút jelentős forgalomkorlátozási megoldásokkal szakaszain nem lehet élni.
- Országos úthálózati elemként való megtartásának igénye miatt az elsőrendű főút érintett szakaszának kiváltásával egyidejűleg az út alacsonyabb úthálózati kategóriába sorolása szükséges. Az 1. sz. főút belterületen átmenő szakaszának kiváltása két módon valósítható meg. Vagy egy új úthálózati kapcsolat kiépítésével, vagy a főút indítási pontjának módosításával.
- Új úthálózati kapcsolat kiépítésére nem áll rendelkezésre megfelelő elem, vagy terület. (A szervízút egy új országos közúthálózati elemmel szemben támasztott követelmények teljesítésére paramétereinél fogva nem alkalmas. Továbbá egy

országos közúthálózati elem megépítése nem önkormányzati hatáskör.) Előbbiekből következően az indítási pont módosítása javasolható, mégpedig az 1. sz. főút M1-M7 autópálya csomópontjából történő indítása.

Tervezői javaslat

- Nagytávú tájékoztató elemként javasolt szerepeltetni az 1. sz. főút indítási pontjának módosítását a tervlapon,** így a képviselő-testületi határozat bemutatja, de nem rögzíti ezt a megoldást.



A fenti javaslat realitását jelzi a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóságának Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ megkeresésére 2012 decemberében írt állásfoglalása:

„Igazgatóságunk – bizonyos feltételek megléte, ill. előzetes vizsgálata után – nem emel kifogást a jelenleg a kezelésében lévő 1. sz. főút budaörsi szakaszának az OKA-ból való kivezetése, vagyis az országos közúthálózathoz való kiemelésé ellen.”

Folyamatban lévő átalakítási teendők:

- Az országos közút átminősítése a főúthoz képest csökkentett szolgáltatási színvonalat nyújtó helyi (tulajdonú) közúttá.
- Az 1. sz. főút új kezdőpontját a 8+740 kmsz-ben lévő és a 8102. j. (Nagytétény – Budakeszi) ök. úttal alkotott jelzőlámpás csomópontjánál célszerű kijelölni.
- A 81101 j. bekötő út (Károly király út) új kezdőpontját a 0+720 kmsz-ben lévő, Csata utcai jelzőlámpás csomópontnál javasolt kijelölni.

KL5. (SZILVÁS INTERMODÁLIS CSOMÓPONT FELÜLVIZSGÁLATA)

INTERMODALITÁS JELENTŐSÉGE

- Az intermodalitás követelménye, azaz a különböző közlekedési módok közötti átmenet megteremtési igénye a szállítmányozás területéről indult el. Mára a

személyszállításnál is követendő kritérium, hiszen megsokszorozza és hatékonyabbá teszi a különböző közösségi közlekedési eszközök felhasználását.

- Az intermodális csomópont kérdésköre elválaszthatatlan a kötöttpályás közlekedés fejlesztésétől.
- A közösségi közlekedés fejlesztése, ezen belül a kötöttpályás közlekedési mód előtérbe helyezése kiemelten fontos Budaörs számára. Az egyes közlekedési ágak közötti gazdaságos üzemeltetés, a közlekedők számára a jobb elérhetőség biztosítása lehetőleg egy találkozási pontban, az ún. Intermodális Csomópontban (továbbiakban: ICS) valósítható meg.

Budaörs saját vasúti megállóhelyének létrehozása a cél, ez azonban ma már elválaszthatatlan az autóbusz-közlekedés jelenlététől, valamint a P+R parkoló kiépítésétől. Emiatt beszélhetünk a továbbiakban is ICS megteremtéséről.

ICS HELYÉNEK VÁLTOZÁSA

- Budaörs egykoron Szilvás területén tervezte az ICS megvalósítását. A hatályos tervben szereplő közlekedési csomópont megvalósítását Törökbálint tervezett TóPark alközpontjának felmerült fejlesztési javaslata tette megfontolás tárgyává. A TóPark jelentős nagyságrendű tervezett fejlesztése nyomán a csomópont Törökbálintra való kihelyezése mellett több érv is felsorakozott. (A Metró végállomásának befogadásával a személyszállítási módok hármas találkozását hozza létre. Területe alkalmas a szükséges létesítmények elhelyezésére, amelyek a jelentős forgalmat vonzó alközpont számára is kedvező feltételeket teremtenek, azaz közös érdekkel, illetve finanszírozással lehet számolni.) Ezek tükrében született meg a határozat a Budaörsi Szilvás-ICS törléséről.
- Törökbálint TóPark területére tervezett ICS finansziális okokból középtávon meghiúsul.
- Egy Budaörs súlypontjától nyugatra elhelyezendő ICS a Budaörsről Budapestre tartók számára kedvezőtlen, hiszen idővesztést okoz.
- Vasúti területek mellett kell megkeresni az ICS helyét.
- Budaörs meglévő vasútállomása környezetének beépített volta miatt, tartalékterületek híján nem alkalmas a közlekedési ágak közötti váltás megoldására. Sem egy autóbusz állomás, elhelyezésére, sem egy kellő férőhelyre feltételezett P+R parkoló kiépítésére, sem az állomás fejlesztésére nincs elég hely.
- Szilvás területe az egyedül szóba jöhető, vasút melletti beépítetlen terület, melynek központhoz közeli, Sport utcai felüljáró menti helyzete alkalmas egy ICS kiépítésére, amely egy új vasúti megállót és autóbusz pályaudvart foglalna magában, a nagytávon tervezett Metró-kapcsolattal rendelkezne, az ilyen esetben szükséges P+R parkolók kialakítása mellett.
- Az 2011. június 23-án elfogadott, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének módosításáról szóló törvény térségi jelentőségű P+R parkolót jelöl Budaörs területén, azaz a térségi tervi megfelelés adott.

Tervezői javaslat

- **Budaörs Szilvás területén javasolt az ICS megteremtése, ezen belül új vasúti megálló, ún. „behívó rendszerű” autóbusz-pályaudvar, valamint P+R parkoló kiépítése.**
- Budaörs felől további kapcsolódási pont kiépítése szükséges, nevezetesen egy autópálya feletti felüljárón [Árok utca térségében], hogy ne egyetlen felüljáró [Sport utcai] jelentse a kapcsolatot az új közösségi közlekedési létesítményhez.

Amennyiben a tervezett közlekedési csomópont Budaörs felőli megközelítésére kizárólag a Sport utcai felüljárót használnánk az 1. sz. főút belterületi szakaszán többletterhelés jelentkezne. Egy új felüljáró kiépítése segítene megosztani ezt a terhelést. Az új felüljáró azonban csak a ráhordó utcahálózat megteremtésével együtt tudja a forgalom zökkenőmentességét biztosítani.

- Törökbálint elzárkózása az ICS közös megteremtésétől felveti a meglévő törökbálinti vasúti megállóhely megosztó szerepét. Nem tekinthetünk azonban el egy korszerű, a mai igényekre tervezett közlekedési csomópont, és egy hagyományos vasúti megállóhely eltérő preferencia-szintjétől. Éppen ezért számolni kell bizonyos mértékű forgalomelszívással. Emiatt a Törökbálint közigazgatási határán tervezett szerkezeti jelentőségű út, továbbá a Törökbálinti területen szükséges rávezető úthálózat kiépítése is elengedhetetlen az ICS korrekt működéséhez.

MEGLÉVŐ VASÚTÁLLOMÁS

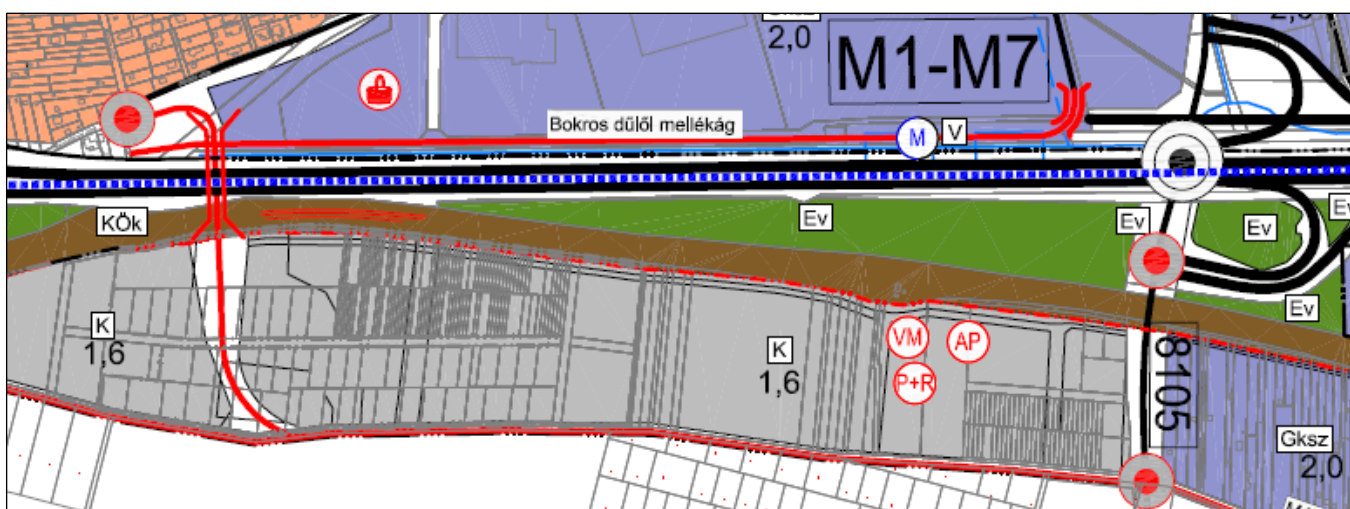
- Budaörs meglévő vasútállomása a jelenlegi utazási igényeket kielégíti. Minőségi fejlesztésre azonban – fejlesztési területek hiánya miatt – nem alkalmas.
- Budaörs meglévő vasútállomása gyaloglási távolságon belül a környezetében lévő kereskedelmi és ipari létesítmények személyforgalmát szolgálja ki. A Város lakossága helyi buszjárat igénybe vételével éri el a vasútállomást.

TERVEZETT VASÚTI MEGÁLLÓ SZEMPONTRENDSZERE

- A MÁV szakmai állásfoglalása szerint, jelen vasúti vonalszakaszon egy új vasúti megálló elhelyezésének egy már meglévő megszüntetése a feltétele. Alternatív lehetőségként a tervezett vasúti megálló és a meglévő vasútállomás váltott használatú is üzemeltethető lenne. A váltott használatot a két megálló egymástól való rövid távolsága miatt forgalomtechnikai indokok is alátámasztják.
- Ugyanakkor az új korszerű vasúti megállóban a vonatok követési távolságát lerontaná, ha megmaradna a meglévő vasútállomáson a személyforgalom. Mérlegelni kell továbbá, hogy az ICS-ban kiépítendő vasúti megállóhelynek adott egyértelmű prioritás miatt, a meglévő vasútállomás vonat-fogadása annyira ritkulhat, hogy esetleg már a szomszédos telephelyek számára sem tűnne attraktív megoldásnak a használata.

Tervezői javaslat

- **Budaörs új vasúti megállóhelyének és a hozzá kapcsolódó autóbusz végállomás, valamint P+R parkoló kiépítése.**
- **A meglévő vasútállomás kizárólag teherforgalmi célokra történő megtartása, az új vasúti megálló tisztán személyforgalomra történő tervezése.**



KL6., KL7., KL8. (TERVEZETT, MEGVALÓSULT, ILLETVE TÖRÖLT ÚTHÁLÓZATI ELEMELK)

A hatályos terven szereplő tervezett és meglévő úthálózati elemek felülvizsgálata a szerkezeti jelentőségű nyomvonalak módosítási igényét eredményezte.

A tervezett elemek egy része megvalósult, így a továbbiakban meglévő elemként kell feltüntetni azokat.

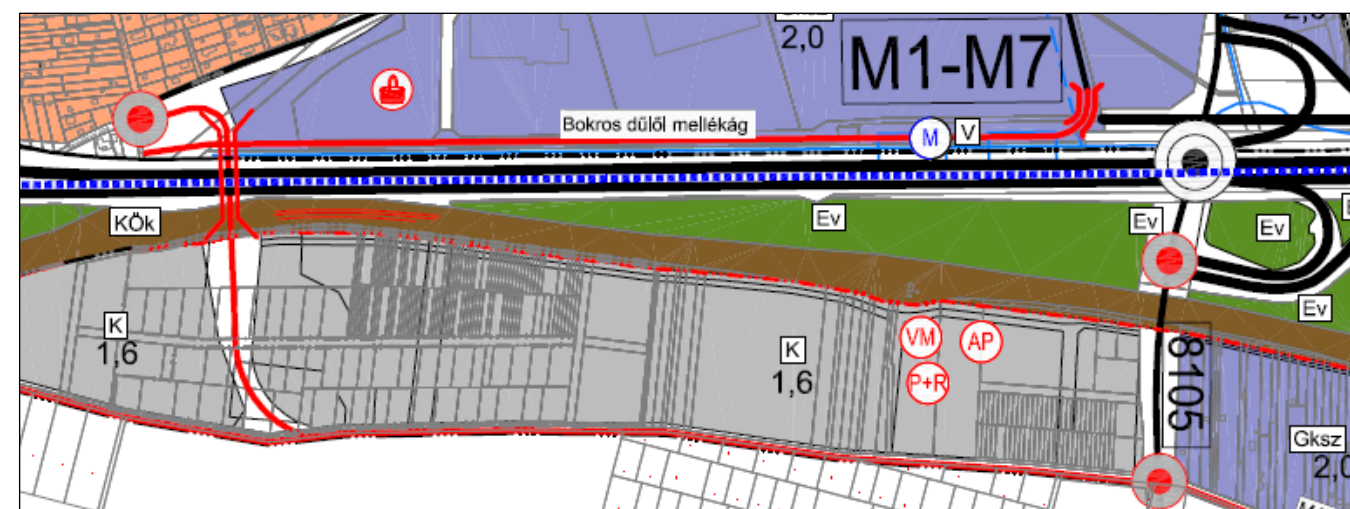
A hatályos terven nem szereplő, ám azóta jelentőségre szert tett elemeket tervezettként kell a továbbiakban szerepeltetni. Ezek az elemek főképp a fejlesztésekhez kapcsolódó, azok megközelítéséhez szükséges szerkezeti utakat jelentik.

A hatályos terven tervezettként, vagy meglévőként feltüntetett egyes úthálózati elemek, okafogyottként, teljes törlésre kerültek.

KL9. (VASÚTI FEJLESZTÉSEK)

SZÜKSÉGES TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI / SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁS

- Budaörs **meglévő vasútállomásától nyugatra, két új nagysebességű vágány és egy új normál vágány** kiépítését kell figyelembe venni, amelyek a meglévő két normál vágánytól délre kerülnek elhelyezésre. A fejlesztések nyomán így összesen három normál + két nagysebességű vágány helyigényével kell számolni. Az előzetes kalkulációk szerint ez nyílt vonalon 45 m-es, állomáson 55 m-es vasúterületet igényel. Budaörs meglévő vasúterületein túl [kb. 15 m] **többlet területek igénybevételel kell számolni.**
- Budaörs **vasútállomásától Budapest irányába**, szintén a déli oldalon **2 db új nagysebességű vágány** kiépítését kell figyelembe venni, így összesen 4 db normál vágány helyigényével kell számolni. Az előzetes számítások szerint ez **Budaörs jelenlegi vasúterületén belül elfér.**



KL10. (IPARVÁGÁNYOK)

Budaörs közigazgatási területén több iparvágány található. Ezek egy része használatban van, másik része jelenleg használaton kívül áll. A használaton kívüli iparvágányok területi megtartása a gazdasági területek attraktivitását növeli.

Tervezői javaslat

- A meglévő **iparvágányok megtartása javasolt.**
- Az iparvágány megtartásának feltétele az **M1 autópálya alatti aluljáró tervezett megszüntetésének elkerülése.**
- Budaörs Város indítsa el az iparvágány megtartását célzó lépéseit.** Az iparvágányok bontásához a MÁV és a Minisztérium beleegyezését adta. Amennyiben Budaörs nem lép: a bontási terv elkészül, és az iparvágány megszüntetésére sor kerül.



KL11. (M0)

ADOTTSÁGOK

- Az M0 nyomvonala Budaörs közigazgatási területén felszíni vezetéssel tervezett. A szakhatóság véleménye szerint a magassági tervezés nem igazolta az alagutas építés szükségességét.
- A nyomvonal Budaörs területén belül viszonylag fixnek tekinthető.
- A nyomvonal mentén, a jogszabályi előírásoknak megfelelően 250-250 m-es területsáv ún. foglalási sáv, (melyen ezen belül a KKK tekintendő szakhatóságnak), valamint 100-100 m-es szakhatósági hozzájárulással érintett sáv kijelölése szükséges.

