

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

2040 Budaörs,
Szabadság út 134.



BUDAÖRS, TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE

Budaörs, Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca –
Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



véleményeztetés tervdokumentációja

Budapest, 2014. november hó

Budaörs, Templom tér és környéke,

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca,
Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -
által határolt terület

Helyi Építési Szabályzat

Megrendelő

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Főépítész Iroda, a tervezést irányította:

Csik Edina és Mártonffy István főépítész
Vári Attila és Junghausz Tímea településrendezési előadó

Tervezők

Városrendezés és építészet:



Schömer András okl. építészmérnök
vezető tervező MÉK: TT1 01-0107/01

Schömer Dávid okl. építészmérnök

Zöldfelület-rendezés és
környezetvédelem:

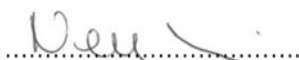


Baloghné Kaiser Dóra
táj- és kertépítész vezető tervező
K/1 (01-5174)



Ádány Mihály
környezetvédelmi szakértő
SZKV-1.1. 1.2. 1.3. 1.4.(13-3027)

Közlekedés:



Nagy Katalin
okl. építőmérnök, településrendezési vezető tervező 01-3439 K1d-1
Nagy és Társa Mérnökiroda Bt.

Közművesítés:



Aniotné Kállay Gizella
okl. építőmérnök, GO-T 01-2257, VZ-T 01-2257
Tri-Plan Mérnök Kft.



Béki Zoltán
villamosmérnök, MMK01-9755 EN-T
TROMOS E Mérnökiroda Bt.

A dokumentáció a készítők szellemi tulajdona.

2014. november

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények, előkészítő munkák	7
1.1	Megbízás	7
1.2	Tervezési terület	10
1.3	Tervi előzmények	10
1.4	Tervezési feladat	11
1.5	A tervezés menete	11
1.6	Tervezési alaptérkép	11
2.	Településrendezési vizsgálatok	12
2.1	Hatályos tervek, elhatározások	12
2.1.1	Területrendezési elhatározások	12
2.1.2	Településfejlesztési elhatározások	12
2.1.3	Településrendezési tervek	13
2.2	Településszerkezet	15
2.2.1	Kapcsolatok	15
2.2.2	Területhasználat	15
2.3	Tulajdonviszonyok	15
2.4	Beépítés	17
2.4.1	Épületfunkció	17
2.4.2	Beépítés és tetőidom	17
2.4.3	Épületállag	18
2.4.4	Szintszám és épületmagasság	18
2.4.5	Beépítettség	19
2.4.6	Telekterület	19
2.5	Környezetállapot	20
2.6	Zöldfelület	20
2.6.1	Általános ismertetés	20
2.6.2	Zöldfelület intenzitás elemzés	21
2.6.3	Az elmúlt évek zöldfelületi változásai	21
2.6.4	Közterület vizsgálat	22
2.6.5	Faállomány vizsgálat	23
2.6.6	Közterületek értékelése	24
2.7	Összefoglalás	26
2.8	Probléma elemzés	27
2.9	Konfliktusok	27
3.	Településrendezési javaslatok	28
3.1	Városrendezési koncepció Fejlesztési lehetőségek, irányok	28
3.2	Rövid-, középtávú fejlesztések irányai	29
3.2.1	Az akcióterület fejlesztési céljai és beavatkozásai	29
3.2.2	Átfogó és specifikus fejlesztési célok	29
3.2.3	Környezetalakítási javaslatok elemei	29
3.3	A környezetalakítás, beépítés javaslatai	31
3.3.1	A hatályos tervből elhagyott környezetalakítási, beépítési javaslatok	31
3.3.2	A hatályos tervből átvett/megtartott környezetalakítási, beépítési javaslatok	31
3.3.3	Új környezetalakítási, beépítési javaslat	32
3.4	A környezetalakítás szabályozási vonzatai	34
3.4.1	Településszerkezet, terület-felhasználás	34
3.4.2	Övezet struktúra	34
3.4.3	A szabályzat és a szabályozási terv javaslatai	35

3.5	Zöldfelületi javaslat	37
3.5.1	Szükséges környezetrendezési beavatkozások	37
3.5.2	Általános elvek	37
3.5.3	Közterületek zöldfelületei	38
3.5.4	Közforgalom előtt megnyitott területek zöldfelületei	40
3.5.5	Nem közterületi zöldfelületek, magán kertek	41
4.	Közlekedés	42
4.1	Vizsgálat	42
4.1.1	Közúthálózat - forgalomtechnika	42
4.1.2	Jelenlegi tömegközlekedési ellátottság	44
4.1.3	Kerékpáros közlekedés	44
4.1.4	Parkolás	44
4.2	Javaslat	44
4.2.1	Közúthálózat – forgalomtechnika	44
4.2.2	Közforgalmú közlekedés	45
4.2.3	Kerékpáros közlekedés	46
4.2.4	Parkolás	46
5.	Közművesítés	48
5.1	Vízellátás	48
5.2	Szennyvíz elvezetés	48
5.3	Csapadékvíz elvezetés	49
5.4	Gázellátás	50
5.5	Villamosenergia ellátás	50
5.6	Távközlés	51
6.	A környezet és a természet védelme	53
6.1	A föld és a talaj védelme	53
6.2	A víz védelme	53
6.3	A levegő védelme	54
6.4	Zaj- és rezgés elleni védelem	54
6.5	Hulladékgazdálkodás	56
6.6	A növényzet védelme	56
7.	Örökségvédelmi hatástanulmány	57
7.1	Régészeti örökség védelme	57
7.1.1	Vizsgálat (értékfelmérés)	57
7.1.2	Változtatási szándékok	58
7.1.3	Hatáselemzés a különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)	58
7.1.4	Összefoglaló	59
7.2	Épített örökség védelme	60
7.2.1	Vizsgálat (értékfelmérés)	60
7.2.2	Változtatási szándékok	63
7.2.3	Hatáselemzés	64

TERVI MUNKARÉSZEK JEGYZÉKE

ALAPTÉRKÉP, HELYSZÍNI ADATOK

At-1	Digitális földhivatali alaptérkép	1:2.000
At-2	Digitális tervezési alaptérkép	1:2.000
At-3	Tervezési alaptérkép légifotóval	1:2.000
At-4/1-3	Fotódokumentáció – határoló utcák / tömbbelső közterületei / légifotók	

HATÁLYOS TERVEK, ELHATÁROZÁSOK

IVS	Integrált Városfejlesztési Stratégia – kivonat	
ATT	Templom tér akcióterületi terv – kivonat	
TSZT/h	Településszerkezeti terv – hatályos, kivonat	1:10.000
BSZT/h	BHÉSZ Szabályozási terv – hatályos, kivonat	1:2.000
SZT-h/1, 2	Szabályozási tervlap / Védelmi, korlátozási tervlap – hatályos	1:2.000

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

TrV-1	Településszerkezeti kapcsolatok	1:10.000
TrV-2	Területhasználat vizsgálat	1:2.000
	Tulajdonviszony összefoglaló táblázata	
TrV-3	Tulajdon vizsgálat	1:2.000
TrV-4	Épület- és földszinti funkció vizsgálat	1:2.000
TrV-5	Tetőidom vizsgálat	1:2.000
TrV-6	Épületállag vizsgálat	1:2.000
TrV-7	Épületmagasság és szintszám vizsgálat	1:2.000
TrV-8	Beépítettség vizsgálat (beépítés i százalék)	1:2.000
TrV-9	Beépítettség vizsgálat (szintterület)	1:2.000
TrV-10	Telekterület vizsgálat	1:2.000

ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

Z-int	Zöldfelület intenzitás elemzés – kivonat	
VZ-1	Zöldfelületek vizsgálata	1:2.000
VZ-2	Favizsgálat	1:2.000
Közt-É	Közterületek értékelése	1:2.000

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Zaj	Környezetvédelem, zaj vizsgálat – kivonat	
------------	---	--

ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

ÖvV-Tr	Település-fejlődés vizsgálat	
ÖvV-R	Régészeti örökség vizsgálat és javaslat	1:2.000
ÖvV-É	Építészeti örökség, karakter vizsgálat és javaslat	1:2.000

ÖSSZEFOGLALÁS / PROBLÉMA / KONFLIKTUS

Ö-1	Települési környezet vizsgálat	1:2.000
Ö-2	Összefoglaló vizsgálat	1:2.000
Pr	Probléma térkép	1:2.000

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

TrJ-0	Környezetalakítási javaslatok elemei	1:2.000
TrJ-1	Szent Benedek gimnázium és szakképző iskola, kollégium fejlesztési javaslat	
	Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv	
TrJ-2.1 A	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „A” változat	
TrJ-2.1 B1	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „B” változat	
TrJ-2.1 B2	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „B1-B6” változatok Templom kertre	

TrJ-2.2	Látványtervek, egyéb építészeti elemek
TrJ-2.3 A	Mélygarázs javaslatok „A”
TrJ-2.3 B	Mélygarázs javaslatok „B”
TrJ-3	Templom tér környéke rendezése – Szakmai vélemény
TrJ-4.1	Zichy major épületegyüttes fejlesztési javaslat – I. ütem
TrJ-4.2	Zichy major épületegyüttes fejlesztési javaslat – II. ütem

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

KI-1	Jelenlegi és tervezett közúthálózat	1:5.000
KI-2	Jelenlegi és tervezett tömegközlekedési hálózat	1:20.000
KI-3	Jelenlegi és tervezett kerékpárút hálózat	1:10.000
KI-4/a-b	Jelenlegi minta kereszt-szelvények	1:200
KI-5	Jelenlegi forgalomtechnika helyszínrajz és közterületi parkolás	1:2.000

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Km-1	Vízellátás	1:2.000
Km-2	Szennyvíz csatornázás	1:2.000
Km-3	Csapadékvíz elvezetés	1:2.000
Km-4	Gáz ellátás	1:2.000
Km-5	Elektromos ellátás	1:2.000
Km-6	Távközlés	1:2.000

EGYEZTETÉSEK VÉLEMÉNYEK

(csak CD-n dokumentálva)

Tájékoztatóra érkezett vélemények

Partnerségi vélemények

Tervezői egyeztetések dokumentumai

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

BHÉSZ módosítás tervezet – Templom tér és környéke területére

Rendelet-tervezet

1. melléklet: Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Terve
2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei
 - 2.1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek paraméterei
 - 2.2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó övezetek paraméterei
3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - 3.2. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok

M Ű L E Í R Á S

a

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -
által határolt terület

Helyi Építési Szabályzatához

1. Előzmények, előkészítő munkák

1.1 Megbízás

Az építéssel és településrendezéssel foglalkozó Schömer Műterem Kft-t 2000. októberében Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala megbízta a Budaörs, Templom tér és környéke - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca - által határolt terület módosított településszerkezeti és szabályozási tervének elkészítésével. Az elkészült tervet a Képviselő-testület 41/2001 (XI. 16.) ÖKT sz. rendeletével hagyta jóvá.

A tervet a folyamatosan változó felsőbb jogszabályváltozások következtében többször módosítani kellett.

A Képviselő-testület Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 14/2006. (II. 13.) sz. határozata alapján Budaörs Város Önkormányzata megbízta az eredeti tervet készítő műtermet a hatályos terv felülvizsgálatával, a megváltozott építészeti környezetbe illesztéssel.

A tervezéssel párhuzamosan készült a város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS), mely a tervezési területet városközpont-rehabilitációs fejlesztési területként javasolta kijelölni, kiemelt prioritással. Tekintettel a megnyitott európai uniós pályázati forrásokra és az IVS elhatározásaira készült a terület Akcióterületi Terve (ATT) a KMOP-2007-5.2.2/B „A Pest megyei településközpontok fejlesztése” című pályázaton elinduláshoz.

A dokumentumok a terület rövid és középtávú fejlődését, fejlesztéseit határozták el, ezért az ezek megvalósulását biztosító településrendezési eszköz felülvizsgálatát Budaörs város a fejlesztési tervek elkészítése idejére felfüggesztette.

Az ATT pályázat elsőfordulós sikere után indult újra a tervezés 2010-ben az ATT pályázat második fordulójával párhuzamosan, annak elemeire épülve.

A Templom tér és környéke szabályozási terv szakmai egyeztetését követően a lakossági egyeztetések során egyes ATT szerinti elhatározásokkal a helyi lakosok és képviselőik egy része nem értett egyet.

A tárgyalások elhúzódása a támogatást nyert pályázat szerződésének aláírását nem tette lehetővé, a pályázati támogatás elvesztését követően a településrendezési terv jóváhagyási folyamatát is felfüggesztette az Önkormányzat.

2011. második felétől a városközpont rövid- közép- és hosszútávú fejlesztésével kapcsolatban a helyi lakosok képviselőivel egyeztetést kezdeményezett és folytatott le a város.

Az egyeztetések eredményeképpen 2013. első félévének végére körvonalazódtak azok a fejlesztési elképzelések, illetve váltak ismertté azok az elképzelések melyek a terület rendezését befolyásolják.

A terv aktualitását nem veszítette, mert a már megfogalmazott egyes javaslatokat tovább kell vinni:

- Stefánia utca – Arany János utca közötti tömb túlépítettsége problémáinak megoldása.
- A hatályos tervben jelölt építési helyek és a módosításban meghatározott nem beépíthető telekrészek közötti ellentmondások pontosításai (például a Dózsa György utca – Arany János utca – Clementis László utca által határolt tömbbelsőben).
- A műemléki környezet lehatárolás pontosítása.
- Az Esze Tamás utca 5. és 7. telekalakítása.
- A 130 és 131 hrsz ingatlanokat érintő – Ébner György közt és a Köz teret összekötő – tervezett gyalogos közterület kialakítását kötelezően előíró közterületnyitási szabályozás törlését.

BUDAÖRSI VÁROSFEJLESZTŐ KFT KONCEPCIÓJA

A Képviselő-testület időközben városfejlesztési feladatokkal ruházta fel a Termál Kft-t, a későbbi Budaörsi Városfejlesztő Kft-t, melynek az alapfeladatai között szerepeltette fenti tervezés szakmai egyeztetését a lakossággal.

A Budaörsi Városfejlesztő Kft. Dr. Nagy Béla településtervező szakértő bevonásával készítette el koncepcióját, melynek harmadik, végleges változatát tájékoztatásul mellékeljük.

Az elkészült koncepcióból az alábbi elemek átemelése, tovább éltetése megfontolásra érdemes, de ezeknek az elemeknek a tervbe építéséhez az elkészült terv módosítása szükséges:

- A Zichy korzó gyalogos kapcsolatai helyett az Ébner György köz sétáló utca fejlesztésének és a volt posta épület gyalogos kapcsolatainak átemelésével;
- A tervezett Zichy korzó megszűnésével az övezeti rendszer egyszerűsítése, egységesítése.
- A Stefánia utca forgalomcsillapítása az utca forgalomszervezésével, vegyes forgalmú kialakításával.
- Az Arany János utca forgalomcsillapítása gyalogos prioritással.

BUDAÖRS VÁROSKÖZPONT RÖVID-, KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ FEJLESZTÉSE

Budaörs városközpont rövid-, közép- és hosszútávú fejlesztése tárgyában a Képviselő-testület 2012. augusztusi rendkívüli ülésén a 314/2012.(IX.05.) sz. ÖKT határozatával úgy döntött, hogy egy városközpont rehabilitációs terv elkészítése szükséges, amely megalapozza újabb KMOP-s pályázaton való indulás lehetőségét.

A Képviselő-testületi döntésnek megfelelően hivatal megrendelte a tervet, és az e&p egyed&partner Építész Tervező Kft. elkészítette a „Templom tér Városközpont rehabilitáció, Budaörs” tanulmánytervet.

A terv programja szakmailag megalapozott, azzal teljes mértékben egyet lehet érteni.

Az alábbiak új elemek, melyek sem a hatályos, sem az elkészült településrendezési tervben, sem a Budaörsi Városfejlesztő Kft koncepciójában nem szerepelnek:

- mélygarázs a Budapesti út – Bokréta utca körforgalmak közötti területen;
- Templom tér teljes forgalomcsillapítása;
- Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca tömbje északi részének bontása, a közösségi tér bővítésére, új térfal kialakításával;
- Templom kert keleti oldal és a Mindszenty tér összekapcsolása.

AZ 1. SZ. FŐÚT ÁTVÉTELE ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA/KEZELÉSBE

A Budapesti út – Szabadság út önkormányzati tulajdonba vételéről, országos főúti hálózati szerepkörének megszüntetéséről évek óta folynak tárgyalások érintettek között. Több sikertelen próbálkozás után mostanra körvonalazódik, hogy megegyezés születik a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanok kezelőjével, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtal az 1. számú főút Budaörsön belüli belterületi szakaszainak (109/1, 109/3, 109/4, 10321 helyrajzi számú ingatlanok) ingyenes önkormányzati tulajdonba vételéről.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2013. (II.27.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat kérelmezi a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központnál a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képező és a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1/1 arányú vagyonkezelésében lévő 109/1, 109/3, 109/4 és 10321 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti településüzemeltetés, helyi közutak és tartozékainak, valamint egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, mint önkormányzati feladat ellátása érdekében, út, egyéb közterület, illetve parkolás biztosítása céljára, az 1. számú főút országos közúti hálózathoz történő kivonásával egyidejűleg. Az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését. A döntést a Hivatal megküldte a KKK-nak, aki előkészítette és visszaküldte véleményezésre a helyi közúttá minősítési eljárás megindításához szükséges előzetes megállapodást.

Az út helyi közúttá minősítése megteremti a lehetőségét a város régóta megfogalmazott álmának, a Templom téren áthaladó főút forgalomcsillapításának. A szabályozási terv eddig a Templom téri közterület állami tulajdona és KKK kezelése miatt nem tartalmazhatta a forgalomcsillapítást.

AZ ESZE TAMÁS UTCAI ISKOLA TERVEZETT FEJLESZTÉSEI

Az egykori 1. sz. általános iskola épületegyüttesét hosszútávú bérletbe adta az Önkormányzat a Szent Benedek rendnek. Az egyház a volt iskola épületében a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Budaörsi Tagintézményét üzemelteti. A tagintézmény hosszútávú fejlesztésére előkészítő tanulmányt készítettek. A tanulmányban foglaltak alapján a hatályos, és a módosítás alatt lévő tervek elhatározásait – a műemléki környezet követelményeinek szem előtt tartása mellett – és az egyéb lehetőségeket a fejlesztési igényekkel össze kell hangolni.

MEGVÁLTOZOTT ORSZÁGOS ÉPÍTÉSI/TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

2013. január 1-től az országos építési, építésügyi, valamint terület- és településfejlesztési, -rendezési előírásokban jelentős módosulások történtek.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) előírásai alapján a folyamatban lévő módosítás a régi OTÉK előírásoknak, jelkulcsnak megfelelő tartalommal csak 2013. december 31-ig léptethető hatályba.

Az Étv. előírásai alapján a hatályos Templom tér és környéke SZT legfeljebb 2015. december 31-ig maradhat hatályban, az a törvényi előírás alapján hatályát fogja veszíteni, ezért a jogfolytonosság biztosítására rövid időn belül intézkedni szükséges az új jogszabályi környezetnek történő megfeleltetésről.

A város egészére folyamatban van a TSZT és nagyobb területére a BHÉSZ felülvizsgálata melynek nem része a Templom tér és környéke. Az csak a folyamatban lévő, új jogszabály szerinti egyeztetés újraindításával lenne beilleszthető a BHÉSZ felülvizsgálatba, illetve a Templom tér egyedi problémái, speciális szabályozást igénylő fejlesztési elemei a tervezés, egyeztetés időszükségletét megnövelnék, ezért várhatóan a BHÉSZ jóváhagyásának idejét is késleltetné.

Az új országos előírások a belváros vegyes övezetének településközponti és intézményi építési övezetei előírásainak változása is szükségessé teszi a hatályos, a módosítás alatt lévő szabályozási elemek újragondolását.

Fentiek alapján a legkedvezőbb megoldásnak az látszik, ha az eddig előkészített terveket a folyamatban lévő egyéb tervezések, fejlesztési igények és részben a lakossággal legyeztetettek alapján átdolgoztatja a hivatal az új országos építésügyi előírásnak megfelelően, és az új előírások szerinti egyeztetéseket követően terjeszti jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.

Az új jogszabályi környezet lehetővé teszi, hogy egyes összefüggő és/vagy egyedi szabályozást igénylő területekre önálló HÉSZ-eket hagyjon jóvá a Képviselő-testület, ezért ezt a tervet – Frankhegy szabályozási tervéhez hasonlóan – továbbra is önálló tervként javasolt elkészíteni.

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Templom tér és környéke Helyi Építési Szabályzat elkészítésére – az új országos jogszabályi környezetnek megfelelően, az elmúlt időben a területre készített fejlesztési tervekben, koncepciókban foglaltaknak megfelelően, és részben a Budaörsi Városfejlesztő Kft szakértője javaslatainak figyelembe vételével – Schömer András vezető településtervezőt bízta meg a Képviselő-testület 145/2013.(V.15.) ÖKT sz. határozatában foglaltaknak megfelelően.

MEGVÁLTOZOTT HELYI ÉPÍTÉSI/TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A tervezés indításakor a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban volt, a Templom tér és környéke HÉSZ tervezetét megbízó a város területére készülő tervekkel párhuzamos véleményeztetés és jóváhagyás figyelembevételével önálló tervként kérte elkészíteni.

Az így elkészített terv házon belüli szakmai és civilszervezeti egyeztetéséhez szükséges idő alatt elkészült és jóváhagyást nyert a város TSZT-je és egyes területeire vonatkozó HÉSZ-e, ezért a fenti egyeztetések tervi átvezetésével párhuzamosan jelen véleményeztetési anyag ezen új 2014. november 1-től hatályos rendelkezésekkel összhangban, azok módosításaként készülnek.

1.2 Tervezési terület

A település a központi tervezési egységbe, Budapest agglomerációjába tartozik, Pest Megye területén, városi rangját több évtizede nyerte el.

A tervezési terület megegyezik a hatályos terv területi lehatárolásával, azaz az 1. számú főút belterületi szakaszának két oldalán helyezkedik el. A főút e szakasza a Templom tér, amely kelet felé a Budapesti útból, nyugat felé a Szabadság útból folytatódik. A területet a főúttól északra a Nefelejcs utca, Farkasréti út és Bokréta köz, a főúttól délre a Clementis László utca, a Dózsa György utca és a Stefánia utca határolja.

1.3 Tervi előzmények

A településrendezés jogszabályi környezete módosult, amelyek közül a legfontosabb hatályos jogszabályok:

- Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.).
- Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK).
- Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény.
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX).

Vonatkozó, hatályos helyi jogszabályok:

- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005. (IV.15.) sz. határozatával elfogadott Budaörs Város Településszerkezeti Terve.
2014. november 1-től:
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) sz. ÖKT határozatával elfogadott **Budaörs Város Településszerkezeti Terve (TSZT)**.
- A tervezési területet határoló utakra és területekre a többször módosított 42/2005. (IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire Vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (BHÉSZ) helyett 2014. november 1-től:
24/2014. (IX.29.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) van hatályban.
- A tervezési területre a 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz., 43/2003. (XII.22.) ÖKT. sz., 22/2004. (IV.20.) ÖKT. sz., 38/2005. (V.25.) ÖKT. sz., 42/2005. (IV.22.) ÖKT. sz., 16/2006. (II.20.) ÖKT. sz. és a 37/2006. (VII.14.) rendeletek által módosított 41/2001. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott **Budaörs, Templom tér és környéke**, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca - által határolt terület **Szabályozási Terv** van hatályban.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól** szóló 50/2011.(XI.30.) ÖKT. sz. rendelete.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 28/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete **Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről**.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 29/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete **Budaörs Város Zöldfelületeinek és Zöldterületeinek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről**.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról** szóló 22/2006. (III.29.) sz. rendelete.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A reklámhordozókról** szóló 23/2006. (III.29.) sz. rendelete.

1.4 Tervezési feladat

A tervezési feladat a hatályos terv felülvizsgálata – a megbízás és az előkészítő munkálatok eredményeinek megfelelően – a felmerült közösségi igények szerint a helyi adottságok messzemenő figyelembevételével.

Tervezési cél a település magjában a településközpont erősítése, a településközponti térrendszer átgondolásával úgy, hogy a szabályozás a területre biztosítani tudja az értékes épületek, beépítések megőrzését a hagyományos építészeti karakterek továbbélését, és az új épületek megfelelő illeszkedését a meglévő beépítésekhez.

A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges, az OTÉK által meghatározott településrendezés sajátos jogintézményeinek felhasználása a szabályozásnál.

1.5 A tervezés menete

A terv véleményeztetése a KÓDEX 36. § szerinti **teljes eljárással** történik.

A KÓDEX 37. § foglaltaknak megfelelően Budaörs Város Polgármesteri Hivatala az **előzetes tájékoztatási szakasz** részeként az érintett államigazgatási szerveket és közművállalatokat értesítette a tervezés megkezdéséről, céljáról és várható hatásairól, kérte a tervezési területtel kapcsolatos fejlesztési elképzeléseik ismertetését, adatszolgáltatásukat, valamint a jogszabályokon alapuló előzetes véleményeiket.

A véleményeket és észrevételeket táblázatosan kivonatolva, és az ezzel kapcsolatos tervezői egyeztetésekről készült emlékeztetőket önálló fejezetben mellékeljük.

A véleményeztetési szakaszok része a KÓDEX 29. § szerinti **partnerségi egyeztetés**, melynek szabályait a város Képviselő-testülete 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozata szabályoz, és az aszerinti partnerségi egyeztetések releváns anyagát is tartalmazza jelen dokumentáció.

Jelen tervdokumentáció a KÓDEX 38. § szerinti **véleményeztetési szakaszhoz** készült.

A dokumentációra érkezett vélemények figyelembe vételével a KÓDEX 39. § alapján az eltérő vélemények tisztázására Budaörs Város Polgármestere **egyeztetést** kezdeményezhet.

Az egyeztetések lezárását és Képviselő-testületi egyetértést követően az KÓDEX 40. § előírása szerint, a **végző szakmai véleményeztetés** után lehet a tervet jóváhagyásra az Önkormányzat Képviselő-testülete elé **elfogadásra** bocsátani és **hatályba léptetni** a KÓDEX 43. §-ban foglaltaknak megfelelően.

1.6 Tervezési alaptérkép

A digitális alaptérképet a Megrendelő adatszolgáltatásként adta át Tervező részére a város digitális alaptérképeként légifotóval, szintvonalakkal és közterület-kataszterrel kiegészítve.

2. Településrendezési vizsgálatok

2.1 Hatályos tervek, elhatározások

2.1.1 Területrendezési elhatározások

A hatályos országos területfejlesztési és -rendezési tervek, programok előírásainak történő megfelelést a KÓDEX előírásai szerint a települések/városok településszerkezeti terveiben igazolni kell.

A város területére hatályos új településszerkezeti terv elhatározásaihoz képest változást nem tartalmaz, tehát az előírás szerinti megfeleltetés a település egészére a felülvizsgálatban foglaltak, és a Templom tér és környéke vonatkozásában az alábbiak szerint biztosított:

OTrT

Az Országos Területrendezési Tervről szóló módosított 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) elhatározásai közül a tervezési területet érinti:

- az 1. sz. főút meglévő nyomvonala,
- települési térség.

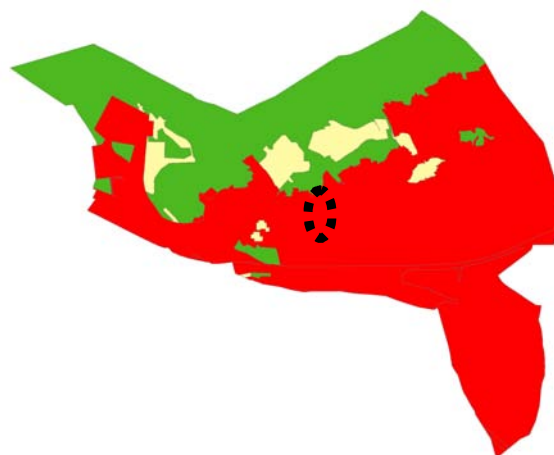
Az OTrT a tervezési területre országos övezeteket nem jelöl.

BATrTMód

Budaörs város területére hatályban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény, melynek módosításáról elfogadott 2011. évi LXXXVIII. törvény (továbbiakban: BATrTMód.) 2011. szeptember 01-jén lépett hatályba. A BATrTMód TSZT szintű előírásai a tervezési területet érintően:

- városias települési térségi terület-felhasználás.

A BATrTMód a Templom tér és környéke vonatkozásában egyéb elemet nem tartalmaz.



2.1.2 Településfejlesztési elhatározások

A tervezés meneténél leírtaknak megfelelően elkészült a város IVS-e, mely a Templom tér és környékét funkcióbővítő rehabilitációs akcióterületként jelöli meg, ennek megfelelően készültek el az akcióterületi tervek. A fejlesztési javaslatokban foglalt elhatározások a településrendezési terv javaslati alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit jelentős mértékben befolyásolják.

A terveket a Studio Metropolitana Kht. és az Ecorys Magyarország Kft. készítette.

Településfejlesztési koncepció

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 83/2008.(III.21.) ÖKT sz. határozatával fogadta el a város hosszútávú fejlesztési koncepcióját, melyet azóta nem kívánt felülvizsgálni, az abban megfogalmazottaknak megfelelően készítette el a közép- (IVS) és rövidtávú (ATT) fejlesztési koncepcióit, valamint a hatályos településszerkezeti tervét.

IVS

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 83/2008.(III.21.) ÖKT sz. határozatában felhatalmazta a polgármestert a KMOP-2007-5.2.2/B „A Pest megyei településközpontok fejlesztése” c. pályázat második kiírására vonatkozólag az Integrált Városfejlesztési Stratégia és Akcióterületi terv (KMOP pályázatok) elkészíttetésére.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégiát Budaörs Város Képviselő-testülete 320/2009. (X.29.) ÖKT sz. határozatával hagyta jóvá. Az IVS és a Templom tér és környéke akcióterületi terv kapcsolatrendszere:

IVS célrendszerében foglalt városrészi célok

Templom téri vonatkozás

Közösségi tér fejlesztése	- A Clementis László u. nyugati oldalának közterület rendezése
	- A Zichy Major előtti tér közterület-rendezése
	- A Zichy Major udvarának közösségi térré fejlesztése Ébner Gy. korzó és Zichy korzó kialakítása
Magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások	- Az Ébner György és a Zichy korzó mellett épülő üzleteket, vendéglátó egységeket és irodákat tartalmazó épületek
Kulturális intézményhálózat bővítése, művészeti központ létrehozása	- Zichy Major Művészeti Központ létrehozása (galéria, aukciós ház, kiállító terem, múzeum, művészkávézó)
Közlekedésfejlesztés (tömegközlekedés, kerékpárút)	- 1-es főút: forgalomszervezés, forgalomcsillapítás Ébner György korzó alprogram keretén belül forgalomszervezés és mélygarázs kialakítása
Intézményfejlesztés	- Posta átköltözésével az épület kulturális központként történő hasznosítása (Kulturális Központ)
Értékvédelem	- Esze T. utcai iskolaépület új hasznosítása - Gyógyszertár műemléki környezetben lévő védett épület homlokzat felújítása - Zichy major. Posta épületeinek megújítása. Templom téri helyi védett épületek homlokzatának megújítása

A fentiek megvalósulását biztosító szabályozási terv véleményezése során a Zichy korzó terveivel a lakosság képviselői nem értettek egyet, ezért az előzményeknél ismertetettek szerint a továbbiakban ezen elem elhagyásával készül a terv, ezért húztuk azt ki a fejlesztések listájáról.