Tervezői javaslat

- A településrendezési terveken a nyomvonal tengelyétől számított 100-100, valamint 250-250 m-es sáv egyaránt jelölésre kerül. (A szakhatóság kérésének megfelelően.)



KL12. (ÚJ FELÜLJÁRÓ KIÉPÍTÉSE-1.)

ADOTTSÁGOK

- A keleti városrész közlekedési problémáinak megoldására új felüljáró kiépítésének igénye merült fel a Hársfa utca menti alközponti területek és a Repülőtér menti jelenleg beépítetlen területek között, a fejlesztésekhez tervezett egyoldali autópálya le- és felhajtó kapcsán.
- A felüljáró – és ehhez kapcsolódó korlátozott és közvetett kapcsolatokat biztosító csomópont – elhelyezhetősége műszakilag nem kizárt. Annak eldöntéséhez azonban, hogy épüljön-e vagy sem, részletes forgalomtechnikai és geometriai vizsgálatnak, valamint környezetvédelmi vizsgálatnak ezt alá kell támasztania.
- Az új felüljáró szomszédos, meglévő autópálya csomópontoktól való távolsága jóval kevesebb, mint 2 km, így a megvalósításához a vonatkozó előírások szerint gyűjtő-elosztó pálya kiépítése szükséges. Északon az Egérúti csomóponttól az autópálya fölötti körforgalom utáni benzinkúti csomópontig /itt van felhajtás az autópályára/, míg délen az autópálya fölötti körforgalmi csomóponttól az Egérúti csomópontig kell kétsávos, önálló gyűjtő-elosztó pályát kiépíteni.
- A felüljáró, valamint a gyűjtő-elosztó pálya kiépítése északi és déli oldalon is számos telket érintő kiszabályozással jár együtt.
- A felüljáró és a gyűjtő-elosztó pályák mind a szervízút kiépítését, mind annak Egérúti csomópontból történő indítását továbbra is szükségessé teszik: A felüljáró forgalmát semmiképpen sem szabad a szomszédos lakóutcákra terhelni, így a forgalom Egérúti csomópontig való eljutását mindenképp lehetővé kell tenni.

Tervezői javaslat

-

ADOTTSÁGOK

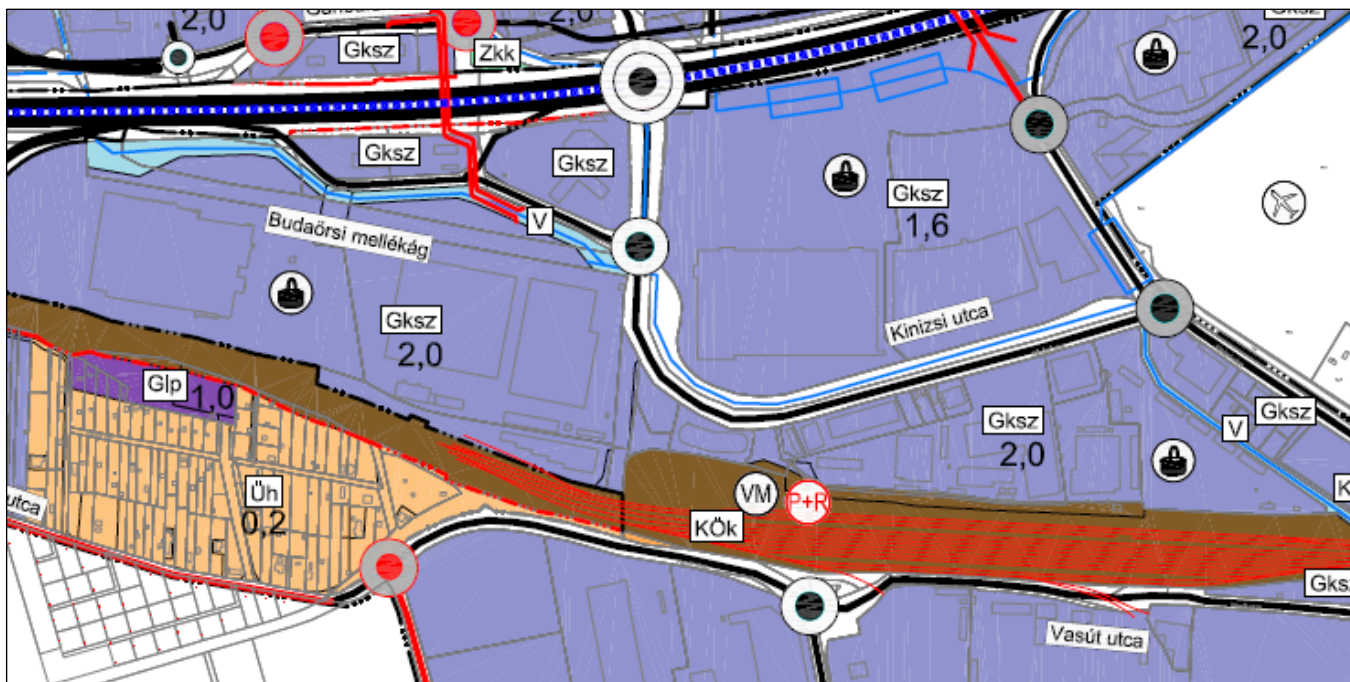
- ## Tervezői javaslat

-

ADOTTSÁGOK

- ## VIZSGÁLAT

- A szóban forgó terület helyszínelésekor megállapítottuk, hogy a tervezett átkötés műszakilag megvalósítható, ám ennek több feltétele is van.
a/ A vasútvonal felsővezetékei miatt aluljáró kiépítése kívánatos.
b/ A magassági viszonyokra tekintettel (a Vasút utca néhány méterrel magasabban van, mint a vasútvonal és a Károly király utca), ezért a Vasút utca alatt külön szintű csomópont kiépítésével kell számolni.
c/ A Vasút utca alatti aluljáró a Vasút utca északi és déli oldalán kiépítendő felvezető utak kiépítésével jár együtt.
d/ A vasútvonal alatti aluljáró építésénél a vasútvonal fejlesztése miatt szükséges további vasútterület bővítés helyigényére, azaz az aluljáró déli meghosszabbítására kell tervezni.
e/ A vasútterület tervezett bővítése miatt a Vasút utcai csomópont kiépítése a Vasút utca nyomvonal-korrektúrájával jár együtt, azaz a déli szomszédos gazdasági területekből a szükséges területeket ki kell szabályozni.



Tervezői javaslat

- A Károly király út tervezett déli meghosszabbításának jelentős beruházás-igényére, valamint a kiépítés nagyszámú előfeltételére tekintettel **a településrendezési terv az átkötést nem tartalmazza.** Az elemnek a településrendezési tervbe történő beemelését csak a részletes terveken alapuló költség-haszon elemzést követően látjuk reálisnak. Megjegyezzük, hogy megítélésünk szerint kétséges, hogy a rendkívül költséges beruházás megvalósítása az elérni kívánt céllal arányba hozható-e. Várhatóan ez a beruházás csak jelentős kapcsolódó fejlesztések esetén valósítható meg.

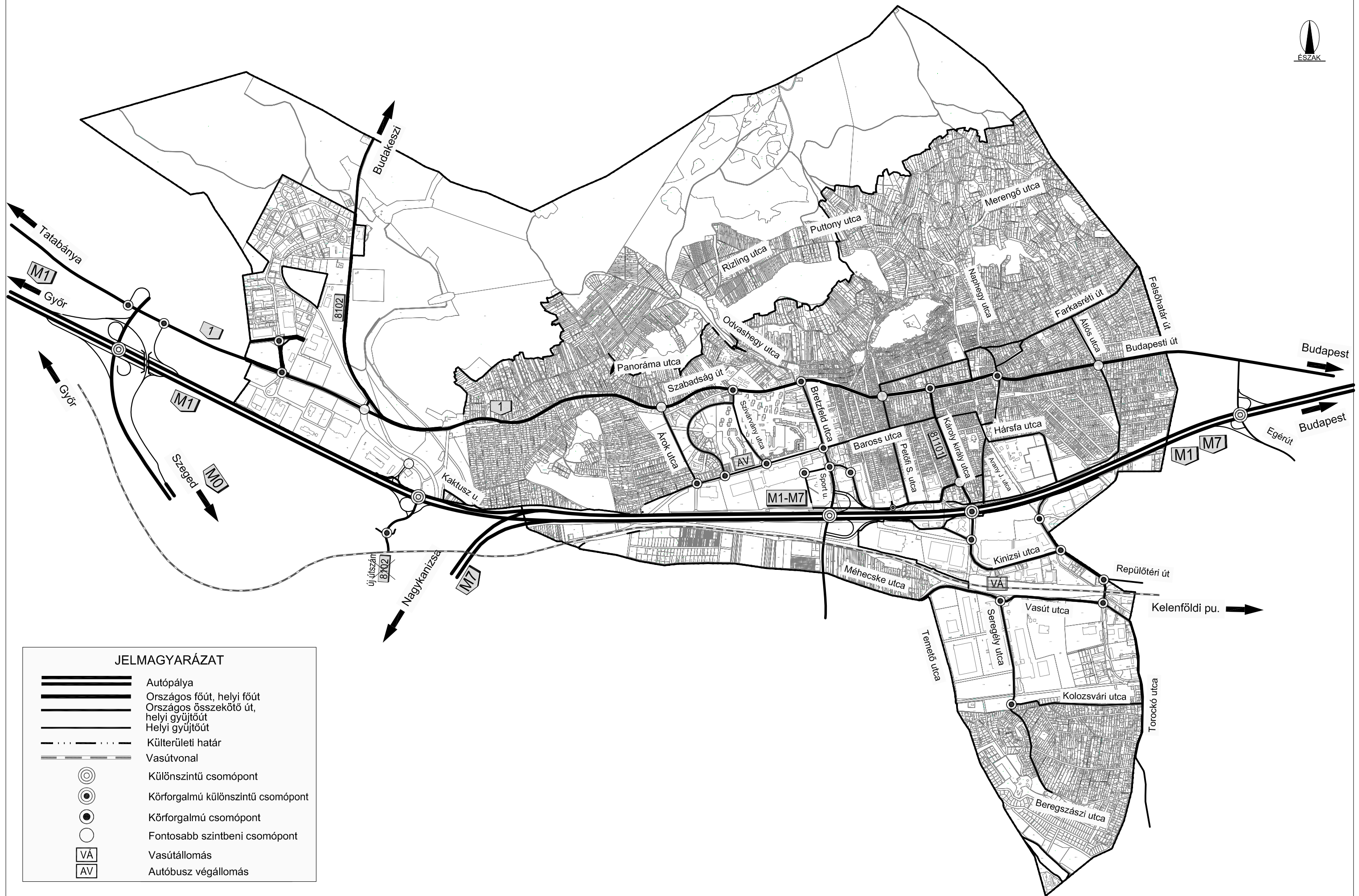
KL15. 41 ÉS 49 SZÁMÚ VILLAMOSOK KIVEZETÉSE

ADOTTÁGOK

- A 41.sz. villamos kivezetése kb. 5-6 km hosszon a kamaraerdei végállomástól Budaörs központjáig kiszabályozással a Kamaraerdei út mellett, vagy a Hosszúréti-patak (Kőér-patak), valamint a Raktárvárosi út mentén lehetséges. Mindkét nyomvonalon a vasútvonal és az autópálya alatti átvezetés szükségessége miatt jelentős költség igényel kell számolni.
- A 49.sz. villamos kivezetése kb. 6-7 km hosszon az Etele téri végállomás felől a szinte teljes hosszon való beépítettség miatt rendkívül jelentős beavatkozást igényel. Ennek kiemelt nagyságú elemei a Kelenföldi vasútállomás és az autópálya alatti átvezetés, valamint a Budaörsi út szükséges kiszabályozása az útszélesség biztosítására.

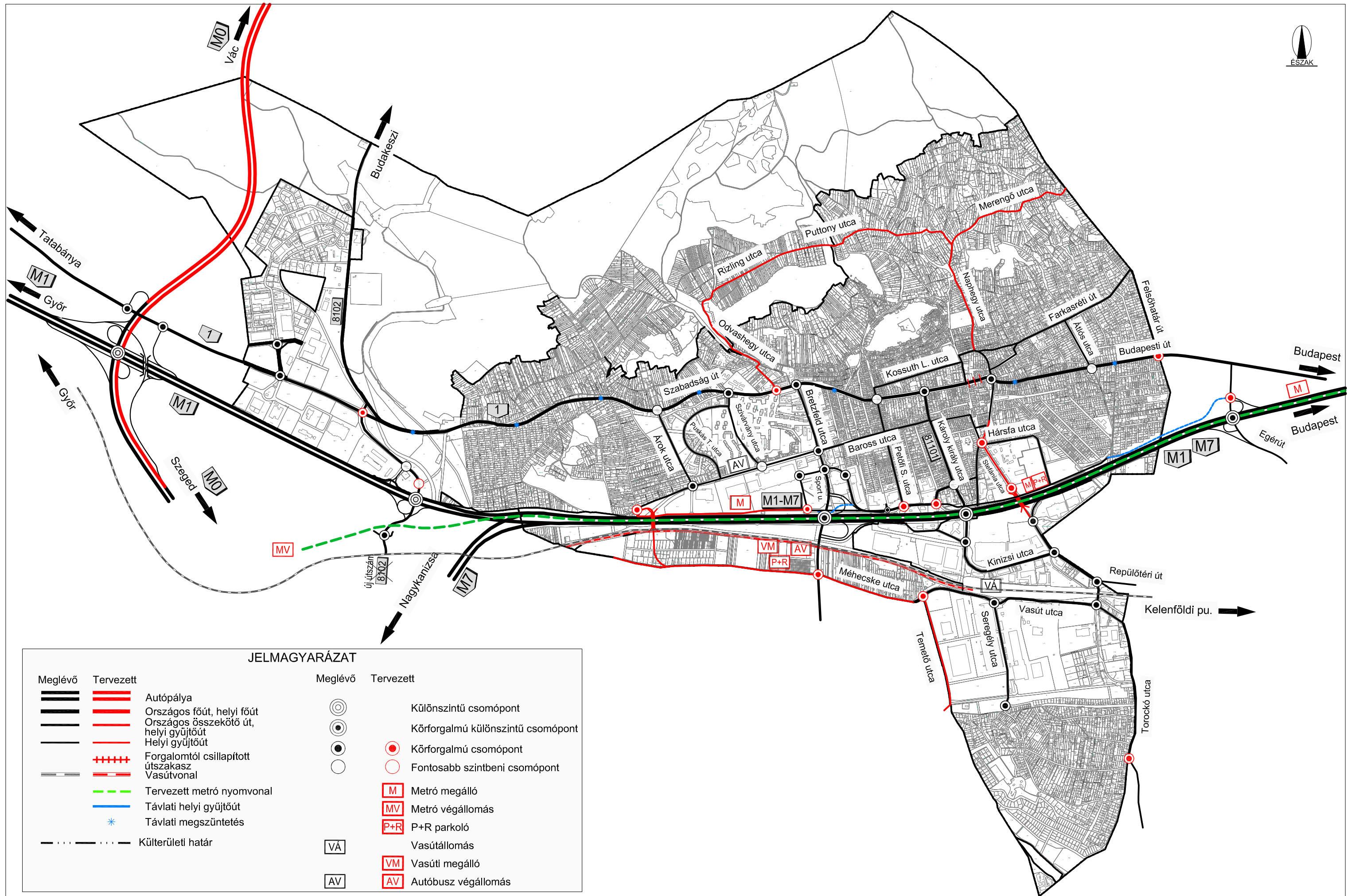
Tervezői javaslat

- Mindkét esetben a megvalósíthatóságot –még nagytávban is– kétségessé teszi a várható utasforgalomból adódó bevételek, valamint a beruházás megvalósítási, későbbi üzemeltetési és rendszeres fenntartási költségének a minden valószínűség szerint jelentős aránytalansága. Éppen ezért **egyik villamos viszonylat kivezetésére sem tettünk javaslatot.**



JELMAGYARÁZAT

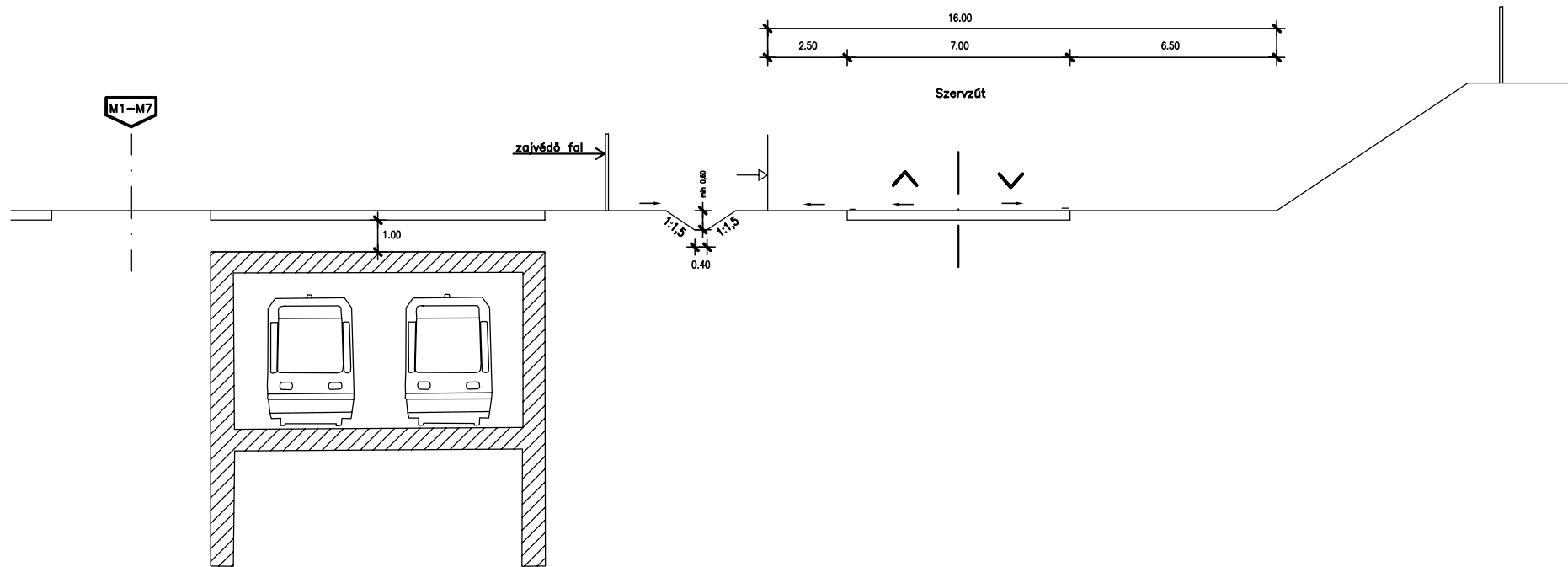
- Autópálya
- Országos főút, helyi főút
- Országos összekötő út, helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút
- Külterületi határ
- Vasútvonal
- Különszintű csomópont
- Körforgalmú különszintű csomópont
- Körforgalmú csomópont
- Fontosabb szintbeni csomópont
- VÁ Vasútállomás
- AV Autóbusz végállomás



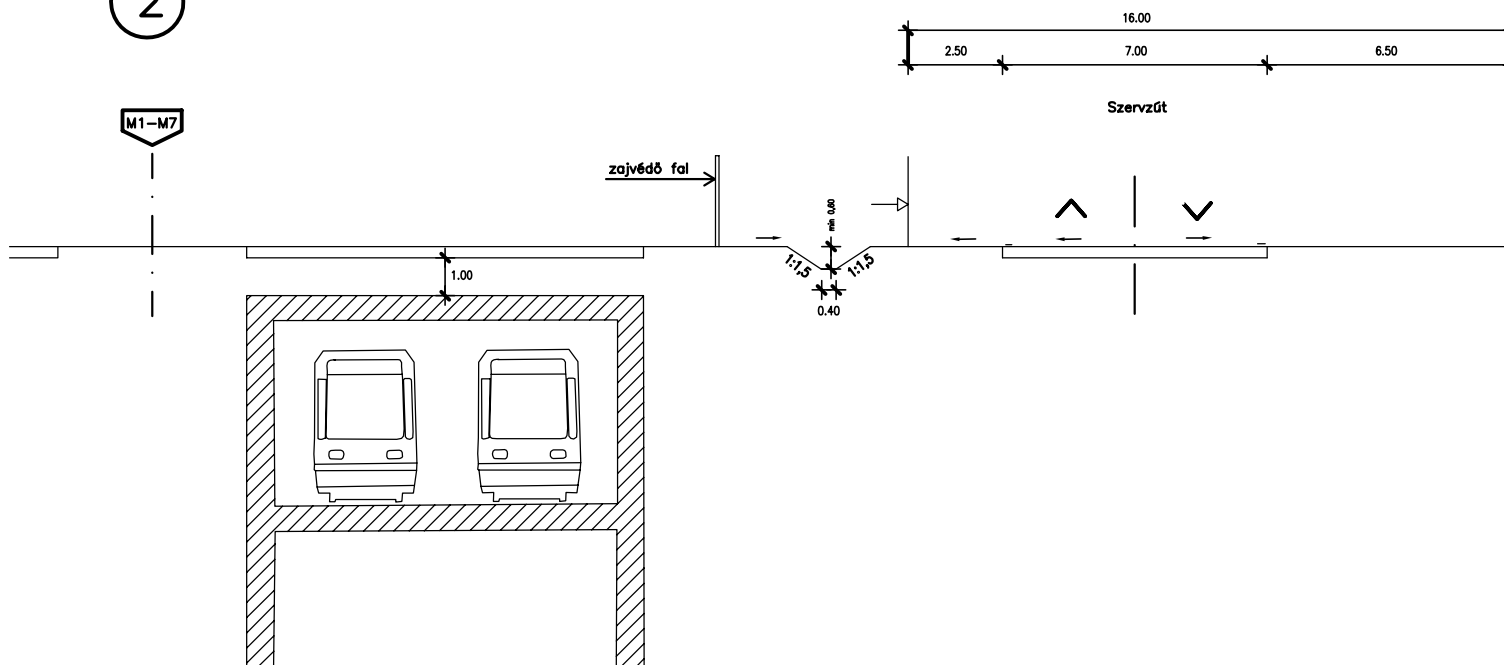
JELMAGYARÁZAT

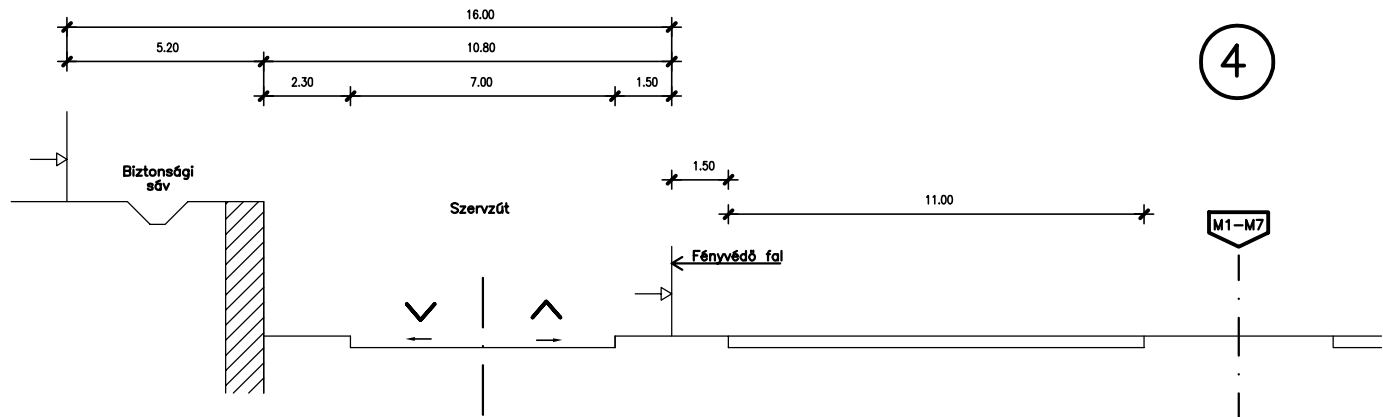
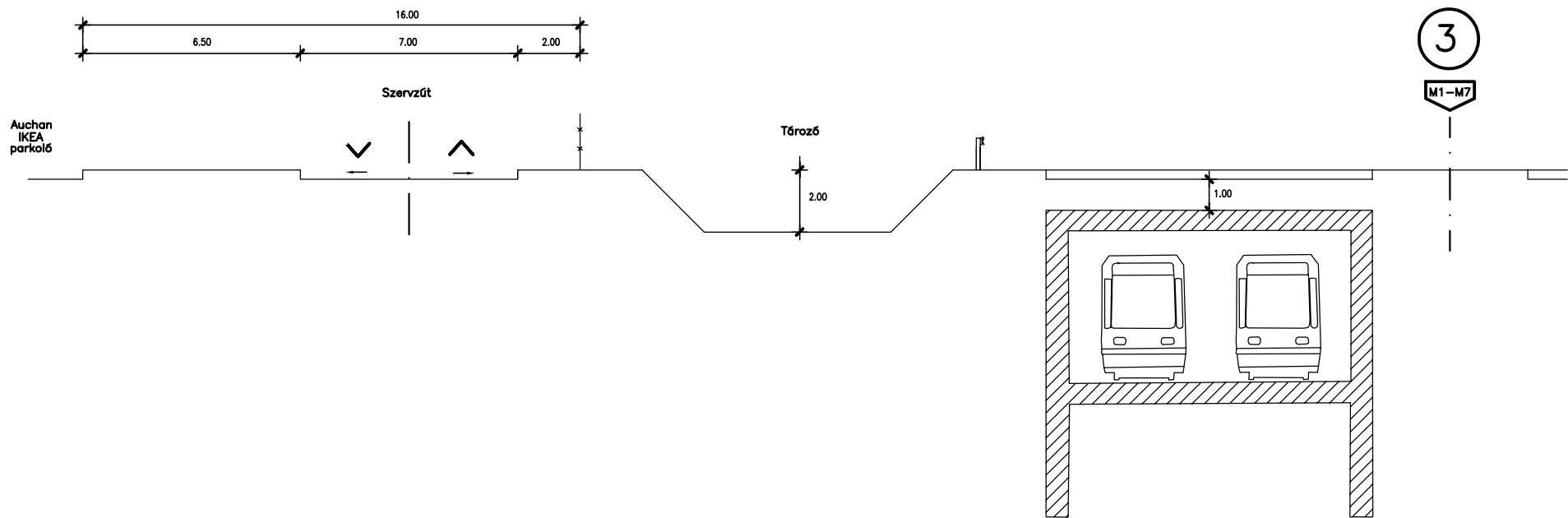
Meglévő	Tervezett		Meglévő	Tervezett
		Autópálya		Különszintű csomópont
		Országos főút, helyi főút		Körforgalmú különszintű csomópont
		Országos összekötő út, helyi gyűjtőút		Körforgalmú csomópont
		Helyi gyűjtőút		Fontosabb szintbeni csomópont
		Forgalomtól csillapított útszakasz		Metró megálló
		Vasútvonal		Metró végállomás
		Tervezett metró nyomvonal		P+R parkoló
		Távlati helyi gyűjtőút		Vasútállomás
		Távlati megszüntetés		Vasúti megálló
		Külterületi határ		Autóbusz végállomás

1



2





C/6. KÖZMŰ

Budaörs fővárostól dél, délnyugatra elhelyezkedik el, a XI., XII. és a XXII. kerületekkel, továbbá Budakeszi, Törökbálint, Biatorbágy településekkel határos.

A 24 km²-nyi közigazgatási területen fekvő városban 2012. január 1-jén 10 643 lakásban 29 605 főnyi népesség élt. Az átlagos laksűrűség 3,5 fő/lakás. Kiugróan magas az országos átlaghoz képest. Földrajzi adottságai, infrastruktúra szolgáltatásai, ezek között a közműadottságai is hozzájárultak, hogy egyre több kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységet folytató létesítmény települ le a városban, melyek hozzájárulnak növekvő JDP-jéhez, és a hírnevének a növeléséhez a nemzetközi piacon. A változásokat követve, az utóbbi 20 évet, a rendszerváltás óta eltelt időszakot áttekintve a közműigények folyamatos növekedést mutatnak

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

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

NYOLC FÉLE KÖZMŰSZOLGÁLTATÁS VAN A TELEPÜLÉSEN.

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

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

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

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

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

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

- Hiányosan közművesített területek a városban Frankhegy üdülési célú területei, valamint a Tétényi lakópark. Közművesítésük csak a közlekedési hálózat fejlesztésével összehangolt közműépítések mellett történhet, kiemelten kezelve a területeken a szennyvízcsatornázást és a csapadékvíz elvezetés megoldását.
- Kamaraerdő déli része, a Hídépítők területe, Szilvás és a Méhecske utca környezetének nagy része jelenleg beépítetlen, közművesítés nélküli. Beépítésük a feltétele: a teljes közművesítés biztosításához a közműhálózatok megépítése.
- Terület előkészítés szempontjából a Hídépítők területének az 1. és az M1-M7 közötti része igényli a legnagyobb előkészítést. Ahhoz, hogy a terület északkeleti része beépülhessen a területre készült rész-szabályozási terv szerint 20 kV-os földfeletti vezetékeket kell megszüntetni és a helyükbe földkábeles hálózatot kell építeni. Ezen kívül, ha helyhiány miatt szolgalmi joggal nem maradhat meg a magántelken átvezető 2 db nagyközép-nyomású gázvezeték, a kiváltásukat meg kell oldani és közterületre történő átvezetéssel.
- A közműveknek a szolgáltatások megépítésekor az esztétikai igényeket is kielégítő megoldásokat kell biztosítani. A villamos energia, a hírközlési és a kábel TV hálózatok földkábelben történő megépítése javasolt.
- A közterületi hálózatok megépítésével a fogyasztók nagy része számára biztosítható a teljes komfort lehetősége. A csapadékvíz elvezető hálózatok megépítése későbbi ütemre nem tolódhat, a beruházásokkal egyidejűleg kell megépíteni a többi közművel együtt.
- Az új beépítésű területeken a felszínre hulló csapadékvizeket locsolási célból össze kell gyűjteni és a telken belül hasznosítani.

A már elkészült rész-szabályozási és a rendelkezésre álló szakági tervek figyelembe vételével készültek el a TSZT szakági javaslatok.

C/6.1. VÍZELLÁTÁS

JELLENLEGI HELYZET

Budaörs Budapest Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatási területén helyezkedik el.

Budaörsön nincsen vízbázis. A fővárosi rendszerből négy irányból érkezik a városba az ivóvíz.

BUDAPEST XI. KERÜLETE FELŐL:

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

ÉRD FELŐL A JELÖLT 4.TÓPARKI ÉS A 3. VENDEL PARKI ÁTADÁSI PONTNÁL:

- DN 300mm-es vezetékekről

A terepadottságok és a nagy szintkülönbség miatt 11darab nyomáscsökkentő tagoltan üzemel a rendszer. A hálózat kialakítását a Vízellátás M=1:25000 méretarányú helyszínrajz szemlélteti.

- A legnagyobb ellátási területe Budapest **19-Dayka Gábor övezet**nek van. A település alacsonyabban fekvő részeit foglalja magában. A zónában a Dayka utcai 201,0 mBf túlfolyószintű medencék nyomásviszonyai érvényesülnek.
- Budapest irányából az 500-as vezetékről betáplált a **Széchenyi úti alsó-felső gépház** (170,48 mBf terepszintű), mely a **66 - Budaörs Széchenyi úti alsó zónában** a város Kőhegy és a Naphegy környéki területére juttatja az ivóvizet. Jelenleg üzemben kívüli vannak a Széchenyi úti alsó zóna területén a 1000+350 m³ térfogatú Kőhegyi medencék. Túlfolyószintjük: 195,0 mBf.
- **A 89 - Budaörs Széchenyi úti felső zóna** a Tűzkőhegy és a Tűzkőhegyi vízmosások környéke.
- **40 - Törökugrató és 62 - Budaörs Csiki övezetek** területén a Szabadság utcai DN 200-as vezetékről betáplált nyomásfokozó szivattyúk (167,0 mBf terepszintű) látják el az övezet Árvácskai utcai ellen nyomó rendszerű 2x250m³ térfogatú és 214,78mBf túlfolyószintű medencéit.
- **Kamara-erdőn a Beregszász 66 zóna** (157,76mBf terepszintű) nyomásfokozó gépháza látja el a városrész északnyugat-délkelet irányú középső sávjának a fogyasztóit.
- **Az 39 - Odvas-hegyi zóna Koszorú utcai gépháza** (165,8 mBf terepszintű) továbbítja a vizeket Odvashegy és Hegyalja utcákba.
- A Budakeszi-mellékágtól nyugatra levő többségében kereskedelmi és gazdasági területen két nyomásövezet működik. A BITEP **a 100 - a biatorbágyi Vendel parki zónából**, a Budapest kereskedelmi és szolgáltatói terület **a Budapesti zónából** ellátottak. Mindkét övezet az ÉTV Kft. felől kapja az ivóvizet. A Vendel parki és a Budapesti, további a Budapesti és a Törökugrató övezetek között biztonsági összekötés kiépült.
- A Vízellátás helyszínrajz ábrázolja a vételezési helyeket. A biatorbágyi Vendel park a 2. pontnál vételez vizet az ÉTV Kft-től. A Vendel parki zónát a Biatorbágyi Vízművek Kft. üzemeltet. Erről a rendszerről vételez a Budaörsi ipari park (BITEP)
- A Budapesti övezet az ÉTV Kft -től a tóparki átadási helyen (4. pont) kapja az ivóvizet. A szolgáltató a Fővárosi Vízművek Zrt.