A Templom téri akcióterület Budaörs történelmi belvárosában, a hajdani falu magjában helyezkedik el. A fejlesztésekben szereplő beavatkozások, a közösségi tér létrehozása és a hozzá kapcsolódó forgalomcsillapítással megvalósítható gyalogos sétány és térrendszer létrehozása, valamint ezen közterületek térfalát alkotó épületekben a lakosság igényeinek megfelelő funkciók (magas minőségű kiskereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás) biztosítása, valamint az intézményfejlesztés tartalmukat és céljukat tekintve a fenti jövőkép megvalósulását segítik elő.

Az IVS elhatározásai részleteiben a www.budaors2020.hu honlapról megismerhető, kivonatát a mellékelt tervlap tartalmazza.

Templom tér és környéke akcióterületi terve

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 414/2009.(XII.16.) ÖKT sz. határozatával jóváhagyta Budaörs, Templom tér és környéke Előzetes Akcióterületi Tervét (EAT) és mellékleteit.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 376/2009.(XI.26.) ÖKT sz. határozatával hagyta jóvá Budaörs, Templom tér és környéke Akcióterületi Tervét (ATT) és mellékleteit.

Az akcióterületi terv és a megvalósulása részletesen a www.budaors2020.hu honlapról megismerhető, kivonatát a mellékelt tervlap tartalmazza.

2.1.3 Településrendezési tervek

Budaörs Város Településszerkezeti Terve – hatályos

A tervezési terület terület-felhasználását Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) sz. határozatával elfogadott Budaörs Város Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg. A hatályos TSZT-t a Képviselő-testület a hatályos SZT jóváhagyását követően fogadta el, a terület-felhasználás és az övezet-rendszer között a lakóterület vonatkozásában tapasztalhatunk ellentmondást.

A településszerkezeti tervlap a kb. 10 ha nagyságú tervezési területet az alábbi terület-felhasználási egységekbe sorolja:

Beépítésre szánt terület-felhasználások:

(beépítési sűrűség 1,5)

Vt jelű településközpont terület

kb. 6,0 ha;

(a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Arany János utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület nem intézményi ingatlanainak összefüggő területe)

Vi jelű intézményterület

kb. 2,0 ha;

(a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Arany János utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen belül az intézmények ingatlanai, az Esze Tamás utcai iskolák, a templom, a Zichy kastély épülete és a Zichy major épületegyüttese)

Lk jelű kisvárosias lakóterület

kb. 0,65 ha;

(Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Arany János utca által határolt terület)

Beépítésre nem szánt terület-felhasználások:

Kb-Kt jelű köztér terület

kb. 1,0 ha;

(Köz tér, Mindszenty tér – Esze Tamás utca, Ébner György köz, Stefánia utcai játszótér)

az egyéb (nem főúthálózati) közterületek környező terület-felhasználásba sorolásával.

A területet a *Templom téren* átszeli az 1-es számú főút, mely országos jelentőségű **I. rendű főút**, melynek önkormányzati tulajdonba adása folyamatban van, ezzel az országos főút besorolás megszüntethető, a tér tervezett forgalomcsillapítása kialakítható.

A területet határoló utak (Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca [Baross utcáig], Nefelejcs utca) **helyi gyűjtő utak**.

A terület keleti és nyugati határát alkotó utcák egyben a felszíni vízelvezető rendszer elemeit is magukban hordozzák:

- Frankhegyi árok felszín alatti nyomvonala (Nefelejcs – Stefánia utca);
- Frankhegyi árok részben felszíni és felszín alatti nyomvonala (Clementis László utca).

A területen található a település egykori központja így sok közösségi funkció (egyházi, nevelés-oktatási, művelődési) is megtalálható itt.

A terület a város legrégebbi magja, erre is tekintettel kiemelkedően sok országos és helyi védelem alatt álló építészeti érték található itt, a tervezés alá vont területet természeti érték nem érinti.

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata és szabályozási terve – hatályos

A tervezési területet határoló utakra és területekre a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról (BHÉSZ) és szabályozási tervéről (BSZT) szóló, 24/2014. (IX.29.) ÖKT. sz. rendelete van hatályban, mely a TSZT felülvizsgálattal párhuzamosan készült el és hagyta jóvá Budaörs Képviselő-testülete. A BHÉSZ területi hatálya nem terjed ki a jelen tervezés hatálya alá vont területre, de azzal közvetlenül határos, a városi szövet megtartása érdekében a két terv közötti összhang biztosítása szükséges, ezért az új tervet annak módosításaként kell elkészíteni.

A szabályozás meghatározó elemei közül az alábbiakat tartalmazza a terv:

- a határoló gyűjtőutak KÖu jelű övezetbe soroltak;
- a Stefánia utcai játszótér Z-KK, a Clementis László utcai játszótér KB-KT jelű övezetbe sorolt;
- országos régészeti és művi emlékek;
- helyi védett művi emlékek.

Az összhang igazolására a javaslati alátámasztó munkarészhez elkészítettük, és a CD-n digitális formátumban dokumentáltuk a hatályos rendelet-módosítási javaslatot.

Budaörs, Templom tér és környéke Szabályozási Terv

A tervezési területre a 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz., 43/2003. (XII.22.) ÖKT. sz., 22/2004. (IV.20.) ÖKT. sz., 38/2005. (V.25.) ÖKT. sz., 42/2005. (IV.22.) ÖKT. sz., 16/2006. (II.20.) ÖKT. sz. és a 37/2006. (VII.14.) rendeletek által módosított 41/2001. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs, Templom tér és környéke Szabályozási Terv van hatályban.

A tervezés során a hatályos SZT felülvizsgálata a feladat. Az új SZT övezeti rendszerének a jóváhagyott, új TSZT terület-felhasználási rendszeréhez igazodó övezeti rendszeren kell alapulnia, és a városi szövet egységének megőrzése végett összhangban kell lennie a jóváhagyott, új BHÉSZ előírásaival és a BSZT elemeivel.

2.2 Településszerkezet

2.2.1 Kapcsolatok

A tervezési terület Budaörs magja, a régi falu központja, így elmondható, hogy a szomszédos területekkel szoros kapcsolati rendszere alakult ki.

A területen központ szervező funkciók közül az egyházi, az alsó fokú oktatási funkciók a területen belül és közvetlen környezetében is megtalálhatók, a területen és környezetében jelentős a településközpont-hoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató funkció is.

A központ közterületeinek csak egy része közúti forgalom számára igénybevett, a fennmaradó részek részben összefüggő, részben elszigetelt, kapcsolat nélküli gyalogos felületek díszburkolattal vegyes zöldfelületeikkel.

2.2.2 Területhasználat

A jelenlegi, tényleges terület-felhasználást a Terület-felhasználás vizsgálat tervlap mutatja be. Ezen, az OTÉK-ban előírt jelölésekkel tüntettük fel a mai felhasználásokat, melyek az alábbi (építési) övezetekhez állnak a legközelebb.

Az Arany János utca, köz – Clementis L. utca – Dózsa György utca által határolt tömb látványában ugyan kertvárosias lakóterületnek mondható, de annál jóval intenzívebb beépítettsége miatt inkább a környező lakóterületekhez illeszkedő, alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az Arany János utca és a Stefánia utca közötti terület (játszótér), illetve a Köz tér közhasználatú zöldfelületekkel vegyes terület. A játszótér területén kialakítandó közhasználatú zöldterület részére önálló telek kialakításáról gondoskodni kell. A Mindszenty tér és Esze Tamás utca díszburkolatos gyalogosfelületei is beépítésre nem szánt burkol, köztér terület-felhasználásba tartoznak.

Az Arany János utca és a Köz tér közötti területen az egykori Zichy uradalmi major területén a hatályos szabályozási terv javasolt művelődési, kulturális átalakulása megkezdődött, az épületegyüttesben az önkormányzati felvásárlásokkal párhuzamosan megkezdődött az egykori lakások közösségi célokra történő hasznosítása. Az épületegyüttes területe intézményi terület-felhasználásba tartozik.

A Köz tértől északra az Ébner György köz beépítéséig a kialakult állapot alapján a terület szintén alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület megjelenésű, de a városközpont fejlesztései a településközponti terület-felhasználás lakó és egyéb szolgáltató tevékenységek vegyes funkcióinak megletelepedését teszik szükségessé.

A Templom tér déli és északi tömbjei lakó és intézményi funkciókat vegyesen ellátó, kisvárosias beépítésű területek, melyek leginkább a településközpont terület-felhasználásnak felelnek meg.

Az észak-nyugati oldalon elhelyezkedő, összefüggő egyházi és oktatási létesítmények területe intézmények elhelyezésére szolgáló intézményi terület-felhasználásba tartozik.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő lakóterület – a déli oldal beépítéséhez hasonlóan – alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület, mely az átmenetet biztosítja a környező lakóterületek és a belváros vegyes funkciókat magába fogadó, intenzívebb területe között.

Az országos főút belterületi szakasza a Templom téren nem csak a tervezési területet, de a központot is kettévágja, a javaslatok készítésénél törekedni kell a központ két része között a kiemelt gyalogos kapcsolatok megteremtésére.

A területet határoló utcák helyi gyűjtőútként funkcionálnak.

2.3 Tulajdonviszonyok

A vizsgálatot a száraz tényeken túl érdemes az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat megállapításaival összevetve vizsgálni.

A mai (2013. szeptemberi) ingatlan-nyilvántartási állapotokat tükrözi a tulajdonviszonyok vizsgálatát bemutató tervlap, melyen magán/társasházi/önkormányzati/állami/egyházi tulajdonviszonyokat különböztettünk meg, és jelöltük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb korlátozásokat is elővásárlási jog/védelmek (országos, helyi), valamint a folyamatban lévő kisajátítás/vásárlás/tulajdonba adás tényét, melyet a tervlapon túl táblázat is összegez.

„A helyi Önkormányzatnak – a közterületek kivételével – csak elhanyagolható mértékben vannak ingatlanai a területen” megállapítás mára szerencsére már nem helytálló, hisz az előző szabályozásnak megfelelően a Zichy major épületegyüttesénél és az iskolánál, élve az elővásárlás jogával elkezdődött egy önkormányzati tulajdonszerzési folyamat. A Templom tér és az Ébner György köz folyamatban lévő állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba vételével a közterületek egységes rehabilitációs megújítása lehetővé válik, ezt segítheti elő a Templom tér – Esze Tamás utca keleti oldalán a két önkormányzati tulajdonú ingatlan bevonása a fejlesztésekbe. Jelentős fejlesztési potenciált jelent az egykori Zichy kastély (majd leányiskola, posta, ma bank) épület önkormányzati tulajdonba vétele is.

A településközpont rehabilitációs rendezése szempontjából előnyös volt az elmúlt évek folyamata mely révén a stratégiai fontosságú, meghatározó ingatlanok a város tulajdonába kerültek.

A tulajdoni állapotból kiindulva lényegesnek tartjuk megjegyezni, hogy a terület rehabilitációs fejlődésének megindulásához a közterületek önkormányzati fejlesztése szükséges, amely folyamat már elindult és látható, hogy a közterületek felújítása a környező magántulajdonok felértékelését, a magántulajdon fejlődést eredményezi.

Időközben a Templom tér 18. szám alatti műemlék lakóépület, és a Templom tér 12. szám alatti posta épülete is kikerült az állami tulajdonból.

A többi ingatlan magán tulajdonban van, melyek között a bejegyzett, társasházas tulajdonforma elhanyagolható mértékű. Meg kell jegyezni, hogy a Mindszenty tér környékén több egyházi tulajdon található.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezési területet érintően az ingatlanvásárlások közbeszerzésének megindítására vonatkozóan 220/2009.(VII.16.) ÖKT sz. határozatában az alábbi ingatlanokat jelölte meg:

Sor-szám	Hrsz.	Cím	Tulajdoni hányad	Vásárlás célja	Megjegyzés
10	147	Arany János utca 4.	1/1	Belváros rehabilitáció	Részben felajánlották megvételre. Zichy major melletti ingatlan.
11	146	Arany János utca 5.	168/336	A Templom téri akcióterület egyik célkitűzése, a Zichy-major helyi védett épületegyüttesének művészeti és kulturális központtá fejlesztése.	Zichy major területéhez tartozó ingatlanok
12	146	Arany János utca 5.	90/336		
13	146	Arany János utca 5.	78/336		
14	151	Arany János utca 11.	132/376		
15	151	Arany János utca 11.	144/376		
16	151	Arany János utca 11.	67/376		
17	151	Arany János utca 11.	33/376		
18	152/1	Clementis L. u. 22.	5/100		
19	153/A/1	Clementis L. u. 20.	1/1		
20	153/A/2	Clementis L. u. 20.	1/1		

Az ingatlan nyilvántartás adatai alapján a város elővásárlási jogának elhatározásait az megfelelően tartalmazza.

Fentiekén túl az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az országos és a helyi építészeti értékekkel kapcsolatos elhatározásokat is, azok hatályos adataival összevetve megállapítható, hogy a helyi értékvédelem adatai a legutolsó módosítás adataival még pontosítandók.

2.4 Beépítés

2.4.1 Épületfunkció

Ezt a vizsgálatot is érdemes az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat megállapításaival összevetve elemezni.

A vizsgálati tervlapból kitűnik, hogy a terület jelentős részén továbbra is a lakófunkció jellemző, de ez az önkormányzati tulajdonszerzésekkel párhuzamosan csökkent az iskolák és a Zichy major környezetében, az elmúlt évtizedben lakásszám növekedéssel járó fejlesztés csak a Clementis László utca elején volt.

A lakófunkció a belvárost területek sajátossága révén keveredik a helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, háziipari funkcióval. A területen található háziipari funkciók jelenleg rendezetlenek, a jelenlegi kialakításuk, a környezetet zavarja, ezért e funkció további telepíthetőségének feltételeit meg kell határozni.

A tervezési terület észak-nyugati részének intézményterületén, viszonylag összefüggően közösségi, nevelési-oktatási, egyházi funkciójú épületek helyezkednek el, itt található a templom és a hozzákapcsolódó templomkert, az egyházi és az egykori 1. sz. Általános Iskola (ma használaton kívül, hosszútávú bérletbe adva a Bencés Rendnek oktatási célra), valamint a parókia épülete.

A Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömbben a közterület rehabilitációval leginkább érintett tömbben figyelhető meg leginkább a már említett városiasodási folyamat. A meglévő – rosszallagú – lakóépületek között megkezdődött a városiasabb léptékű, jellemzően intézményi – kereskedelmi, szolgáltató és iroda – funkcióval az épületek hasznosítása a Templom tér felőli oldalon, ezt segítette elő a térburkolat cseréje, a közlekedési rend átszervezése. A tömb északi, Esze Tamás utca felőli részén a lakófunkció változatlan, a közterület gyalogosfelületű felújítása nem hozta megával a térfal átépülését, megújulását.

A Templom tér déli oldalán, és az Ébner György közben fenti városiasodási folyamat figyelhető meg, de itt a lakó funkció jelentősebb mértékű. A település központjához nem illő módon a Templom tér felőli, zárt sorú épületek Ébner György köz felőli részén rossz állapotú, a városképet romboló – jellemzően gépkocsi tárolásra használt – melléképületek találhatók.

A Templom tér és a Stefánia utca kereszteződésénél is megindult a városiasabb léptékű beépítés, érdekes színfolt a városképbe ékelődő, régi, földszintes, felújított épület.

Az egykori Zichy uradalmi major épületegyüttesében az egykor jellemző lakások helyett az önkormányzati felvásárlással párhuzamosan megindult a művelődési/kulturális intézményi átalakulás, de az egységes koncepció megvalósításáig sok lakás használaton kívül áll. A Clementis László utca felőli épület – ami feltehetően intézőház volt – északi felében található az idősek klubja. Az épület helytörténeti múltja alapján helyi védelem alatt áll, ezért szükséges az épület tulajdonviszonyának rendezése (társasház alapítás folyamatban), és a hasznosításhoz a funkcióváltása, melyre az Önkormányzat és a köz részéről igény van.

A tervezési terület déli lakó-tömbjének dél-keleti részén vendéglátó és kiskereskedelmi funkciójú épületek találhatók.

Fentiekből kitűnik, hogy a terület átértékelődési folyamata a hatályos terveknek megfelelően tovább folytatódott, ezért a tervezés során tekintettel kell lenni arra, hogy a helybeli lakosság részéről igény van a lakófunkcióval vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató funkció telepítésére, illetve a Templom tér környékén egy erőteljesebb intézményi funkció telepítésre.

2.4.2 Beépítés és tetőidom

A vizsgálati tervlapot az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat tervlapjával összevetve megállapíthatjuk, hogy a területen az épületállományban jelentős változás nem történt, csak a Clementis László utca északi részén, a 136 hrsz ingatlanon, valamint az Arany János utca menti 151 hrsz ingatlanon (1 új lakás önálló épületben) valósult meg új beépítés.

A vizsgálati lapból megállapítható, hogy az alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterületeken a beépítésre legjellemzőbb az utcafrontra merőleges nyeregretető, mely néhol – a településre nem jellemzően – kontyolt, csonkakontyolt, illetve néhol – a sváb hagyományoknak megfelelően – az utcafronttal párhuzamosan befordult így adva helyet a fedett behajtásra.

A tervezési terület észak-nyugati részén meglévő szabadonálló beépítésű intézmények lapos-tetős épületeinek egy része már átépült magas-tetössé, a még meglévők környezetbe illeszkedését a magas-tetős átépítés biztosíthatja. A meglévő egy-két sátoztetős épület tető és homlokzat átépítése is javasolható.

A Templom tér környezetében az intenzívebb kisvárosias, településközponti területeken jellemzően zártosuló beépítés alakult ki.

A vizsgálattal kapcsolatban összefoglalásképpen megállapítható, hogy a javaslatok készítésénél figyelmet kell fordítani a városképileg egységes beépítés és tetőidom struktúra megtartására.

2.4.3 Épületállag

A terület beépítése változatos mind az építés korában, mind minőségében, mind sűrűségében. Értékelésünk szerint a terület épületállománya átlagban közepesnek mondható, de az előző tervek készítése óta a felújítások, az új- és az átépítések miatt az épületállomány városképi javulása tapasztalható.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő tömbben kedvező, hogy a tervezési területhez viszonyítva viszonylag sok a jó, illetve közepes állagú épület. A tömbben található közintézmények épületei összességükben jó állapotúnak mondhatók.

A Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb keleti oldali telkeinek hagyományos beépítésű épületállománya kifejezetten rossz állapotúnak mondható, a tömb egyéb beépítései jellemzően jó, kevésbé közepes állapotúak.

A Templom tér déli oldala és az Ébner György köz területén, valamint a Stefánia utca mentén az épületek összességében jó állapotúnak mondhatók.

A Clementis László utca mentén a rossz állagú épületek sorából csak néhány jobb állapotúnak mondható épület emelkedik ki.

Az egykori Zichy major épületgyűjtése egészében rossz állapotúnak mondható, ez alól kivétel az egykori intézői ház, illetve a déli épületrész Clementis László utca felőli lakórésze, melyen az épülettől idegen átépítést végeztek a 2000-es évek elején. A fellehetően engedély nélküli bővítmények az épület egységét jelentős mértékben bontják. A tömb Stefánia utca felőli részén található épületek rossz állapotúak, de a beépítés egy része megőrzésre érdemes, a 147 hrsz alatti ingatlan beépítése, használata, városképi megjelenése rendezetlen és az épületek rossz állapotúak.

A tervezési terület déli tömbjének épületállománya közepes állapotúnak mondható, de a sok – valószínűleg engedély nélkül épített – toldalékipítmény miatt nagyon rendezetlen városképet mutat.

Elmondható, hogy a területen lévő épületállomány átlagban közepes állapotú, többségében megmaradásra, átépítésre érdemes.

2.4.4 Szintszám és épületmagasság

Az épületmagasság vizsgálat alapján megállapítható, hogy a Templom tér, Mindszenty tér, Ébner György köz mentén a kisvárosias beépítés F+1 szintesnél, 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú, kisvárosias beépítései találhatók, melyek közé csak néhány alacsonyabb beépítés ékelődik.

A terület többi részén általában földszintes és beépített tetőtéri szintes legfeljebb egy emeletes, a 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó alacsonyintenzitású kisvárosias, valamint a 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó magasintenzitású kertvárosias lakóterületi beépítések találhatók.

A területi rész Farkastorki út mentén elhelyezkedő épületei a terepviszonyokból adódóan a lejtő felőli, tömbbelső oldalról magasabbak – általában fél, de van ahol egy teljes szint magassággal.

A Templom tér és Esze Tamás utca közötti tömbben az eredeti – svábházias, lakófunkciójú – épületeknél egy városiasodási folyamat indult meg, a plusz egy szint kialakíthatóságának igénye maga után vonzza azt az egyébként természetes folyamatot, hogy a terület beépítése zártosulóvá, magasabb intenzitásúvá váljon. Ezt a természetes folyamatot a szabályozásban gátolni nem szabad, sőt meg kell teremteni ennek a megfelelő jogszabályi hátteret.

A Templom tér déli oldala és az Ébner György köz területén a városiasodási folyamat az egykori Zichy uradalmi épülethez kapcsolódóan már a XX. század elején megindult, de a németek kitelepítése után leállt, majd a század utolsó éveiben – a terület alközponti szerepének erősödésével – újból elindult. A Templom tér felőli épületsor Ébner

György köz felé eső hátsókertjei rendezetlenek, sok rossz állapotú, városképbe nem illeszkedő melléképület található itt.

Az egykori Zichy major épületegyüttes egységes eresz-, illetve gerincmagassággal épült, ezért a terepviszonyokból adódóan az épület magassága terepviszonyoktól függően változik.

A Templom tér és Stefánia utca kereszteződésénél erős városiasodási folyamat indult, az új, átépült többszintes épületek közé csak néhány földszintes foghíj szorul.

2.4.5 Beépítettség

Beépítés mértéke

A telkek beépítettségének vizsgálatakor először a meglévő épületek által elfoglalt terület és a telekterület hányadosát vizsgáltuk. Ez alapján megállapítható, hogy a terület északi részének alacsonyintenzitású lakóterületein a beépítés általában 30 % alatti, de az Esze Tamás utca menti teleksor városiasodó zár sorú beépítései 40-50 % közöttiek, melyek a hatályos tervek szerint megengedett beépítéshez képes túlépítettek.

A Mindszenty tér szabadonálló beépítésű intézményi telkein a beépítés 25-40 % közötti, mely a funkciónak, és a hatályos tervekben foglaltaknak megfelelő.

A Templom tér északi tömbjében a telkek beépítése 40 % fölötti, sok az 50-75 % között beépített ingatlan, a parókia telke 75 %-nál is jobban beépített, így a hatályos tervekben megengedett paraméterez viszonyítva túlépített.

Az Ébner György köz kisvárosias beépítésű, településközponti területein a beépítés jellemzően 40-50 % közötti, a Stefánia út felőli tömb részben viszont inkább 50-75 % között változik. A néhány 75 %-nál nagyobb mértékben beépített ingatlan a hatályos tervekben szabályozotthoz viszonyítva túlépített.

A Zichy major tömbjében a beépítés jellemzően 30-40 % közötti, de néhány ingatlan esetében az eléri az 50 %-ot, sőt találunk itt néhány 50 %-nál nagyobb mértékben beépült ingatlant is. A 40 %-nál nagyobb mértékben beépített ingatlanok a hatályos tervekben foglaltak szerint túlépítettek.

A terület déli oldalának tömbjében a beépítés 40-75 % között változó, bár az ingatlanok földszintes beépítéseinek városképi megjelenése inkább kertvárosias jelleget mutat. A tömb a hatályos tervek szerint megengedett beépítéshez képes túlépített.

Szintterület

A telkek beépítésének vizsgálata után a beépítés és a kialakított szintek területének és a telekterületének a hányadosát vizsgáltuk.

Ez alapján megállapítható, hogy a területen általában a szintterület 0,8 épület m²/telek m² alatti, és az 1,2 m²/m² értéket csak kevés esetben haladja meg.

A Mindszenty tér szabadonálló beépítésű intézményi telkein a szintterület 0,8 épület m²/telek m² alatti.

A Templom tér északi tömbjében a 63 hrsz alatti ingatlan szintterületi mutatója 1,2 m²/m² feletti, a parókia telkének szintterületi mutatója 1,6 – 2,0 m²/m² közötti, a környezetéhez mérten jelentősen túlépített.

A Templom tér déli tömbjeiben és az Ébner György köz mentén a kisvárosias beépítésű, településközponti területeken a szintterület jellemzően magasabb, 0,8 – 1,2 m²/m² közötti, az új beépítésű ingatlanokon a szintterület 1,2 – 2,0 m²/m² közötti, de az Ébner György köz irodaház úszótelkén a szintterület 2,0 m²/m² is meghaladja.

A hatályos tervek szerinti szintterületet meghaladóan, azaz az 1,6 m²/m² értéknél nagyobb mértékben beépített telkeket jelöli a vizsgálat túlépítettnek.

2.4.6 Telekterület

A telek viszonyokban az elmúlt évtizedben változás nem történt.

A terület vizsgálata alapján megállapítható, hogy az egy-egy nagyobb – 1.000 m²-t meghaladó – területű intézményi, vagy társasházas ingatlanon kívül a telekállomány 500-1.000 m² közötti.

A meglévő, hatályos övezeti előírásoknál nagyobb telkek kialakult használattal és beépítéssel rendelkeznek, azok felosztása nem várható.

A meglévő, hatályos övezeti előírások szerint kialakítható telekméret felét sem elérő területű ingatlanok kialakult használattal és beépítéssel rendelkeznek, azok egyesítése nem várható.

A területen viszonylag sok keskeny – 6,0 m-nél keskenyebb – és sok közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek van, melyek építési jogszabályi előírásoknak megfelelő rendezése szükséges a megfelelő fejleszthetőség érdekében. A telekalakítások során törekedni kell arra, hogy ilyen, az építési előírásoknak nem megfelelő új telekalakítások ne történjenek.

2.5 Környezetállapot

A terület környezetállapotának vizsgálata során megállapítható, hogy a terület az egykori városi főtér környezete, mely a főút mentén, a környező területek magaspontján helyezkedik el.

A területről sugár irányba indultak, indulnak ki a településrészeket összekötő utak, melyek ma helyi gyűjtőút-hálózatot alkotnak.

A településközponti elhelyezkedésből adódóan a területen és közvetlen környezetében sok közösségi funkció – templom, egyházi és világi alapfokú oktatás, posta/bank, művelődés/kultúra, idősok otthona kiskereskedelem, szolgáltatások, vendéglátás – található, melyek a lakófunkcióval keveredve egy élénk, élhető településmagot képeznek.

A településközponti elhelyezkedésnek megfelelően a terület – alacsonyabb és magasabb intenzitású – kisvárosias beépítésű. A kisvárosias beépítések látványukban, építészeti minőségükben, állapotukban általában rendezett utcaképet mutatnak, a néhány rendezetlen utcásor mentén a közterület-rehabilitáció folytatásával a megújítási folyamat irányítható, felgyorsítható.

Meg kell említeni, hogy az első tervezés időszakához képest jelentős és kedvező változás tapasztalható a közterületek állapotában, mely kedvezően befolyásolta a környező területek fejlődését is, igazolva a közterület-rehabilitáció szükségességét, melynek folytatásával a terület további felértékelődése várható.

A közterület-rehabilitáció során a meglévő terek, teresedések, utak burkolatainak és zöldfelületeinek megfelelő cseréje, felújítása révén a területen csak kevés rendezetlen, elhanyagolt közterületszakasz található.

A javaslatok készítése során a területrész északi és déli része közötti közlekedési kapcsolatok kialakítása, megtartása a cél, a Mindszenty tér meglévő közösségi központjának erősítésével, és azt kiegészítve, a Zichy kastély épületében és a Zichy major területén a javasolt kulturális, művészeti és művelődési funkciók telepítésével elősegítve a terület legrégebbi épületeinek megőrzését, méltó helyreállítását.

2.6 Zöldfelület

2.6.1 Általános ismertetés

A tervezési területen található zöldfelületeket alapvetően két nagy csoportba sorolhatjuk tulajdonjogi helyzetük alapján; megkülönböztetünk közterületi zöldfelületeket és magánkerteket. Tervünk mélyrehatóan a **közterületi zöldfelületek** elemzésével foglalkozik, mert a szabályozás során elsősorban ezek helyzetét, jövőjét tudjuk befolyásolni. Mivel a magánkertek felmérésére ez okból nem került sor, az alábbiakban csak általánosságban szólnunk a szerepükről.

Fontos ugyanis megjegyezni, hogy a **magánkertek** állapota is komoly jelentőséggel bír a településközponti rész zöldfelület állapota szempontjából. A magánkertekben található növényállomány javítja a településrész klimatikus viszonyait, levegőminőségét. Biológiai-kondicionáló hatása akkor is érvényesül, ha látványa a közterületekről szemlélve a legtöbb esetben nem is, de a vizsgálati tervlapról leolvasható, hogy arányát tekintve meghatározó. Az előkertek ugyanakkor nem tömör kerítés esetén közvetlenül is befolyásolják az egyes közterületekre jellemző összképet. A közterületeket illetően közvetve abban is szerepet játszanak a magánkertek, hogy a lakóépületek előtti szakaszok állapota, gondozottsága rendszerint összefüggésben van az udvarok állapotával. A közterületen ápolat, igényesen kialakított növényállomány és burkolat esetenként a lakók saját munkáját dicséri, ez a tény általában azt jelenti, hogy a közösség a megvalósítás mellett a fenntartás során is számíthat a lakók közreműködésére. Ezért tehát

jelentős feladat az is, hogy a magánkertek állapotának javítását is szorgalmazza és segítse a település önkormányzata ill. közössége.

Jelen terv elsődleges feladata a közterületek rehabilitációs javaslatának kidolgozása, ezért a későbbiekben a **közterületi zöldfelületek elemzése** hangsúlyos. Ezeket a felületeket funkciójuk szerint fásított közterületek, fasorok, játszóterek és a közlekedési területekhez kapcsolódó zóldsávok alkotják. Valamennyi típusú zöldfelület állapota fontos a településrész egészének állapota szempontjából, és ezek hálózata határozza meg a településrész térrendszerét.

2.6.2 Zöldfelület intenzitás elemzés

A vizsgálaton látható kivágat a Gábor Péter, Jombach Sándor és Ongjert Richárd által készített „Budapest és az agglomeráció zöldfelületi intenzitás változása az 1990-2005. közötti időszakban” c. kutatás dokumentációjából származik. A kutatás célja a főváros és környékének zöldfelületi intenzitás változásának kimutatása volt a Fővárosi Zöldfelületi Koncepció megalapozására. 1990. és 2005. évi műhold felvételek vörös és közeli infravörös hullámhossz-tartományainak alapján számolt NDVI-értékek meghatározása alapján, azok térinformatikai elemzésével és ábrázolásával készült a dokumentáció, ahol az egyes képpontok színe a zöldfelület intenzitását tükrözi. A zöldfelület intenzitását a vegetáció vitalitásának, produktivitásának, biológiai aktivitásának vizsgálatából összetett módszerrel (torzítások, más információk kizárása, korrigálások stb.) határozták meg, melyeket a térképen ábrázoltak, a térkép pixeleinek 25x25 m-es, azaz 625 m²-es területi felbontásával.

Természetesen a fenti kutatás által megjelenített zöldfelületi intenzitások nem feleltethetők meg az építési övezetekre/övezetekre előírt minimális zöldfelületi arányoknak, de mindenesetre értékelhetően szemléltetik egy terület általános zöldfelület borítottságát.

Zöldfelület borítottság vizsgálat

A vizsgálati tervlapról is jól leolvasható, hogy a tervezés alá vont terület városias térség, a 2005. augusztus 1-i felvétel alapján a teoretikus zöldfelületi borítottsága (a biológiai aktivitás alapján) jellemzően 0-20 % közötti, az alacsonyabb intenzitású kisvárosias területek esetében is csak 20-40 % közötti. A környezetében sem található jelentősebb, összefüggő, 50 %-nál nagyobb intenzitással borított terület az Ó-tető és a Tavas utcai Csicsergő óvoda telkének kivételével.