A hálózatok kialakítása többségében körvezetékes rendszerű, a nyomásfokozó gépházakból ellátott utcák többségében ágvezetékes kialakításúak (Odvas, Széchenyi alsó- és felső zóna, Beregszász utcai és a Biatorbágyi zóna)

A rendszer vezetékei DN 300-80, anyaguk GÖV, öntöttvas, KM PVC és KPE.

Az ellátás megfelelő, nyári csúcsokban, időnként a magasabban fekvő helyeken tapasztalható vízhiány.

6 db díszkút van a városban a lakosság közérzetét javítva. Parkokban és játszótéren 7 helyen található ivókút és 9 helyen üzemel közkifolyó.

FEJLESZTÉS

Távlatban az életszínvonal emelkedésével és az új fejlesztési területek belépésével a vízigények kismértékű növekedésével kell számolni. A becsült távlati igényeket tekintve nem várható jelentősebb változás a 2005. évi TSZT-ben meghatározott igényeket tekintve.

A növekedés az új fejlesztési területek rendszerbe csatlakozásakor, az új fogyasztók belépésekor várható.

BUDAPARKI TÉRSÉG VÍZELLÁTÁSA

- Az M1 és az 1. számú főút közötti területen a hálózatot üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt. az ÉTV Kft-től veszi át az ivóvizet a Vízellátás című helyszínrajzon jelölt Tóparki 4. számú átadási ponton. Az 1. pontnál Biatorbágy felé az átadás a nyomáskülönbség miatt nem üzemel, csak biztonság lehetőség a rendszerben.
- A Budapest ingatlanja mögött az összekötés elkészült. A szolgáltató tájékoztatása szerint ezért meg van a műszaki lehetőség a 40. Törökugratói nyomásövezetből a Budapesti terület vízellátására.

HÍDÉPÍTŐK FEJLESZTÉSI TERÜLET ELLÁTÁSA

- Az 1. és az M1-7. számú utak közötti terület bővülő hálózatát Törökugrató zónából javasolt kiszolgálni, az 1. úttól északra levő fejlesztési része a Budapesti zónára kapcsolható rá. A hálózatok méretezését a tűzvízigények határozzák meg.
- A Fővárosi Vízművek Zrt. -előzetes fogyasztói megkeresés alapján- várhatóan a Szabadság út alatti területen NA 300 mm átmérőjű vezeték kiépítését javasolja. Az új vezetékek körvezetékes hálózat alakul ki a területen.
- Az 1. főúttól északra levő fejlesztési részt a Budapesti zónára javasolt rákötni a tűzvíz igényeknek megfelelő keresztmetszettel. Előzetes ajánlás 200 mm-es vezeték építése. A rendszer átállítható a 40. zónára.

CSÍKI NYOMÁSÖVEZET

A későbbiekben a Fővárosi Vízművek vizsgálja a Budapest-felső nyomásövezet ellátási területének átállítását a Csíki nyomásövezetre.

ÚJ, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT M1- M7 ALATTI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK VÍZELLÁTÁSA

Új Kamaraerdei zóna

- A városrész déli fejlesztési területének az ellátására a Dayka nyomásövezetben 315 mm átmérőjű szívóoldali vezeték épül a Vasút utcai DN 300-as vezetékről leágazva a Seregély u.- Beregszászi u nyomvonalon a Beregszászi úti gépházig.
 - Kamaraerdei-alsó zóna ellátásához a Beregszászi gépház bővítése szükséges.
 - Tétényi fennsík fejlesztési terület ellátásához a gépházról már DN 315 KPE nyomóoldali gerincvezeték épül tovább az alsó zóna Szajkó utca 10846 hrsz-ú telken tervezett nyomásfokozó gépházhoz és a 300m³ térfogatú, 240 mBf túlfolyószintű medencéhez. A tervezett vízműtelep telke biztosított, szabályozási terv szinten is kijelölésre került. További feladat az övezet gerinc- és elosztóhálózatának a kiépítése.
- A Tétényi-fennsík ingatlanberuházás fejlesztési terület út és közműellátásához szükséges területen belüli és kívüli tervezési feladatok vízjogi létesítési engedélyezési tervet (Tsz 532/2009.) az Út -Teszt Kft. készítette.

Méhecske utca környéke és Szilvás területe

- A 19-es számú Dayka Gábor övezetbeli hálózat fejlesztéssel oldható meg a vízellátásuk. A tervezett gerincvezeték a Vasút utcától a Nádasdűlői lakótelepig kiépítve a városon belül a rendszer biztonságát szolgálja.
- A két városrészt összekapcsoló vezeték javasolt keresztmetszete: 300 mm, de legalább a lakótelep felől indított szakaszon a főutak és a vasút alatti átvezetésig, onnan kisebb átmérővel is épülhet a tűzvíz-igényektől függően. Szilvás és Vasút-dűlő utcáinak ellátásával több kisebb körvezeték is létesülhet a területen.

VÍZZEL NEM RENDELKEZŐ TERÜLETEK VÍZELLÁTÁSA

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

Fejlesztési igények a 212 mBf feletti területeken:

Frankhegy I. zóna

- a Kőhegyi víztározó területén (Víztorony u. 21.) a meglevő üzemen kívüli 1000 m³ térfogatú víztároló medence helyreállításán kívül 195mBf szinten nyomásfokozó telepítése szükséges a tervezett frankhegyi zónák kiszolgálására.
- A Víztorony utcától NA 200 gerincvezeték épül a tervezett Frankhegy I. zónai a Visszhang u. és Ózike u. kereszteződés közelében létesítendő vízműterület, 2x250m³ térfogatú ellennyomó rendszerű medencéinek (túlfolyószint 286 mBf) betáplálására.
- További feladat az elosztóhálózat kiépítése Frankhegy, Alsó- és Felsőszállás vízellátására

Frankhegy II. zóna

- Frankhegy I. zónai medencék mellett nyomásfokozó létesül,
- ahonnan NA 200 gerincvezeték épül a tervezett Frankhegy II. zónai medencék betáplálására.
- Ezek a 2x50m³ térfogatú és 346 mBf túlfolyószintű ellennyomó rendszerű víztárolók az Ózike u. és Agancs u. kereszteződése közelében építhetők meg.
- További feladat az elosztóhálózat megépítése.

Frankhegy III. zóna

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

Frankhegy III./b zóna

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

Felhívja a tervezés a figyelmet, az északi üdülőterületek utcáinak keskeny szabályozási szélességére. A készülő Frank-hegyi szabályozási terv utcáinak kiszabályozása átgondolt

közműrendszerek tervezésével összehangoltan épüljön meg. A vízellátás a környezet védelmében csak a szennyvízcsatorna hálózat megépítésével egyidejűleg történhet.

NYOMÁSÖVEZETEK NEVE	ÖVEZET SZÁMA	ELLÁTANDÓ MAX. TEREPSZINT MBF.
MEGLEVŐ, ÜZEMELŐ ÖVEZETEK		
Beregszász utcai*	66	208,0
Budafok-felső	22	216,0
Vendel parki (Biatorbágyi)	100	197,0
Csiki	62	254,0
Dayka *	19	181,0
Odvashegy	39	222,0
Széchenyi utca alsó	65	212,0
Széchenyi utca felső	89	295,0
Törökugrató	40	189,0
Törökugrató-felső		190,0
Budaparki zóna		
TERVEZETT NYOMÁSÖVEZETEK		
Kamaraerdei-alsó **		220,0
Frankhegy I. **		266,0
Frankhegy II. **		326,0
Frankhegy III. **		386,0
Frankhegy III/b.**		420,0

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

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

C/6.2. CSATORNÁZÁS

JELENLÉGI HELYZET

Budaörs szennyvízcsatorna hálózatát a TÖRSVÍZ Kft. (Törökbálint, Raktárvárosi út 1.) üzemelteti.

Budaörs területén elválasztott rendszerű csatornahálózat épült. A város szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése az utóbbi 20 év során jelentősen fejlődött.

A városban összegyűjtött szennyvizek a Hosszúréti patak D-oldalán, már Törökbálint közigazgatási területén kerülnek tisztításra a szennyvíztisztító telepen. A tisztított szennyvíz a Hosszúréti patakba kerül bevezetésre.

A város az M1-M7 autópályáktól É-ra fekszik, így az elvezetendő szennyvizek keresztezik több ponton az autópályát, mivel csak így jutnak el a várostól D-re fekvő szennyvíztisztító telepre.

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

A korábban üzemelő, NA 300-as ac. nyomócső a helyén maradt, tartalék vezetékként funkcionál.

A Kamaraerdei átemelő a Hosszúréti patak D-i oldalán, a Kamaraerdei Ifjúsági park mellett került kiépítésre.

A Kamaraerdei átemelő esetében az alábbi munkák kerültek elvégzésre:

- Az eredetileg telepített 2 db. búvárszivattyú cseréje,
- acny nyomóvezeték átépítése DN 225 KPE mérettel az átemelőtől a Nádas utcai befogadóig és az
- elektromos vezérlőszekrény cseréje.

Az átemelt szennyvizek, NA 200-as nyomóvezetéken, majd gravitációs csatornán érik el a REPÜLŐTÉRI átemelőt.

Az autópálya É-i oldalán lévő AUCHAN átemelő Budaörs DNY-i részén lévő Törökugrató, Csíki dűlő csatornázott területéről vezeti el a szennyvizeket. Az átemelő vízgyűjtő területéhez tartozik a lakótelep, a Terra park, valamint az autópálya melletti bevásárló központok (AUCHAN, IKEA) területei is. Az átemelő valamint a nyomócső is átépítésre került az AUCHAN áruház építése során.

A városból a szennyvizek két vezetéken érik el a szennyvíztelepet.

A városi csatornahálózat gravitációs kiépítésű, a terepviszonyokból adódóan azonban a korábban ismertetett átemelők mellett a mélypontokon több kisebb átemelő üzemel, melyek a szennyvizet a gravitációs szennyvízcsatornába emelik.

A kőhegyi területen üzemel nyomott rendszerű hálózat, kedvezőtlen üzemeltetéssel. Ezen kívül a belváros (Budapesti út páros oldal), és a Törökugrató területén is üzemel több utcában.

A városi hálózatba érkezik Budapest XI. ker. felől néhány épület szennyvize, valamint két szociális otthon szennyvize, és a Vasvári Pál laktanya szennyvize.

A város NY-i részéről, az autópálya mellett elhelyezkedő kereskedelmi létesítmények a BUDAPARK (METRO áruház, TETRA PACK, OBI áruház) szennyvize és az ISC Ipari Technológiai Park szennyvize a Biatorbágyi szennyvíztisztító telepre kerülnek elvezetésre.

A város jelenlegi szennyvízmennyisége igen változó, az átlagnak tekinthető szennyvízmennyiség: 6000-6500 m³/d. **Ez a mennyiség csapadékos időben eléri a 10.000 m³/d mennyiséget is a szabálytalan csapadékvizek bekötte végett.**

Ez a város déli területén csapadékos időjárás idején, a csatornahálózaton túlterhelést eredményez.

A TÖRSVÍZ Csatornamű üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2011-es beruházási tervében szerepel a város egészére egy általános csatornázási tanulmányterv készítése.

FEJLESZTÉS

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

- Hosszú távon Budaörs tisztítótelepének megszüntetése,
- a telep területén központi szennyvízáttemelő létesítése és
- gerincvezetékek építése a két település szennyvizének Budapest XI. kerületi szennyvízcsatorna hálózatába történő vezetése.
- A meglevő gerinchálózat érintett csatornáinak átforgatása a XI. kerületi csatornahálózatba csatlakozáshoz.
- A budaörsi szennyvizek fővárosba történő bevezetésére vonatkozó tender tervvel kapcsolatban a TÖRSVÍZ Kft. észrevételei az irányadóak (Főgyűjtő átmérő, végátemelő kapacitás ill. kialakításra vonatkozóan).

VÁLTOZÁS A SZENNYVÍZCSATORNA HÁLÓZATON

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

A TENDER TERV 2008. áprilisában készült.

A terv foglalkozott a Budaörsi szennyvíz-tisztítótelep (TÖRSVÍZ KFT. kezelésében) megszűnésével.

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

A tervezett gyűjtő csatorna magassági vonalvezetése lehetővé teszi, hogy a Varjú utcai és a Kamaraerdei átemelőkhöz vezető csatornák átkötésre kerüljenek erre a tervezett új csatornára, így ezek az átemelők megszűnhetnek.

A terv figyelembe vette a távlati telek alakításokat, a jelenlegi szennyvíz csatorna egy részét a tervezett távlati telek kiosztások érintenék, így a Kolozsvári utca, Kassai utca, Zombori utca csomópontnál a meglevő csatorna már itt átkötésre kerülne a tervezett új csatornára.

- Összefoglalva a tervezett műszaki megoldást, az” AUCHAN „átemelő, ill. Törökbálinti Depó felől érkező szennyvizek a jelenlegi szennyvíztisztító telep területén átemelésre

kerülnek, majd gravitációs csatornán keresztül jutnak el a Dél – budai főgyűjtő felső szakaszához.

- A REPÜLŐTÉRI átemelőben összegyűjtött szennyvizek nem a jelenleg meglévő szennyvíztisztító telep felé lesznek elnyomva, mint ahogy az jelenleg is üzemel, hanem az érkező tervezett gravitációs csatornára lesznek nyomócső segítségével eljuttatva.

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

- A Törökbálint felől érkező esetleges havária szennyvizet fogadni csúcsidőszakban nem szabad!

2. SZENNYVÍZCSATORNA HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK

- Az új beépítési területeken zárt gravitációs D 200 mm-es KG – PVC szennyvízcsatornák kiépítése javasolt. Az összegyűjtött szennyvizet vagy közvetlenül, vagy átemelővel és nyomóvezetékekkel lehet a meglévő szennyvízcsatorna rendszerbe vezetni.
- Csatorna rekonstrukció szükséges az autópályákat keresztező korrodált acélcsöveknél. (Tanulmányterv készítése szükséges.)
- Fokozatosan le kell választani a szabálytalan csapadék-rákötéseket a szennyvízcsatorna hálózatról.
- A Budakeszi mellékág jobb partján elhelyezkedő Hídépítő telkek, továbbá az M1- M7 autópálya és a vasútvonal alatti Szilvás és Méhes utca környéke beépítésre szánt területek szennyvíz elvezetésének a megoldására tanulmányterv készítése javasolt. A terepadottságok miatt a mélypontokon szennyvízátemelőket kell építeni, ahonnan és szivattyúk és nyomott vezetékek segítségével lehet a szennyvizet továbbítani.
- A Kamara-erdői Tétényi fennsíkon létesülő déli lakóterület szennyvízcsatornázásának a tervét az UTIBER Kft. készítette el. A terepadottságok miatt a mélyponton átemelő építését tervezték, mely a nyomócsövön csatlakoztatható a meglévő csatornahálózathoz.
- A város északi részén, a domboldalakra felhúzódó lakó-, de főképp üdülőterületeken a szennyvízcsatornázást két ütemben javasolt megoldani. A város északi részén található lakó és üdülőterületek csatornázását megelőzően szükséges egy vizsgálati anyag készítése a meglévő szennyvízelvezető hálózat állapotára és kapacitására vonatkozóan, amely meghatározná a szükséges felújítási és bővítési teendőket. Legfontosabb először a már ivóvízzel ellátott területek csatornázása. Ezt követheti a szabályozásra kerülő utcákban az utak szabályozásával összehangolt szennyvízcsatornázás. 2010.évben az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület megbízásából a Pelikán Kft. elkészítette az odvashegyi Hegyalja és Mandula utcák szennyvízcsatornázási tervét. Felhívja a tervezés a figyelmet, hogy a Kakukk-hegy térségében a nyitott karsztos terület szennyezés érzékeny. A terület védelme érdekében különösen sürgető a szennyvízcsatornázás mielőbbi megoldása.

C/6.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

JELENLÉGI HELYZET

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

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

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

A BUDAÖRSI-MELLÉKÁGBA BALRÓL TORKOLLÓ VÍZFOLYÁSOK, ILLETVE ÁRKOK:

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

A BUDAÖRSI-MELLÉKÁGBA JOBBRÓL TORKOLLÓ VÍZFOLYÁS:

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

A Kakukkhegyi – I. számú mellékágba torkolló vízfolyások:

Kakukkhegyi-mellékág II. a főváros területén
Tűzkőhegyi-árok

A Tűzkőhegyi – árokba torkolló vízfolyások:

1. számú mellékág
2. számú mellékág (Cserebogár utca)

A Frankhegyi– árokba torkolló vízfolyás:

Naphegyi-mellékág
Kakukkhegyi-mellékág I. árapasztó csatornája

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

A Budakeszi-mellékág Budaörs nyugati külterületén található. A városhoz tartozó vízfolyás a Pomáz székhelyű Közép-Dunamenti Vízgazdálkodási Társulat kezelésében van. A medret a Csiki – pusztai tározó építéskor rendezték. Nyomvonala módosul; a Szabadság út és az autópálya közötti szakaszának egy részén a Kaktusz utca mellé kerül.

MEGLÉVŐ TÁROZÓK

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

Budaörs területén több kisebb záportározó épült, mivel a Hosszúréti-patak rendezetlensége végett a többlet vizek bevezetését nem engedélyezte a Vízügyi Igazgatóság.

- A Hosszúréti-patak 6+873 km szelvényénél a bal parton épült ki egy 3024 m³-es hasznos térfogatú záportározó, a jobb parton is létesült záportározó műtárgy.
- A Bokrosdűlői-mellékág és az autópálya között láncszerűen épült ki három záportározó.
- A Frankhegyi-árkon a TESCO és KIKA áruházak parkolójánál épült három záportározó.
- A Naphegy utcában a Völgy utcától kezdődően szintén épült egy záportározó.
- A Szabadság út déli oldalán, a Jedlik Ányos utcánál kisméretű (15x15m) záportározó épült.
- A Puskás Tivadar utca déli ívének az egyik épületnek kisméretű záportározója van.

VÍZMOSÁSOK

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

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

FEJLESZTÉS

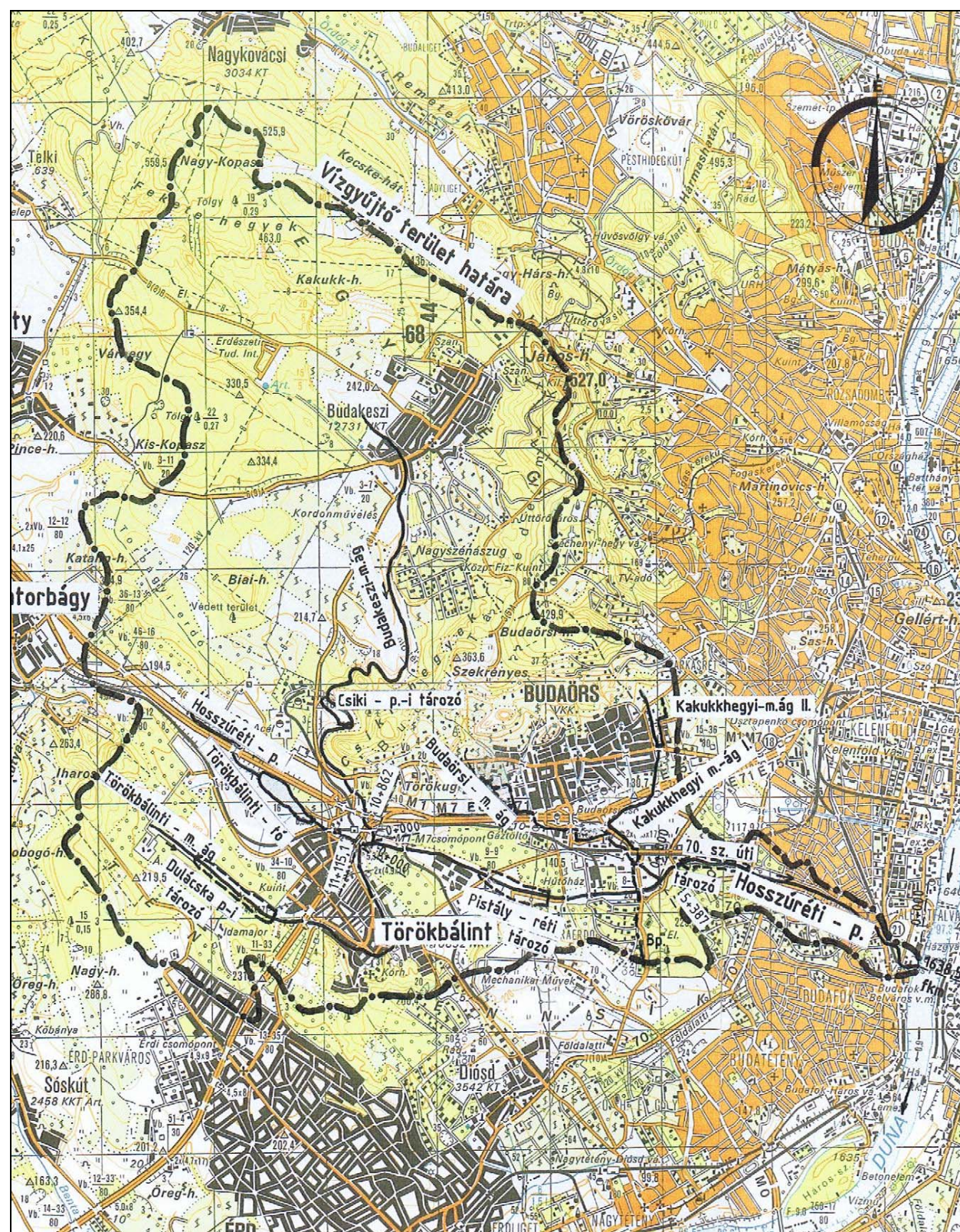
A Hosszúréti patak vízgyűjtőjére, ezen belül a Budaörsi mellékág vízgyűjtőjének keleti részére több terv készült az utóbbi években. Ezeket a forrásmunkákat a településszerkezeti terv a tervezés során figyelembe vette:

- Hosszúréti-patak vízrendszerének rendezése, Elvi vízjogi engedélyezési terv 1999. MÉLYÉPTERV -MÉVIT Kft., tti-TALPA Kft.
- Budaörs szabályozási terv csapadékvíz elvezetési munkarész TSZ. 2247./2002. MÉLYÉPTERV -MÉVIT Kft.
- Budaörs, Tűzkőhegyi-árok, Naphegyi árok, Frankhegyi árok, Kőhegyi árok vízelvezető képességének a felülvizsgálata **2008.** MÉLYÉPTERV -MÉVIT Kft.

Az alábbi táblázat szemlélteti a már elkészült három tervben (tervezés dátumával megjelölve) a vízfolyások torkolati szakaszaira meghatározott stagnáló illetve változó mértékadó nagyvízhozamokat. A torkolati helyeket az M=1:25 000 Felszíni vízelvezetés szakági Km-3 számú rajzon jelöli a TSZT.

A VÍZRENDSZER MÉRTÉKADÓ NAGYVÍZHOZAMAI (m³/s) a Budaörsi utcák csapadékvizeinek befogadóiként működő vízfolyások különböző szelvényeire					
		F	NQ1%	NQ2%	NQ10%
		km²	m³/s		
Jele	Hosszúréti-patak				
0	Dunai torkolatánál Budapesten				
	Árvízcsúcs csökkentő tározók nélküli állapot 2002.		36,6	30,9	18,5
	Árvízcsúcs csökkentő tározók megépítése után 1999.	114,0	23,4	20,1	
A	Budaörsi mellékág torkolata alatt				
	Árvízcsúcs csökkentő tározók nélküli állapot 2002.		35,2	29,7	
	Árvízcsúcs csökkentő tározók megépítése után 1999.	108,9	26,8	21,8	
B	Budaörsi mellékág torkolata felett				
	Árvízcsúcs csökkentő tározók nélküli állapot 2002.		26,1	24,3	
	Árvízcsúcs csökkentő tározók megépítése után 1999.	88,8	12,7	10,4	
C	Budakeszi mellékág torkolata alatt				
	Árvízcsúcs csökkentő tározók nélküli állapot 2002.	77,4	23,2	19,5	
	Árvízcsúcs csökkentő tározók megépítése után 1999.		19,4	15,7	
	Budaörsi mellékág				
I./a	Budaörsi mellékág torkolatánál 2002.	20,1	26,8	22,6	14,4
I./b	Budaörsi mellékág Kakukkhegyi m.ág torkolata felett 2002.	14,3	22,6	19,2	12,2
	2008.	14,3	22,6	19,2	12,2
1.	Kakukkhegyi m.ág a torkolatánál 2002.	5,8	10,8	9,1	5,8
	2008.	5,8	10,8	9,1	5,8
1.b	Tűzkő-hegyi m.ág betorkolása felett 2002.	2,0	4,0	3,4	2,2
	2008.	1,73	5,0	4,2	2,7
2.	Frankhegyi árok a torkolatánál 2002.	1,18	4,8	4,1	2,6
	2008.	1,12	4,1	3,4	2,2
2.a	Nap-hegyi árok a torkolatánál 2002.	1,1	3,0	2,5	1,62
	2008.	1,2	4,3	3,7	2,3
3.	Ady E. utcai árok a torkolatánál 2002.	0,35	1,4	1,2	0,8
4.	Kőhegyi árok a torkolatánál 2002.	2,01	7,0	4,5	2,8
	2008.	2,20	8,0	6,7	4,3
5.	Odvas-hegyi árok a torkolatánál 2002.	1,67	6,8	5,8	3,7
	Budakeszi mellékág				
II.	Budakeszi mellékág torkolatánál 2002.	54,5	19,4	15,7	12,9

Az Elvi vízjogi engedélyezési terv 1999. által javasolt árvízcsúcs csökkentő tározók építésével a Hosszúréti patakra megadott vízhozamok csökkennek. A méretezés szempontjából a KDV_KÖVIZIG állásfoglalása szerint a mederre külterületen a 10%-os, és belterületen a 2%-os és a hidakra az 1%-os valószínűségű nagyvizek a mértékadóak. A Hosszúréti-patak fővárosi szakaszának vízszállító képességi korlátai végett a Budaörsi mellékág rendezésének és a további fejlesztési területek vízelvezetésének feltétele a vízrendszer rendezése és építése.



Hosszúréti-patak vízrendszerének a helyszínrajza

Forrásmunka:

Budaörs szabályozási terv, Csapadékvíz elvezetési munkarész TSZ 2247/2002

A város szempontjából a Pistály-réti tározó megépítése a legfontosabb.

A Pistály-réti tározó tervek szerint a Hosszúréti-patak 7+400 km szelvényében épülne, völgyzárógátas elzárással, füvesített rézsúkkal kialakított földgáttal Budaörs területén kívül, Törökbálint területén.

- A Budaörsi mellékág 0+544 km szelvényében 2,5 m nyílású közúti hídja a MÉLYÉPTERV –MÉVIT Kft. 2008 áprilisában elkészült felülvizsgálata alapján, nem alkalmas a mértékadó 1 %-os előfordulási valószínűségű csapadékvizek levezetésére, visszaduzzaszthat, és így a patak, MÁV kereszteződésébe tervezett új átereszével, sem oldódhatnak meg teljesen az elöntési problémák. A híd átépítése szükséges. A híd már Bp. (XI. ker.) közigazgatási területére esik, a patak ezen szakaszának kezelője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- A Budaörsi-mellékág teljes szakaszának megközelíthetőségét a fenntartási tulajdonjogi rendezésével meg kell oldani.

2010 májusában a térségben lezúduló nagy eső komoly problémát okozott a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén. A Kamaraerdőben a Hosszúréti patak környékén a Zombori úti körforgalom az egyik legmélyebben fekvő rész, ahol főként garázsok és kiskertek kerültek víz alá. **A Polgármesterek Tanácsa is sürgeti a tározók építését a térség összefogása pályázat formájában.**

Ezért az egész térség felülvizsgálata szükséges, az átereszek kisebb vízre lettek tervezve ezt összefüggésében kell vizsgálni a Hosszúréti patak teljes vízgyűjtőrendszerében. A belterületek és külterületek vízrendezésének összehangolása sürgető feladat. A vízrendszereket érő terhelések útját a bevezetés helyétől a fő befogadóba történő bevezetésig végig kell követni. Természetesen a vízvisszatartásra vonatkozó törekvések is fontosak a belterület rendezésénél.

Figyelembe kell venni ugyanakkor, hogy a Budaörsi Szennyvíztisztító telep üzemelésének felfüggesztése, a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre vezetett budaörsi szennyvíz mennyiség tisztított mennyiségével csökkenteni fogja a patak terhelését.

A MÉLYÉPTERV – MÉVIT KFT (Tervszám: 801-1169, 2008. április), Budaörs, Tűzkőhegy-árok, Naphegyi-árok, Frankhegyi-árok, Kőhegyi-árok vízvezető képességét felülvizsgálta. A terv részletesen foglalkozik a Frankhegy területének várható beépítése kapcsán megnövekvő csapadékvizek befogadóiával. Vizsgálta, hogy a Frankhegy területén záportározók kialakításával, késleltethető-e a csapadékvizek lefolyása.

Meghatározta, hogy milyen beavatkozás szükséges a meglévő rendszerben, illetve meghatározta az átépítés mértékét is.

A terv részletesen kitér, hogy a városnak szüksége van az egyes vízfolyások megvalósulási dokumentációjára, ezeket el kell készíteni, ezeket folyamatosan karbantartani kell. Ez fontos az üzemeltetési feladatok lehatárolása végett.

Meg kell oldani a magánterületek között húzódó meder szakaszok, autópálya és annak oldalágai alatt megépült zártszelvényeknél, hidaknál lerakódott iszap, hordalék, eltávolítását. Problémát jelent még, hogy a vízmosások egyes részeinek bejárását kerítések akadályozzák.

- Irányadók az elkészült tervben meghatározott javaslatok az árkokra vonatkozóan, hiszen vizsgálták a záportározók elhelyezését, valamint a szükséges beavatkozásokat is.
- A szennyvíz és a csapadékvíz elvezetés tekintetében az egyes fejlesztési területek szabályozási terveiben csak az illető részterület csapadékvíz elvezetésére vonatkozó

- fejlesztési elképzelések találhatók meg. Azonban a csapadékvíz elvezető hálózat összetettsége miatt szükségesek olyan csapadékvíz hálózat fejlesztések, illetve beavatkozások is, amelyek nincsenek közvetlenül összefüggésben a fejlesztési területek elláthatóságával, de megvalósításuk szükséges az egész rendszer működőképességének a fenntarthatósága érdekében. Ezeket a beavatkozásokat, és kapacitásfejlesztéseket, mindenképpen még a tervezett fejlesztések megkezdése előtt meg kell valósítani, ellenkező esetben veszélybe kerülnének a fejlesztési területeken lévő létesítmények a csapadékvíz elvezetési problémák miatt. Szilvás és Méhecske utca környéke (Vasút-dűlő).
- A Budaörsi mellékág csapadékvíz terhelésének csökkentése érdekében Törökugrató területén a csapadékvíz elvezetést a már elkészült terv alapján kell megvalósítani. Törökugrató nyugati részéből, a Malom-dűlői árok által szállított csapadékvizeknek a Hosszú-réti patakba bevezetéséhez vízjogi engedélyezési tervet kell készíteni.
 - A Budaörsi mellékág M1-M7 és a Kinizsi utca közötti szakaszának a nyomvonala módosul a Porshe-Antana melletti területek beépítéséhez illeszkedve.
 - Kamaraerdőn, a Torockó utca és a Kamaraerdei út térségében tervezett csapadékvíz csatornákból a felszíni vizek csak vízvizsztatartás után vezethetők a patakba a Pelikán Kft. terve szerint. A tervezett 1250m³ térfogatú záportározó számára a helyet a Kamaraerdei szennyvízáttemelő telkétől délre, a 4002/30 hrsz-ú telken kell biztosítani. Ennek a műszaki megoldásnak a kidolgozását a befogadói nyilatkozat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.(522/2010. Mérn.Cs.,2010.04.19.) levele tette szükségessé. A patak medrének jelenlegi állapota a közvetlen bevezetést nem tette lehetővé.
 - Vasút dűlő térségéből elvezetett csapadékvizek csak késleltetés után, a Területgazdálkodási Központ területén létesítendő záportározón át, a vasúti árkon továbbvezetve juttatható a befogadó Budaörsi mellékágba az Unitef Kft tanulmányterve alapján.
 - A városközpontban és a közelében a beépítéseknél a csapadékvizek elvezetését zárt csapadékcsatornákkal kell kiépíteni.
 - A nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj- és hordalékfogón keresztül szabad csak bevezetni a befogadóba.
 - Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel szabad engedélyeztetni. Ahol útépítés kezdődik, ott engedélyezett tervek alapján ki kell építeni a csapadékvíz elvezetést, melynek illeszkednie kell a térség vízelvezető rendszerébe.
 - A nagy esésű utcákban a kiemelt szegély melletti vízelvezetés javasolt.
 - Az új beépítéseknél az ingatlanoknál az épületek tetőfelületén összegyülekező csapadék-vizeket csapadék-víztározókba javasolt felfogni és locsolásra felhasználni.
 - Az M1-M7 autópályától és a vasútvonaltól délre levő Méhecske és környékének vízelvezetésére tanulmányterv készítése javasolt.
 - Kamara-erdő déli részén tervezett lakóterületre készülnek a vízjogi engedélyezési tervek, az UTIBER Kft. tervezésében. A szakhatóság engedélye szerint, befogadó hiányában a csapadékvizeket helyben, erre a célra már kijelölt párologtató mezőn szabad csak elpárologtatni.
 - A város északi részén, többségében a domboldalakon, az üdülőterületek keskeny utcáiban az útszabályozást a felszíni vízelvezetéssel összehangolt tervezéssel lehet csak megvalósítani.