Zöldfelület változás elemzés

A vizsgálati tervlapról jól leolvasható, hogy a vizsgált időszakban, 1990 és 2005 között a terület zöldfelület borítottsága jellemzően változatlan volt, kivételt a templom és az egyházi iskola, a Templom tér déli oldala és az Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb csökkenő tendenciája jelent, a területen és környezetében növekvő tendencia sehol sem található.

2.6.3 Az elmúlt évek zöldfelületi változásai

Tekintettel arra, hogy a tervezési területre 2000-ben és 2009-ben is készültek vizsgálatok, jól nyomon követhetők a bekövetkezett változások. A jobb átláthatóság érdekében az elmúlt kb. 10 év során bekövetkezett változásokat csak címszavakban foglaljuk össze, melynél elsősorban a faállomány állapotában bekövetkezett változásokra helyzetük a hangsúlyt, mivel ez a legfőbb meghatározója a zöldfelületeknek, bár a többi összetevő sem hagyható figyelmen kívül.

A változások kétféle bonthatók:

1. A közterületek egy részének felújítása = pozitív
2. A régi közterületek tovább- és a felújított közterületek romlása = negatív

A faállomány romlását jól mutatják, hogy a fák állapota általában romlott, az idős fák törzse nem vastagodott, a fiatal fák törzse csak helyenként vastagodott kb. 5 cm-ről 8-10 cm-re, sok a mechanikai sérülés.

A faállomány romlását elsősorban az egymáshoz túl közel ültetés, másodsorban: egyebekhez (pl. légvezetékhez) túl közel ültetés, továbbá a szakszerű és rendszeres fenntartás hiánya okozza, valamint a nem azonos fajok telepítése (fasornál zavaró), a mechanikai sérülések nem kezelése, a túl kicsi törzsmérővel való ültetés (támaszték nélkül vagy rossz támasztékkal), nem fasornak való fajok (pl. szomorúfűz), nem közterületre való fajok (pl. fekete eper) telepítése, a szakszerűtlen csonkolások és a kivágott és nem pótolótt egyedek okozzák.

2.6.4 Közterület vizsgálat

A tervezési terület Budaörs központi része, zöldfelületi szempontból nemcsak jó, de elhanyagolt állapotú részei is vannak.

A zöldfelületek minőségi szempontból nem nagyon csoportosíthatók, tekintettel arra, hogy nem kifejezetten jó állapotúak. Tulajdonjogi szempontból viszont közterületi ill. magánterületi zöldekre oszthatjuk őket. A magánterületi zöldek gyakorlatilag a teljes területen megtalálhatók a családi házas ingatlanok házikertjeiként, az intézmények különböző minőségű és intenzitású kertjeiként, melyek közül a templomkert kiemelt figyelmet érdemel. A közterületi zöldek az utak menti zóldsávok ill. a játszóterek, árkok és a Templom tér ill. a Köz tér zöldfelületei.

A magánkertek zöldfelületei általában előkert díszkertetből ill. hátsókerti haszonkertből állnak. Rajtuk értékes faállomány szemrevételezéssel nem található.

A közterületi zöldfelületek szintén nem rendelkeznek értékes faállománnyal, sőt egyéb növényállományuk sem jelentős. A közterületek fáit a Faállomány vizsgálat tervlap mutatja be. A közterületi fákról általánosságban megállapítható, hogy fajaik nem túl értékesek, ugyanakkor sokuk jó sorfa lehetne, ha jelenlegi állapota ezt lehetővé tenné. Ugyanakkor e fák átlag állapota közepes, jelentős mennyiségük csonkolt, elöregedett, kiszáradt vagy száradó félben van. Ez utal arra is, hogy a fák nem megfelelő környezetben vannak, pl.: burkolatba való ültetés túl kicsi szabad területű tányérral, épületfalhoz közelség, árok rézsűjébe való spontán benövés, keskeny utcába nagy koronájú fa ültetése, kerítés tövében spontán benövés.

Sajnos a gyepfelületek legtöbbje is rendkívül elhanyagolt, gyomosak, de legnagyobb problémájuk, hogy nem megfelelő termőtalajra, nem megfelelő kivitelezéssel készültek, és jóformán csak a hulladékfelületek spontán begyepesedéseként jöttek létre.

A talajszintű zöldfelületeknél még jelentős probléma, hogy a kisebb utak, behajtók burkolatai sokszor nem szilárdak, hanem ömlesztettek, nincs jól megoldva a vízelvezetésük, nem folyamatos az útszegély vagy egyáltalán nincs is, stb. Ezek mind azt eredményezik, hogy a zöldfelületek „összemosódnak” a burkolt felületekkel és emellett, hogy esztétikailag zavaró a megjelenésük, még nehezen is gondoíthatók. Problémát jelent még az, hogy Budaörs domborzatából adódóan a legtöbb felület nem vízszintes, így az amúgy is kevés csapadék még el is folyik a zöldfelületekről. Ezért a jövőbeni zöldfelületi kivitelezések tereprendezését úgy lenne célszerű megoldani, hogy azokon minél több csapadékot meg lehessen tartani (pl. vízszintes „teraszok” kialakításával – az esztétikai és használati követelmények szem előtt tartásával).

Fásított, burkolt közterek

A tervezési területen közterület-közparkként funkcionáló terület a Mindszenty tér (a templom és az iskolák előtti tér), a Templom tér és a Köz tér. Ezek közül csak a Köz tér van ún. zöldterületi övezetben, a többi „csak” zöldfelület.

A *Mindszenty tér* az Esze Tamás utca templom felőli „végében” kialakult kb. négyzetes teresedés, melynek gépjárműforgalma csak célirányos, ezért reálisan korlátozható volt, minek következtében egy nyugalmasabb, de nagy burkolt felületeket igénylő pihenő-díszítő jellegű köztérre alakította a város. Jelentős mennyiségű idős fával is rendelkezik, ugyanakkor néhány évvel ezelőtt új fákat és új burkolatokat is kapott a területre.

A *Templom tér* a településfejlődés során spontán kialakult tölcseeres teresedés melynek hosszanti oldalai Budaörs főútjának, a Budapesti/Szabadság út térfalai. Ebből adódóan elég zajos és forgalmas, ezért sem pihenőkerti, sem játszó-sportkerti funkcióra nem alkalmas. Ezért használata díszkerti funkció, ami a településen belüli helyzetéből adódóan is méltó. Szintén néhány évvel ezelőtt új forgalmi rendet, ezáltal új burkolatokat és részben új faállományt is kapott. Sok régi fája is megmaradt, melyek állapota fokozatosan romlik, de melyeket az új fák le is fognak tudni váltani.

A *Köz tér* egy négyzetes, kb. 35-40 m-es tér, mely közúttal közvetlenül nem határos, ezért az elhanyagolt játszótér helyett egy nyugalmas pihenést biztosító köz-kertet alakítottak ki belőle néhány éve. Hibája, hogy csak a széleken van egy-egy fája, melyek a középső területére egyáltalán nem adnak árnyékot. Különlegessége a Stefánia utcára kivezető, alig 1 m széles gyalogos „köz”, melynek megszüntetése átmenő személyforgalmi szempontból sem célszerű.

Játszóterek

Játszótér található a Stefánia, a Dózsa György és az Arany János utca összemetsződésében.

Ez a játszótér körülkerített gyepes terület, melyen néhány játszószer és pihenő padok vannak elszórva.

Jobb felszereltségű a területtel határos másik játszótér, mely az előbbi játszótértől kb. 50-60 m-re van, a Dózsa György utca Clementis László utcai torkolatában. A formájuk és az összterületük nagyjából megegyezik. Véleményünk szerint az igények ismeretében el kellene dönteni, hogy melyik milyen korosztálynak lenne alkalmasabb, és a különböző korosztályok számára kialakítani az egyiket, ill. a másikat.

Zöldsávok

A vonalas létesítmények – utak, árkok – menti közterületi zöldsávok – egy-két rendezett szakasztól eltekintve – gyakorlatilag spontán alakultak ki. Egy-két ingatlan előtt látható, hogy a lakosok is valamennyire gondozzák a zöldfelületet, főleg valószínűleg amiatt, hogy ott is saját célra, de közterületi parkolójukat alakították ki. Ezeknek a rendezése is feltétlenül szükséges, melynek egyik legelső feladata az eddig nem rendezett szakaszok úttestjeinek, járdáinak, és az árkok széleinek meghatározása és egyértelmű ill. esztétikus szegélyezése. Az árkoknál egyébként dicséretes és követendő megoldás azok – legalább részbeni – mérnöki biológiai építésmódja.

Üdvözlendő, hogy több szakaszon a járdákat kiselemes beton térkővel burkolták, remélhetőleg nem beton alapba, hogy azok szükség esetén könnyen bonthatók és újrafektethetők legyenek. Ezen szakaszok látványa természetesen rendezett, de felújításukat mindenképpen a teljes szakaszra vonatkozó komplex szemlélettel kell végezni, és a hatályos előírásokkal összhangban kiselemekből kialakítani.

2.6.5 Faállomány vizsgálat

A közterületek és különösen azok növényállományának vizsgálata a településrész rehabilitációs tervét megalapozó vizsgálati munkarész, ezért **célja** a jelenlegi állapot elemzése a rehabilitáció módjának meghatározásához. A vizsgálat eszköze a helyszíni bejárás volt.

A vizsgálat eredményeként ábrázoltuk a fák állapotuk jelölésével (jó, közepes vagy rossz), és a fák helyének jele mellett szerepel a fafajt jelző sorszám, valamint a fa törzsátmérője cm-ben.

Az elmúlt évek közterület-rehabilitációs intézkedéseinek köszönhetően a tervezési területen több helyen is elvégezték a burkolatok cseréjét, igényes közterületek kialakítására törekedve. A Köz téren és a templom környékén (Mindszenty tér és Templom tér ill. e kettő között) komplex megújító folyamatok zajlottak, amelyek a burkolatokat és a növényállományt is érintették. Öröndetes továbbá, hogy az elmúlt években több utcában is fásításokat végeztek.

Ugyanakkor általában az utcák keskenyek, sok helyen nem is nagyon fér el fasor bennük. Ahol már több évtizede van fasor, ott is csak hol az egyik, hol a másik oldalon, hiányosan, vegyesen. A fák többsége öreg, száradt, beteg, csonkolt. Az utóbbi években sok új fasor-telepítés is volt.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy **a terület faállománya** fafajban nagyon vegyes (összesen 40 faj található meg a tervezési területen), állapotban és korban egyaránt heterogén. Ez a változatosság a terület nagyságát és tagoltságát figyelembe véve nem jelent konfliktust (habár a rendkívül vegyes fajú utcai fasor nem feltétlenül tekinthető jónak), bár az állapotban nyilvánvalóan nem értékelhető pozitívumnak a változatosság, ebben az esetben az egységesen jó állapot lenne a legkedvezőbb.

A központi részekben – elsősorban az elmúlt években felújított közterületeken – **fasorok** telepítése történt. Ezek állapota ugyancsak változó, amit a telepített csemeték minősége, mérete, a kiválasztott fafaj, a telepítés módja és helye ill. a fenntartás színvonala egyaránt meghatározó, bizonyos helyeken külön-külön, más esetekben együttesen.

A telepített fasorok egyedei a **fafaj-választást** tekintve megfelelnek a funkcionális követelményeknek, jellemzően hárs (*Tilia sp.*), juhar (*Acer sp.*), berkenye (*Sorbus sp.*), kőris (*Fraxinus sp.*) egyedekből állnak. Az Esze Tamás utcában az új telepítéseknél egységesen hárs (*Tilia sp.*) egyedeket alkalmaztak, a Mindszenty téren vadgesztenyéket (*Aesculus hippocastanum*) ültettek, míg a temető előtti közterületre (nem tervezési terület) juhar (*Acer sp.*) fasor telepített. Elfogadható változatosságot hordoznak a Templom tér környékén telepített fasorok. A posta felőli oldalon utcaszakasz mentén váltva kőris (*Fraxinus sp.* -20-22. szám előtt) ill. juhar (*Acer sp.* – 12-17. szám előtt) fasor van, a templom oldalán pedig a templom előtt a meglévő idősebb állomány kiegészítésére hársakat (*Tilia sp.*) telepítettek, a parkoló

környékére pedig díszkörte (*Pyrus betulifolia*), hárs (*Tilia sp.*) és juhar (*Acer sp.*) fasorokat.

Másutt a fasorok gyakran egy-egy utcaszakaszon belül is vegyesek fajukat tekintve (pl. Stefánia utca, Clementis László út), mely nem segíti elő a rendezett utcakép kialakítását.

Az **idősebb faállományra** szintén igaz, hogy az alkotó fajokat és az állapotot tekintve is vegyes. Szép, jó állapotú fák vannak a templom környékén: a Templom téren idősebb hársak (*Tilia sp.*), a Mindszenty téren szép vadgesztenyék (*Aesculus hippocastanum*), a parkoló környékén pedig jó és közepes állapotú oszlopos fehér nyár (*Populus alba 'Pyramidalis'*) egyedek díszítenek. A tervezési terület többi részén elvétve található egy-két szebb példány, említésre méltó faegyüttes nincs. Az alkalmazott fafajokra általánosságban jellemző, hogy bár megfelelőek lennének utcafásításra (kiv. ahol keskeny ürszelvénybe nagy koronát növelő fafaj került), az egyedek állapota azonban nem kielégítő. Ennek oka elsősorban a telepítés esetlegességében, az egykori kivitelezési hibákban és a fenntartás szakszerűtlenségében keresendő. A rossz állapotú ill. balesetveszélyes fák cseréjével, valamint a fák közvetlen környezetének javításával (pl. tányérozás, faveremrács kialakítása, vízelvezetési viszonyok kedvezőbbé tétele) és rendszeres, szakszerű ápolással (pl. öntözés, metszés, kártevők és kórokozók elleni növényvédelem) jelentős javulást lehet elérni.

2.6.6 Közterületek értékelése

A vizsgálati eredmények feldolgozására egy olyan – erre a tervezési feladatra specifikusan kidolgozott – értékelési rendszert használtunk, mellyel az adatok rendszerezhetők, a szabályozási és rehabilitációs terv megalapozására. Az **értékelés célja** az, hogy a tervezési terület részeit alkotó közterületek állapotát meghatározzuk, a területrészek összehasonlítását elvégezzük, és a beavatkozást igénylő területeket kijelöljük. Az értékelés alapján, a jellemzők megállapítása, és az összefüggések feltárása után a szükséges beavatkozásokra a tervi munkarészben tudunk javaslatot tenni.

Az értékelési rendszer kidolgozásának és alkalmazásának 1. fázisában meghatároztuk azokat a **jellemzőket**, amelyek a közterületek állapotát az ökológiai, esztétikai és funkcionális követelményeket figyelembe véve befolyásolják. Ezek a jellemzők:

- a növényállomány mennyisége (A),
- a növényállomány minősége (B),
- a burkolatok (C),
- az utcabútorok (D),
- a funkció (E) és
- a látvány (F).

Következő lépésben meghatároztuk a **területrészeket**, melyekre a tervezési területen található közterületek feloszthatók. A területrészek lehatárolásánál fontos szempont volt, hogy olyan értelmes egységek alakuljanak ki, amelyek azonos funkcióval bírnak, és az értékelési rendszerben az egyes jellemzőket tekintve homogén állapottal legyenek jellemezhetők. A területet ezért 22 ilyen részterületre (utcaszakaszokra, terekre) osztottuk fel.

Az értékelés rendszerező jellege és az összehasonlíthatóság követelménye miatt a jellemzők értékelésére háromszintű **minősítést** és ennek megfelelően **pontozást** alkalmaztunk az alábbiak szerint:

- jó: 2 pont,
- közepes: 1 pont,
- rossz: 0 pont.

(A) A **növényállomány mennyisége jó**, ha a kiültetett növények száma és a növényzet színtezettsége a funkciónak és a lehetőségeknek megfelelően a lehető legnagyobb, kielégítve az igényeket és kihasználva a rendelkezésre álló teret. (Természetesen ez nem azt jelenti, hogy a négyzetméterre eső növények darabszáma legyen minél nagyobb, hanem hogy a növények sűrűsége feleljen meg az általános kertépítészeti tervezési elveknek, és a helyi adottságoknak.) A növényállomány mennyisége **közepes**, ha a fenti kívánalmak nem teljesülnek maradéktalanul, de a jó állapot módosítással (pótlással vagy ritkítással) elérhető. A növényállomány mennyisége **rossz**, ha az ideális állapottól jelentősen eltér – jellemzően túl kevés a növény az adott területen.

(B) A **növényállomány minősége jó**, ha azt jellemzően jó és közepes állapotú fák alkotják, és az egyéb szinteken lévő növények (pl. cserjék, sövények, gyepek, évelő és egynyári kiültetések) állapota is jellemzően jó. A növényállomány minősége **közepes**, ha azt jellemzően közepes állapotú fák alkotják, és az egyéb növényzet állapota jó, vagy

ápolással, szakszerű fenntartással javítható. A növényállomány minősége rossz, ha a fák állapota jellemzően közepes és rossz, valamint a cserjeszint és a gyepszint növényei is rossz állapotúak (pl. kiszáradó cserjék, kikopott gyepek), és állapotuk jelentős javulása nem várható szakszerű fenntartás esetén sem.

(C) A **burkolatok** minősítése jó, ha azok kialakítása, kivitelezése igényes, a burkolatok a célnak megfelelő minőségűek és az esztétikai követelményeket is kielégítik. A gyalogos felületek és a gépkocsi-közlekedésre alkalmas felületek hangsúlyosan elkülönülnek egymástól, a zöldfelületek és a burkolt felületek határa egyértelmű és a használati igényeknek megfelelő. A jó burkolatok ismérve továbbá (az esztétikai követelmények között) az egységesség, ami a rendezett utcakép (és összességében a településkép) kialakítása szempontjából fontos. A burkolatok minősítése közepes, ha azok kialakítása nem egységes, de jó minőségű, vagy kevésbé jó minőségű, de elfogadható az utcakép. A burkolatok minősítése rossz, ha azok elhanyagoltak, sürgősen felújításra szorulnak, kialakításuk nem a funkcióknak és az esztétikai követelményeknek megfelelő.

(D) Az **utcabútorok** (például padok, szemetesek, kandeláberek, ivókutak, információs táblák, növénykazetták) minősítésénél figyelembe vettük a közterületeken lévő bútorok minőségét és mennyiségét is. A minőség megítélésénél szerepet játszottak az esztétikai és a használati jellemzők, az állag, valamint a rendezettség, egységesség igényét támasztottuk még az utcabútorokkal szemben. A mennyiség megítélésénél nem csupán a m²-re eső utcabútorok száma alapján minősítettünk, hanem az volt a minősítés alapja, hogy a terület funkciójának megfelelő-e a bútorozottság mértéke. Az utcabútorok minősítése jó, ha a területrész funkciójának megfelelő mennyiségű és minőségű bútor került kihelyezésre. A funkcióval kapcsolatban felmerülő használói igényeket az utcabútorok kielégítik (pl. van elég pad, szemetes), és azok megjelenése esztétikai értéket hordoz, valamint egységesek a különböző típusú bútorok esetében (pl. bútorcsaládok alkalmazásával, vagy gondos összeválogatással kerültek kiválasztásra), és illeszkedik a környezetbe, tehát egységes, esztétikus utcakép kialakításához járulnak hozzá. Az utcabútorok minősítése közepes, ha a minőségi vagy a mennyiségi követelményeknek nem felelnek meg maradéktalanul, de pótlással, javítással, kisebb átalakítással elérhető a jó állapot. A minősítés rossz, ha az utcabútorok mennyisége messze elmarad a szükségesétől (vagy messze meghaladja a szükséges mértéket – de erre a tervezési területen nem volt példa), illetve ha az utcabútorok silány minősége indokolja a rossz minősítést.

(E) A **funkció** értékelésénél megállapításra került, hogy van-e az adott területrésznek értelmezhető funkciója, és ha igen, akkor ennek a funkciónak milyen mértékben felel meg, kielégíti-e a lakosok használati igényeit, és tervezői szempontból milyen a minősítése. Adott területrész funkcióját jónak minősítettük, ha egyértelműen megállapítható a használat típusa, és a terület kialakítása megfelel ennek a használatnak. Közepes minősítést kaptak azok a területrészek, amelyeknek van értelmezhető funkciója, de kialakításuk nem felel meg annak maradéktalanul, ezért átalakításra szorulnak. Az ún. funkcióhiányos területek rossz minősítést kaptak.

(F) A **látvány** szempontjából elsősorban a rendezettség, egységesség igényével mérlegeltünk, valamint figyelembe vettük az alkalmazott anyagok és növények minőségét. Természetesen a látvány minősítésénél is fontos szerepe volt annak, hogy az adott területrész milyen funkcióval bír, mert mások a követelmények egy forgalmas központi tér és egy hangulatos sikátor esetében. Jónak minősítettük a látványt, ha a területrész növényállománya és berendezése rendezettséget mutat, a funkciónak megfelelő, igazodik az épületállományhoz, a téralakítás harmonikus, és a környezetébe illeszkedik az adott terület.

Adott közterület-rész **komplex állapot-mutatóját** a részpontszámok összeadásával kapjuk meg, így összesen 0 és 12 (max. 6x2) pont közötti értékkel bírhat egy-egy területrész, ennek minősítési kategóriái:

- jó: 9-12 pont,
- közepes: 5-8 pont,
- rossz: 0-4 pont.

A fent ismertetett értékelési rendszer használatával minősítettük a tervezési terület területrészeit, így kirajzolódnak a beavatkozást igénylő területek, és a beavatkozások szükségességének mértéke.

Az értékelés eredményeképpen meghatározható, és a **javaslati részben** kidolgozható, hogy mely területeken szükséges a rehabilitációs tevékenységet folytatni, és a részletes értékelés alapján a szükséges beavatkozások jellege is megállapítható.

2.7 Összefoglalás

A hatályos **TSzT** a területet az alábbi terület-felhasználásokba sorolja:

Beépítésre szánt terület-felhasználások: (beépítési sűrűség 1,5)

Vt jelű településközpont terület kb. 6,0 ha;

Vi jelű intézményterület; kb. 2,0 ha;

Lk jelű kisvárosias lakóterület kb. 0,65 ha;

Beépítésre nem szánt terület-felhasználások:

Kb-Kt jelű köztér terület kb. 1,0 ha;

I. rendű főút 1. sz. főút;

helyi gyűjtő utak a területet határoló utak.

A hatályos **BSZT** a területre az alábbi elhatározásokat tartalmazza:

- a határoló gyűjtőutak KÖu jelű övezetbe soroltak;
- a Stefánia utcai játszótér Z-KK, a Clementis László utcai játszótér Kb-Kt jelű övezetbe sorolt;
- országos régészeti és művi emlékek;
- helyi védett művi emlékek.

A tervezési terület Budaörs magja, a régi falu központja, így elmondható, hogy a szomszédos területekkel szoros kapcsolati rendszere alakult ki.

A területről sugár irányba indultak, indulnak ki a településrészeket összekötő utak, melyek ma helyi gyűjtőút-hálózatot alkotnak.

A településközponti elhelyezkedésből adódóan a területen és közvetlen környezetében sok közösségi funkció – templom, egyházi és világi alap- és felsőfokú oktatás, bank, egészségügyi szolgáltatások, kiskereskedelem, idők otthona, kultúra, művelődés, vendéglátás – található, melyek a lakófunkcióval keveredve egy megfelelően élénk, élhető településmagot képeznek.

A településközponti elhelyezkedésnek megfelelően a terület – alacsonyabb és magasabb intenzitású – kisvárosias beépítésű. A kisvárosias beépítések látványukban, építészeti minőségükben, állapotukban általában rendezett utcaképet mutatnak, a néhány rendezetlen utcasor mentén a közterület-rehabilitáció folytatásával a megújítási folyamat irányítható, felgyorsítható.

Az Arany János utca, köz – Clementis L. utca – Dózsa György utca által határolt tömb látványában ugyan kertvárosias lakóterületnek mondható, de annál jóval intenzívebb beépítettsége miatt inkább alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az Arany János utca és a Stefánia utca közötti terület (játszótér), illetve a Köz tér továbbra is közhasználatú burkolt közterület marad. A játszótér területén kialakítandó közhasználatú zöldfelület részére önálló telek kialakításáról gondoskodni kell. A Mindszenty tér és Esze Tamás utca díszburkolatos gyalogosfelületei is közterület-köztér terület-felhasználásba sorolandók.

A Zichy-major egyedi épített értékeinek, közösségi funkciókat ellátó, átalakuló tömbje intézmény terület-felhasználásba sorolható.

Az Arany János utcától északra az Ébner György köz beépítéséig a kialakult állapot alapján a terület szintén alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

A Templom tér déli és északi tömbjei lakó és intézményi funkciókat vegyesen ellátó, kisvárosias beépítésű területek, melyek leginkább a településközpont és az intézmény terület-felhasználásoknak felelnek meg.

Az észak-nyugati oldalon elhelyezkedő, összefüggő egyházi és oktatási létesítmények területe is intézmény terület-felhasználásba sorolható.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő lakóterület – a déli oldal beépítéséhez hasonlóan – alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az országos főút belterületi szakasza a Templom téren nem csak a tervezési területet, de a központot is kettévágja, a javaslatok készítésénél meg kell teremteni a központ két része között a kiemelt gyalogos kapcsolatokat, tekintettel a folyamatban lévő tulajdonváltásra, és az ebből eredő közúti kategória váltás lehetőségére.

Meg kell említeni, hogy az előző tervezések időszakaihoz képest jelentős és kedvező változás tapasztalható a közterületek állapotában, mely kedvezően befolyásolta a környező területek fejlődését is, tehát a közterület-rehabilitáció folytatásával a terület további felértékelődése várható.

A közterület-rehabilitáció során a meglévő terek, teresedések, utak burkolatainak és zöldfelületeinek megfelelő cseréje, felújítása révén a területen csak kevés rendezetlen, elhanyagolt közterületszakasz található.

A javaslatok készítése során a területész északi és déli része közötti közlekedési kapcsolatok kialakítása, megtartása a cél, a Mindszenty tér meglévő közösségi központjának erősítésével, és annak ellenpontjaként a Zichy major területén a javasolt kulturális központ megvalósítása tervezett, ezzel elősegítve a terület egyik legrégebbi épületegyüttesének megőrzését, méltó helyre állítását. A két terület kapcsolatát az egykori Posta és uradalmi épület közösségi, kulturális, művelődési célú átalakítása is segíteni fogja.

A terület átértékelődési folyamata a hatályos terveknek megfelelően tovább folytatódott, ezért a tervezés során tekintettel kell lenni arra, hogy a helybeli lakosság részéről igény van a lakófunkcióval vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató funkció telepítésére, illetve a Templom tér környékén egy erőteljesebb intézményi terület-felhasználásra (kisvárosi alközpont).

A meglévő tulajdonviszonyok miatt a szabályozásban a közérdekű rehabilitációs programok megvalósításához a rendezett településfejlődés biztosítására a településtervezés sajátos jogintézményeinek használata (pl.: elővásárlási jog, beépítési és helyrehozatali kötelezettségű területek lehatárolása) lesz szükséges.

A terület történeti örökségéből adódóan jelentős számban találunk a területen épített értéket, ezek a fejlődés, városkép alakításának irányait meghatározva járulnak hozzá az egykori falu, városközpont megújulásához.

2.8 Probléma elemzés

A terület kialakult telekstruktúrája és beépítése változatos, a szabályozás készítésénél figyelemmel kell lenni a kisméretű, zárvány telkek beépíthetőségére, használatára, és az egyes, a környező beépítésekhez viszonyítottan intenzívebb beépítésekre is.

A fejlesztési irányokat továbbá az alul hasznosított, illetve beépítetlen ingatlanokon várható potenciális fejlesztések is befolyásolják.

Az Esze Tamás utca déli oldalának beépítése mára a terület településszerkezetben elfoglalt helyéhez méltatlan városképet alkot, funkciói sem illeszkednek a kiemelt helyhez.

Szükséges a falu egykori központjában a mai középváros méretéhez igazodó közösségi tér kialakítására törekedni.

2.9 Konfliktusok

A területen konfliktus nem jellemző – csak a mai városokra általánosan jellemző – a motorizációból eredő zaj-, rezgés terhelések vannak jelen, mely a folyamatos fejlesztések ellenére parkolási problémákat is eredményez.

3. Településrendezési javaslatok

3.1 Városrendezési koncepció Fejlesztési lehetőségek, irányok

A mai város több mint fél évezrede kialakult központja a Templom tér és környéke. Elsősorban a 70-es évek tömeges lakásépítése ezt a szerepkört a község nyugati oldalára irányította és ott épültek olyan központképző intézmények is, mint a polgármesteri hivatal, közösségi ház, bank, irodaházak, gimnázium, rendőrség, tűzoltóság és egyéb piac-, illetve forgalomorientált kereskedelem és szolgáltatás. Az utóbbi évtizedben pedig a térséget is ellátó kereskedelmi nagyruházak sora létesült az autópálya mellett, majd az azt követően kereskedő és irodaházak is e központon kívül létesültek.

A tradicionális központ területe ugyanakkor szinte stagnált és csak néhány kisebb intézményi beruházás történt, mint iskola felújítás és épületbővítés, parókia építés, egy iroda és lakóház építése az Ébner György közben, Templom tér 21. alatti fél telekre kiterjedő panzió építés, új banképület a Templom tér – Stefánia utca sarkán, valamint lakóház felújítások, és néhány új lakóépület.

Fentiekből adódóan a terület eredeti közterület, telek, és épület struktúrája viszonylag épségben megmaradt, mert a fejlesztések nem törték szét a meglévő struktúrát és nem semmisítették meg a korábban épített – ma már kisebb használati értékkel rendelkező – épületeket.

A 2000-ben készített szabályozási terv javaslatai részben megvalósultak, az önkormányzat folytatatta a közterület-rehabilitációt mely a határoló területekre kedvező hatást gyakorolt. A rehabilitált közterületek mentén jól látható az épületállomány átférmálódása, átsztrukturalódása, a meglévő, rossz állagú, építészeti minőségű épületek helyén új, átalakuló városközponti funkciójú új építésű, vagy átépített épületei a településközpontnak megfelelő térfalképzést adják.

Továbbá az önkormányzat több esetben is élni tudott elővásárlási jogával, így a meghatározott, közösségi fejlesztési célok elérése térben és időben is közelebb került. Az oktatás (egyházi iskolák) és a művelődés (Zichy-major) intézményei a fejlesztési irányoknak megfelelően fejleszthetők, ennek tulajdonosi struktúrája kialakulóban van. Az önkormányzat az egykori uradalmi épületet a Magyar Posta Zrt-től a közelmúltban megvásárolta, így az épület is bevonható a belváros közösségi fejlesztésébe.

A terület fejlesztésének jelentős lendületet adott a város IVS-nek elkészítése, mely a belvárost funkcióbővítő rehabilitációs akcióterületként jelölte, és a KMOP-2009-5.2.1/B „Funkcióbővítő rehabilitáció” pályázaton elindulva jelentős uniós fejlesztési pénzekhez juthatott volna a város, mellyel a belváros rehabilitációja folytatódhatott volna. Az elkészült Elő-akcióterületi terv, és Akcióterületi terv a városrész rövidtávú fejlesztési irányát határozta meg. A lakossági egyeztetések során egyes fejlesztési elemekkel kapcsolatban aggályok fogalmazódtak meg, melyek végül a pályázat szerinti megvalósítást ellehetlenítették.

Ezen elemek – az előzményekben részletezett KT döntések szerinti – elvetésével a terület fejlődését a fenti fejlesztési koncepciók továbbra is meghatározzák.