A város területére az utóbbi években készült csapadékvíz elvezetési tervek és szabályozási tervek javaslatait és a vízgyűjtő lehatárolásokat figyelembe véve részben

módosul a Budaörsi mellékág vízgyűjtő területének a határa a város déli részén: az M1-M7. autópálya és a Hosszúréti patak között, Törökugrató, Szilvás, Méhecske utca környékétől délre és Kamaraerdő északi részén.

A módosított vízgyűjtő terület lehatárolást Budaörsön a Km-3 Felszíni vízelvezetés szakági lap mutatja be. A város területén 5 vízgyűjtőrendszert jelöl a terv.		
1. Budaörs-nyugat,	3. Malomdűlői árok,	5. Kamaraerdő.
2. Budakeszi mellékág,	4. Budaörsi mellékág,	

1. Budaörs-Nyugat és az 5. Kamaraerdő közvetlen a Hosszúréti-patak vízgyűjtő területén helyezkednek el. A 2. 3. és a 4. területről a vizeket a vízfolyások szállítják a Hosszúréti patakba.
- Új levezetési hely a vízrendszerben a Malomdűlői árok. Budaörsi mellékág vízhozam terhelése kismértékben csökkenni fog a Malomdűlői ároknak a befogadó Hosszúréti patakig történő kiépítésével. Az árok kialakítása és üzembe helyezése után a Malomdűlői árok és vízgyűjtőterülete le tud válni a Budaörsi mellékág vízgyűjtőterületéből.

A közterületi csapadékvíz-hálózat kiépítésekor a méretezés során 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadékvízzel javasolt a fejlesztési területeken számolni, melynél a fajlagos csapadékvíz-hozam (ip): 202 l/s,ha.

C/6.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS
JELENLEGI HELYZET

Budaörs villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMÜ Nyrt.

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

A VÁROS VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁSA KÉT IRÁNYBÓL TÖRTÉNIK:

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

A Budaörsi alállomás megtáplálása a Solymár-Biatorbágy villamos alállomások között húzódó kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetésekről történik. A 120 kV-os távvezeték Biatorbágy irányából éri el a település határát, majd a 100. sz. főút déli oldalán haladva, a 10300/5 hrsz-ú teleknél keresztezi a főutat, és beköt az alállomásba.

A település területét egyéb nagyfeszültségű hálózat nem érinti.

Budaörsöt ellátó transzformátor alállomásokból kiinduló 20 kV-os hálózatok külterületi részen földkábeles és légvezetékes vezetésűek. A lakott terület határához érve egy részük földkábelként, másik részük légvezetéként halad tovább. A légkábelek általában az utcák nyomvonalát követik, de a település belterületének egyes részein (korábban külterület volt) telkeket keresztezve vezetnek. A hurkolt hálózatok az ellátás biztonságát szolgálják.

A kábeles kialakítás az ipari, kereskedelmi funkciójú területekre, a lakótelepi részekre és a centrum egyes részeire jellemző. A légvezetékes hálózat a családi házas beépítésű területek és gazdasági területek ellátását is szolgálja. A szabadvezetékes hálózatra jellemzően oszlop- és a földkábeles hálózatra házas transzformátorokat telepítettek. Az

épített házas transzformátorokat főleg lakótelepeken, illetve a bevásárlóközpontoknál és nagyobb fogyasztójú gazdasági területeken, a családi házas beépítésű részekben pedig oszloptranzformátorokat állítottak fel.

Az utak és a közterületek rendezéséhez hozzájárult a 20 kV-os légvezetékes hálózatok kiváltása földkábelre a központi belterületen 2009 és 2011. évek között: pl. a Rézvirág, a Bazsarózsa, a Baross, a Kismartoni- és a Pillangó utcában, továbbá a Hársfa, a Nefelejcs, a Kossuth és a Szabadság utca egy részén stb. Az átépítések során megtörtént az érintett transzformátorok átkötése illetve házas állomások telepítése az új rendszerbe.

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

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

A várost ellátó hálózatokon keresztül biztosított a szolgáltatás a településen.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket, mely kétféle típusban jelenik meg a területeken, földkábeles és légvezetékes formában. A közvilágítást energiatakarékos lámpákkal oldották meg.

FEJLESZTÉS

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

- A jelenlegi szemlélet folytatásaként a meglevő közép-, kisfeszültségű és közvilágítási légvezetékes és légkábeles vezetésű rendszerről fokozatosan a földkábeles hálózatra való áttérést javasolt folytatni az önkormányzat fejlesztési elképzelései szerint: az M1-M7 autópálya feletti belső városrészekben és Kamaraerdőn, a Hosszú-réti pataktól délre levő beépített területen. A hálózatok átépítése szakaszosan megoldható. A hálózat felújításra kerülő területeken már az új vezetékeket földkábelben célszerű fektetni, a szakaszos megvalósítás részeként.
- Az M1-M7 autópályáktól délre levő, beépítésre szánt közművesítendő területeken (Méhecske utca és térsége, továbbá Kamaraerdő déli része) már földkábelben vezetett villamos energiahálózatokat kell építeni.
- Az új beépítésre szánt területek és a rekonstrukcióra kerülő területek úthálózata mentén ki kell építeni a tervezett közép-, a kisfeszültségű és a közvilágítási hálózati rendszereket kompakt illetve épületben elhelyezett transzformátorokkal. Az újonnan beépülő területeken csak a közterületeken történő vezetéket szabad engedélyezni.
- Ha mód van rá, és kellő anyagi fedezet rendelkezésre áll a lakóterületek felett vezetett 20 kV-os hálózatokat is javasolt kiváltani. Az utcák igényesebb kialakítását segítő fejlesztéseket a központi belterületen 4 ütemben javasolt előirányozni a közterület rendezésekkel összehangolva:
 - o I.ütem: A Kisfaludy – Budakeszi – Kőlyab – Kálvária utca; Csaba - Kolozsvári utca, Bárány – Kőhalom és Kőhalom - Hurok utcai területek. A 20 kV-os vezetékeinek kábeles kiváltására már elkészültek a tervek.

- o Az I. ütemhez tartozik a Kamaraerdőn a Kolozsvári utca légvezeték megszüntetése és a hálózat földkábeles szakaszának a megépítése.
- o II. ütem: A város keleti része a Budapesti úttól északra,
- o III. ütem: a Budapesti úttól délre és az autópályáig,
- o IV. ütem : a Törökugrató 20 kV-os légvezetékeinek a kiváltása. A terület jelentős részén 2009-2011. között a szabadvezetékek nagy részét megszüntették és helyette földkábelben építették meg a 20 kV-os hálózatot.
- o A városban a Solaris térségében a fürdő építéskor jelentős hálózatfejlesztés történt. Itt is földkábelbe fektették a területen átmenő légvezetékeket. Ezt a rendszert kell továbbfejleszteni az új igénylők ellátására.
- o A villamosenergia hálózatfejlesztés három új beépítésre szánt területen szükséges:
 - A Kamaraerdei Tétényi fennsíkon tervezett lakóparkban, -
 - a Szilvás és a Méhecske utca térségében. Az új fogyasztók ellátására földkábelben vezetett közép-, kisfeszültségű és közvilágítási hálózat építése javasolt.
 - A legnagyobb fejlesztési terület a Hídépítők területe a Budakeszi mellékág jobb partján. Ennek az akcióterületnek az 1. és az M1-M7. közötti része igényli a legnagyobb előkészítést a beruházást megelőzően. Ahhoz, hogy a terület északkeleti és keleti része beépülhessen, a területen átvezető 20 kV-os földfeletti vezetékeket meg kell szüntetni és a helyükbe közterületen vezetve földkábel hálózatot kell építeni. A nagy fogyasztású terület számára a budaörsi villamos alállomásból indított kábelkörön kielégíthetők lesznek az energiaigények.
- Északon a dombvidéki, főképp üdülőterületeken a tervezett víziközmű hálózatok építésénél és egyéb közművek építéskor, a szűk keresztmetszetű útszakaszokon a helyhiány miatt számítani lehet a meglevő kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok oszlopainak áthelyezésére. A víziközmű hálózatok fektetéskor a közmű elrendezést akadályozó villamosenergia vezetékek kiváltási költségét a beruházónak kell 100%-osan vállalnia. A hegyvidéki részekben oszloptípus csere esetén a környezetbe illeszkedő faoszlopok alkalmazását javasolt mérlegelni. Az oszlopokat a kerítés mellé helyezték, így a legkevésbé nyúlnak be az utcaképbe és a közlekedést sem akadályozzák.
- Az új beépítésű részekben a városban alkalmazott eddigi oszloptípusoktól eltérő, környezetbe illő közvilágítási lámpa tartóoszlopok felállítása ajánlott. Országos szinten vannak jó megoldások. Minta lehet a már beépített területek számára is, ahol hálózatrekonstrukció esetén átvehetik az új beépítésnél alkalmazott oszlopformákat.

C/6.5. GÁZELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

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

A VÁROS GÁZELLÁTÁSA HÁROM IRÁNYBÓL TÖRTÉNIK:

- 1) Kelet felől, Budaörs közelében üzemelő, Budapest területén található Budapesti – gázátadótól kiinduló DN 250 átmérőjű nagy-középnymású gerincvezetékéről. A vezeték az M1-M7 autópálya északi oldalán halad, róla ágaznak le a budaörsi lakótelepet, a keleti városrészt, és a kamaraerdei fogyasztókat ellátó vezetékek.

- 2) Kamaraerdőtől északnyugatra, Törökbálint felől a Budatétényi fennsík gázátadóból 250 acél vezeték szállítja a rendszerbe a földgázt. A Budapesti és a Budatétényi gázátadókba indított vezetékek között a kapcsolat biztosított, helyileg az autópályák és a vasútvonal közötti gazdasági területen. A kétoldali betáplálás az ellátás biztonságát növeli. Budatétényi fennsík gázátadóból ellátott vezetékről kiépített leágazásokon a kamaraerdei és XI. kerületi fogyasztók kapnak földgázt.
- 3) A Budakeszi mellékágtól nyugatra levő gazdasági területek (Budapark és a Gyár utca mellett területek) és Budaörs központi belterület nyugati részén a hálózatok betáplálása DN 324 és 200mm átmérőjű nagyközépnomású acélvezetéseken keresztül megoldott.

Gáznyomás-szabályozók csökkentik a gáz nyomását nagyközép/közép és nagyközép/kisnyomás szintre.

Az M1-M7 feletti területeken a kelet és nyugat irányú, kétoldali betáplálású középnomású hálózat az ellátás biztonságát segíti.

A JELENTŐSEBB KÖZÉPNOMÁSÚ GERINCVEZETÉKEK AZ ALÁBBIK:

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

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

FEJLESZTÉS

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

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

Fejlesztési területek kiszolgálása:

- M1-M7 alatti területeken:
A Vasút utcai szabályozótól nyugatra a Méhecske utcában és a hozzá kapcsolódó utcákban megépültek a középnomású vezetékek. A Méhecske utcai területekhez közvetlen csatlakozik Szilvás fejlesztési területe. Gázellátásához nyugati irányban haladva tovább kell építeni a hálózatot. Javasolt a vasút és az M1-M7 alatti átvezetést követően a Törökugratói hálózati kiépíteni a vezetéket. A tervezett összekötés az ellátás biztonságát szolgálja. Erről a tervezett gázvezetésekről (becsült keresztmetszete dn 160) ágvezetékek kiépítésével elláthatók a Szilvás területén létesülő utcák.

Kamara-erdő déli részén, a Tétényi fennsíkon tervezett lakóterület gázellátása a többi közmű építésével együtt, lehetőség szerint előközművesítés keretében történjen. A

középnomású vezeték kiépült a terület határáig, csak a tervezett lakóutcákban kell a középnomású gázvezetéseket lefektetni.

- M1-M7 feletti területeken:
A Hídépítők területének az 1. és az M1-M7. autópályák közötti része tele van energia közművezetésekkkel. A 20kV-os földfeletti vezetékeken kívül a Budatétényi fennsík gázátadó felől jövő DN 324 acél és DN 200 acél nagyközép-nyomású gázvezetékek is áthaladnak a területen, a térségben Budaörs és Budakeszi ellátását biztosítják.

A beruházások megvalósítása előtt fel kell szabadítani a beépítésre szánt területeket. Ahhoz, hogy a terület középső része beépülhessen a területre készült rész-szabályozási terv szerint a vezetékeket közterületre kell áthelyezni. Amennyiben helyhiány miatt szolgalmi joggal nem maradhat meg a magántelken átvezető 2 db nagyközép-nyomású gázvezeték a kiváltásuk szükséges.

Alsó- és Felső-szállás, Frank-hegy és a Tűzkő-hegy szabályozásra kerülő utcáiban meg kell vizsgálni, hol lesz igény a területek téliesítésére, és a közműelrendezés során hol biztosítható hely az utcákban a gázvezeték elhelyezésére. Alsószállás területén igény van a gázvezeték hálózat kiépítésére. Szödényi Csaba terve alapján épül majd ki a hálózat: az Odvashegy utcában és a Puttony utcában DN 90 és a Ribiszke utcában DN 63 keresztmetszettel. Ezekről a vezetékekről ágazik majd le a kisebb utcák hálózata. A vezetékek nyomvonalát úgy kell kijelölni, hogy a többi közmű részére is biztosítható legyen a hely.

C/6.6. TÁVHŐELLÁTÁS

JELENLEGI HELYZET

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

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

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

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

FEJLESZTÉS

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

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

C/6.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓK

JELLENLEGI HELYZET

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

FEJLESZTÉS

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

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

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

C/6.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

JELLENLEGI HELYZET

Az országos hírközlési tranzithálózat gerinckábele halad át a településen. A Budapest - Bicske szakasz Budaörsön halad keresztül a Budapesti úton, majd a Budaörsi, Esze Tamás, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca, Maros utca, Szabadság út és a Csiki út nyomvonalán. Erről a vezetékből ágazik le a Muskátli utcánál a Budapest – Érd optikai gerinckábel. A Budapest - Bicske gerinckábel nyomvonala túlnyomó részt a 100. sz. közlekedési út északi oldalán vezet Bicske irányába. Ezeken a nyomvonalakon más kábelek is átvezetnek.

Az országos rendszer primer körzetekre bontottan üzemel. A hírközlési rendszer 32. számú Biatorbágy primer telefonközpontú primerkörzetben helyezkedik el. A körzethez tartozó 14 település, helyi központjainak jeltovábbítását és fogadását is végzi. A körzet 23-as távhívó számon hívható. A települések, köztük Budaörs is a körzetközponton keresztül kapcsolódnak be az országos és a nemzetközi távhívó hálózatba.

A település nagy kiterjedése miatt a közigazgatási területen belül több kihelyezett fokozatú, digitális központ üzemel a városban: TETRAPACK területén, a Farkasréti úton (Kertváros), a Patkó utcában, az Ady Endre utcai BUVIG területén és a Beregszászi utcában (Kamaraerdő).

A városi hálózaton belül, a telefonközpontokhoz törzskábeles hálózaton, nagyelosztó berendezések juttatják el a jeleket az ellátási körzetükben levő fogyasztókhoz. A körzethálózat és a jelentősebb helyi törzskábelek is optikai kábelből épültek, a többi hagyományosan, rézkábel. Egyes gazdasági területek kiszolgálására is optikai hírközlési kábelt fektettek. A helyi előfizetői hálózat vegyes, légvezeték, illetve földkábeles megoldással létesült. UPC, az M-Telekom és az Invitel a vezetékes távközlési szolgáltatók a településen.

A városon belül több postahivatal üzemel, a Templom téren, Szivárvány utcában és a Kismartoni úton, valamint az Auchan-ban és a Tesco-ban.

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

A kábel TV szolgáltatás csaknem teljes körű a városban. A Fibernet nagy kiterjedésű hálózatát a UPC megvásárolta. Ezáltal nemcsak a lakótelepen belül és a Szabadság utcában szolgált, hanem csaknem a város egész központi belterületén az M1 út vonalától északra, illetve délre Kamaraerdő területén.

A mobil rádiótelefon szolgáltatók: M-Telekom, a Telenor és a Vodafone Zrt. jelen vannak a városban. Magas épületekre, néhány helyen templomtornyokba, másutt víztornyokra szerelt berendezések és önálló antennatornyokra szerelt antennák biztosítják a jelek továbbítását rádióhullámon. Megfelelő a vételi lehetőség a városban.