A terület távolabbi jövőjére nézve alapvetően az alábbi fejlesztési lehetőség kínálkozott az előző tervezések vizsgálatai alapján így a meglévő városi struktúra megtartásával szabályozott módon lehetőséget kell adni a várostervben ezek továbbélítésére:

- a meglévő (többségében svábházak) beépítés továbbépítésére úgy, hogy a lakóingatlanokon a mai elvárásoknak megfelelő funkciójú lakások kialakíthatók legyenek,
- a városközpont jellegéhez igazodóan intézmények, elsősorban kiskereskedelmi üzletek, vendéglátó helyek kialakítására lehetőség az ingatlanokon belül, a meglévő közösségi funkciók gazdagítása,
- a már meglévő városi, közösségi terek térfalainak továbbfejlesztésére oly módon és mértékben, mint ahogy azok a természetes fejlődés folyamán létrejöttek volna,
- a Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca által határolt tömb, mint a rehabilitációs belvárosi terület legfrekvenciáltabb tömbje fejlesztési irányainak, lehetőségeinek meghatározása.

Az előző tervben megfogalmazott fejlesztési irányok a közterület rehabilitációval elindultak, kedvező fejlődési folyamatot generáltak, ezért jelen tervezési szakaszban e folyamatok tovább éltetése, erősítése a cél.

Ma már lehetőség nyílik a település – szellemi, társadalmi – identitásának megőrzésére, újrafogalmazására, továbbfejlesztésére. E szellemi, társadalmi folyamat térbeli megjelenése egy olyan városfejlesztés lehet, amely a város identitását – a város sajátosságát – méltó módon tükrözni tudja. Alkalmatlanok erre a multik bevásárlóközpontjai, a lakótelepek torzói, vagy akár a hegyoldal úgazdag családi házai. Ez a terület csak és kizárólag a hagyományos városközpont területe lehet, amelynek fejlődése éppen a társadalmi viharok miatt maradt vissza.

Az értékvédelem és új érték létrehozásának szabadsága be tudja fogadni a legkülönbözőbb, Budaörsért áldozni képes erőket, legyen az akár a saját házat – sok vihar után is féltő – tulajdonos család, az öreg házat megvásárló és abban élni akaró középréteg, a már megerősödött vállalkozó, vagy akár az elszármazott de testben vagy lélekben visszatérni kívánó.

A javaslat szerint tehát a régi faluközpontra szerveződő új városközpontot kell létrehozni, amely a kis telkek és épületek sorára építkezik, megőrzi a helyi sajátosságokat, mint a templom dominanciája, a fésűs beépítés utcai karaktere, a megtört útvezetés és térsor képzés. A Zichy major művelődési célú átépítésével, az egykori uradalmi épületben további művelődési, kulturális, egyéb közösségi funkció kialakításával a központ életének élénkítését eredményezi.

3.2 Rövid-, középtávú fejlesztések irányai¹

3.2.1 Az akcióterület fejlesztési céljai és beavatkozásai

Budaörs korábbi, a város földrajzi fekvésére és befektetőbarát szellemére alapozó gazdaságpolitikájának versenyképességi előnye a hasonló eredményeket egyre inkább felmutató szomszédokhoz képest az elmúlt években csökkent. A vezető szerep megőrzése, a gazdasági vonzerő újraalkotása érdekében a korábbinál határozottabb, összetettebb városfejlesztési célrendszer kimunkálása szükséges, amelynek első lépései a Templom tér környékének rehabilitációjával tehetők meg.

3.2.2 Átfogó és specifikus fejlesztési célok

Átfogó fejlesztési cél

A Templom tér és környéke legyen Budaörs olyan, a város új nemzetközi és országos szerepét, kulturális gazdasági profilját reprezentáló, ugyanakkor a hagyományokra építkező, értékőrző központi területe, amely jelképesen, de megvalósuló funkcióiban is biztosítja az itt élőknek és az idelátogatóknak a közintézmények, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, találkozóhelyek, közterületek széles és magas színvonalú választékát.

Specifikus célok

1. A területre nemzetközi, és országos jelentőséggel, színvonallal bíró, a város karakterét, gazdasági profilját is befolyásoló, a város új szerepvállalását megtestesítő, a környéket felértékelő kulturális intézmények betelepítése.
2. A magántőke kereskedelmi célú fejlesztéseit előmozdító közterület-rehabilitációk, melyek mentén új gazdasági beruházások, a nemzetközi színvonalú kiskereskedelem és vendéglátás funkciók települhetnek meg.

3.2.3 Környezetalakítási javaslatok elemei

Az egykori Fiúiskola fejlesztése

Az Esze Tamás utcai iskolaépület egykor 1. sz. általános iskola alsó tagozatának adott helyet. Az 1. sz. általános iskola 2010. 1. negyedévében új épületbe költözött, ezzel az egykori Fiúiskola épületének más oktatási nevelési intézményi fejlesztése vált aktuálissá.

Az intézmény hosszútávú használati jogát a város az egyháznak adta át, aki vállalt, hogy az épületben a környező egyházi alapfokú oktatási létesítmények (óvoda, általános iskola) mellett egy középiskola működését biztosítja.

¹ Részlet a Studio Metropolitana Nonprofit Kft és az Ecorys Magyarország Kft. által 2009 második félévében készített „Budaörs Templom téri városrehabilitációs akció – Akcióterületi terv”-ből.

Templom tér városközpont rehabilitáció

Templom tér és környéke forgalomcsillapítás, köztérrendezés, a hozzátartozó közvilágítással

A Templom tér közterület ingatlana az Esze Tamás utca közterületével (Mindszenty térrel) és a terület keleti része melyen összefüggő közösségi tér kialakítása a cél a város parkolás problémáinak kezelésével, valamint a Templom tér közterületén a főúton forgalomcsillapítás, mellette két oldalon köztérrendezés, a zöldfelület megújításával.

Templom téri kereskedelmi fejlesztések

Meglévő és új kiskereskedelmi, vendéglátó funkciók elősegítése.

Templom téri értékvédelem – a Templom tér 17. homlokzat-felújítása

A helyi védelem alatt álló társasház önkormányzati részvétellel történő megújulása. Az épületben üzemelt a város első patikája, mely ma is gyógyszerként működik, az önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelysége privát bérlő bérlő. A gyógyszerár teljes felújítása nem támogatott, de homlokzat-felújítása – a védett státusz miatt – igen.

Az önkormányzati tulajdonú Templom téri épületek felújítása

Az érintett épületek belső felújítása, korszerűsítése, homlokzat-felújítása

Térfigyelő kamerák felszerelése

A közbiztonság fokozása, a hatékonyabb szituációs bűnmegelőzés érdekében 5 db térfigyelő kamera felszerelése szükséges, a figyelőrendszer további elemeivel együtt.

A volt postaépületének kulturális központtá alakítása

A volt posta városképi jelentőségű épület. A volt posta épületébe költözhethet át a Művelődési Központ épülete, több ütemben.

A volt postaépület – az egykori Leányiskola épülete – alatt húzódó pincerendszer egy részének feltárása, kialakítása részben kiállító- és játszóhely, részben vendéglátó egység számára.

Az épület használatáról, fejlesztéséről az épület múltját, értékeit feltáró felmérést követően egy hasznosíthatósági tanulmánnyal igazoltan lehet felelősséggel dönteni.

Ébner korzó

Az Ébner köz területe a Magyar Állam tulajdonában van, de mivel nem tartozik az országos úthálózathoz, az illetékes utügyi szervek azt átadják az önkormányzatnak. Az első ütem – a tömbbelsőbe való bevezetés – a korzó megalósításának megindítása.

Az Ébner korzó szintén egyelőre állami tulajdonban lévő területe megújításának második szakasza az alatta lévő, és a tőle északra és nyugatra fekvő telekrészek vegyes kereskedelmi-lakó funkciójú épületekkel történő beépítése, a korzó új térfalának kialakítása, mélygarázs építés.

Zichy Major Művészeti Központ kibővítése

Zichy Major – BUM épületének megújítása, bővítése

Az önkormányzati tulajdonú Zichy Major jelenleg használt részének az önkormányzat által végzett felújítása, átalakítása, a pince és a tetőtér irányába bővítése lényegesen javíthatja a város stratégiai ágazatát jelentő művészet bemutathatóságát, érdekes, vonzó események megrendezési lehetőségét, a központ látogathatóságát.

Zichy Major előtti tér (Zichy tér) megújítása

A Művészeti Központtá alakuló Zichy Major előtti tér reprezentatív megújítása lényeges eleme a központ vonzereje növelésének. Mivel a tér a Clementis L. utca bővülete, önkormányzati tulajdonban van.

Zichy Major – (hrs. 145/1, /2) új műhelyekkel, foglalkoztatókkal

A ZMMK bővítésének újabb lépcsője az egykori igen alacsony színvonalú szociális bérlakásként használt, önkormányzati tulajdonú egykori gazdasági épületeknek a látogatható képző- és iparművészeti műhelyekké, foglalkoztatókká alakítása.

Zichy Major – (hrs. 150) Vendéglátó- és rendezvénytér kialakítása

A ZMMK bővítésének középső eleme a jelenleg kihasználatlan épületszárnyban vendéglátó- és rendezvénytér létesítése, amelyhez az eredeti állapotában helyreállításra tervezett sütőház épülete is csatlakozik. Ez az egység alkalmas a különféle reprezentatív kiállítóterekben megtartott magánrendezvények – pl. esküvők, céges rendezvények, stb. – vendéglátó háttérének biztosítására is, így a létrejövő terek a művészeti események, tárlatok, aukciók mellett egész évben szerves részét, fontos helyszínét képezhetik a város társadalmi életének.

Zichy Major – a Zichy Major belső közterületének megújítása

Az egykori majorsági épületegyüttes újraalkotott belső udvara közterületi jellegű kialakításra tervezett úgy, hogy az összekötve az egyes épületeket lehetőséget teremtsen a különféle szabadtéri rendezvények, kiállítások, koncertek, illetve az egyes, az épületekbe szervezett kulturális események, rendezvények szabadtéri programrészeinek lebonyolítására is.

Zichy Major távlati ütem – Zichy múzeum és kiállító-aukciós tér az Intéző Háza lakásai helyén (hrsz. 152/2)

A két egységből – egy önkormányzati Idősek Napközi Otthona intézményből és az épület felét kitevő két jó állapotú, magántulajdon, lakásból – álló épület a projekt keretében a Zichy Múzeumi együttesrel, valamint az itt folyt gazdálkodást bemutató kiállítással, és eladótérrel bővíthet, a lakások megvásárlása és a terület megfelelő átépítése nyomán.

Clementis László utca tervezett fejlesztései

A Zichy Major új kulturális központ Templom tér életébe kapcsolása a fent említett Ébner-korzó fejlesztés és a volt postaépület fejlesztéseihez kapcsolódva a Clementis László utca gyalogos fejlesztésével kapcsolható be.

A Clementis László utcában a meglévő nyílt vízvezető árok részleges, Zichy Major előtti szakaszának lefedésével a felszíni parkolók kialakítása tervezett.

3.3 A környezetalakítás, beépítés javaslatai

A tervezési terület környezetalakítási javaslatának készítésénél elsődleges szempont volt az 1-es számú főút Templom tér környékére és az ehhez kapcsolódó Mindszenty téri és Esze Tamás utcai közterületekre készült út és közterület megújítási tanulmánytervekben javasoltaknak megfelelő, önkormányzati irányítású beavatkozásokkal. A tervezés további feladata a visszaalakuló tradicionális település (al)központ meglévő, értékes, illetve új beépítései közötti összhang megteremtése, elősegítése. A fejlesztési elképzelések térbeli javaslatainak kidolgozása és a szabályozás készítése során figyelemmel kell lenni a meglévő és átalakuló intézmények megfelelő fejleszthetőségére, a terület városi (al)központtá visszafejlesztésének igényére, a Templom tér – Mindszenty tér új városi funkcióval történő kiegészítésének igényére. Az egykori Zichy major szlömösödésének folyamatát gátolni kell, egyben meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy e tradicionális épület mind megjelenésében, mind funkciójában értékének megfelelő lehessen. A terület kisvárosias lakóterületein a kialakult telek és beépítés-struktúrához igazodó szabályozás készítése kívánatos.

3.3.1 A hatályos tervből elhagyott környezetalakítási, beépítési javaslatok

Az ún. Zichy-korzó fejlesztéseit, az Ébner György köz és a Köz tér közötti gyalogos kapcsolatot biztosító eredetileg közterületei, de magánútként is tervezett tömbfeltárás kötelező, illetve javasolt elemeit a tervből elhagytuk, helyette a meglévő közterületek, a Stefánia és a Clementis László utcák mentén javasolja a terv a gyalogos kapcsolatok kialakítását a városközpont és a Zichy major kulturális központ, illetve a Hársfa utcai oktatási- és sportlétesítmények irányába.

3.3.2 A hatályos tervből átvett/megtartott környezetalakítási, beépítési javaslatok

Az előző tervezésből az alábbi környezetalakítási, beépítési javaslatok továbbértékelését szükségesnek és megfelelőnek tartjuk az elkezdődött kedvező városiasodás folytatásához:

A *zárt sorú beépítésű* épületekben a földszinten a kereskedelmi, szolgáltató funkciót, a földszint feletti szinteken a lakó funkció megtartását, telepítését és egyéb szállás jellegű funkciók telepítését preferálni kell, hogy a terület ne váljék a városközpontokra jellemző – esténként kihalt – irodavárossá, és a funkciók keveredésével a terület parkolási mérlege kiegyenlítetté válhat.

A javaslatnak megfelelően az egykori *tűzoltó szertár épületének* felújítása a központot szolgáló városias funkcióval (cukrászda) megtörtént.

Az *egyházi iskola* ingatlanának beépítettsége viszonylag alacsony, a további fejlesztésekre jelenleg nincs igény, de a telken belül ahhoz a hely biztosított. A bővítésre részletes javaslatot nem dolgoztunk ki.

Az egyházi iskola udvarán sport funkció telepítése lenne kívánatos épületben és/vagy terepszinten, nem épületben kialakítva.

A volt önkormányzati általános iskola (Esze Tamás utca) fejlesztésére viszont részletes javaslatot tartalmazott a terv. A javaslat szerinti bővítéshez a környező ingatlanokat, ingatlanrészeket az önkormányzat megvásárolta, a telkek egyesítésére a telekalakítás folyamatban van. Időközben az Önkormányzat egy új általános iskolát építtetett a területtől délre, az M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt tömbben. Az iskola épülete nem maradt hasznosítatlan, a szomszédos egyházi nevelési-oktatási létesítményekhez kapcsolódva a Bencés-rend közép fokú nevelés-oktatás (gimnázium, szakközépiskola, kollégium) céljára hosszútávú bérletbe adta. Az egyházi közép fokú oktatási intézmény fejlesztését a hatályos terv szerinti fejlesztési javaslatok mentén tovább élteni jelen terv, a meglévő, a szabványoknak nem megfelelő tornaterem újraépítése, piaci alapon is működő, sportrendezvények megtartására is alkalmas tornacsarnokká fejlesztésének tervezése és engedélyeztetése folyamatban van.

A Templom tér déli oldalának viszonylag egységes, zárt sorú beépítések Ébner György köz felé eső telekrészen ma – vegyes jellegű – gk. és egyéb tároló építmények találhatók és a látvány nem méltó a városközponti fekvéshez. Ezek helyén új zárt sorú épület építhető, a pince szinten gk. tárolóval, a földszinten üzletekkel és az emeleti szinten lakásokkal, panzióval, vagy esetleg irodákkal, ha az ingatlanok tulajdonosai partnerek egy ilyen fejlesztési (értékesítési) akcióhoz.

A gazdaságos területhasználat érdekében javasolt a pince szintre süllyesztett gépjárművel járható közterületről megközelíteni a tömbösített új parkolókat. A lesüllyesztéssel az Ébner György köz keleti oldali, ma jelentős szintkülönbsége csökkenthető, és a gépkocsi és gyalogos forgalom szintbeni elválasztásával a település központjában kialakítható egy egységes gyalogos tér.

De nem csak a tömbbelső felőli megújulás lényeges, a Templom tér felőli épülethomlokzatok megújulása is cél, ezért az elkészült homlokzat kutatások alapján a térfal megújítása kívánatos a szinterveknek megfelelően.

A volt Posta épület, az egykori Zichy uradalmi épület, majd leányiskola a közelmúltban a város tulajdonba vette. Ezzel megteremtődött annak lehetősége, hogy ezen értékes épületegyüttes olyan méltó funkciókkal újulhasson meg, mely elősegíti a városközpont életének megújulását is. Ennek érdekében folyamatban van az épület értékeinek számbavétele, a lehetséges funkciók meghatározásához. Az épületben olyan közösségi (elsősorban művelődési, kulturális) funkciókat kíván a város kialakítani, melyek a városi életet felpeljesztik, színesítik.

A Zichy-major javasolt fejlesztései megindultak, az épületegyüttes jelentős részét az Önkormányzat visszavásárolta, a telekegyesítés, és ezzel párhuzamosan az épület társasházzá alakítása folyamatban van. Az épület rövidtávú fejlesztési tervei és az előző tervben meghatározott közép- illetve hosszútávú fejlesztési javaslatai elkészültek.

A tervezési terület déli tömbje az Arany János utca, Clementis László utca, Dózsa György utca által határolt területen értékes épületállományt kevésbé, de értékes beépítési módot sokat találhatunk, ezért a fejlesztés iránya a meglévő beépítési karakterek megtartása mellett új épületek építése lehet. A tömbtől nyugatra a tervezési területen helyezkedik el egy játszótér melynek funkciójára, zöldterületi kialakítására javaslat készítése szükséges. Megjegyezzük, hogy a tömb keleti oldalán is található egy játszótér, ezért a zöldterületek funkcióinak konkrét meghatározása elengedhetetlen.

3.3.3 Új környezet alakítási, beépítési javaslat

Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb tervezett fejlesztései

Az előző terv készítése idején a Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb városias léptékű fejlesztésére tettünk javaslatot, a tömb zárt sorú beépítésének következetes őrzésével, és továbbfejlesztésével. A meglévő telekstruktúra megtartásával a tömb templom felőli oldalán az értékes beépítés megtartását javasoltuk, a tömb keleti részén a 63, 65, 66 hrsz-ú ingatlanokon már kialakult új épületekhez igazodva zárt sorú, keretes beépítésre tettünk javaslatot. A tervezett útfejlesztés miatt a Templom tér 10 szám alatti épület elbontása elkerülhetetlenné vált, helyén ma felszíni parkoló található. Az épületek földszinti funkciójaként kereskedelmet, szolgáltatást, a földszint feletti szinteken lakó, esetleg szálláshely szolgáltató funkció elhelyezését javasoltuk azzal, hogy a területen az irodai funkció a lehető legkevesebb legyen.

Az Önkormányzat felismerve a területen végzett fejlesztések kedvező városképi, városközpont képző hatását az újjáéledő városközpontban a sikeres közterület-rehabilitáció után olyan fejlesztési javaslat kidolgozását tartotta szükségesnek, mely akár nagyarányú önkormányzati anyagi és szellemi ráfordítással, a központképződést tovább segíti.

Az ilyen új, közterületen (közterület alatt) elhelyezendő közösségi funkciókat is magába foglaló területként a Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca közötti tömb területe látszik legkedvezőbbnek. Az új elem e tömb részbeni

kisajátításával kialakítandó új köztér és városközponti funkciójú épületegyüttes városszerkezeti és -képi eleme, mely szerves részévé válik a környezetben kialakult oktatási, kulturális jellegű közfunkcióknak.

Ez az együttes a meglévő és tervezett közterületeivel a meglévő és a későbbiekben létesítendő épületeivel együtt fogja adni Budaörsnek azt a régi faluközpontra épülő városközpontját, amely ma hiányzik a városból.

Ez az építés áldozatokkal jár, és főleg áldozatokat kíván, részben az itt élő tulajdonosoktól, az ide települő új lakó- és vállalkozó rétegtől és nem utolsósorban a város teljes közösségétől. Ehhez szellemi, társadalmi együttműködésen túl pénzügyi befektetés is szükséges, amely az önkormányzat valós közreműködése nélkül elképzelhetetlen.

A vizsgálatok értékelése után megállapítható, hogy a tömb nyugati oldali beépítései (kávéház, helyi védett épület) és déli házsora a kialakult állapothoz illeszkednek, azokat erősen meghatározzák, ezért azok megtartása egyértelmű.

Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca közterületek tervezett fejlesztései

A város fenti távlati közterület-fejlesztéshez is kapcsolódóan az Egyed és Partner Építésiroda bízta meg a *Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca közterületek fejlesztési tanulmánytervének* elkészítésével, mely terv javaslatait veszi át a szabályozási terv.

A terv megvalósulásának feltétele a Templom tér ingatlanának országos főúthálózati elemek közötti kiemelése. A város az út kezelőjének bejegyzésével az államot képviselő MNV Zrt képviselőivel folytatott tárgyalások eredményeképpen a közeljövőben veszi át (az Ébner György köz közterületével párhuzamosan) tulajdonba és kezelésbe az útszakaszt, ezzel megteremtve az út helyi közúttá történő minősítését. A közúton a folyamatban lévő TSZT közlekedésfejlesztési javaslatának megfelelően alakítható ki a Templom téri szakaszon a tervezett forgalomcsillapítás.

A tervezett felszín alatti parkoló kialakításokhoz a jelenlegi közműállomány kiváltása, átépítése szükséges, ennek feltételeit ésszerűen, az esetleges átépítések, felújítások során is figyelembe kell venni.

(kivonat a tervből):

„Konceptió

A területek összekapcsolásához a főút forgalomterhelésének csökkentése szükséges, ez részben városszintű forgalomtechnikai feladat, a célterületen pedig forgalomlassító elemek alkalmazásával oldható meg.

A térrészek esetében a funkciók tisztázása, jellegük erősítése szükséges. A templom előtti teresedés a hívők találkozására, valamint a katolikus szertartások külső tereként szolgál. A Templom tér 20-22 számú házak előtti területtel összevonva létrejönne egy a templomhoz arányosan illeszkedő díszter.

Az iskola előtti tér és a templom kert egy részén, valamint a Szentár Kávézóval határolt terület a diákoknak nagy területet biztosító, vendéglátással kiegészített találkozóhely, városi tér. Helyet kap itt egy mobil színpad, illetve kivetítő.

Az Esze Tamás utca jellegét inkább lakófunkciók határozzák meg. A jövőben vendéglátóhelyekkel bővíthet, ezeknek a terv teraszos kiülési lehetőséget biztosít, és rendezvények alkalmával pavilonsor elhelyezését is lehetővé teszi.

A Bokréta köz felőli térrész ad helyet egy létesítendő mélygarázsnek, amelynek gyalogos megközelítését a térszínről egy teraszos kávézóval egybekötött építmény biztosítja. Ezt a zónát a megmaradó közúttól keskeny zöldsáv, virágágyás választja el.

A Templom tér 3-9 előtt a parkolóhelyek és a szervízút megszüntetésével megnő a gyalogos zóna, egy forgalmas köztér alakul ki, ezáltal a meglévő szolgáltatóegységek mellett újak települhetnek ide. Ez a terület a Templom tér 12-17 előtti területtel együtt gyalogos zónaként funkcionál, a szintkülönbséget áthidaló kis támfalak lépcsőkkel kiegészítve, zavartalan összeköttést biztosítanak a forgalomcsökkentett, azonos szinten lévő útszakaszon keresztül a tér két oldala között.

A Templom tér 9 számú épület lebontásával a Bokréta köz felől megközelíthető mélygarázs lenne megépíthető, mely mélygarázs mellett a Bokréta utcai közművek az út és járda alatt elhelyezhetők. A garázs tetején rendezvény tér alakítható ki, mobil színpaddal, mobil kivetítővel.

Az Esze Tamás utca felé további átkötések lehetségesek passzázsok által, ezzel segítve a tervezési terület egészének szerves összekapcsolódását.

Térkialakítás

A felszínrendezés során bővül a Templom előtti teresedés, széles lépcső ad vizuális kapcsolatot a Templom tér 20-22 irányába, ahol egy hangsúlyos vizes elem (szökőkút) is helyet kap.

A Szentár Kávézó és a templom közé eső terület lejtős kialakítású, egységes burkolattal. A templom mellett az oldalajtóhoz vezető út is új burkolatot kap, de a szintje a templom megközelítése érdekében megmarad. A szintkülönbség áthidalása rézsúval, lépcsővel történik, csatlakozva az új térhez. A rézsú tetején, az új fasor alatt pihenő padok is telepíthetők.

Az Országzászló és az (I) Világháborús emlékmű a helyén marad, csak a tér hozzáigazítása történik meg, így a II. Világháborús emlékfal a templom fala közelébe lesz áttelepítve.

A Szentár kávézó előtti fa terasz helyett a térburkolattal kialakított a kiszolgáló terület, de hangsúlyosabb kialakítást nyer a kávézó végén jelenleg is működő terasz, amelynek közelében kisgyermek játszótér és ivókút is helyet kap.

Az iskola előtti téren a burkolat rendezéssel kijelölt a mobil színpad, és a mobil kivetítő helye. A jelenlegi talajtakaróval fedett zöldterületek helyett a fák körül leülésre is alkalmas kiemelt zöld foltok készülnek.

A mobil színpad és a kivetítő előtti nézőtér érdekében a templom kerti fák és még néhány, többségében a 10 évvel ezelőtti kialakításkor ültetett fa kivágása is indokolt.

Az Esze Tamás utcában is az elválasztó zöldfelületek helyett a fákhöz igazodó zöld foltokat terveztünk. A burkolt felületek így megnőnek, ezáltal helyet kap egy teraszos-leülő zóna, és a rendezvények idején az árusító pavilonok is megfelelő helyet kapnak.

A főúttal párhuzamos szervízút a Templom tér 1-9 előtt megszűnik, a terület gyalogos zónává alakul, kapcsolata a templom melletti térrel élőbbé válik. A térburkolatok, térelemek (padok, szemetesek, térelválasztók, aknafedlapok) felülvizsgálata, egységesítése az érintett helyeken megtörténik.

A lakóépületek megközelítéséhez, ill. árufeltöltés forgalma miatt süllyedő oszlopok tervezettek, melyek az egyéb idegen gépjárművek forgalmát kizárják.

Az elektromos elosztószekrények rejtett kialakítással, a tűzcsapok ésszerű elrendezéssel javasoltak.

A volt postával szemben megépül a mélygarázs, egyúttal átalakításra kerül a Bokréta köz felőli térszín, megszűnik a parkoló és kávézóval kiegészített rendezvény tér veszi át a helyét mobil színpaddal és mobil kivetítővel. Lehetőség van a térségben a Trianon emlékmű elhelyezésére, és a meglévő „Boldog asszony anyánk” emlékkő visszahelyezésére.

További jelentős fejlesztés, hogy a főút az érintett szakaszon kiemelésre kerül, díszburkolatot kap, ezáltal forgalomlassítás történik. A főút két oldalának szerves kapcsolódásához a templom tengelyében és a két térfal között a díszburkolaton a gyalogos átkelés lehetősége szabaddá válik. A buszmegállók áthelyeződnek az átalakuló városközpont súlypontjába, a forgalom lassítása érdekében buszöböl nélkül.

A későbbi tervfázisban részletesen is elkészítendő térburkolati tervek anyaghasználatát az új funkciókhoz igazodóan kell kiválasztani. A meglévő burkolatok elbontásával a kiemelt funkciók új, díszesebb, minőségileg jobb, természetes kő burkolatot kaphatnak.”

Clementis László utcában tervezett új, felszíni parkoló fejlesztés

A *Clementis László utcában új, felszíni parkolók* kialakítása javasolt az utca északi részén elindult folyamat folytatásaként a nyílt árok lefedésével, a Zichy majorral szemben a városközpont parkolási mérlegének további javítására.

3.4 A környezetalakítás szabályozási vonzatai

3.4.1 Településszerkezet, terület-felhasználás

A hatályos tervekben meghatározott – a vizsgálatban részletezett – településszerkezetet, terület-felhasználást a területen a megváltozott országos jogszabály környezeti változásokhoz szükséges igazítani. Ezt az igazítást az elkészült, jóváhagyott, új TSZT – a vizsgálatban részletezettek szerint – is már megfelelően kezeli, ezért jelen terv településszerkezet, terület-felhasználás változtatásra, módosításra nem tesz javaslatot.

3.4.2 Övezet struktúra

A terület övezet-struktúráját a hatályos, új TSZT terület-felhasználásain belül igyekeztünk az új BHÉSZ övezeti rendszeréhez illeszkedve kialakítani. A hatályos, új TSZT-ben új elemként jelenik meg a beépítésre szánt terület-felhasználásokon belül az intézményi, illetve a beépítésre nem szánt terület-felhasználásokon belül a beépítésre nem szánt különleges közterület.

A javasolt környezetalakítás, fejlesztés, és az egyedi kialakult állapotok védelme miatt sok egyedi, csak a város belső területére jellemző építési övezet kialakítására van szükség az alábbiak szerint:

Beépítésre szánt területek:

Vt-Tt/1 Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (*Templom tér, Ébner György köz*)

Vt-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (*Esze Tamás utca észak*)

Vt-Tt/3	Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (<i>Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca</i>)
Vt-Tt/4	Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (<i>Esze Tamás utca dél</i>)
Vt-Tt/5	Templom tér kialakult településközpont, (<i>Stefánia utca – Arany János köz</i>)
Vt-Tt/6	Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (<i>Nefelejcs utca – Farkasréti út, Köz tér</i>)
Vt-Tt/7	Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (<i>Stefánia utca</i>)
Vi-Tt/1	Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (<i>Zichy kastély</i>)
Vi-Tt/2	Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (<i>iskolák</i>)
Vi-Tt/3	Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (<i>templom</i>)
Vi-Zm	Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (<i>Zichy major</i>)

Beépítésre nem szánt területek:

KÖu-Tt Templom tér közlekedési és közműterületek övezetek előírásai (*Templom tér*)

Az alábbi területeken az új BHÉSZ övezeti struktúra előírásai megfelelően szabályoznak, ezért új építési övezet / övezet képzés nem vált szükségessé, a területek a BHÉSZ kialakult struktúrájába illeszthetők:

Beépítésre szánt területek:

Lk-2/Z zárt sorú beépítésű, közepesen intenzív kisvárosias lakóterület építési övezet előírásai (*Dózsa György utca – Arany János utca és köz, Clementis László utca*)

Beépítésre nem szánt területek:

Kb-Kt-B különleges beépítésre nem szánt, burkolt közterület övezetek előírásai (*Mindszenty tér, Esze Tamás utca, Ébner György köz, Köz tér*)

3.4.3 A szabályzat és a szabályozási terv javaslatai

A tervezés során a jelen véleményeztetési tervdokumentáció elkészítésénél a város úgy döntött, hogy a város új, hatályos településrendezési jogszabálykörnyezetébe illeszkedve, annak módosításaként kell, a tervezés alá vont terület kiemelt városszerkezeti és -képi helyére, egyedi szabályozási igényeire tekintettel módosító rendeletként kívánja szabályozni azt. A tervezés során a Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetének készítéséhez alapul az új, hatályos BHÉSZ előírás szolgált.

A szabályozási tervlapon a Templom tér és környéke területén túli hatályos elemeket, nem kötelező, tájékoztató elemként tüntettük fel ezzel is jelezve, és megerősítve, hogy a módosítás csak a szabályozás alá vont területen belül eszközölt, egyúttal bemutatva, hogy a hatályos terv és a módosítás közötti kapcsolat biztosított.

A javaslatokban elhatározott célok teljesülése érdekében a város élni kívánt a sajátos jogintézmények adta lehetőségekkel az alábbiak szerint:

Elővásárlási jogot alapít az alábbi ingatlanok esetében:

Templom téri városrehabilitáció.	
- az Esze Tamás utca térfal rendezése	17/1, 18, 21/1, 22, 23
- Templom tér é-i térfal és térbővítés	61, 62, 63, 64, 65, 66
- Templom tér déli térfal és Ébner Gy, köz fejlesztés	111, 112, 113, 115, 117
- a Clementis László utcában tervezett gyalogos korzó térfal kialakítás	137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

Beépítési kötelezettséget állapít meg az alábbi ingatlanok esetében:

A városkép egységességének megőrzése	61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118
--------------------------------------	--

Helyrehozatali kötelezettséget állapít meg az alábbi ingatlanok esetében:

A településképet rontó állapotú építmény helyrehozatala, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcakép kedvezőbb befolyásolására.	137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 141
---	------------------------------------

A hatályos szabályozási terv használatának hatósági tapasztalatai alapján a kötelező elemként meghatározott építési hely használata során a kialakult állapot, a változó jogszabályi háttér miatt több esetben ellentmondás keletkezett, mely csak a hatályos SZT módosításával lett volna orvosolható, ezért jelen terv jóváhagyandó rajzi munkarészein az építési hely és határa jelölést nem alkalmaztuk.

Fentiek helyett „A telek felszín felett nem beépíthető része” fogalom bevezetésével azokat az ingatlanrészeket jelöltük melyek továbbra is az építési hely részei, de azokon a beépítés mértékébe számító építmények, építményrészek nem helyezhetők el. Ezek azon kialakult elő-, oldalkertek melyek nem beépítése továbbra is városképi követelmény (pl.: Bokréta köz, Zichy major), valamint azon ingatlanrészek melyeken közhasználat előtti megnyitással közösségi tér kialakítása tervezett/javasolt (pl.: Zichy-major). A szabályozási elem a legkisebb – a beépítés mértékébe beszámítván – nem beépíthető telekrészt jeleníti meg, attól az építési helyen belül szabadon el lehet térni.

A szabályozási elem nem keletkeztet tilalmat, csak az építési hely – elsősorban városképi követelményeit – határozza meg.

A szabályozási elemmel érintett, meglévő beépítés mértékébe számító építmények, építményrészek továbbra is fennmaradhatnak, azokon csak a jó karbantartás munkái végezhetők el, építési engedély köteles tevékenység nem végezhető.

A közforgalmú, elsősorban gyalogos felületek kialakítása továbbra is a belváros fejlesztésének fontos eleme, de a kötelező szabályozás helyett a jóváhagyandó munkarészek rajzi mellékletein „Közhasználat céljára átadott, átadásra javasolt terület” nem kötelező szabályozási elemmel szabályozza a terv a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében. A szabályozási elem a legkisebb közhasználat céljára átadásra javasolt telekrészt jeleníti meg, melynek határán mindig épületet kell elhelyezni.

A szabályozási elem nem kötelező elem, nem keletkeztet tilalmat, csak a köz szempontjából legalább szükséges közhasználat céljára megnyitásra javasolt telekrészt határozza meg, melyre a tulajdonos és az önkormányzat közötti szerződésében meghatározottak lesznek az irányadók.

A szabályozás által telekalakítás, kisajátítás nem válik szükségessé, azt a tulajdonos és az önkormányzat közötti szerződés szabályozza. A terület továbbra is marad a telek része. A magántulajdonú telekrész közhasználatra történő megnyitásáért cserébe tulajdonost az övezetben meghatározott kedvezményes létesítési paraméterek illetik meg.

A terv a felsőbb és a más önkormányzati rendelkezések alapján védelem alá helyezett régészeti és épített értékek védelmeinek elemeit az előírásoknak megfelelően jelöli a tervlapon, és illeszti a rendelet függelékébe.

A terv lakossági és civilszervezeti egyeztetései során neuralgikus pontnak tűnt az Ébner György közben a műemlék ház melletti egykori üzemi terület túlépített ingatlanának beépítési lehetőségeinek meghatározása, ezért az érintettekkel történt többszöri, hosszas egyeztetés eredményeképpen a Vt-TT/1 építési övezetben az ingatlan és környezete vonatkozásában egyedi, részletes szabályozást dolgoztunk ki az érintettek véleménye és a szakmai lehetőségek figyelembevételével.

3.5 Zöldfelületi javaslat

3.5.1 Szükséges környezetrendezési beavatkozások

A Zöldfelületi vizsgálatokban szerepeltettük mind a közterületek értékelését, mind a közterületekben az elmúlt évek alatt történt változásokat, melyek alapján az alábbi javaslatokat tesszük.

A vizsgálatból jól láthatóak területrészenként és jellemzőnként a jelenlegi problémák, így az ezekből következő szükséges beavatkozások is meghatározhatók. Jól látszik, hogy a legsürgetőbb feladat a tervezési terület D-i részén a legtöbb, de ezen kívül meg kell oldani a terület É-i szakaszának (Farkasréti út, Bokréta köz) közterületi problémáit is, ill. az Ébner György köz méltatlan állapotát is, mely az egyik legkisebb felület, ugyanakkor a legnagyobb változások itt várhatók, melyek a legnagyobb odafigyelést fogják megkövetelni közterület-rendezési szempontból is annak érdekében, hogy mind használhatóbb, mind esztétikusabb közterületek alakuljanak ki.

Továbbá az elkészült Templom tér városközpont rehabilitációs tanulmánytervben foglalt fejlesztési javaslatok beépítésével a város történelmi magjában egy új, összefüggő közösségi térrendszer kialakítását lehet/kell biztosítani.

3.5.2 Általános elvek

A tervezési terület zöldfelületi aránya még viszonylag magas, a város egyéb, hasonló jellegű beépítéseivel képest, valamint az, hogy e terület a régi városközpont területe, a városrendezési tervezés folyamán feltétlenül figyelmet igényel, vagyis, nemcsak az ésszerű és megvalósítható beépítési lehetőségeket kell a rendezési tervnek meghatároznia, hanem az azokhoz kapcsolódó, használható zöldfelületek – nemcsak hulladékfelületekként való – kialakítási lehetőségeit is.

Fontos a meglévő fák közterületenkénti, utcánkénti vizsgálata. Ennek során meg kell határozni a fák fajait, állapotukat és a helyre való alkalmasságukat (pl. nem kerülhet fasorba egy rossz törzsnevelő fafaj stb.). A fentiek ismeretében lehet csak felelősséggel dönteni kivágásukról vagy megtartásukról, mely megtartás feltétele lehet az ifjítás, gallyazás vagy a változatlanul való meghagyás. Sajnos ez utóbbira a helyszínelések alapján megállapíthatóan nem sok esély van.

Nemcsak a meglévő fákat kell vizsgálni, hanem azt is, hogy az adott utcában van-e lehetőség fasor telepítésére az utca szélessége vagy pl. közműsávok miatt. Ugyanis sok utca túl keskeny szabályozási szélessége ill. a benne fekvő közművezetékek védőtávolságai miatt már nem fér el fasor. Ezért hiába tűnik úgy, hogy az utca élettelen növényzet nélkül, nem szabad fasort telepíteni anélkül, hogy a közműhelyzetet előzőleg ne tártuk volna fel.

A fasor fajainak kiválasztásánál a törzsnevelő-képesség mellett a másik legfontosabb tényező a fa koronamérete. Ennek alapján meghatározhatunk kifejezetten szűk utcák fásítására alkalmas, kis korona-átmérőjű fajokat ill. normál habitusú fajokat is. Létezik néhány kiemelkedően nagy koronát nevelő fa, melyek csak extra széles útsabályozási méreteknél vagy köztereken alkalmazhatók.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy csak akkor fasor egy „fasor”, ha az egységes. Az egységet először is csak azonos fajokból – sőt esetenként még szigorúbban, fajtákból – alakíthatjuk ki. Ezért nagyon fontos meghatározni a fasor fajtát, természetesen egy meglévő fasornál a helyszíni vizsgálatok alapján az ott lévő legalkalmasabb fajt célszerű fasoralkotóként megnevezni. Az „egyfajúság, -fajtájúság” még ráadásul nem is teljes biztosíték az egységességre, melyben a kornak, a későbbi fejlődési intenzitásnak, a betegségekre való egyedi fogékonyságnak stb. is jelentősége van.

A zöldfelületek kialakításánál figyelembe kell venni – mint Budaörs egészére vonatkozóan – a tervezési területre is jellemző szintkülönbségeket. Miután Magyarországon a zöldfelületekre jutó csapadékmennyiség amúgy is kevés, lehetőleg azokat a zöldfelületeken kell tartani. Ennek érdekében tehát azokat úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy azokról a csapadék lehetőleg ne „fusson le”, hanem a helyszínen beszívárogjon. Vagyis a szintkülönbségeket nem lejtős felületekkel, hanem lépcsőzéssel kell megvalósítani. Természetesen ezek tervezéséhez részletes geodéziai felmérésre van szükség, majd a kiviteli terveknek tereprendezési terveket is tartalmazniuk kell, hogy a kivitelezés során is egyértelműek legyenek a terepszintek.

Fontos probléma még a zöldfelületek és egyéb felületek egymástól való elhatárolása, mely jelenleg még mindig több helyen rosszul megoldott. Ezeket is helyszínenként egyedileg kell megtervezni és kivitelezésük során rendkívül

figyelmesen eljárni. A csapadékszegénység miatt esetenként a burkolatok vizét is rá lehet vezetni a zöldfelületekre azok vízpótlására, de csak megfelelő arányban. Természetesen emellett mindegyik zöldterületet és intenzívebb zöldfelületet öntözőhálózattal kell ellátni.

A fenti elv csak néhány a sok közül, melyeket a tervezés és kivitelezés során érdemes megtartani. Ezért annak érdekében, hogy ezentúl a településképhez méltó zöldterületek ill. zöldfelületek alakuljanak ki, ezen közterületi zöldek tervezésére szakirányú végzettségű – táj- és kertépítész – mérnököt kell megbízni, ill. a kivitelezési munkákat ugyanilyen jogosultságú kivitelező céggel ill. ilyen jogosultsággal nem bíró – de ezirányú gyakorlattal rendelkező – cég esetén táj- és kertépítész mérnök művezetésével vagy műszaki ellenőrsége mellett kell végeztetni.

3.5.3 Közterületek zöldfelületei

Fasorok, fásított parkolók

Az utcákról általánosan elmondható, hogy

- a fákon kívül egyéb zöldfelület létesítésére nincs elég hely
- a törzsek körüli talajfelület méretét és alakját egységesen kell kialakítani a reális legnagyobb felülettel
- fajaikat legalább tömbszakaszonként egységesíteni kell a - részletes vizsgálattal megalapozott - optimális faj kiválasztásával
- rendszeres és szakszerű fenntartással kell biztosítani a fasorok létesítése utáni további létüket is

A törzs körüli talajfelület rendezése során

- el kell dönteni, hogy mekkora burkolatlan felület maradhat a törzsek körül úgy, hogy az ne akadályozza a járdán való haladást (a járdán szgk. parkolás nincs, de nem is szükséges)
- (A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Kormányrendelet előírja, hogy „Közterület burkolatának építésénél és -felújításánál a fás szárú növény töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell hagyni.”) ill. más helyzetben a fa törzse a burkolat széléhez nem lehet 1 m-nél közelebb
- a burkolatlan felület milyen alakú legyen (négyyszögletes, kör alakú, esetleg sávok vagy egyéb)
- a burkolatlan felület milyen módon lesz megvédve (pl. kiemelt szegély, korlát, faverem rács stb.) a külső hatásoktól (letaposás, kiszáradás, porozódás, elhordás stb.) vagy milyen növényzettel lesz fedve (alacsony talajtakaró, magasabb fedőcserje vagy egyéb)
- a meglévő talajt legalább 50 cm mélységben ki kell cserélni
- a burkolat és a talajfelület határát szegélyezni kell
- a terepet úgy kell rendezni, hogy a talajt öntözni lehessen ill. a csapadékvíz egy része is jó lenne, ha oda kerülne (ez utóbbi persze csak a burkolt felület felújítása esetén lehetséges)
- új fatelepítés esetén – öntözési céllal - célszerű ledugózható dréncsővet helyezni a gyökérzónába (ez természetesen meglévő fáknál már nem lehetséges)

A legalább utcaszakaszonként (tömbönként) egységes fasor-felújítás vagy fasor-telepítés kialakításához az alábbiakra van szükség:

- egyedenkénti fafelmérés fajra/fajtára, állapotra és méretre vonatkozóan
- közműnyomvonalak feltárása annak meghatározása céljából, hogy mely sávokba nem kerülhet fasor
- ingatlanok megközelítésének felmérése az egységes töltávolság (vagy esetleg a zóldsávok) megszakítási helyeinek meghatározása és minimalizálása céljából
- a részletes fafelmérés eredménye alapján a kivágandó faegyedek és a telepítendő fafaj/fajta és méret meghatározása
- az ingatlanbejáratok minimalizálása és biztosítása után a telepítési helyek pontos meghatározása és a fák szakszerű elültetése
- a fasorok szakszerű és rendszeres fenntartása.

Vegyes használatú, díszburkolatos utak

Ilyen jellegűek az Ébner György köz, a leendő Zichy korzó, ill. a Köz tér és a Zichy-major előtt és mögött kialakítandó közterületek, melyeknél a szokásos módú elválasztott gépjármű és gyalogos sávok reálisan nem valósíthatók meg.

Jelentős átmenő forgalmat ugyanis ezek az „utcák” nem fognak lebonyolítani, inkább célforgalomra veszik azokat igénybe. Ugyanakkor biztosítani kell mind a gépkocsi, mind a gyalogos kiszolgálást is az épületekhez. Ennek megoldására született a vegyes használatú javaslat, mellyel a szükséges parkolási, kiszolgálási, közlekedési igény is biztosítható.

A szűk lehetőségek miatt ezért itt sem zöldsáv, sem jelentősebb fásítás nem valósítható meg. Ezzel szemben viszont javasoljuk a díszburkolatokon azokkal megegyező esztétikájú kiemelt növénykazzetták, dézsák elhelyezését, melyekbe – méretüktől függően – kisebb-nagyobb fásszárú, vegyes fajú és habitusú növényzet telepítése lehetséges, ezzel csökkentve az épületek közé „szorult” burkolatok élettelenességét, javítva mikrokörnyezetének klímáját. Az így telepített növényzet talaját fakéreggel kell takarni, mind esztétikai, mind csapadékmegtartási okokból.

Templom tér városközpont – rehabilitációs tanulmányterv

A város távlati közterület-fejlesztéshez kapcsolódóan az Egyed és Partner Építészirodát bízta meg a *Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca közterületek fejlesztési tanulmánytervének* elkészítésével, mely terv javaslatait veszi át a szabályozási terv az alábbiak szerint: (kivonat a tervből)

„A közterületek átépítésével a terület zöldfelületei is jelentősen átalakulnak.

A Templom tér páros és páratlan oldalát egységes térburkolat kapcsolja össze. Az északi oldalon a parkolók helyett épülő lépcsős térburkolatot zöld szigetek tagolják. Szerepük: a megőrzendő fák gyökérzetének megóvása módosított térszintek megvalósítását követően is, valamint a térburkolat tagolása, lazítása. Az átépítéssel lehetőség nyílik az előregedett fák kivágására (tamariskák), a terület kitisztítására. A parképítést megelőzően az idős nyárok állapotát műszeres vizsgálattal kell felmérni, s az eredmény függvényében a balesetveszélyes példányokat lecserélni várostűrő, nagy díszértékű lombhullató fákra.

Az Esze Tamás utca átépítésével mindkét oldalon a meglévő fák körül zöldszigetek készülnek a fasorok megőrzésére. A Mindszenty téren az értékes idős és fiatal gesztenyék jelentős része megmarad, fakivágásra a rendezvényterület kialakítása érdekében van szükség. A jelenleg mértani elrendezésű – több helyen kitaposott - zöldsávok, szigetek helyett foltszerű, a gyalogos forgalomhoz és térhasználathoz jobban illeszkedő, oldott elrendezésű felületek készülnek. A zöldfelületek keretezése lehetőség üőlszigetek képzésére, a felületek kiemelésével az áttaposás megelőzésére. A Templom melletti terület kialakítása során a zöldfelületek átalakítása javasolt. A színpad és a kivetítő nézőterén a 10 éve ültetett fákat ki kell vágni. A Templom oldalkertje átépülhetne részben a közhasználatú tér részeként, a jelenlegi kert szélességének csökkenésével. A Templom melletti teret támfal, rézsű, új zöldsáv választaná el a közösségi tértől, melyben fasor, egységes virágfelületek, pihenőhelyek létesülhetnek. A Templom kertjének átépítése (országos védettségű műemlék kertje) építési engedélyköteles, a teljes telekre vonatkozóan. Az építést követően a tradicionális budaörsi virágszőnyeg zavartalanul megvalósítható.

Templom főbejárata előtt összefüggő tér, és lépcsőszéssel attraktív gyalogos átvezetés készül. A zöldfelületek csökkennek, de az értékes fák megtarthatók, önálló zöld szigetekben. Egy örökzöld kivágása szükséges, a lépcső használhatósága érdekében. A templom előtere alkalmas a burkolt felületbe kontrasztként látványos virágültetésre. A tervezési terület keleti oldalán a Bokréta köz felől jelentős fejlesztés készül. A tervezett mélygarázs és rámpa megvalósítása, a terasz és burkolatépítés a meglévő parkoló és a zöldfelületek teljes átépítését jelenti. A megszűnő felszíni parkoló új egybefüggő rendezvény tér kiépítésére ad lehetőséget. A garázs építéséhez fakivágás és átültetés, a Templom tér 1-8. számú házak megközelítő útjának kiépítéséhez fakivágás szükséges. A garázsépítés megkezdése előtt a meglévő fák átültetendők más területre, amennyiben a megvalósítás reális közelségbe kerül. Nagyobb időtávlatban a fák kivágandók, és pótlandók a helyi előírások alapján. Fák telepítése a garázs födémen nem lehetséges, így ott dézsás növényzet telepítendő. A területre jó rálátás nyílik, különösen Budapest felől érkező irányból, így a növényalkalmazást ennek ismeretében kell megtervezni. Az útpálya mellett zöldsáv és virágszigetek határolják a teret. A jelenlegi parkban álló „Boldog asszony anyánk” emlékkő visszahelyezhető a térburkolatba egy virágszigetbe.

A Bokréta köz felőli mélygarázs födémen, valamint a Tűzoltószertár kávézó teraszai mellett játszóhelyek épülnek, elsősorban urbanus, térplasztikának is megfelelő alkotásokból.

A terület előkészítéséhez egészségi állapot alapján 9 db fa kivágandó. Építés miatt 9 db örökzöld és 10 db fa kivágására van szükség.

Növénytelepítés során szabadföldbe 10 db előnevelt, lombhullató sorfa telepítendő, s a garázs felszínén további 13 db dézsás fa kerül elhelyezésre. A tervezett zöld szigetek alacsony növekedésű örökzöld és lombhullató cserjékkel ültetendők be. A hangsúlyos pontokon intenzív virágkiültetés készül.

A zöldfelületek mennyisége csökken, de a tervezett zöldfelületek karakteres, attraktív részei lesznek az épülő új Templom téri városközpontnak.”

Köz tér – pihenőkert

A Köz tér funkciója jelenleg is pihenőkert, és a tervezett beépítési javaslat is ezt támogatja. Méretéből és elhelyezkedéséből adódóan nem is igen lenne alkalmas többféle kerti funkció betöltésére.

A téren keresztül jelentős átmenő-forgalom a későbbiekben sem várható, így biztosított annak viszonylagos nyugalma. A környező lakóépületek zavartalanságának biztosítása érdekében viszont nem javasolható a játszókerti használat. Szerencsére nincs is rá igény, miután a tervezési területen lévő 1 db, ill. a terület mellett található másik játszótér (Clementis László utcai) bőven kielégíti az igényeket.

A tér esztétikusabbá tételére a gépjármű forgalom csak egyirányú szabályozását, a burkolatok egységesítését és szegélyezését, egységes kertberendezési tárgyak elhelyezését és változatos, jó minőségű növénykiültetést kell megvalósítani. Ennek egy részét az elmúlt években már elvégezték, a későbbiekben már „csak” a védelemről és a fenntartásról kell gondoskodni.

Stefánia utca – Dózsa György utca – játszókert

A játszótér határait a Szabályozási terven ábrázolt övezethatára adja, melyen belül a játszótér ma is le van kerítve, mely megfelelően választja el a közlekedési területet (úttest, /zöldsáv/, járda) a zöldfelülettől.

A játszótéri funkciókat tisztázni javasoljuk, vagyis azt, hogy a jelen területen leginkább milyen korosztálynak adjanak helyet. Tervezői javaslat, hogy ennek meghatározásakor vegyék figyelembe a másik – bár nem a tervezési területen lévő, de közvetlen mellette – játszótér hasonló igényeit, és lehetőség szerint az egyik téren az egyik korosztály játékiányát, a másik téren a másik korosztály igényét elégítsék ki. Figyelembe véve azt, hogy az iskola közelebb van a nem a tervezési területen lévő játszótérhez, ott lenne célszerűbb a kisebb korosztály (0-14 év), és a tervezési területi játszótéren pedig az idősebb korosztály (14-18 év) játékiányát kielégíteni.

A játszótér „védelmét” a kerítés mellett mindegyik oldalon fasor ültetésével is javasoljuk erősíteni. A növényültetést itt is igényesebb fajtákból és nagyobb változatossággal javasoljuk megvalósítani, természetesen ügyelve arra, hogy pl. sem mérgező, sem szúrós növények ne kerüljenek telepítésre.

3.5.4 Közforgalom előtt megnyitott területek zöldfelületei

Templomkert – dísz/pihenőkert

A templomkert a templomhoz tartozik, mind tulajdonjog, mind használat szempontjából. Ennek megfelelően el is van kerítve a szomszédos területektől.

A kert felújításra szorul. A nyugati oldalon lévő túl sok vadgesztenye fa gyakorlatilag az egész kertet leárnyékolja, ezáltal ellehetetlenítve a többi növényzet életét és a „térképzést”. Ezért a fák egyedi vizsgálata után célszerű lenne dönteni azok ritkításáról és a zöldfelület egyéb – nem fa – növényzettel való változtatossá tételéről. A fák ritkítása esetén a továbbiakban is ügyelni kell arra, hogy a vadgesztenyék lehullott lombját a kertből eltakarítsák, mert a levelek allelopátiások, ezért ha a helyszínen maradnak, lassan elpusztítják az egyéb növényzetet.

Tervezői ajánlás, a kert legalább részben közcélú felhasználásának biztosítása, hasonlóképpen, mint ahogy a templomba is bárki bemehet, de mégis csak egy „válogatott” szűkebb réteg látogatja. Ide is szabad bejárást kéne engedni, elsődleges célként pihenő jelleggel. Ezt elsősorban a templomtól K-re eső kertrészre értjük, melynek a köztérhez való közvetlen hozzákapcsolása lenne szükséges. Ezt azért is látjuk reálisnak, mert ez a rész igényel sürgősebb felújítást mind növényzet, mind burkolatok tekintetében. Jó lenne az egyház és az önkormányzat együttműködése keretében végezni ezt.

Iskolakert

Az iskolakert természetesen csak korlátozottan közcélú. Ez azt jelenti, hogy a nagyközönség számára is nyitott, de csak bizonyos feltételekkel (be van kerítve, tanítási idő alatt csak iskolások használhatják, csak az iskola erkölcsével összeférő személyek és rendezvényekre használhatják stb).

Várható az oktatási funkció megmaradása ill. egyéb kulturális jellegű intézményi felhasználás. Ennek fejlesztésére a

Farkasréti út felé több ingatlan megvásárolt az önkormányzat, melyen F+1 szintes épületet és garázs szinten parkolást kíván megvalósítani. Az ingatlanok épületeken kívül fennmaradó részeit lehetőleg bontható és újjaraktható díszburkolattal és intenzív növényesítéssel kell ellátni. A lakóterületektől való vizuális és pszichés elhatárolás érdekében a telekhatárok mentén egységes fasort javasolt telepíteni.

Zichy-major – belső udvar, elő- és „hátsó”kert

A Zichy-major zöldfelülete két részre tagolódik, belső és külső kertre. A belső kert gyakorlatilag egy négyzetes udvar az azt körülvevő épületszárnyakkal. Kialakítását, burkolt és növényesített felületeit nagyban befolyásolja a körülölelő épület funkciója és igényei. Szükség esetén a belső udvar le is fedhető.

A külső elő- és hátsókert (Clementis L. ill. Stefánia utca felé) olyan, mintha közterület lenne, bár a major ingatlanaihoz tartozik. Kialakítása leginkább, mint egy kisebb, közterületi pihenőkert, néhány paddal, asztalok, változatos cserjék, talajtakarók, attól függően, hogy az épületek kifelé néző helyiségei milyen funkciókat kapnak. Várhatóan jelentős mennyiségű parkolóhelyet is el kell helyezni benne.

A volt postaépület kertje

A volt postaépületben megvalósuló közösségi, művelődési-kulturális célú fejlesztéshez kapcsolódóan az ingatlan nem beépített területeinek fejlesztése is indokolt. A jelenlegi beépítés a telket két részre osztja, a keleti részen a Clementis L. utca gyalogos felületeihez kapcsolódó kialakítás lehetséges, közösségi burkolt és zöldfelületek vegyes kialakításával, illetve ezen a terület részen alakíthatók ki a létesítményt kiszolgáló felszíni parkolók, és/vagy a terepszint alatti parkoló megközelítését szolgáló rámpák. A telek nyugati része az Ébner György köz gyalogos korzójához csatlakozik ezen gyalogos díszburkolat kialakítása javasolt.

3.5.5 Nem közterületi zöldfelületek, magán kertek

A terület talán legjelentősebb, összefüggő kondicionáló zöldfelületei a lakó és vegyes rendeltetésű épületek telkein a nem beépített felületeken kialakuló, sok esetben összefüggő felületek, melyek ma jellemzően alulhasznosított, ápolatlan hátsókertek, ezért törekedni kell azok minél színvonalasabb, városképileg kedvezőbb, nagy lombkorona-borítottságú kialakítására.

4. Közlekedés

4.1 Vizsgálat

4.1.1 Közúthálózat - forgalomtechnika

A tervezési terület Budaörsön a város központjában fekszik az 1 sz. főközlekedési út két oldalán a Nefelejcs utcától a Clementis László utcáig. A tervezési területet a Dózsa György utca, a Stefánia utca, a Nefelejcs utca, a Farkasréti út, a Bokréta köz és a Clementis László utca határolja.

Az 1 sz. főközlekedési út Észak-dél irányba szeli ketté a történelmi városközpontot illetve Templom teret.

A terület országos és fővárosi főúthálózati kapcsolatát a 1.sz. főút biztosítja. A Templom tér és környéke Budaörs tradicionális központja. Az 1. sz. főút elsőrendű városi főút. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, a Templom téren, 27,80-43,55 m között változik.

A tervezési terület forgalmi állapotát döntően az átmenő 1 számú főközlekedési út forgalma határozza meg.

Az 1 sz. útnak a Clementis László utcai csatlakozásánál körforgalmú csomópont található, melybe a Bokréta köz – Szakály Mátyás utca vonala köt be szintén körforgalmú csomóponttal. Az Ébner György köz templommal szembeni csatlakozásánál kijelölt gyalogos átkelőhely található jelzőlámpás forgalomirányítással, amely a főutat keresztezi. Az átkelőhely, a gyalogosok bejelentkezésével van vezérelve. Az útcsatlakozásnál csak jobbra kisíves kapcsolat biztosított.

A Templom tér északi oldalán lévő egyirányú szervízút felől (melyen parkoló sor van felfűzve) szintén csak a jobbra kisíves kapcsolat biztosított. A Stefánia utcai csatlakozásnál a főúton szintén csak az egyenes és jobbra kisíves kapcsolat megengedett. Az 1 sz. főút tervezési területen belül a mellékirányokból a kanyarodások korlátozottak, de körforgalmak kihasználásával valamennyi forgalmi kapcsolat biztosítható. Az 1. sz. főút városközponti szakaszának mindkét oldalán szakaszosan szegéllyel párhuzamos felállással parkolósáv található, amelyet félig kiemelve "K" szegély választ el az útpályától.

Az út északi oldalán lévő egyirányú szervízút útpályájának szélessége 3,60 m, a mellette lévő ferde felállású parkoló mélysége 5,00 m. Az útburkolatok aszfalt burkolattal épültek ki. A járdák térkő burkolatúak.

A Clementis László út gyűjtőút, amely a Dózsa György utca-Stefánia utca vonalán át nyugati irányban a Baross utcához kapcsolódik.

Az út burkolata irányonként egy forgalmi sáv szélességű, az aszfalt burkolatú útpálya szélessége 5,80-6,20 m között változik. Az útpálya mindkét oldalán térkő burkolatú járda húzódik, változó szélességű zöldsávokkal kísérve, az útpályára merőleges felállással aszfaltburkolatú parkolók találhatók. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 19,95-43,55 m között változik.

A Dózsa György utca gyűjtőút, amely a Clementis László út vonalát köti össze a Stefánia utca-Baross utca vonalával. Az út burkolata irányonként egy forgalmi sáv szélességű, az útpálya szélessége 6,90 m, aszfalt burkolatú. Az útpálya északi oldalán térkő burkolatú járda, a déli oldalán aszfaltburkolatú járda húzódik, változó szélességű zöldsávokkal kísérve. Az út déli oldalán a zöldsávban burkolatlan, de kijelölt szegéllyel párhuzamos parkoló található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,60-16,25 m között változik.

A Stefánia utca szintén gyűjtőút a Dózsa György utca-Baross utca közötti szakaszán. Az útpálya nyugati oldalán a Baross utca vonaláig nyílt burkolt árok húzódik. Az irányonként egy forgalmi sáv szélességű aszfaltburkolatú útpálya szélessége 6,00-6,50 m között változik. Az út mindkét oldalán a Baross utcáig a változó szélességű zöldsávban aszfalt burkolatú járda található. Az út szabályozási szélessége a Baross utcáig 13,70-32,80, a Baross utcától északra 11,30-14,70 között változik. Ez utóbbi szakaszon a járdák térkő burkolatúak. A Stefánia utcában a Dózsa György úti csatlakozástól északi irányban 5 tonna össztömeg súlykorlátozás van érvényben.

A Nefelejcs utca szintén gyűjtőút, amely a Templom téren az 1. sz. főútra a Stefánia utcai csomópontban köt be. Az utca északi irányban a Kossuth Lajos utca-Farkasréti út vonalához kapcsolódik, amelyek szintén gyűjtőutak. Az aszfaltburkolatú útpálya szélessége 5,80-6,00 m között változik. Az út keleti oldalát térkő burkolatú járda kíséri, nyugati oldalán zöldsáv és aszfaltburkolatú járda található, melyben szakaszosan az útpályára merőleges felállással aszfaltburkolatú parkolók találhatók 5,00 m mélységgel. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 12,95-21,45 m között változik.

A Farkasréti út gyűjtőút, amely nyugati irányban a Nefelejcs utcához kapcsolódik, annak Kossuth Lajos utcai csomópontjánál. Keleti irányban a Farkasréti út a Bokréta köz és Tátra utca közötti szakaszán a Nefelejcs utca felé egyirányú, így az ellentétes forgalmi irány a Bokréta köz-Szakály Mátyás utca vonalán biztosított.

A Farkasréti út déli oldalán található kiépített járda, amely aszfalt burkolatú. Az útpálya mindkét oldalát zöldsáv kíséri. A Farkasréti út Nefelejcs utca – Bokréta utca közötti szakaszának északi oldalán a zöldsávban gyeplépcsős beton burkolatú parkolósáv található. A déli oldalon a 4. sz. ingatlan előtt rövid idejű parkolásra igénybe vehető szegéllyel párhuzamos parkoló található. A Farkasréti út pályája aszfalt burkolatú, amely átlag 5,90 m széles, az útpálya déli oldalán csésze szelvényű beton folyóka található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,70-16,65 m között változik.