FEJLESZTÉS

A szolgáltatók a tervezett új beépítés telefon fővonal és kábel TV előfizetői igényeit biztosítani tudják. A rekonstrukcióra kerülő területeken törekedni kell földalatti vezetésű

hírközlési és kábel TV hálózat építésére, az új fejlesztési területeken földkábel építése javasolt a környezet alakítását, szépítését elősegítve.

Megvalósult fejlesztés

Az M-Telekom Nyrt. hálózatfejlesztést végzett a városban a TSZT tervezési időszakában. 2010-2011. évben Budaörs GPON FTTh szélessávú elérését valósította meg a hálózat kiépítésével. Az I. ütem a lakótelepi részen 2010-ben, a II. ütem az M1 -M7 feletti központi belterületen épült meg a Sentor-Mi Kft kiviteli tervei alapján (Msz: St-074/2009). Cél az volt, hogy az optikai hálózathoz minél közelebb kerüljön az előfizető, illetve közvetlenül optikai hálózaton érje el a szolgáltató az előfizetőket.

A hálózatfejlesztés igazodott a város útrekonstrukciós beruházásaihoz.

Az útfejlesztés által érintett területeken alépítmény fejlesztést irányoztak elő. Ahol nem volt út vagy járda felújítás, vagy azok a közelmúltban épültek, a meglevő saját infrastruktúrát használták fel. Ahol saját infrastruktúra nem állt rendelkezésre, az erősáramú kisfeszültségű hálózat oszlopainak felhasználásával valósult meg az optikai hálózat kiépítése. A földfeletti vezetésű hálózat megmaradása és az arra történő szerelés az utcák arculatának nem kedvez, de költségkímélőbb megoldás volt és a szolgáltatást rövid időn belül az előfizető rendelkezésére lehetett bocsátani.

A szélessávú elérésre az igények a város más területein is várhatók.

A fényvezetősálak alkalmazásának legnagyobb előnye a korlátlan sáv szélesség elérése, kapcsolódás új lehetőségek fogadásához.

Mobil rádiótelefon szolgáltatás bővítéséhez, amennyiben újabb antennatorony felállítására van igény, az önkormányzat és a Nemzeti Park hozzájárulását meg kell szerezni. A 6,0 m-nél magasabb antenna épületre történő felszerelése építési engedély köteles.

MIKROHULLÁMÚ ÖSSZEKÖTÉSEK

Budaörs felett ÉK-DNY irányban Budapest, Széchenyi hegyi TV adótól indul Közép- és Dél-Dunántúl felé az Országos Tranzit Hálózatnak (OTH) a Budapest OMK-Seregélyes gerinciránya. A modulációs csatorna védőtávolságának a szélessége 40-40 m.

Közép- és Dél-Dunántúl felé az Országos Tranzit Hálózatnak (OTH) a Budapest OMK-Seregélyes az egyik fő gerinciránya. Seregélyestől indul a mikrohullámú vonal Székesfehérvár felé.

AZ OTH telephelyek koordinátái:

OMK (Budapest): EOY Y 644 837; EOY X 238 655.

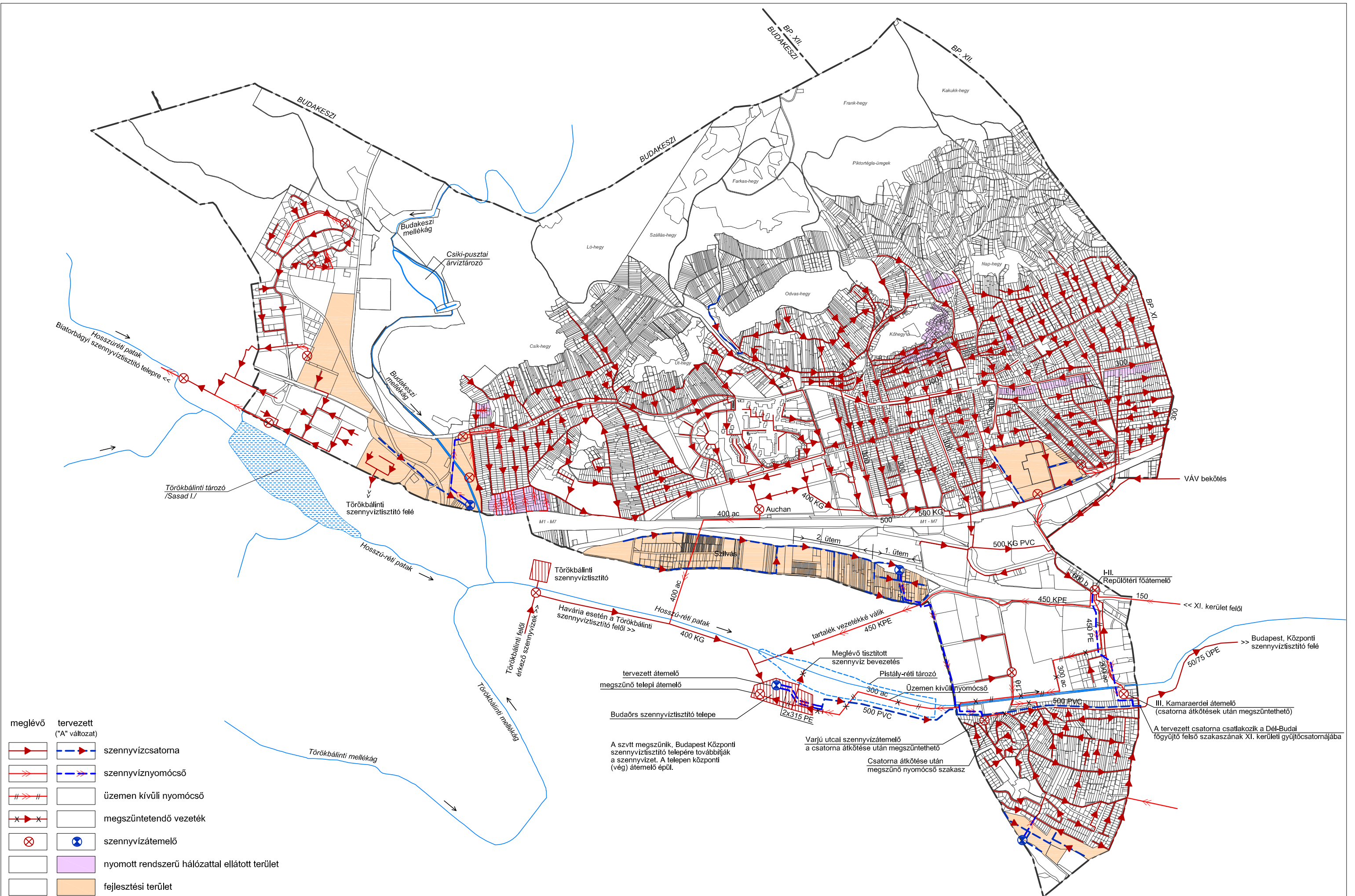
Seregélyes: EOY Y 614 448; EOY X 194 852.

A mellékelt Mikrohullámú vonal című ábrán látható a Budapest OMK-Seregélyes összeköttetés 40-40 m sáv szélességgel.

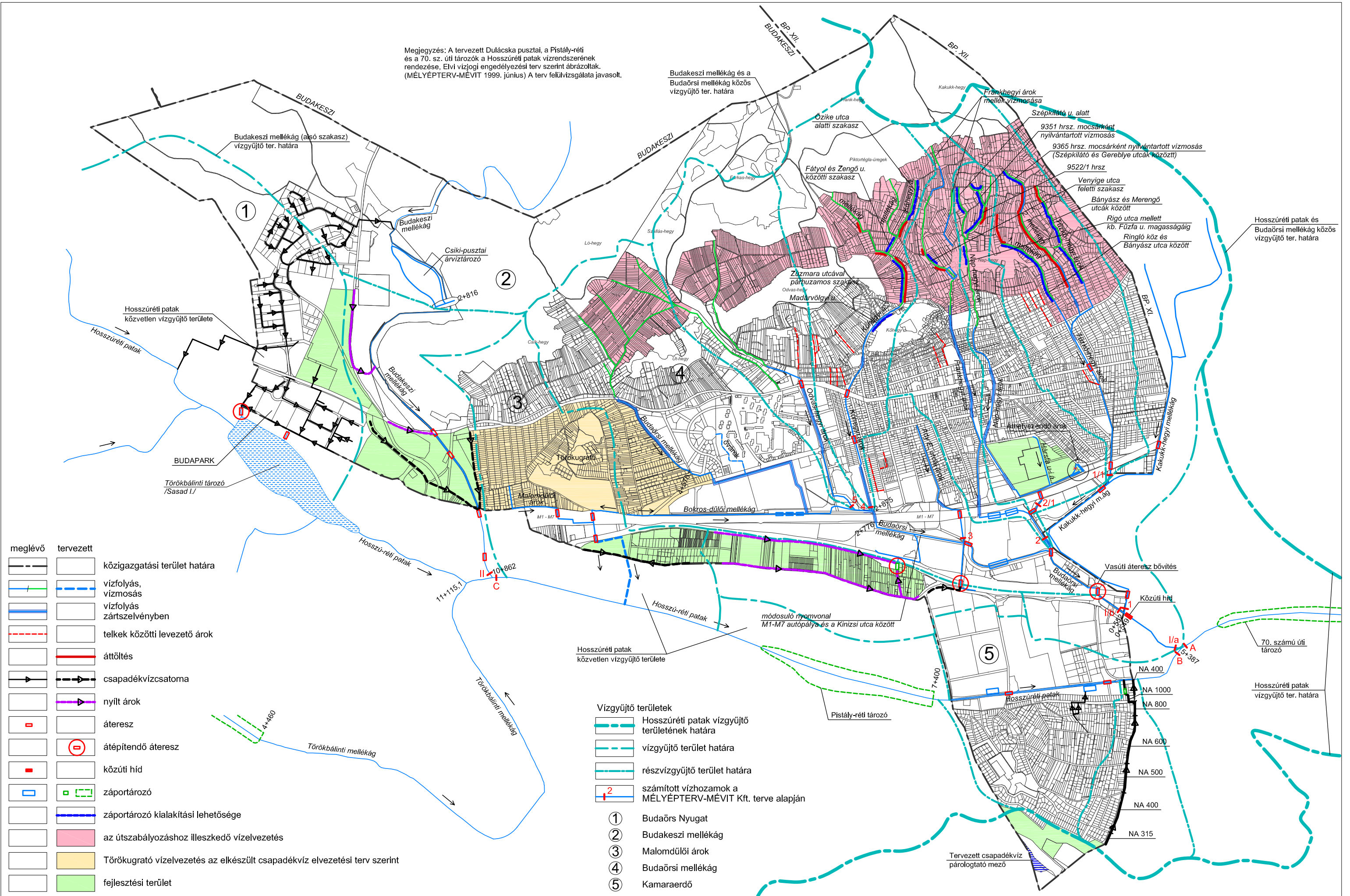
Jelöltük a terepszintet a helyszínrajzon (zöld), a mikrohullámú vonal m.Bf szintű magasságát (sötét lila) és a terep jelölt pontja felett a mikrohullámú vonal távolságát, változó magasságát.

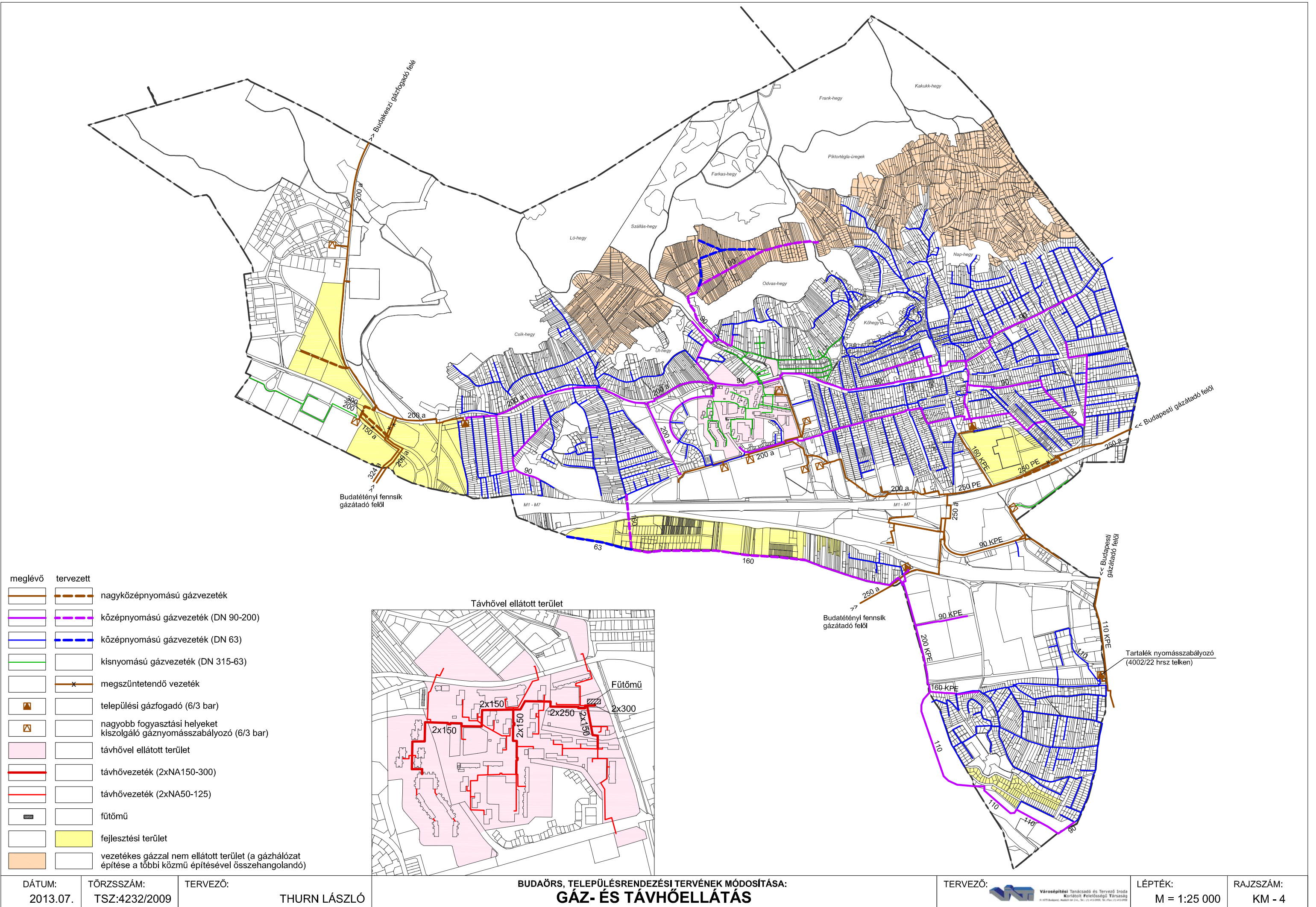
Látható, hogy a mikrohullámú vonal 52,5 – 330 m magasságban halad át a település felett, ennek ismeretében megállapítható, hogy a mikrohullámú összeköttetés a tervezett terület-felhasználást nem zavarja.