A Bokréta köz a Farkasréti út egyirányú szakasza miatt annak keleti irányú forgalmát hivatott levezetni az Esze Tamás utca-Szakály Mátyás utca csomópontjában található körforgalmú csomóponton keresztül, részben a Clementis László út-Budapesti út-Templom tér körforgalmú csomópontja felé, részben a Szakály Mátyás utca-Tátra utca vonalán át a Farkasréti út irányába.

A Bokréta köz az Esze Tamás utca-Szakály Mátyás utca csomópont felé egyirányú. Az útpálya szélessége 3,00 m, amely aszfaltburkolatú. Az út nyugati oldalán aszfalt burkolatú járda húzódik, helyenként zöldsávval kísérve, az átellenes oldalon változó szélességű zöldsáv található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 5,00-11,05 m között változik.

Az Esze Tamás utca a Bokréta köz-Szakály Mátyás utca körforgalmú csomópontjához kapcsolódik. Az utca a közforgalom elől el van zárva. Az útra csak engedéllyel lehet behajtani. Az engedély nélküli behajtást fix oszlopok beépítésével akadályozták meg. Az engedélyhez kötött behajtás biztosítására a körforgalmú csomópontnál a fix forgalomterelő oszlopok mellett három darab burkolatba süllyeszthető, távirányítású oszlopot helyeztek el. Az Esze Tamás utca nyugati irányban a Mindszenty térbe csatlakozik, amelynek csak gyalogos kapcsolta van a Templom tér, illetve a Nefelejcs utca felé.

Az utcában a burkolt felületek térkő burkolatúak. A középső széles sétány mentén két oldalt zöldsáv, az épületek mentén keskeny gyalogos sáv található.

Az Ebner György köz a Templom teret és a Clementis László utcát köti össze a Templom tértől délre fekvő tömböt átszelve. Az Ebner György köz lakóutcaként üzemel, lakó-pihenő övezetnek van kijelölve. A Templom tér felé eső részén a járdák és az útpálya térkő burkolatú. További folytatása aszfalt burkolatú. A Templom térrel párhuzamos szakaszán a 6,00 m széles útpálya mellett, arra merőleges parkolósáv található. Az utca a Clementis László utcára köt ki keleti irányban. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 4,15-10,60 m között változik.

A Köz tér a Clementis utcáról nyílik a Tavas és a Nyár utca közötti szakaszon. A belső tér - ugyan nem kijelölve, de - körforgalmú elrendezésben üzemel. Az aszfalt burkolatú útpálya átlagos szélessége 3,00 m, a körpálya belső sugara kb. 10,00 m. Az utca lakóutcaként üzemel.

A tér szélessége a 40,0-41,5 m között változik.

Az Arany János utca lakóutcaként üzemel. Az Arany János utca a Nyár utca vonalában nyílik a Clementis László utcáról és nyugati irányban a Stefánia utcára köt ki néhány méterre délre a Baross utcai csomóponttól. Az utca déli ága a Stefánia utca keleti oldalán lévő játszótér mentén a Dózsa György utcára köt ki.

Az utcában 3 tonna össztömeg súlykorlátozás és 2,20 méteres szélesség korlátozás van érvényben. Az utca lényegében egy forgalmi sávú útként üzemel. Az útpálya átlagos szélessége 3,0 m. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,70-16,65 m között változik.

Az utcák általános keresztmetszeti elrendezését a keresztmetszvények mutatják be.

4.1.2 Jelenlegi tömegközlekedési ellátottság

A tervezési területet a VOLÁN, a HOMM Szolgáltató Kft. és a BKK Zrt autóbusz viszonylatai érintik.

A területet két irányban érintik a Volánbusz és a BKK járatai. A BKK 40, 88, 140, 140A és 240E jelzésű járatának az M4 metró 2014. március 28-i üzembe helyezése óta, a térségben a Templom téren van megállóhelye.

A területet szolgálják ki még a 288 és 289 jelzésű autóbusz viszonylatok, a tervezési térségben a Kossuth Lajos utca – Nefelejcs utca – Szabadság út – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca vonalán közlekednek.

A Volánbusz 767. számú járata, amely Budapest Kelenföldi pu. – Biatorbágy – Etyek között közlekedik, a tervezési területen áthaladva a Templom téren van megállóhelye. A tömegközlekedési hálózatokat az átnézeti rajz tartalmazza.

4.1.3 Kerékpáros közlekedés

A tervezési területen belül jelenleg kijelölt kerékpárút, gyalog és kerékpárút, kerékpáros nyom kijelölés, illetve nyitott kerékpársáv csak a Dél-Buda térségi kerékpárút budaörsi szakaszán található az Arany János utcát érintve. Itt az egyirányú útburkolaton forgalomtechnikai eszközökkel kerékpározásra kijelölt nyomvonalszakasz található.

A főváros közigazgatási határától a Baross utca-Árok utca keresztezéséig elkészült kerékpárút szakasz a Közép-magyarországi Operatív Program támogatásával létesült.

4.1.4 Parkolás

A tervezési területen belül közterületen a közlekedő utak mentén az útra merőleges, ferde, illetve párhuzamos felállással találhatók parkolóhelyek.

Így:

Templom téren a főút mentén 5+6=11 ph (szegéllyel párhuzamos parkolás)

Templom téren a főút északi oldalán a szervízúton 15+10+10=35 ph

(ferde és 45 fokos parkolás)

Nefelejcs utca mentén 16+4+6+10=36 ph (szegélyre merőleges és párhuzamos parkolás)

Farkasréti út mentén 8+12+4=24 ph (ebből rövid idejű parkoló max. 10 perc 4 ph)

(szegélyre merőleges, ferde és párhuzamos parkolás)

Ébner György köz 17 ph (szegélyre merőleges parkolás)

Clementis László utca 7+10+12+6=35 ph (szegélyre merőleges parkolás)

Dózsa György utca 5 ph (szegéllyel párhuzamos parkolás)

Stefánia utca 3+7+8+10+6=34 ph (szegélyre merőleges és párhuzamos parkolás)

4.2 Javaslat

4.2.1 Közúthálózat – forgalomtechnika

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.

Az 1. számú főút 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 nem lehetséges, ebből következően két módon valósítható meg, vagy egy új úthálózati kapcsolat kiépítésével, vagy a főút indítási pontjának módosítása javasolható a folyamatban lévő TRT felülvizsgálatban javasoltaknak megfelelően. (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.) A főutak kezdőpontját a közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet rögzíti, megváltoztatásához annak módosítása is szükséges.

Az 1. sz. főút jelentős forgalmat bonyolít le, hiszen az M1-M7 autópályával három haránt irányú közúti kapcsolaton keresztül van összeköttetése. Budapest felől haladva nyugati irányban az első a Károly király úti, a második a Sport utcai, a harmadik Törökbálint területén, a 8102. jelű úti kapcsolat, mely Budaörs nyugati területeivel, illetve Budakeszivel és Törökbálinttal teremt összeköttetést.

Az 1. sz. főút bonyolítja le a Budaörssel határos területekre irányuló közúti forgalmon kívül a településen belüli kelet – nyugati irányú forgalmat. Ez az útvonal egyben a közforgalmú közlekedés legfontosabb útvonala is.

A fejlesztési tervekben a tágabb térség egyes javasolt új hálózati elemei az 1. sz. főút tehermentesítését szolgálják.

Ezt a fejlesztési irányt szolgálja az 1. sz. főút tehermentesítésére javasolt új hálózati elemek kiépítése, melyet a településszerkezeti fejlesztési tervek tartalmaztak. Így az M1-M7 autópálya északi oldalán a szervíz út teljes, és teljes értékű kiépítése az Eger úti csatlakozástól az Auchan körforgalmi csomópontjáig, továbbá a Baross utca folytatásának további kiépítése Baross utca – Bazsalikom utca nyomvonalon. A Baross utcából balra kanyarodó közúti felüljáró kiépítése az M1-M7 autópálya felett, valamint a Törökbálinti út kiépítése, amely azonban egyben a Farkasréti út hálózati szerepének növelésével jár együtt.

A tehermentesítő elemek teljes értékű kiépítéséig azonban javasolható fokozatos forgalomcsillapító intézkedések bevezetése. Ezt azonban részletes forgalmi vizsgálat kell, hogy megelőzze, melyet legalább az 1. sz. főút a Károly király út és a Clementis László utca közötti szakaszra kell majd elvégeztetni. A forgalmi vizsgálatok eredménye alapján lehet majd fokozatosan forgalomcsillapítási intézkedéseket bevezetni. Az 1. sz. főút belterületi szakasza a tervezési területen a Templom téren halad át, mellyel kettévágja, térben szétválasztja a hagyományos központ területét. A javaslatok készítése során elsődleges feladatnak tekintettük a főút által szétválasztott területrészek minél szorosabb összefűzését, a területrészek között a gyalogos kapcsolatok erősítését. Ennek első kezdeti lépése lényegében megtörtént, hiszen a körforgalmú csomópontok kiépítése jelentősebb sebesség csökkentést eredményezett a csomópontok térségében, melyet az út további szakaszára is célszerű lenne kiterjeszteni – természetesen szigorú kamerás ellenőrző rendszer egyidejű kiépítésével. A forgalom sebességének csökkentése teret és lehetőséget nyit az út által elválasztott területek között a szorosabb kapcsolatok fokozatos kialakítására, a gyalogos kapcsolatok bővítésére.

Megvalósítható a végső cél, mely az 1. sz. főút forgalmát a tehermentesítő elemek kiépítése után korlátozhatja. A forgalomcsillapítás elemeként a Templom tér teljes területén díszburkolat létesülhet, melyet a Nefelejcs utca csatlakozásától a körforgalom becsatlakozó szakaszáig valósulhat meg a 2x1 forgalmi sáv szintbeemeléssel.

A tervezési terület keleti oldalán az 1. sz. főút körforgalom melletti szakaszán jelentős fejlesztés történik. A tervezett mélygarázs és rámpa kialakítása a díszburkolat-építés és meglévő zöldfelületek teljes átépítését jelenti. A megszűnő felszíni parkoló új egybefüggő parkfelület kiépítésére ad lehetőséget, színvonalas előtereként az új funkcióknak. A leejtő építéséhez az autóbusz megállót át kell helyezni. A Kávézóteraszok mellett a Szakály Mátyás utcai körforgalmú csomópontnál a zöldfelületek kapuzatként fogadják az Esze Tamás utcába érkezőket. Új arculatot kap a templommal szemközi térrész, a burkolat szintbeemeléssel, a szegély menti parkolás megszűnésével összefüggő térburkolat épül vízfelülettel, szökőkúttal. A meglévő fák két összefüggő zöldsávba kerülnek, melyek a gyalogosokat az átkelőhely felé irányítják. A forgalomcsökkentés érdekében javasoljuk a teljes 1. sz. főúti szakaszon 30 km/ó sebességcsökkentés bevezetését. A Templom téri díszburkolati szakaszon az átmenő forgalomkorlátozás érdekében javasoljuk az autóbusz megállók megtartásával az autóbuszöblök megszüntetését, így az út átbocsájtó képessége csökken, mely a szabályozási terv javaslatában szerepel.

A főút által kettévágott északi és déli területrészek közötti közlekedési kapcsolatok helyreállítását szolgálja az új észak-déli gyalogostengely kialakítása a Mindszenty tér mint meglévő közösségi központ és annak ellenpontjaként a Zichy major területén a javasolt kulturális központ összekapcsolása a Clementis utca gyalogos felületének fejlesztésével.

A Farkasréti út - Nefelejcs utca és a Farkasréti út - Naphegy utca - Bokréta utca csomópontjában új körforgalmú csomópontok épülnek ki. (tervek elkészültek)

4.2.2 Közforgalmú közlekedés

A tömegközlekedési hálózat jelenlegi rendszere kielégítőnek tekinthető, köszönhetően a 2010-ben bevezetett módosításoknak is (288-289 viszonylat vonalvezetése). A tervezési területet a VOLÁN, a HOMM Szolgáltató Kft és a BKK autóbusz viszonylatai érintik.

A BKK 40, 88, 140, 140A, 240 és 240E jelzésű BKK viszonylatnak hagyományosan a Móricz Zsigmond körtér, valamint a 4. metró üzembe helyezése óta Kelenföld, valamint Széll Kálmán tér és Budaörsi Lakótelep (vég)állomás között közlekedik, a Templom téren található megállóhellyel a tervezési területen.

A 288 és 289 jelzésű autóbusz viszonylata, szintén érinti és áthalad a tervezési területen. A 288 jelzésű autóbusz viszonylat a Budaörsi Lakótelep és Kamaraerdő (Iglói köz), míg a 289 jelzésű járat a Budaörsi Lakótelep és Ötvös utcai végállomások között közlekedik. A viszonylatok a tervezési térségben a Kossuth Lajos utca – Nefelejcs utca – Szabadság út – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca vonalán közlekednek. Megállóhelyeik a térségben az Ötvös utca, illetve a Kamaraerdő felé haladva az Egészségügyi központnál, a Templom téren, az Arany János utcánál és a Stefánia utcánál (Dózsa György utcai csomópontnál) találhatók. Az ellentétes irányban a megállóhelyek a Stefánia utcánál, a Templom téren és a Nefelejcs utcánál (Kossuth Lajos utcai csomópont) találhatók.

Indokolt lehet a tervezett fejlesztésekkel összhangban felülvizsgálni és pótolni mindkét járatnál déli irányból a Templom tér felé haladva a ma hiányzó Arany János utcai megállóhelyet.

További esetleges módosítások a terület beépítésével összhangban még igény szerint felmerülhetnek, azonban ezek talán elsősorban menetrendi és esetleg megállóhely kiosztás kérdésének tekinthetők a későbbiekben.

4.2.3 Kerékpáros közlekedés

A korábbi fejlesztési terv (Budaörs Településszerkezeti Terv felülvizsgálata – Váti Kft) tartalmazza a tervezési területet is érintő, az egész települést hosszanti irányban feltáró kerékpáros útvonal kijelölését. A javasolt nyomvonal Budaörs keleti határáról az Alsóhatár utca – Kertész utca – Ősz utca – Tavaszi utca – Arany János utca – Baross utca – Bazsarózsa utca – Rézvirág utca – Bimbó utca – Virág utca – Szabadság út – Gyár utca (8105 jelű út) vonalán vezet át. A nyomvonal a tervezési területet az Arany János utca vonalán érinti, mint meglévő közúton vezetett nyomvonal.

Észak – déli irányban a Stefánia utca – Nefelejcs utca vonalán, meglévő közúton vezetett nyomvonalat javasoltak, amely a temetőhöz vezet, és amely keleti irányba a Farkasréti úton folytatódik.

Az Arany János utcánál, a Stefánia utca – Nefelejcs utca – Farkasréti út vonalán, a közúton vezető nyomvonalnál a beépítettség és a közterületek adottságait (parkolás, zöldszáv, járdák keskeny volta) figyelembe véve a kerékpáros közlekedés elősegítése érdekében „kerékpáros nyom” kijelölése javasolható, mint reálisan megvalósítható megoldás. (A legutóbbi KRESZ módosításban kerékpáros forgalmat elősegítő, annak biztonságát szolgáló forgalomtechnikai megoldás.) Az Arany János utca egy szakaszán, a Stefánia utca Baross utca és Templom tér közötti szakaszán, valamint a Farkasréti útnál a Bokréta köz csatlakozásától keleti irányban az egyirányú forgalmi renddel szemben is indokolt, így a kerékpáros forgalom átvezetése, melyet közúti jelzőtáblával és burkolati jelekkel is értelemesen jelezni kell.

4.2.4 Parkolás

Az újonnan létesülő, vagy megújuló beruházásokon kívül a további szükséges parkolóhelyek kialakítására az intenzív beépítés miatt mélygarázsban, valamint a tervezési terület határán, illetve a csatlakozó területeken van lehetőség. A magánszféra fejlesztéseinek előmozdítása érdekében - lehetőség szerint magántőke bevonásával - a 2020-ig terjedő időszakban több felszín alatti parkoló építése válik szükségessé, így:

- az Arany János utca tér bővítése alatt,
- a volt posta telkén belül, a Művelődési Központ kialakításához csatlakozóan, térszint alatt,
- a szakorvosi rendelőhöz kapcsolódóan, a ma is e célra használt szomszédos területen, felszínen kialakítva,
- szervezési feladatokat jelenthet a részben önkormányzati tulajdonú Szabadság út 2-6 alatti társasház sok férőhelyes mélygarázsa nappal kihasználatlan kapacitásának igénybevétele a hosszabb idejű parkolás számára.

A Templom tér- Bokréta köz melletti terület mellett a körforgalmú csomópont fölött az északi oldalon a közterület alatti mélygarázs kialakításra tett javaslatot a Templom tér rehabilitáció – tanulmánytarva, melyet az Egyed Építész Iroda készített. A garázs szintjei félszint emelkedésű egyenes rámpával vannak kialakítva. A garázs be- és kijárata a

Bokréta közből van kialakítva, gyalogos megközelítése a kávézóval egybeépített épületből lehetséges lifttel és lépcsővel. A garázs kapacitása max. 200 férőhely.

A beépítési javaslattal összhangban a meglévő közterületi parkolók megtartása mellett további térszíni, illetve térszín alatti parkolóhelyek kiépítését terveztük.

Az iskolák reggeli és délutáni időszakos forgalma gerjeszti a Templom tér és Esze Tamás utca környékén időnként megjelenő jelentősebb forgalmi, parkolási igényt, ezért javasoltuk az iskola fejlesztéséhez kapcsolódva a Farkasréti út felőli új közúti megközelítés megnyitását, ezzel részben tehermentesítve a belső területet. Az új beépítésnél térszín alatt szintenként 45 férőhelyes garázs kiépítését javasoltuk.

Az Ébner György köznél az új beépítéssel összhangban térszín alatt 60 férőhelyes garázs kiépítését javasoltuk, amely a Clementis László utca felől a szintkülönbségeket kihasználva a pince szintre süllyesztett gépjárművel járható közterületről lenne megközelíthető. A megközelítő út süllyesztésével a meglévő természetes szintkülönbségek kihasználásával a gépkocsi és gyalogos forgalom szintbeli elválasztásával a település központjában kialakítható egy egységes gyalogos tér.

Az egykori postaépület kulturális központtá alakításával és a Clementis László utca felőli kiszolgálással 21 férőhelyes felszíni parkoló kialakítását javasoltuk, mely parkoló lemezes kialakítással, dupla számú gépjármű elhelyezést tesz lehetővé.

A Zichy Major előtti tér rendezésével a Clementis László utca nyíltárok lefedésével 30 férőhelyes, a Köz tér környezetében összesen 9 férőhelyes, a Kürtös kalács ház térségében pedig 12 férőhelyes felszíni parkoló kiépítését javasoltuk.

A belváros fejlesztésénél a város, az önkormányzat által képviselt közcél egy elsősorban gyalogos zóna létrehozása, valamint cél a fentiek szerinti közösségi parkolás fejlesztése is.

5. Közművesítés

5.1 Vízellátás

A vízellátó hálózat üzemeltetője Budaörs egész területén a Fővárosi Vízművek ZRt. A terület vízellátása a közhálózatról megoldott, mely a Km-1 jelű helyszínrajzon került ábrázolásra.

A Budaörs alacsonyabb részeit, így a tervezési területet is ellátó, a Fővárosból nyugati irányban kiterjeszkedő vízellátási zóna az ún. 19.sz. Dayka Gábor zóna, melynek ellen nyomó medencéje a XI. kerületi Dayka Gábor utcában épült. A budapesti medencecsoport mértékadó vízszintje 202, 00 m B.f.

A területen haladnak a Fővárosi Vízművek üzemeltetésében lévő töltő vezetékek.

Ezek a Naphegy- Farkasréti úton az NA 500 ac, a Nefelejcs utcában a 2 db NA 250 ac, a Budapesti, majd a Szabadság úton az NA 300 göv. és NA 200 göv., mely a Nefelejcs utca után NA 250 ac méretűre csökken és a Stefánia, majd a Vasvári úton az NA 300 ac vezetékek. Ezekben az utcákban ellátó vezetékek is vannak, melyek 80-150 méretűek, öv., ac., illetve KPE anyagúak. A Stefánia úton három párhuzamos víznyomócső van, melyből az ellátó vezeték NA 80 ac.

A területen a lakó és kereskedelmi övezetnek megfelelő vízellátás biztosított.

Javaolat:

A fejlesztéssel nagyobb víz és tűzvíz igény a Farkasréti út mentén tervezett művelődési intézmények fejlesztése révén várható.

Az utcák fejlesztésével, korszerű burkolatok és térburkolatok kialakításával párhuzamosan a vízellátó hálózat elavult elemeit fel kell újítani. A területen a Fővárosi Vízművek Zrt. fejlesztést nem tervez, ezért a szükséges korszerűsítéseket illetve hálózatbővítést a Beruházónak kell finanszírozni.

A tűzvíz ellátás szempontjából nem szabványos méretű NA 80-as ágvezetéseket át kell építeni.

A terület tűzcsapokkal lefedett. A felújítások során a föld alatti tűzcsapokat át kell építeni föld felettire.

A Farkasréti út környezetében a fejlesztés aktuális tűzvíz igényeknek megfelelően elosztóvezeteki hálózat bővítés (Na 150-es KPE vezeték építés) és többlet tűzcsap telepítés szükséges.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs többlet tűzvízigénye miatt is földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni, mely a meglevő elosztóvezeteki hálózatra telepíthető.

A mélygarázs belső tűzvíz igényének biztosítására a Szabadság úti víz alapvezetékéről bekötővezetékkel kell a garázs felé kiépíteni.

A mélygarázs helyén meglevő vízvezeték ki kell váltani és a mélygarázs -1-es szintjén az északi oldalon kialakítandó közműalagútba kell helyezni.

Stefánia utcában az NA 80 ac. vezeték elbontása célszerű, azzal, hogy a bekötő vezetékek a mellette haladó NA 150 ac. vezetékre kerülnek átkötésre.

5.2 Szennyvíz elvezetés

Budaörs területén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel. A szennyvíz csatorna közhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft. a nyilvántartási adatokat rendelkezésünkre bocsátotta, melyet a helyszínrajzon feltüntettünk (Km-2 jelű melléklet).

A keletkező szennyvíz a Budaörs-Törökbálint közös szennyvíz telepre kerül.

A teljes terület hálózattal lefedett. A szennyvíz csatorna hálózat gravitációs rendszerű, kivéve a Budapesti út bal oldalán lévő nyomott rendszert.

A gravitációs csatornák NA 200-300 méretűek, 2,2-3,5 m mélységűek. A szolgáltató az erős infiltráció megakadályozása érdekében az ac. és beton anyagú csatornák cseréjét az útépitésekkel összhangban minden esetben előírja.

A Budapesi út egy szakaszán nyomott szennyvízelvezető rendszer üzemel.

A csatorna hálózat a várható lakó és kereskedelmi jellegű fejlesztést fogadni képes. A tisztító telep és a hálózat kapacitása megfelelő.

Javaslat:

A további burkolat fejlesztések során az akna fedlapok szintbe helyezése válhat szükségessé. Amennyiben süllyesztésre vagy 25 cm-nél nagyobb emelésre kerül sor, az akna felső tagot át kell építeni.

Az Ebner György köz tervezett lesüllyesztése indokoltá teheti a csatornák kiváltását is, ahol a magassági vezetés megvizsgálását követően esetleg átemelő beépítése válhat szükségessé a Clementis László út irányába.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén meglévő szennyvízcsatornát ki kell váltani, és a mélygarázs -1-es szintjén az északi és a keleti oldalon kialakítandó közútalagútba kell helyezni.

5.3 Csapadékvíz elvezetés

A város csapadékvizeinek elvezetése és az utcák víztelenítésére szolgáló árok és csatornák az Önkormányzat tulajdonában és üzemeltetésében vannak.

A hálózatot az Önkormányzat adatai alapján a helyszínrajzon feltüntetettük (Km-3 jelű mellékletben). A vízelvezető árok és tetővizek befogadója az érintett területen a Naphegyi és a Frankhegyi árok.

Az utcák vízelvezetése zártszelvényű csatornákkal van megoldva, a vizsgált területen egyedül a Naphegyi árok Tavasz utca alatti szakasza burkolt nyílt árok.

Az érintett területen átfolyó Naphegyi árok vízgyűjtőterülete. A vízfolyás a Naphegy utca felől szállítja a csapadékvizet, A Farkasréti utat Ø2,0m-es zártszelvénnel keresztezve. Az árok a Bokréta közben jelenleg az útburkolaton vágás elvezetéssel halad tovább. Egy korábbi felmérés szerint a Szakály Mátyás utca alatt egy 3 m nyílású híd van, ennek alvízi szakaszától indul az 1,2m-es TUBISIDER kör alakú zártszelvény, mely a tavasz utca alsó ágáig tart, innen burkolt nyílt szelvénnel halad tovább. A vízfolyás a vizsgált területet elhagyva halad az M1-M7 autópálya keresztezésig. Az autópálya alatti átvezetése egy új építésű Ø 1,4m-es áteresszel történik, ezzel párhuzamosan működik a korábbi Ø90cm-es átereszt is. Az autópályát keresztezve a Naphegyi árok beköt a Spanyolréti árokba.

A vizsgált terület Ny-i oldalán halad a Frankhegyi árok, zárt szelvényben. A Frankhegyi árok a Kőhát utca felől a Nefelejcs utcán keresztül szállítja a csapadékvizet. A Stefánia út mentén a Baross utcáig Ø 0,8m-es TUBOSIDER zárt szelvényben, attól lefele Törökbálinti út mentén burkolt nyílt árokban a Forrás utcáig, ahonnan jelenleg két ágon Ø80-as és Ø90-es nyílású csatornán halad az M1-M7 az autópálya alatti 3,0mx1.5 es téglalap szelvényű átvezetésig, a Baross utca – Forrás utca között „U” mederelemekkel kiépített mederszakasz következik. A Frankhegyi árok befogadója a Budaörsi mellékág, annak 1+925 km szelvényében.

Folyamatban levő fejlesztések:

A Törökbálinti utca alsó szakaszán (a jelen szabályozási terven kívüli területen) a vízelvezető kapacitás növelése érdekében párhuzamosan kiépítendő Ø90cm-es zártszelvényű szakasz épül az Önkormányzat beruházásában.

Javaslat:

Bokréta köznél jelenleg a vágás utca burkolatán folyik le a víz. Az Önkormányzat a Bokréta köz csapadékvíz elvezetésének megoldására tanulmányt készített.

A rendezéssel a lefolyási viszonyok kis mértékben változnak, a rendezett felületek miatt az összegyűlekezési idő csökken. A befogadók - Budaörsi árok és a Hosszúréti patak - méretezésénél a teljes vízgyűjtő terület figyelembe vételével részletes vizsgálatot kell végezni. A térség biztonságos felszíni vízelvezetése érdekében a vízgyűjtőterületen a vizek késleltetett levezetése a cél, - pl. ideiglenes záportározók létesítését - kell megoldani, és rendezni kell a Budaörsi árkot és a Hosszúréti patakot is.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén a csapadékvíz elvezetése a mélygarázs -1-es szintjén a keleti oldalon kialakítandó közműalagútban kialakított zárt csatornában oldható meg.

A Naphegyi árok Clementis utcai szakaszán a környezetrendezés részeként a Tavasz utca alsó ágától meglevő Ø1.2m-es zártszelvény alvízi oldalán mintegy 130 m hosszban Ø1.2m-es zártszelvénybe helyezését tervezik.

5.4 Gázellátás

A terület gázellátása a TIGÁZ ZRt kezelésében lévő középnyomású elosztó hálózatról biztosított. A TIGÁZ ZRt a területen fejlesztést nem tervez.

A nyomvonalat a szolgáltató rendelkezésünkre bocsátotta, melyet a helyszínrajzon (Km – 4 jelű rajzi mellékletben) feltüntettünk. A meglevő hálózat állapota megfelelő.

A meglevő vezetékek D63, D90 és D110 méretűek. A várható fejlesztést a meglevő elosztó hálózat ki tudja elégíteni.

Javaslat:

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén meglevő gázvezeték ki kell váltani, és a mélygarázs -1-es szintjén az északi és a keleti oldalon kialakítandó közműalagútba kell helyezni.

5.5 Villamosenergia ellátás

Budaörs villamos-energia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. A települést ellátó hálózat kiépült, a villamos-energia ellátottság közel 100%-os.

A város villamos-energia ellátása egyrészt a település nyugati, külterületi részén, a Gyár utca és a 1. sz. főút által körbezárt területen, a 10340 hrsz.-ú telken található Budaörsi 120/20kV-os alállomásból, másrészt a Diósdai alállomásból kiinduló 20 kV-os középvezetékű hálózati rendszerről történik. A Budaörsi alállomás megáplálása a Solymár-Biatorbágy transzformátor alállomások között húzódó kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetésekről történik. A Budaörsi alállomás a fejlesztések ellátásához megfelelő nagyságú többletkapacitással rendelkezik.

A 120 kV-os távvezeték Biatorbágy irányából éri el a település határát, majd a 1. sz. főút déli oldalán haladva, a 10300/5 hrsz.-ú teleknél keresztezi a főutat, és beköt a transzformátor alállomásba.

A település területét egyéb nagyfeszültségű hálózat nem érinti.

A város területén jelentkező energia igényeket bizonyos mértékig a meglevő hálózatok ki tudják elégíteni. Amennyiben nagyobb, koncentrált energia igény jelentkezne, úgy azokat az alállomási transzformátorok cseréjével, bővítésével és új középvezetékű hálózatok kiépítésével az ELMŰ ki tudja elégíteni.

A várost ellátó 20 kV-os hálózat földkábeles és légvezetékes kialakítású. A légvezetékes hálózat beton, vas és fa oszlopokon van elhelyezve. A várost ellátó transzformátorok oszlop-, betonházas ill. aluházas transzformátorok. A meglevő szabadvezetékes hálózatok – a Villamos Energia Törvény értelmében – a felújítások során földkábelbe kerülnek áthelyezésre.

A Templom téren és környékén már földkábeles kialakítású 20kV-os hálózatok és betonházas transzformátor állomások találhatók. Ezek az állomások a Nefelejcs utca páratlan oldalán, a Stefánia utca és az Arany János utca sarkán, a Clementis László utca páratlan oldalán, valamint a Farkasréti út és a Nefelejcs utca sarkán találhatók, melyeket a Km – 5 jelű rajzi mellékleten lettek ábrázolva.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói, köz- valamint díszvilágítási igényeket. A Templom téren, az Esze Tamás utcában és az Ébner közben csak földkábeles kialakítású hálózatok találhatók, míg kapcsolódó utcákban vegyesen vannak mind földkábeles, mind szabadvezetékes hálózatok.

A beépítés-fejlesztések várható távlati becsült, többlet egyidejű villamosenergia-igényének megfelelően az üzemeltető ELMŰ Nyrt. részéről számítani lehet a villamos hálózat háttér fejlesztésére. Ezt azonban konkrét energiaigény alapján lehet pontosítani, de várhatóan a Farkasréti út menti sportszernak, a posta épületének funkcióváltása miatt, valamint a Templom téri mélygarázs fejlesztési igénye miatt válik majd szükségessé.

Az iskola mellé épülő sportcsarnok villamos energia igényét a Farkasréti úti tr. állomásból lehet biztosítani. Amennyiben a csarnok energia igénye nagyobb lesz, mint amennyi az állomásból kiadható, akkor az állomás átépítése/bővítése vagy új állomás létesítése is szükségessé válhat.

A posta épülete átépítésre kerül. Az új épület a meglévő hálózatról ellátható.

A tervezett Templom téri mélygarázs becsült villamos energia igénye 250-300kVA, ami egy új ÉHTR (esetleg BHTR) 400kVA/20kV/0,4kV transzformátor állomással kielégíthető. Az ELMŰ DB Régiójával való egyeztetés szerint a létesítendő, új tr. állomás betáplálását a Clementis utcai 20kV-os hálózat meghosszabbításával lehet megoldani. Ez kb. 250 fm új 20kV-os földkábel hálózatot jelent, valamint a Clementis utcai meglévő 19/20 sz. tr. állomás KÖF kapcsolójának cseréjét három vonali leágazására.

Az új létesítmények végleges villamos energia ellátásának módját csak a konkrét energia igény bejelentését követően az aktuális hálózati kiterheltség figyelembevételével lehet megállapítani.

A Templom téren tervezett átépítési munkák során kb 350fm 1kV-os elosztó- ill. csatlakozóhálózat átépítése ill. 2db elosztószekrény áthelyezése válik majd szükségessé. A kábelek részére mélygarázs mellett közműalagút kerül kiépítésre.

A tervezési terület utcáiban a közvilágítás kiépült. A közvilágítási hálózat (hasonlóan az energiaellátó hálózathoz) a Templom téren és a közvetlen környékén földkábeles kialakítású, míg a kapcsolódó utcákban az energia ellátó szabadvezetékes hálózat oszlopaira szerelt lámpatestek biztosítják a megvilágítást.

A Templom tér rehabilitációja során a köz- ill. díszvilágítási hálózatok átépülnek. A jelenlegi Esze Tamás utcai, a templom oldalában lévő valamint a tervezett mélygarázs feletti köz- ill. díszvilágítási hálózat szakaszok elbontásra kerülnek. ~1000fm közvilágítási és 150fm díszvilágítási hálózat létesül. A közvilágítási hálózatok 25db kis fénypontmagasságú, és 10db nagy fénypontmagasságú kandelábert fognak ellátni. A templom, a kereszt ill. az emlékművek díszvilágítását földbesüllyesztett fényvetők fogják biztosítani, melyhez 100fm díszvilágítási hálózatot kell létesíteni.

Az alkalmazott lámpatestek ill. fényvetők alacsony fogyasztásúak legyenek.

ELMŰ hálózaton csak ELMŰ minősített tervező ill. kivitelező cég dolgozhat, a hálózatba beépíteni kívánt anyagoknak az ELMŰ érvényes anyaglistájában szerepelniük kell.

5.6 Távközlés

A vizsgálattal érintett terület vezetékes távközlési- és adatátviteli hálózatát a Magyar Telekom Nyrt üzemelteti és korábban mint Matáv Rt építette ki. A város helyi előfizetői hálózatát öt db távbeszélő központ biztosítja.

A központokról kiépült elosztóhálózat alapvetően rézkábeles, kültéri nagyelosztós rendszerű, de az elmúlt években létesült a település nagy részét lefedő, előfizetőig terjedő optikai kábeles hálózat is.

Az optikai kábeles előfizetői ellátások kiépítései jelenleg is folyamatban vannak.

A vizsgálattal érintett térséget az Ady Endre utcában lévő HOST központ és a Farkasréti úti kihelyezett központ látja el.

A település jó ellátottsággal, teljes távközlési lefedettséggel rendelkezik, a Km – 6 jelű rajzi mellékleten lett ábrázolva.

Nagy nyílásszámú alépítmény hálózat húzódik a Budapesti út – Szabadság út járdájában, melyben nemcsak a helyi törzskábelek, hanem a Gazdagrét felől érkező és a város centruma, ill. további központok irányába elhelyezett nagygységű átkérő réz- és fényvezetőjű kábelek is vannak, valamint optikai gerinckábelek is ebben az alépítményben haladnak.

A helyi előfizetői hálózat kiépítése vegyes: földalatti alépítménybe húzott, közvetlenül földbe fektetett, valamint faoszlopokon felszerelt légkábeles megoldású.

Új beépítéssel jelentkező igény a helyi előírásokat szem előtt tartva a Szolgáltató által meghatározott.

Távközlési hálózat építőelemei

A vezetékes hírközlési közművizsgálati tervrajzon egyvonalas rajzzal ábrázolt távközlési nyomvonalak földalatti (alépítmény), illetve földfeletti (légkábel) hálózatot jelentenek. Az alépítményes vonalakon lévő számok az alépítmény csövek darabszámait (nyílásszámot) adják, míg a betűk azok anyagára utalnak (m=műanyag; b=beton; e=eternit stb.). A közvetlenül földbe fektetett kábel általában „pc”, újabban alkalmaznak kis átmérőjű LPE csöveket is.

Az alépítmény hálózatban lévő megszakító létesítmények a központoktól – törzsirányban – nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi elosztóhálózatban kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, valamint szereléshez, mérések végzéséhez (járdabontás nélküli) nyújtanak lehetőséget. Itt találhatók a hálózatok leágazó pontjai, a kábelek kötése.

A különböző nyomvonalas létesítmények (elektromos, víz, gáz, stb.) tulajdonviszonyaihoz képest az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának, illetve kezelőjének, hanem a távközlési szolgáltatónak a tulajdona. Földalatti csatlakozásnál a házi bekötés az alsó szinten elhelyezett tápszekrényben végződik, ahonnan egyéni felszálló vezetéken jut a csatlakozás az előfizetőig. Földfeletti hálózat légkábele lehet távközlési, vagy erősáramú oszloposon. Az oszlopokon elhelyezett szerelvényektől történik az ingatlanokhoz a leágazás a táppontig, majd egyéni vezetékekkel az előfizetőig.

A városban több MOBIL Szolgáltató erősítő és jeladó berendezése üzemel, melyek teljes lefedettséget adnak az ez irányú igényeket felhasználók számára a forgalmazásukhoz.

Templom téri fejlesztések

A mélygarázs építése kapcsán a területen haladó távközlési hálózatok kiváltása válik szükségessé. Az új távközlési hálózatok a mélygarázs mellett kialakított közműalagútba kerülnek áthelyezésre.

6. A környezet és a természet védelme

6.1 A föld és a talaj védelme

Az altalaj a Budai dolomitos és márgás kőzet, amely a domboknál felszínre is került. A tervezési terület a lejtő aljában elhelyezkedő, de még jó lefolyású felszínű, ahol a természetes hordalék rakódott le változó 2-12 m vastagságban, amelyet a vízfolyások tovább szabdalnak.

Felszín mozgásra utaló nyomok csak lokálisak – nedvességkülönbségre térfogatváltozó agyag -, egybefüggő csúszásveszélyes területek nem találhatók.

A történeti áttekintésből kitűnik, hogy a terület a középkortól kezdve művelt kert, vagy lakóterület volt. Ennek megfelelően a területen kisebb nagyobb felszín közeli tereprendezések, pince építések, vízelvezető árok építések történtek, de önálló pincék építéséről vagy nagyobb területeket veszélyeztető földmunkákról nincs tudomásunk.

A föld, az altalaj szennyezése elsősorban kommunális szennyvízzel történt, mert jelentősebb ipari üzem nem működött a területen, amely a talajt szennyezte volna.

A terv lakóterületi és városközponti felhasználás fejlesztését irányozza elő, amely az építési, létesítési előírások betartása esetén a földre vagy a talajra veszélyt nem jelent.

6.2 A víz védelme

Az előző fejezetben ismertetett altalaj igen érzékeny a talajvíz mozgásokra, hiszen a kötött és szemcsés talaj változásai karszt és rétegvizekhez vezetnek, mely utóbbi jelenléte a területen közismert. Korábban a rétegvizek a felszínre is törtek források formájában.

A rétegvizek sajnos jelentősen szennyeződhetnek és szennyeződnek jelenleg is, hiszen a közcsonak csak az utóbbi évtizedekben lett általános a környéken, de a terület feletti hegyoldalon a csatornázás még ma sem általános, és minél magasabb területről legyen szó annál bizonytalanabb a szennyvízelvezetés módja. A zárt szennyvíztárolók valós működésében sem lehet bízni. Fentiekből adódóan a kommunális szennyvízzel történő talajvízszennyezés sajnos reális valóság elsősorban a területen kívül, a feletti területeken. Ennek megszüntetésére a polgármesteri hivatal jelentős erőfeszítéseket tesz és kell tennie a teljes értékű szennyvízelvezetés megoldásáig. További potenciális szennyező forrás lehet a szennyvíz-csatornahálózat törésekor a talajba jutó szennyezés.

A felszíni vizek elvezetése általában nyílt árokban, néhány helyen zárt csatornában történik. A nyílt árok előtt, illetve abban a szikkasztás jó megoldás, de ehhez a felszíni vizek szennyezés mentességét kell biztosítani, ami nehezen megvalósítható a jelentős forgalmú, nagy burkolt felületekre tekintettel. E tekintetben a javasolt új gyűjtőcsatorna előnyt jelent, mert a vízbefolyásoknál olaj – és homokfogó – beépítésére lehetőség van. El kell érni azt, hogy a szakhatóság előírásának megfelelően, szükség esetén a jelentősebb parkolók és forgalmas utak felszíni vize csak olaj – és homok – fogón keresztül jusson a hálózatra. Ugyanakkor azonban előnyt jelent, ha a felszíni vizek a mellettük lévő zöldfelületekre jutnak, megtartva ezzel a talaj eredeti vízháztartását és csökkentve ezzel az ivóvíz locsolóvízként történő pazarlását.

A tervezett beépítésre nem szánt Kb-Kt jelű köztér területek forgalomcsillapítást okoznak (Köz tér, Mindszenty tér – Esze Tamás utca, Ébner György köz, Stefánia utcai játszótér) aminek hatására a közlekedésből származó potenciális szennyezés csökkenni fog.

A területet a Templom téren átszeli az 1-es számú főút, mely országos jelentőségű I. rendű főút, melynek önkormányzati tulajdonba adása folyamatban van, ezzel az országos főút besorolás megszüntethető, a tér tervezett forgalomcsillapítása kialakítható, amely szintén a közlekedésből származó potenciális szennyezés mérséklését jelenti a területen.

A tervezett lakóterületi és településközponti felhasználás – az építési és létesítési előírások betartása mellett – nem veszélyezteti a talajvizet és a talajvízáramlást. A fejlesztések során különös gonddal kell eljárni az alábbi esetekben:

- Pinceszintek építésénél és pincszinti gépjárműtárolásnál, hogy a talajba szennyezet víz ne juthasson.
- A pincszinti építmények lehetőleg a terepesés és a talajvízmozgás irányába essenek, hogy a talajvíz természetes áramlása jelentősen ne változzék.

- A felszíni vizek szennyezését el kell kerülni –pl. gépjármű karbantartás során, vagy a forgalom során szennyező gépjárművek tekintetében.
- A fő és melléktechnológiai folyamatok során keletkező szennyező és veszélyes anyagokat fel kell ismerni és elszállításáról – rendszeresen és bizonylatolt módon – gondoskodni kell.
- A vizek védelme a társadalom életformájának kérdése, amely a neveléssel és együttélés tanulásával válik kedvezőbbé.

6.3 A levegő védelme

A vizsgált terület levegőterhelése jelentős. A levegőszennyezés fő forrásai:

- a közúti gépjármű közlekedés
- a lakossági, szolgáltatási és közüzemi fosszilis energiahordozó felhasználás

A terület fő légszennyező anyaga a nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por.(PM₁₀). Úgy becsülhető, hogy ezeknek a légszennyező anyagoknak a koncentrációja esetenként meghaladja a levegőterheltség egészségügyi határértékét.

A légszennyező anyagok döntő részben a közúti közlekedésből származnak. A forgalom növekvő irányzatú, melynek légszennyező hatását a fokozatosan, de lassan korszerűsödő járműpark csökkenő fajlagos emissziója részben ellensúlyoz. A vizsgált területen az átmenő forgalom csökkentése nehezen oldható meg. A tehergépjármű forgalmat azonban lehetőség szerint a területről ki kell szorítani. El kell érni, hogy az autóbusz forgalomban korszerű, alacsony emissziójú járművek üzemeljenek. Nem kívánatos, hogy a tervezési területen sok gépkocsi parkoljon. A közeli területen, az ott lakók zavarása nélkül, parkoló létesítésének lehetőségét kell megvizsgálni.

Fokozott figyelmet kell fordítani a vizsgált terület minden közútjának tisztán tartására, mely a porterhelés egyik fő forrása.

Vizsgálni kell annak lehetőségét, hogy a városon átmenő forgalmat fokozottan az M1 autópályára lehessen terelni. Még nem ismeretes, hogyan fogja befolyásolni a város forgalmát, ha 2020 körül megépül az M0 autópálya északi szakasza. Erre vonatkozóan időben hatásvizsgálatot kell készíteni.

A fosszilis energiahordozóknak fűtésre, meleg víz előállítására való felhasználása során keletkező légszennyezés jórészt lakossági forrásokból származik. Másrészt a szolgáltató és közintézményi létesítmények hatása sem elhanyagolható. A vizsgált területen a gázhasználat a jellemző, amely főleg nitrogén-oxidokat bocsát ki, ugyanúgy, mint a gépjárművek. A gázfelhasználás hatékonysága és légszennyező anyag kibocsátása nagymértékben függ a tüzelőberendezés korszerűségétől és műszaki állapotától. Ez utóbbi rendszeres ellenőrzését meg kell követelni. Takarékosági okokból teret nyer a szén és a fa felhasználása, mely a levegőszennyezés szempontjából nem kívánatos. A közintézmények és szolgáltatók esetében a lehetőség szerint megújuló energiaforrások (Napkollektor, geotermikus energia, lásd: uszoda és iskola,) használatát kell szorgalmazni.

Ipari légszennyező források a vizsgált területen nincsenek.

A levegőterhelés ellenőrzése céljából a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által üzemeltetett légszennyezettségi mérőhálózat fővárosi rendszeréhez csatlakozóan, folyamatos működésű monitor állomás létesítését kell kezdeményezni. Ez Budaörs központi részén, praktikusán a Templom-tér környezetében kerülhet elhelyezésre. A mérőállomás adatai megalapoznák a szükséges levegővédelmi intézkedéseket, és a fővárosi füstköd intézkedési terv (szmog-riadó) kiterjesztésének lehetőségét Budaörsre. A műszeres konténer elhelyezésére telepítési tervet kell készíteni.

6.4 Zaj- és rezgés elleni védelem

Korunk egyik legnagyobb kihívása a zaj- és rezgésterhelés. Az álló zajforrások a területen nem jellemzőek, de fel kell készülni a rádió és zene erősen szubjektív megélésű panaszokon túl – ami persze a polgár közérzete szempontjából nem elhanyagolható – az épületgépészeti berendezések (klíma, szellőzés stb.) egyre nagyobb zajhatásával. E területen azonban a zajszint mérések objektív, megismételhető ellenőrzést tesznek lehetővé, amelynek egyre nagyobb jelentősége lesz.

A közlekedés által okozott zajterhelés

A közlekedési zaj azonban összességében messze meghaladja a helyhez kötött zajforrások problematikáját. A Szabadság út, Templom tér, Budapesti út forgalmi terhelése jelentős függetlenül attól, hogy az országos főút része vagy a város főútja. Elsődleges megoldásnak az látszik, hogy az átmenő forgalmat el kell terelni, korlátozni kell. A településközi – országos – forgalom gyakorlatilag már nem érinti ezt a főutat, hiszen az M1-M7 autópálya igen jó elkerülő útvonal és a főúton az ilyen jellegű átmenő forgalom – számlálás alapján megállapítva – a 10%-ot sem éri el.

A Budapesti út és a Nefelejcs utca mentén álló épületek zajterhelése a Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajterképének tájékoztató jellegű adatai szerint nappal 65 – 70 dB, éjjel 60 – 65 dB.

A forgalmas utaktól távolabb a közúti zajterhelés már kisebb a nappali 55 dB és az éjszakai 50 dB értéknél, és a Dózsa György utca menti kisvárosias lakóterületen pedig nappal 50 dB, éjjel 45 dB körüli.

A főút forgalmát ma már elsősorban a Budaörsi célpont és más település közötti forgalom teszi ki, valamint a város két pontja közötti forgalom. Ezt a város gazdaságélénkülése is előidézi, ami jó dolog. Hiányzik azonban a központot elkerülő városon belüli gyűjtő út, amely a városrészeket kötné össze. Ezt a közlekedési problémát az egész várostra kiterjedő településszerkezeti tervben lehet vizsgálni, de feltehetően csak költséges áttörésekkel, kisajátításokkal lehet új nyomvonalat találni. Ha ilyen nincs, vagy nem is lesz, akkor még mindig jobb ez a viszonylag széles nyomvonal városon belüli átmenő forgalomra való igénybevétele, mint ennek a korlátozása és a forgalom átertelése keskeny lakóutcákba, ahol sokkal nagyobb és eddig nem volt ártalmat okozna. Tehát a forgalom zajával mindez ideig együtt kell élni és csak kis lépésekkel lehet javítani a helyzeten, amelyek a következők:

- Folyamatossá kell tenni a forgalmat, hogy a gyorsítás, fékezés extra terhe ne jelentkezzen.
- Javítani a burkolat minőségét, hogy az ne legyen zajos (simaság) és hangelnyelő (lágy) legyen.
- Olyan forgalomelterelő beavatkozásokat ajánlani, hogy az M1-M7 közös nyomvonal és onnan a budaörsi cél kedvezőbb legyen budaörsi célú forgalomnak.

A főút mentén meglévő lakások passzív akusztikai védelme zajgátló nyílászáróval kedvezőbb helyzetet teremt, de megfosztja az ott élőket a szoba ablakának nyitva tartásától. Új lakás építése esetén a tervezői lelemény segíthet, hogy a lakásnak a csendet kívánó lakóhelyiségeit – minél nagyobb arányban – a főúttal ellentétes oldalra helyezze. A passzív akusztikai védelem érdekében legalább 15 dB értékű zajgátló ablak elhelyezése kívánatos.

Ugyancsak a stratégiai zajterkép adatai szerint a tervezési területen a vasúti, illetve a légiközlekedési (repülési) zajterhelés nem számottevő.

Szabályozási javaslat

A Budapesti út és a Nefelejcs utca mentén lakó-, vagy zajtól védendő funkciójú épület felújításakor, átalakításakor, esetelegesen új épület építéskor a homlokzati szerkezetet úgy – megfelelően választott hangszigetelő képességű nyílászárókkal – úgy kell kialakítani, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete szerinti beltéri zajterhelési határértékek teljesüljenek.

Ilyen esetben gondoskodni kell a helyiség megfelelő mesterséges szellőzéséről is.

Üzemi jellegű, illetve szabadidős zajforrások

A 284/2007. (X. 29) Korm. rendelet 2. § szerinti üzemi, illetve a szabadidős zajforrások működésétől származó zajterhelés nem haladhatja meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete szerinti zajterhelési határértékeket.

Ezek:

- az Lk jelű kisvárosias lakóterületen, valamint a zöldterületen
nappal: LTH = 50 dB
éjjel: LTH = 40 dB
- Vt jelű településközpont- és Vi jelű intézményterületen
nappal: LTH = 55 dB
éjjel: LTH = 45 dB

Szabályozási javaslat

A tervezési területen üzemi, illetve szabadidős zajforrások létesítése, működtetése esetén a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülését megfelelően választott berendezéssel, illetve szükség esetén megfelelő zajcsökkentési intézkedéssel kell biztosítani.

Az épületek rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésekre (különösen felvonókra, kazánokra, szivattyúkra, szellőző- és klímaberendezésekre - ide értve az egyedi klímaberendezéseket is, vízellátási, csatornázási, fűtési, világítási berendezésekre) az üzemi zajforrásokra előírt külső környezeti, és épületen belüli zajterhelési határértékeket kell alkalmazni.

A kulturális, szórakoztató, vendéglátó létesítmény üzemeltetője köteles gondoskodni arról, hogy a működésével összefüggő vendégforgalom (a vendégek viselkedése) a környezetben lakók nyugalma ne zavarja.

6.5 Hulladékgazdálkodás

Az új beruházásokhoz kapcsolódó építési és bontási hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, a keletkező hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakóban lehet elhelyezni, azokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja. Az esetleg szükségessé váló feltöltések csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhetők. Mélyépítési munkálatoknál az esetleg felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával kell az ingatlant mentesíteni.

A keletkező kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtéséről és a rendszeres városi szemétszállítás keretében való elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ingatlanon belül csak ideiglenesen szabad tárolni, azokat igazolt módon – rendszeresen vagy alkalmanként – arra felhatalmazott céggel – lerakóba vagy ártalmatlanításra – el kell szállíttatni.

Bármely tevékenység során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagokat csak saválló és vízzáró burkolaton, fedett és zárt helyen, egymástól elkülönítetten szabad csak ideiglenesen tárolni. Azoknak szakszerű és bizonylatolt módon történő – ártalmatlanítóba vagy lerakóba való – elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.

Az újonnan létesülő épületek használatbavétele előtt a szemét elszállíttatásáról a szállító vállalattal – igazolt módon – meg kell egyezni.

6.6 A növényzet védelme

A növényzettel kapcsolatos tervi javaslatokat a Zöldfelületi javaslat című fejezet tartalmazza.

7. Örökségvédelmi hatástanulmány

7.1 Régészeti örökség védelme

A régészeti örökség védelmével kapcsolatban a város hatályos, 2009-2014 között készített település-szerkezeti terve Régészeti örökség védelméről szóló hatástanulmánya, melyet Vágner Zsolt okleveles régész (oklevélszám: 459/2002) készített részletesen foglalkozott a város hatályos régészeti örökségével, és a településszerkezetben tervezett változtatások régészeti örökséget érintő hatásaival.

A tervezés alá vont területen, jelen tervezési szakaszban a hatályos településszerkezetben változtatás nem tervezett, ezért jelen tervben csak a tervezési területet bemutató rövid leírást szerepeltetünk.

7.1.1 Vizsgálat (értékelés)

a.) Történeti leírás, régészeti örökség

Budaörsről igen korán - már 1817 -ben - bekerültek a Magyar Nemzeti Múzeumba egy római kori Mithras szentély kövei. Ezután csak a 20. század elejétől kezdve gyarapodott az MNM gyűjteménye néhány itteni lelettel. A fővároshoz közeli település régészeti leleteinek megmentését az 1950-es évektől az 1970-es évekig elsősorban a Budapest Történeti Múzeum munkatársai végezték. A szentendrei múzeum az 1970-es években kapcsolódott be a kutatásba. Az 1986-ban megjelent régészeti topográfia [Dinyés István - Kövári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: Pest megye régészeti topográfiája. A budai és szentendrei járás (MRT XIII11.) (Szerk.: Torma István) Bp. 1986. (MRT 7.), az őskortól a törökkor végéig terjedő teljes régészeti időszak emlékeit és a rájuk vonatkozó történeti adatokat a korábbi kutatások eredményeit felhasználva, lelőhelyenként csoportosítva tárgyalja. A kötet megjelenése utáni nem nagy számú régészeti kutatás közül kiemelkedő fontosságú, a Hosszúrét-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás. Az Ottományi Katalin vezetésével 2002-ben megkezdett ásatás szenzációs római kori leleteket eredményezett.

A mai közigazgatási határon belül három, a középkori írott forrásokban is szereplő település volt: Örs, Csík és Horhi.

Örs falu neve magyar névadással keletkezett vagy törzsnévből vagy személynévből. A szőlőtermelő Pilis megyei falu középkori történetéről meglehetősen keveset tudunk. Királyi kápolna eredetű, Szent Márton tiszteletére emelt temploma 1236-tól kezdve gyakran szerepel az oklevelekben. A középkori templom alapfalai 1725-ben még láthatók voltak. A falu és a templom a mai belterület alatt helyezkedhetett el; régészeti, építészeti nyomait még nem ismerjük.

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

Már dűlőnév sem őrizte meg a harmadik falu, Horhi emlékét. Az írott források elemzéséből derült ki, hogy az egykori kamaraerdei törzsgyümölcsös területén feltárt Árpád-kori és késő középkori leletek (12. számú lelőhely) ebből a faluból származnak. A falu neve a szakadék, mélyút jelentésű horh(ó) szóból származik. Az 1300-tól szereplő falu budai polgárok, majd különböző nemesi, főnemesi családok birtokában volt. Ákosházi Sárkány Ambrus horhi nemesi kúriáját 1519-ben 300 forintért eladta Batthyány Benedeknek. Horhi a törökkel legelőjén végleg elnéptelenedett, az 1446-tól kezdődő adóösszeírásokban mindig pusztaként szerepel.

b.) Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A földrajzi adottságok miatt a település külterületén korábban is alacsony volt a szántóföldek aránya, mára teljesen elfogytak, így az ismert régészeti lelőhelyek többsége belterületre, belterületi jellegű helyre esik. Meghatározó természet földrajzi tényező a Budai-hegység és Tétényi-fennsík. Közöttük helyezkedik el a Budaörsi-medence a rajta nyugat-keleti irányban keresztülfolyó Hosszúrét-árok. Ez a körülmény az őskortól egészen a legutóbbi időkig meghatározta Budaörs településhálózatban elfoglalt helyét és kapcsolatrendszerét. A város középkori előzményeinek településszerkezetét nem ismerjük.

c.) Védeltségek

A tervezési terület határain belül a 10091 azonosítószámú 59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2 hrsz-ú ingatlanokat érintő, belterületi középkori település és templom régészetileg védetté nyilvánított lelőhelye található.

A tervezési terület a középkori Örs falu területén helyezkedik el, ezért a lelőhelynek nem minősülő részén is előkerülhetnek régészeti emlékek.

d.) Az örökségi értékek elemzése

A község közigazgatási területe a történelem legtöbb korszakában lakott volt. Jelenleg az újkőkortól a késő középkorig találhatók lelőhelyek.

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek a tervezési területen és környékén a 10091 azonosítószámú lelőhely.

A terv nem tartalmaz régészeti lelőhelyet érintő településhálózati és tájhasználati változást.

e.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot a kulturális örökség régészeti elemeit a nagymértékben érintik a belterületi, beépített ingatlanok vonatkozásában.

7.1.2 Változtatási szándékok

a.) Településhálózati és tájhasználati változás

A terv településhálózati és tájhasználati változást nem javasol.

b.) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

A terv területhasználati változtatást nem javasol, a kialakult, történelmi városközpont területén a meglévő területhasználatok kiegészítéseként lakások, városközponti intézményi területek és közösségi terek kialakíthatóságára tesz javaslatot.

Ezek a régészeti lelőhely és a régészeti érdekű területeken régészeti érdekeket érintenek.

c.) Infrastrukturális változás

Infrastrukturális változtatás – helyi gyűjtőutak és csomópontok kiépítése – nem tervezett.

A tömbfeltárások gyalogútjai jellemzően a hátsóterek beépített területein haladnak, azok területén régészeti leletek előkerülése valószínűsíthető.

7.1.3 Hatáselemzés a különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)

a.) Természeti, táji hatások

A régészeti lelőhelyekre új természeti vagy táji hatások nem várhatók.

b.) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A Budaörs területére eső ismert lelőhelyek a patakok völgyéből kiemelkedő magaslatokon helyezkednek el. A hasonló adottságú területeken számolni kell jelenleg nem ismert régészeti lelőhelyek váratlan előkerülésével.

Fokozott régészeti védelemre tett javaslat megfontolását jelenleg egyik lelőhely esetében sem javasoljuk. Amennyiben a jövőben ilyen igény felmerül, a védelemre bárki nyújthat be kezdeményezést a KÖH területileg illetékes irodájához vagy a KÖH Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóságához. A szükséges jogi eljárásról a KÖH tud további információval szolgálni.

A helyi, önkormányzat által rendeletben kimondott régészeti védelemnek csak abban az esetben van értelme és létjogosultsága, ha az az egyes területek számára az éppen hatályos jogszabályokban biztosítottnál erősebb védelmet garantál. Ez különösen a régészeti érdekű területek esetében jelenthet átmeneti megoldást arra az időszakra, amíg az érintett terület régészeti lelőhellyel való érintettsége egyértelműen kiderül, de a miniszteri rendeletben megjelenő védettség kimondásáig a veszélyeztetett területen is átmeneti megoldást jelenthet.

Bár több lelőhely esetén megállapítható annak veszélyeztetettsége és hosszú távon való károsodása, esetleges feltárásuk tervezését - legalábbis a fent javasolt régészeti védelem megvalósulása esetén - egyik esetben sem javasoljuk. Beruházások esetén azonban megelőző régészeti kutatásra lehetőség van a nyilvántartott lelőhelyeken, régészeti érdekű területeken.

Régészeti szempontból alapvetően fontos, hogy minden egyes nyilvántartott lelőhelyet érintő munkálat esetében, továbbá minden olyan esetben, amikor váratlanul régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) értesíteni kell (ez utóbbi esetben a területileg illetékes múzeum értesítésével párhuzamosan). Tekintettel azonban a törvényi szabályozásra, mely szerint a beruházások esetében a szükségessé váló régészeti feltárások költségét a beruházónak kell állnia, valamint a váratlanul előkerülő lelőhelyek kapcsán szükséges mentő feltárások által okozott időkiesésre egy-egy beruházás során, a nem kellően motivált felek miatt a gyakorlatban továbbra is számolni kell a régészeti jelenségek egy jelentős részének dokumentálatlan pusztulásával. Ennek elkerülése érdekében szükséges az előrelátó tervezés, valamint a fejlesztések során a régészeti plusz költségek tervezése.

Bármilyen újabb beruházás (pl. alagcsövezés, melioráció, talajlazítás, csatornaásás, homok-, agyag-, vagy földbányászás, magas- vagy mélyépítés, útépítés, stb.) jelentős károkat okozhat a lelőhelyeken, ezért ezek a tevékenységek minden esetben a KÖH előzetes szakhatósági engedélyéhez kötöttek. A Hivatal saját hatáskörében mérlegeli a tervezett beruházás és az általa a régészeti örökségben keletkező visszafordíthatatlan folyamatok arányát, viszonyát, majd a jogszabályokkal összhangban ezek alapján engedélyezi, kikötésekkel engedélyezi, vagy elutasítja az engedélykérelmet.

A lelőhelyek közül jelenleg egyik sem javasolt régészeti bemutatóhely kialakítására.

c.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A jelenlegi károsan ható folyamat (talaj bolygatása) a fokozatos állagromlást jelenti a lelőhelyek számára. E folyamat elméletileg visszafordítható lenne, ha a területeken a talajművelést a már felvázolt módon megváltoztatnák. Ehhez a helyi adminisztráció (Önkormányzat), a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a folyamat megfordíthatatlannak látszik és előbb vagy utóbb menthetetlenül a régészeti lelőhelyek teljes megsemmisüléséhez vezet. Természetesen a lelőhelyeket érő káros hatások azonnali teljes régészeti feltárás révén kiválthatók lennének, azonban a régészeti örökséggel való szakszerű gazdálkodás miatt a konkrét fejlesztéssel nem veszélyeztetett lelőhelyek feltárása nem cél, ráadásul a régészeti kutatás meglehetősen forrásszükséges tevékenység, s ezt a forrást a feltárási szándék esetében valakinek biztosítani kellene.

d.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A jogszabályok nem írnak elő kárenyhítési vagy ellentételezési kötelezettséget arra az esetre, ha egy terület tulajdonosát az előírások vagy a jogszabályból eredő kötelezettségei miatt hátrányok érik. Ugyanakkor a kárpótlás lehetőségét nem is zárja ki semmi, így ez minden esetben az érintett felek megegyezésétől függ.

A lelőhelyekben okozott károkra vonatkozóan ld. a hatályos jogszabályokban leírtakat.

7.1.4 Összefoglaló

Budaörs belváros területén nagyszámú régészeti lelőhely nyilvántartott, amelyek az emberiség (azaz minden korábbi, mára eltűnt történelmi kultúra képviselőinek) és benne a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának is fontos bizonyítékai. Bármilyen településszerkezeti, területhasználati változtatás, infrastrukturális vagy egyéb beruházás tervezése esetében kiemelt figyelmet kell fordítani a földben rejlő régészeti emlékanyagra, legyen szó nyilvántartott régészeti lelőhelyről vagy régészeti érdekű területről.