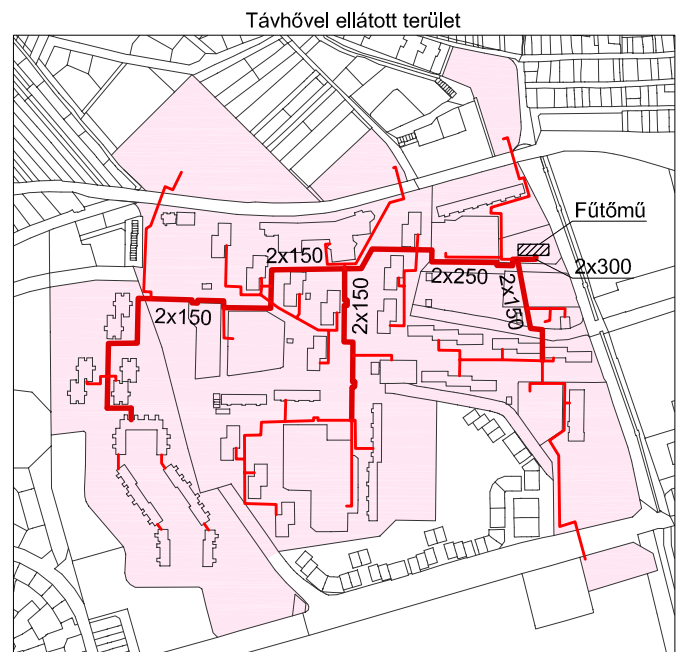


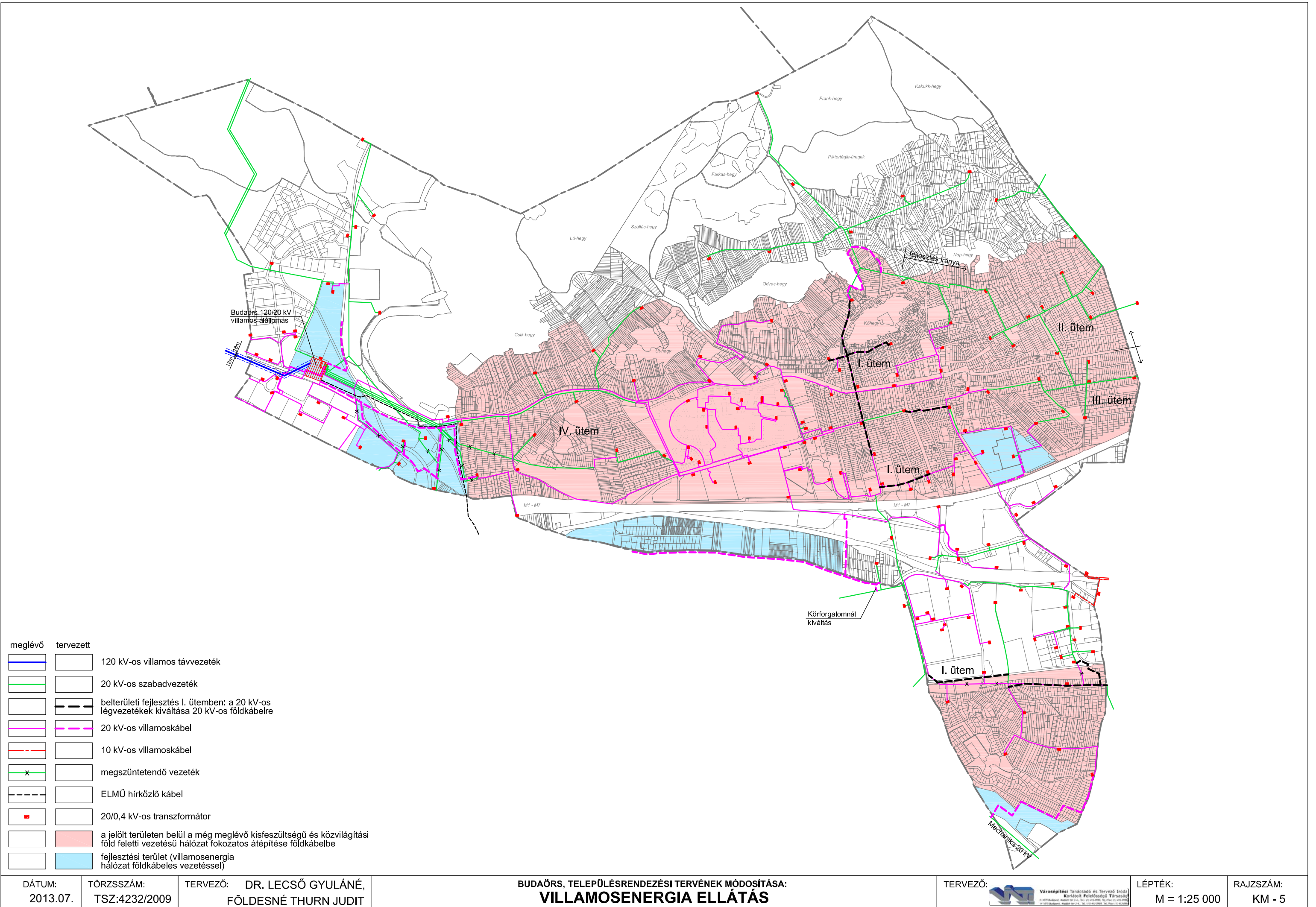
Megjegyzés: A tervezett Dulácska pusztai, a Pistály-réti és a 70. sz. úti tározók a Hosszúréti patak vízrendszerének rendezése, Elvi vízjogi engedélyezési terv szerint ábrázoltak. (MÉLYÉPTERV-MÉVIT 1999. június) A terv felülvizsgálata javasolt.

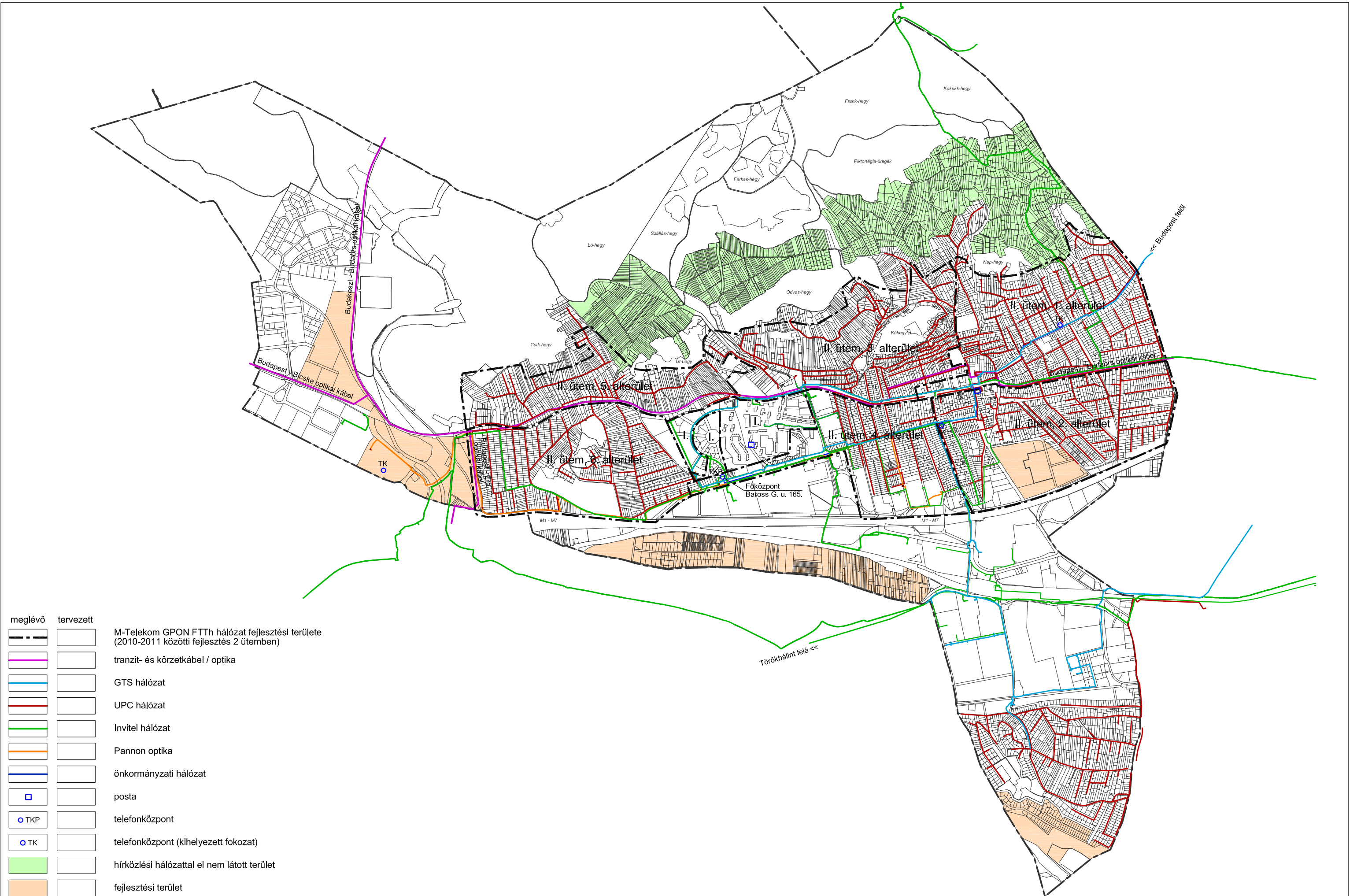




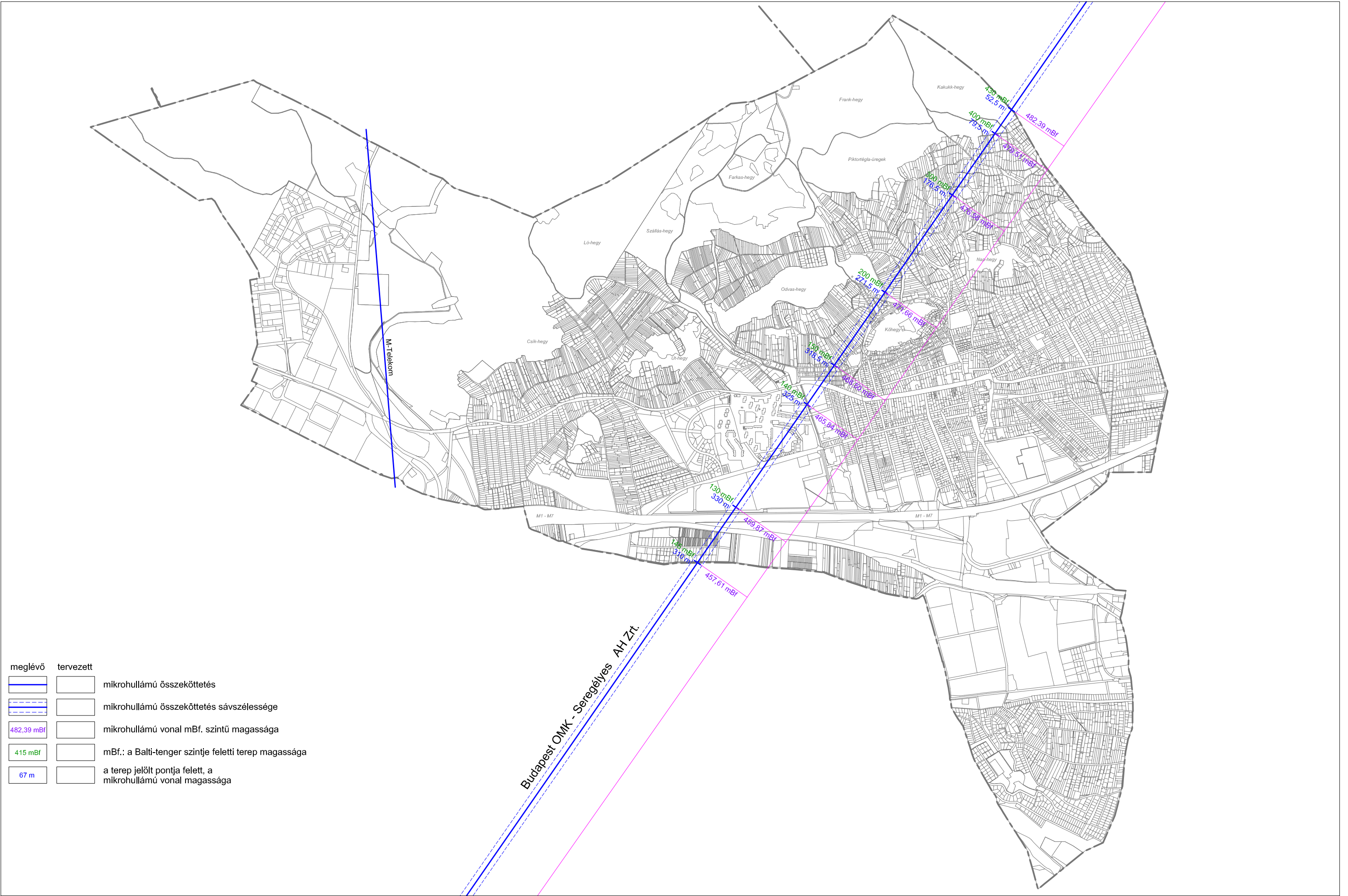
meglévő	tervezett	
		nagyközépnymású gázvezeték
		középnymású gázvezeték (DN 90-200)
		középnymású gázvezeték (DN 63)
		kisnymású gázvezeték (DN 315-63)
		megszüntendő vezeték
		települési gázfogadó (6/3 bar)
		nagyobb fogyasztási helyeket kiszolgáló gáznyomásszabályozó (6/3 bar)
		távhővel ellátott terület
		távhővezeték (2xNA150-300)
		távhővezeték (2xNA50-125)
		fűtőmű
		fejlesztési terület
		vezetékes gázzal nem ellátott terület (a gázhálózat építése a többi közmű építésével összehangolandó)



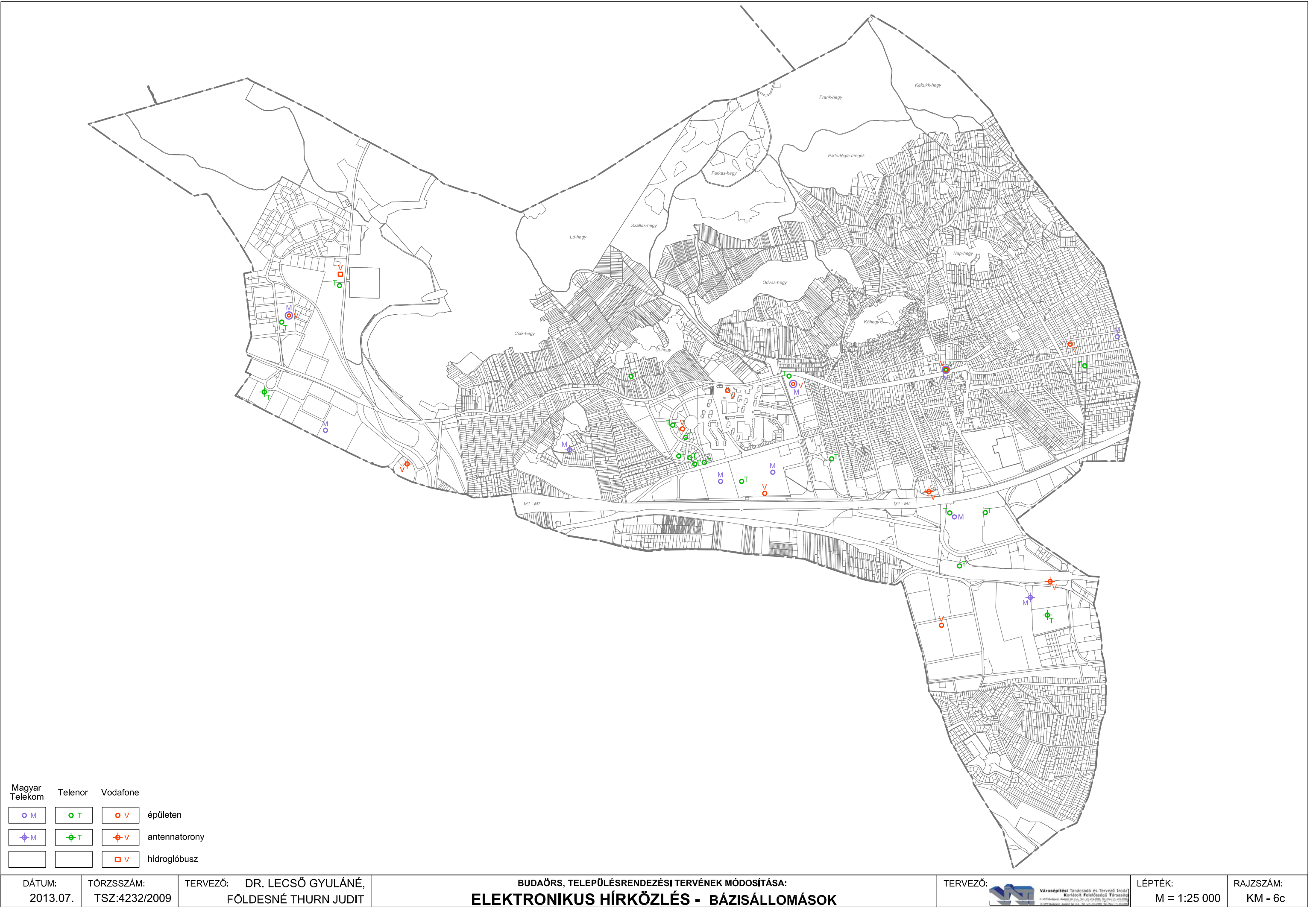




meglévő	tervezett	
		M-Telekom GPON FTTh hálózat fejlesztési területe (2010-2011 közötti fejlesztés 2 ütemben)
		tranzit- és körzetkábel / optika
		GTS hálózat
		UPC hálózat
		Invitel hálózat
		Pannon optika
		önkormányzati hálózat
		posta
		telefonközpont
		telefonközpont (kihelyezett fokozat)
		hírközlési hálózattal el nem látott terület
		fejlesztési terület



meglévő	tervezett	
		mikrohullámú összeköttetés
		mikrohullámú összeköttetés sávszélessége
		mikrohullámú vonal mBf. szintű magassága
		mBf.: a Balti-tenger szintje feletti terep magassága
		a terep jelölt pontja felett, a mikrohullámú vonal magassága



Magyar Telekom	Telenor	Vodafone	
			épületen
			antennatorony
			hidroglóbusz