Régészeti érintettség és a tervezés:

A talaj bolygatásával járó tevékenységek során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó a tervezési terület egésze, ezért azt régészeti érdekű területként kell szabályozni.

Ezekben a területeken beruházás tervezése esetén, már a tervezés legelején javasolt a Hivatal előzetes állásfoglalásának beszerzése. Ebben a hivatal nyilatkozni tud arról, hogy az érintett területen időközben vett-e nyilvántartásba régészeti lelőhelyet, illetve hogy az adott beruházás megvalósításához hozzá fog-e járulni, és ha igen, akkor milyen feltételekkel. A Hivatal állásfoglalásának kialakításához a 4/2003. (11.20.) NKÖM rendelettel összhangban elrendelheti örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetését.

7.2 Épített örökség védelme

7.2.1 Vizsgálat (értékelmérés)

a.) Történeti leírás, településfejlődés

A település fejlődését a Településfejlődés vizsgálat tervlap mutatja be.

Az alábbi, a vizsgálat alapját képező térképeket – melyek településre vonatkozó részeit a tervlapon kivonatoltuk – a Hadtörténeti Múzeum Térképtárából szereztük be:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - Első katonai felmérés | 1782-1785 között |
| - Második katonai felmérés | 1859-ben |
| - Harmadik katonai felmérés | 1928-ban |

A régészeti feltárásokból valószínűsíthető, hogy a területen a római hódoltságot megelőzően kelta eredetű népcsoportok élhettek akik a római hódoltság alatt továbbra is fenntartották telepeiket.

A római hódoltság idejéből a mai Budaörs központjának helyén feltárt elszórt leletekből – sír, oltárkö, út maradvány – illetve a kamaraerdei két őrtoronyból következtethetünk arra, hogy a rómaiak a mai Budaörs területén települést hoztak létre mely tény a mai, meglévő beépítettség miatt nem bizonyítható. A feltételezett római kori település a mai Budaörsre nem volt hatással.

A honfoglalás után a település legjelentősebb épülete a román stílusú templom volt, melyről írásos emlékeink vannak. A település a török hódoltságig lakott volt, de a török kor végére elnéptelenedett.

A XVII. században a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre német családokat telepítettek. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a román kori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom.

A XVIII. század közepén a terület visszakerült a királyi kamara tulajdonába, de a település fejlődése töretlen maradt. Az első katonai felmérés ebben az időszakban készült. A felmérésen jól látható, hogy a tervezési terület a település ősi magját képezi, a jelenleg meglévő közterület hálózat illetve a telekstruktúra lényegében azóta változatlan, illetve jól kivehető az egykori Zichy kastély – ma posta – illetve a hozzátartozó major, mely ekkor még nyugat felé nyitott.

A településre 1859-ben készített második katonai felmérés térképe alapján megállapítható, hogy a település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. A tervezési terület északi oldalán, a mai Farkastorki út menti területek ekkor épültek be. A volt Zichy kastély épületében ekkor leánynevelő intézet működött. A térképről leolvasható, hogy az uradalmi major épületének nyugati szárnya e felmérésnél már megépült.

A településre 1928-ban készített harmadik katonai felmérés térképe alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. A tervezési terület déli része, a mai Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb, illetve az uradalmi majortól nyugatra eső, a mai Stefánia utcáig tartó terület is ebben az időszakban épült be.

A település mai arculata alapján következtethetünk arra, hogy mivel a nálunk oly jellemző lakótelep építések szerencsésen elkerülték az ősi település központot, ezért itt viszonylagos épségben megmaradhattak a városmag XVII-XIX századi építészeti értékei, a fésűs beépítésű illetve az utcával párhuzamos gerincű, kocsiahajtós

lakóépületek, valamint a Templom tér déli oldalán a XX. század elején megindult városiasodást jellemző zártosított, többszintes épületek.

A XX. század közepén épült épületek közül a Templom tér 19. szám alatti irodaépület tömegével, homlokzatformálásával erősen elüt környezetétől – főleg a szomszédos műemléktől. A szintén ezen időszakban épített Templom tér 16. szám a környező beépítésekhez tömegében jól illeszkedik, az állami iskola ebédlő bővítésének, illetve tornatermének épülete viszont nem, de a városképet elhelyezkedésük miatt nem befolyásolják.

A XX. század végén épült épületek tömegükkel általában jól illeszkednek a kialakult beépítéshez, illetve magukban hordozzák annak az igényét, hogy a terület napjainkban ismét a városiasodási folyamat színtere legyen. Ezen új épületek e folyamat meghatározó elemei lehetnek.

A vizsgálatból kitűnik, hogy a tervezési terület Budaörs ősi magjának viszonylagosan épen maradt része, ezért a fejlesztési és szabályozási javaslatok készítésénél rehabilitációs tervezés szükséges.

b.) Természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések

Lásd a régészeti fejezetben részletezetten.

c.) Védelem

A tervezési terület a középkori Örs falu területén helyezkedik el, ezért a régészeti emlékek előkerülésén túl jelentős számban találhatunk művi emlékeket a területen.

Országos védelem, műemlékek

A szakhatóság adatszolgáltatása alapján a tervezési területen az alábbi, országos védelem alatt álló épületek, építmények találhatók:

Templom tér 1.	hrsz: 1	R.k. templom	műemlék	törzsszám: 6932
Templom tér 18.	hrsz: 132	lakóház	műemlék	törzsszám: 9394

Építészeti értékek helyi védelme

Budaörs város képviselőtestülete a többször módosított 28/2004. (V. 25.) számú rendeletével az országos védelem alá nem helyezett, de a település történeti múltját és építészeti kultúráját magában hordozó településrészek, épületcsoportok, épületek, építmények, illetve azok egyes részeinek megőrzése érdekében helyi védelmet rendelt el. A közelmúltban készült el a helyi építészeti értékek felülvizsgálata az értékleltár aktualizálásával, ennek eredményeként módosult a rendelet, és kiegészült több új elemmel, a tervezési terület vonatkozásában is.

A tervezési területen az alábbi helyi védelmek találhatók:

VÉDETT ÉPÜLETEK:

Arany János utca 1.	Hrsz: 148
Arany János u. 3.	Hrsz: 149
Bokréta köz 7.	Hrsz: 16
Clementis L. u. 4.	Hrsz: 137/1
Clementis L. u. 6.	Hrsz: 137/2
Clementis L. u. 8.	Hrsz: 138
Clementis László utca 9.	Hrsz: 3284
Dózsa Gy. u. 8.	Hrsz: 163/1
Dózsa Gy. u. 8.	Hrsz: 163/2
Esze Tamás u. 3.	Hrsz: 9
Esze Tamás u. 5.	Hrsz: 13
Esze Tamás u. 7.	Hrsz: 14
Esze Tamás utca 9.	Hrsz: 17/1
Esze Tamás utca 17.	Hrsz: 23
Stefánia u. 9.	Hrsz: 122
Stefánia u. 19.	Hrsz: 127
Stefánia u. 25/1.	Hrsz: 148
Templom tér 12.	Hrsz: 110/6

Templom tér 13.	Hrsz: 111
Templom tér 14.	Hrsz: 112
Templom tér 15.	Hrsz: 113
Templom tér 17.	Hrsz: 115
Templom tér 2.	Hrsz: 60
Templom tér 20.	Hrsz: 116
Templom tér 3.	Hrsz: 62

VÉDETT ÉPÜLETRÉSZEK

Stefánia u. 17.	Hrsz: 126	pince és kapuoszlopok
-----------------	-----------	-----------------------

VÉDETT ÉPÜLETEGYÜTTESEK

Arany János utca 5.	Hrsz: 146	Zichy major épülete
Arany János utca 7.	Hrsz: 150	Zichy major épülete
Arany János utca 11/2.	Hrsz: 151	Zichy major épülete
Arany János utca 15.	Hrsz: 152/1	Zichy major épülete
Clementis L. u. 20/1-2.	Hrsz: 153	Zichy major épülete
Köz tér 18.	Hrsz: 145/1	Zichy major épülete
Köz tér 18/a-c.	Hrsz: 145/2	Zichy major épülete

VÉDETT MŰTÁRGYAK:

Templom tér 11. előtt	Hrsz: 109/2	a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd
-----------------------	-------------	--

d.) Az örökségi értékek elemzése**Országos műemlékek****Római katolikus templom**

Az Árpád-kori királyi kápolna helyén építették fel a német telepesek első templomukat (1738-1752). A jelenlegi 1801-től 1810-ig épült. Védőszentje Nepomuki Szent János.

A két korszak építészeti stílusa egységes belső térré formálódik, a barokkos részletek együtt élnek a klasszicizáló részletekkel. A főoltár klasszicista szellemű, Krisztus golgotái kínhalálát ábrázolja. A timpanon alatt Sic Deus dilexit mundum (így szerette Isten a világot) felirat olvasható. Barokkos hatású a szépen megmunkált szószék, oldalán a lángoló szívet és horgonyt tartó angyalokkal, a szószék koronáján angyalok tartják a tízparancsolat köztábláit. A szószék bájos faragványa a hársfából készült, magokat vető Jó Pásztor alakja. A szentély barokkos keresztelő kútja XVIII. századi munka. Szent János a térdelő Jézusra lendületes mozdulattal önti a keresztvizet. A szentély baloldali falán szent György és szent Cecília barokkos hatású képei, Gyomlai György jegyző votív képei 1864-ből, de valójában korábban festhették őket. A jobb oldali szentélyfalán a Három királyok kissé sérült, mozgalmasan elrendezett képe, a mellette függő Szentháromság hagyományosabb munka. Barokkos hatású a hajó bal oldali falán álló Szent József oltár, a két mellékalak, az egyházatya és a szerzetesnő jó minőségű szobrok, valószínűleg a Zichy család házi szobrászának munkái. A szembenálló - jobb oldali - Nepomuki Szent János alakja a körülötte gomolygó angyalokkal sikerült alkotás. A szent nyakára festett cingulus jelzi, hogy az ábrázolt a gyónási titok áldozata. Már a XIX. századra jellemző a hajó bal oldali Szent Sebestyén oltára, a két mellékalak, szent Vendel és szent Rókus a budaörsiek szentjei. Vendel a gazdák, a juhpásztorok szentje, Rókus klasszicizáló alakja a pestises betegek védőszentje - az 1739-es járványra emlékeztet. A szájában kenyeret hozó kutya a pestises betegek megsegítését idézi fel. Az oltár predelláján a fájdalmas Krisztus sikerült festménye. A szembenálló jobb oldali oltár fő képe a bűnbánó Magdolna, mellette Szent Erzsébet és a Magyarországon született skóciai Szent Margit, mindkét szent a szegények oltalmazója. Az orgonaszekrény zenélő barokk angyalkái a tihanyi apátság Stuhlhof Sebestyéntől faragott angyalaira emlékeztetnek, az orgona átépítése előtt figurálisan még gazdagabb volt. A mennyezet négy freskómezőnyre - Nepomuki Szent János, Szent Domonkos, Krisztus mennybemenetele és az utolsó freskón Mózes a kígyóval -, azt mutatják, hogy hajdan jóval színesebb volt a templom. Mózes éppen az új hazát kereső budaörsiek jelképe is lehetne. A templom kis méretű barokk tornya az első templomra emlékeztet.

A templomkertben álló emlékmű-szobor, a Krisztus karjába hanyatló katona, Pásztor János műve 1925-ből. Ezt egészíti ki 1992 novembera óta a szobor mögött oválisan elhelyezett Halottaink emlékére feliratsor 16 táblán 475

névvel, mely az elhurcoltak, elkergetettek, a II. világháborúban elhunytak nevét őrzi. A főszoborral harmonizáló táblasor a Németországban élő budaörsiek és a helyiek összefogásából létesült, a vörösvári Balassa György munkája.

Lakóépület

Az Ébner György köz 17. szám alatti, 132 hrsz-ú ingatlanon áll az előkert nélküli, zártosított, eklektikus, kétszintes (földszint+emelet) lakóépület, az egykori polgári lakóház. Az épület a homlokzati felirat alapján 1880-ban épült.

Az épület utcával párhuzamos, kéttraktusos főépületét, az utcával párhuzamos nyeregteret, a két oldalhatár mentén hátranyúló egytraktusos épületszárnyakat félnyeregteret fed. Az épületbe és udvarára az épület tengelyében álló kapubeajtón jutunk. Az épület egykori rizalitjai, épületdíszei megvannak, az épületen állagmegóvási munkálatok elvégzése szükséges.

Építészeti értékek helyi védelme

Az építészeti értékek vizsgálati tervlapon, mint meglévő adottságok feltüntetésre kerültek az országos, illetve a helyi védelem alatt álló művi értékek, további elemek védelem alá helyezésére a terv nem tesz javaslatot.

A településrész városképét jelentős mértékben meghatározzák az utcaképek, melyek jelentős mértékben értékesnek mondhatók. Az értékes térfalak – utcaképek – meghatározásánál az épületek tömegét, homlokzatformálását, ezek egymáshoz való viszonyát vizsgáltuk.

A vizsgálati lapról látható, hogy a terület határolói térfalai értékesek, ezért a szabályozásnál törekedni kell ezen térfalak egységének megmaradására, illetve arra, hogy az új beépítések illeszkedjenek e térfalakba.

e.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot szempontjából a terület a város kialakult, beépített városi magja, melynek funkcióbővítő rehabilitációs érték megőrzése a terv és az önkormányzat célja.

7.2.2 Változtatási szándékok

a.) Településhálózati és tájhasználati változás

A településhálózat elemei a terv készítése során nem változnak, új közterület nyitást nem tartalmaz, a közterület-hálózat átstrukturálására nem tesz javaslatot a terv, a közösségi funkciók összekötésére a Clementis és a Stefánia utca meglévő közterületei adnak helyt.

A tervezési terület és környezete is kialakult beépítéssel rendelkező terület, tájhasználat változás nem áll fenn.

b.) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

Településszerkezet és területhasználat

A terv a település-szerkezet változtatására nem tesz javaslatot, megtartja a terület vegyes, településközponti és kisvárosias lakóterületi besorolását, főközlekedési hálózati elemeit, a zöldterületek elemeit, és nem tesz javaslatot szerkezeti változtatásra.

A település-szerkezet változatlanságának megfelelően a területhasználatban sem javasolunk változtatást.

Beépítettség

A terv a kialakult állapothoz képest szigorúbb/megengedőbb szabályozást nem tartalmaz, ezért a beépítésben jelentős változás nem várható.

Infrastrukturális változás

A terület megfelelő vonalas infrastruktúra hálózattal rendelkezik, azokban jelentős változásokat nem terveztünk.

Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása

A tervjavaslat a kialakult településközpont és kisvárosias lakóterület intenzitás- és érték-megőrző fejlesztését tűzte ki célul, a területen a közösségi funkciók megerősítése a cél, tehát a területen jelentős népességnövekedéssel nem kell számolni.

A terv közterület rehabilitációs, épített érték védelmi, zöldfelületi javaslatai a népesség megtartását, a környezet

javításával az életminőség javulását célozzák, várhatóan a társadalmi struktúra javulását eredményezve. Javasatainkban különösen erős szerepet kaptak a kultúra, művelődés tevékenységeinek helybiztosításai. Fentiek és a javaslati munkarészekben részletezett fejlesztési célok a helyi identitástudat megerősödésével járnak.

7.2.3 Hatáselemzés

a.) Történeti településhálózati következmények

Nincsenek.

A tervezés során a terület jelenlegi közlekedési hálózata nem változik.

Megmaradnak a fő- és gyűjtőutak, lakóutcák és terek kialakult, szabálytalan szabályozási vonalai értékes, érdekes teresedései.

b.) Természeti, táji hatások

Jelen terület beépült, meglévő településközponti, intézményi és lakóterület. A területhasználat nem változik meg jellemzően. A változást a lakófunkció mellett megjelenő (jellemzően kis-) kereskedelem, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás és egyéb (elsősorban lakossági) szolgáltatás és a közösségi funkciók erősödése jelenti, amelyek természeti, táji változásokat nem jelentenek, hatásokat nem gyakorolnak. Összefoglalva a tájhasználat változás jelen tervvel kapcsolatban nem áll fenn.

c.) Településképfeltárulásának változásai

A tervezési területen fő szempont volt a meglévő, kialakult értékes és egyedi közepes intenzitású kisvárosias lakóterület és településközpont, intézmény területek intenzitás- és érték-megőrző fejlesztése, ennek megfelelően a terv a beépítésre szánt területek kialakult városképi megjelenésének változatlanosságát, értékmegőrző megújulását, bővülését, rehabilitációs fejlesztését célozzák.

d.) Történeti térbeli rendszerek alakulása

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

e.) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása

a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A tervezési területen táji és településszerkezeti változtatásra nem tesz javaslatot a terv, tehát a műemlékek környezetében változtatás nem található.

A tervezési terület műemlékeinek környezetében viszont az épített környezet jelentős, rehabilitációs jellegű fejlesztésére, és a települési élet funkcióbővítésével annak felélénkülésére tesz javaslatot tervünk, ezzel a műemlékek környezetének javítását célozva, eszmei, használati és esztétikai jelentőségét emelve.

f.) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A tervezési terület műemléki védettség alatt álló épületein változtatást a terv nem javasol, de a szabályozás lehetővé teszi azok országos védelemnek megfelelő fenntartását és megújítását, a környezet rehabilitációjával felértékelve azokat.

g.) Településkarakter változásainak hatásai

A településképfeltárulásának változásainak megfelelően változnak a településkarakter elemei.

A tervezési területen a karakter megőrzése a cél, tehát annak változatlanul hagyására tesz javaslatot a terv.

h.) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A terv az országos és helyi értékvédelem alatt álló épületek, az ismert régészeti emlékek környezetében a rehabilitáción belül új értékek megteremtésével és a forgalom lehető legnagyobb mértékű korlátozásával az örökségek műszaki állapotának további romlását igyekszik megelőzni, segíteni azok legalább szinten tartásában.

i.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

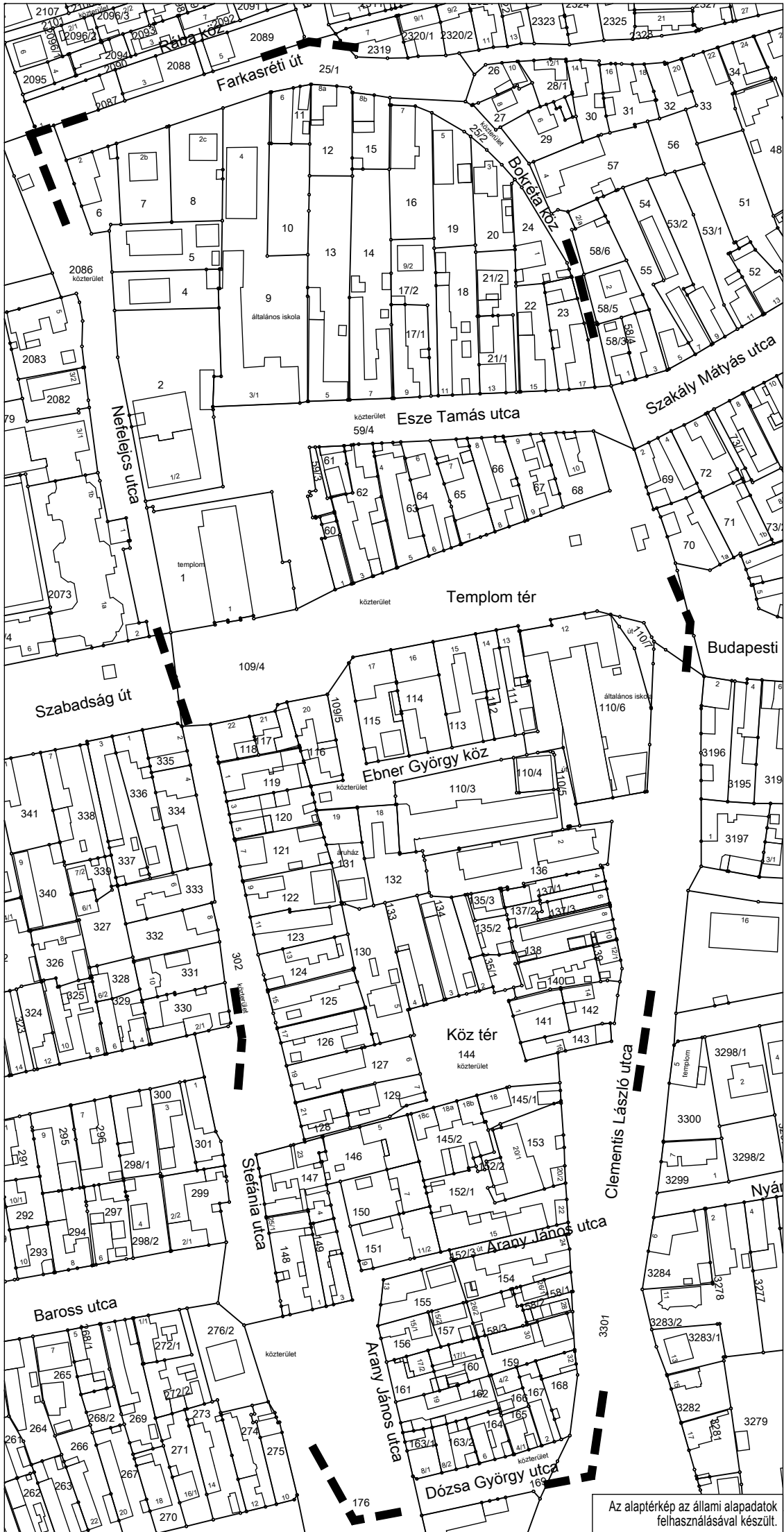
A fentiekből látható, hogy a megkezdődött folyamatok az országos vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek, és ismert régészeti emlékek környezetében kedvező irányba indultak el.

A kedvező irányú fejlesztést a város önkormányzata generálta, tehát megfelelő lakossági és civil támogatottság mellett biztosított annak végrehajtása. A fejlesztések pénzügyi fedezetét az UNIÓ biztosítja, tehát azok megvalósításának gazdasági oldala is stabilnak mondható.

j.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezések lehetőségei

A tervezési terület országos vagy helyi értékvédelem alatt álló épületei környezetének kedvező fejlesztési folyamatai miatt kárenyhítésre valószínűsíthetőleg nem lesz szükség, így nem merül fel annak költsége, ellentételezése sem.

2014. november hó



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Digitális földhivatali alaptérkép

Jelmagyarázat

Telekhatár

118


Helyrajzi szám

Épület

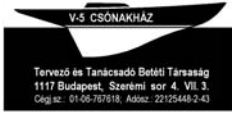
22

Házszám

Megrendelő:

**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjeg. 01-06-787818, Adósz. 22125448-2-43

Vezető tervező:

Schömer András
okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építésmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

At-1

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.





Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- határoló utcák -

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építésszámárnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építésszámárnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

At-4/1



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- tömbbelsőik közterületei -

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

At-4/2



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- légifotók -

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

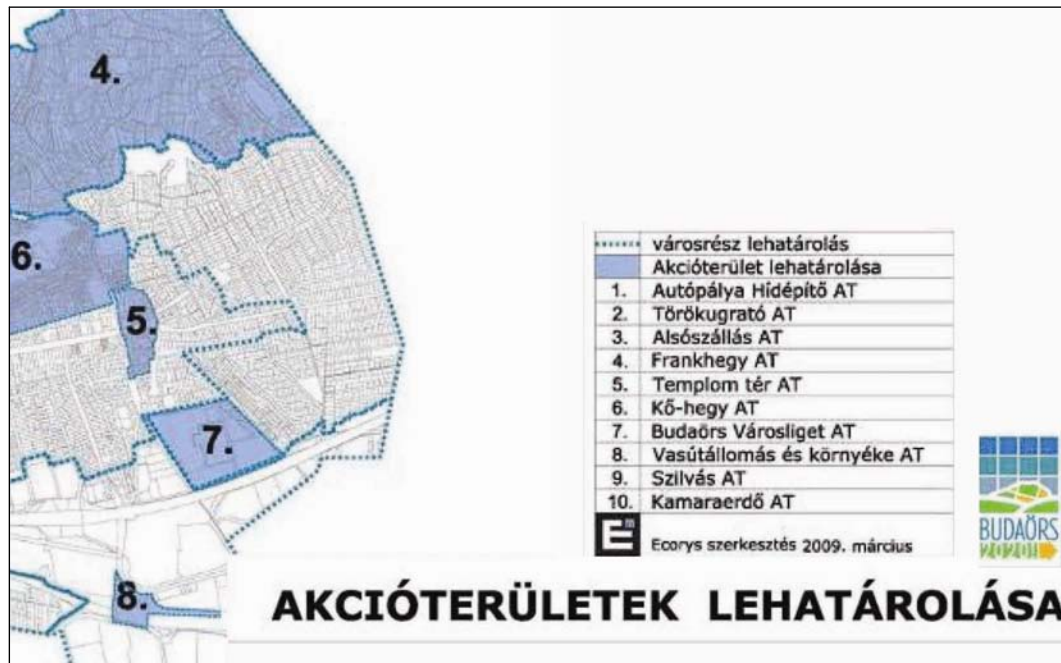
Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

At-4/3



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Integrált településfejlesztési stratégia - kivonat -

Akcióterület	Város-rész	Kapcsolódás a TSZT terület-felhasználási területekhez	Kapcsolódás az IVS célrendszeréhez
5. Templom tér	Történelmi belváros	Településközpont vegyes terület, Zöldterület	<p>B) Az intézményhálózat kapacitásnövelése, a kulturális és szociális szolgáltatások bővítése</p> <p>C) Történelmi városközpont (fórum) kialakítása és a minőségi kiskereskedelmi szolgáltatások bővítése; értékvédelem;</p> <p>D) Identitásfejlesztés, arculatépítés, Partnerség-építés; projekt-generálás</p> <p>F) A városi idegenforgalom fellendítése</p> <p>J) Környezetvédelem: levegő- és zajszennyezés csökkentése</p>

V.3.1.5. Templom tér AT

Clementis L. utca, Arany J. utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca, Farkasréti utca, Bokréta köz, által határolt terület

A Templom téren és környékén igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de csak alkalmanként működik valódi közösségi központként.

Az akcióterületi fejlesztések célja: közösségi tér fejlesztése; korzó kialakítása; magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások betelepítése / vonzása; a kulturális intézményhálózat bővítése; művészeti központ létrehozása; parkolóhelyek kialakítása és a közoktatási intézmények fejlesztése.

Akcióterületi célok

- Átfogó cél:** A történelmi városközpont megújítása, működő közösségi fórum kialakítása és az ehhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltatások fejlesztése Budaörs középtávú stratégiájának egyik fontos eleme, amelyet itt kiemelten együtt kell kezelni az identitásfejlesztéssel és az arculatépítéssel.
- Közvetlen célok:**
 - Templom Tér TSZT jóváhagyása
 - Templom tér akcióterületi terv elkészülése
 - Új funkciók, közösségi tér kialakítása, identitásépítés
 - Gazdaságélénkítés
 - A közlekedési kérdések és a parkolási gondok megoldása
 - Intézményfejlesztés
 - Közművesítés fejlesztése
- Illeszkedés az IVS-ben megfogalmazott célrendszerhez:**
 - B)** Az intézményhálózat kapacitásnövelése, a kulturális és szociális szolgáltatások bővítése
 - C)** Történelmi városközpont (fórum) kialakítása és a minőségi kiskereskedelmi szolgáltatások bővítése; értékvédelem;
 - D)** Identitásfejlesztés, arculatépítés, Partnerség-építés; projekt-generálás
 - F)** A városi idegenforgalom fellendítése
 - J)** Környezetvédelem: levegő- és zajszennyezés csökkentése
- Illeszkedés a területre vonatkozó szabályozási tervhez:** az új szabályozási koncepció készítése folyamatban van

Tervezett projektelemek

Projekt megnevezése	Beavatkozás típusa
A. Esze Tamás utcai Általános Iskola oktatási intézmény fejlesztése	Közfűzfa
B. Templom téri alprogram	
B.1. Templom tér közösségi tér létrehozása	Közfűzfa
B.2. Templom téri piac létrehozása, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények kialakítása	Közfűzfa Magánszfűzfa
B.3. Mélygarázs kialakítása	Közfűzfa Magánszfűzfa
C. Korzó kialakítása	
C.1. Ebner György Korzó kialakítás, térfalak létrehozása és gyógyszerár felújítás	Közfűzfa Magánszfűzfa
C.2. Zichy Korzó kialakítás és funkcióbővítés	Közfűzfa Magánszfűzfa
D. Zichy Major Művészeti Központ kialakítása	Közfűzfa
E. Posta funkcióváltása	Közfűzfa



Városrészi célok

B) C) D) F) G) J)

5

Történelmi belváros

- Kerékpárút
- Egészségügyi Központ bővítése
- Parkolási rendszer fejlesztése

5.

Templom tér AT

- Közösségi tér fejlesztése
- Korzó kialakítása
- Magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások
- Kulturális intézményhálózat bővítése
- Művészeti központ létrehozása
- Parkolóhelyek kialakítása
- A közoktatási intézmények fejlesztése
- 1. sz. főút forgalomcsillapítási lehetőségei

6.

Kő-hegy AT

- Idegenforgalmi célú fejlesztések (szálláshelyek, vendéglátó egységek, kiskereskedelem)
- Infrastrukturális fejlesztések

IVS-t készítette:



Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építésmérnök

Méretarány:

A4

Dátum:

2014. október

IVS

A fejlesztés projektelemei

A. Akcióterület északi rész

A.1. Esze Tamás utcai iskolaépülethez csatlakozóan kulturális térként – kiállító és koncertterem építése

B. Templom tér

B.1. Templom tér, Fő út, – forgalomcsillapítás, közterület-rendezés, a hozzátartozó közvilágítással

B.2. Templom téri kereskedelmi fejlesztés – BioPiac létesítése

B.3. Templom téri értékvédelem – a Templom tér 17. homlokzat-felújítása

B.4. Az önkormányzati tulajdonú Templom téri épületek felújítása

B.5. Térfigyelő kamerák elhelyezése a Templom téren

C. Korzó kialakítása

C.1. Ébner korzó 1. ütem

Az első ütem – a tömbbelsőbe való bevezetés – a korzó megvalósításának megindítása, a szomszédos magánberuházások megindítása, a vállalkozói érdeklődés felkeltése érdekében

C.2. Ébner korzó 2. ütem (mélygarázzsal és északi térfallal)

C.3. Zichy korzó megépítése

C.4. Zichy korzó Keleti térfal – 1. ütem

C.5. Zichy korzó Keleti térfal - 2. ütem

C.6/a. Zichy korzó Nyugati térfal 1. ütem – átjáró megépítése

C.6. Zichy korzó Nyugati térfal

D. Zichy Major Művészeti Központ kibővítése

D.1. Zichy Major 1. ütem – BUM épületrészének megújítása, bővítése

D.2. Zichy Major előtti tér (Zichy tér) megújítása

D.3. Zichy Major 2. ütem –műhelyek, foglalkoztatók létrehozása

D.4. Zichy Major 3. ütem –vendéglátó és rendezvényter kialakítása, önk-i beruházásként, bérbeadásra

D.5. Zichy Major 4. ütem –ZM belső közterület kialakítása

D.6. Zichy Major 5. ütem – Zichy múzeum és kiállító-aukciós tér az Intéző Háza lakásai helyén

D.7. Kiállítótér és Aukcióstér az INO (Idősek Napközi Otthona) helyén

E. A Posta épületének kulturális központtá alakítása

E.1. Posta kulturális központtá alakítása – 1. ütem

E.2. Posta kulturális központtá alakítása – 2. ütem

E.3. Posta kulturális központ pince hasznosítása

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér
akcióterületi terv
- kivonat -



Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

A4

Dátum:

2014. október

ATT

ATT-1 készítette:

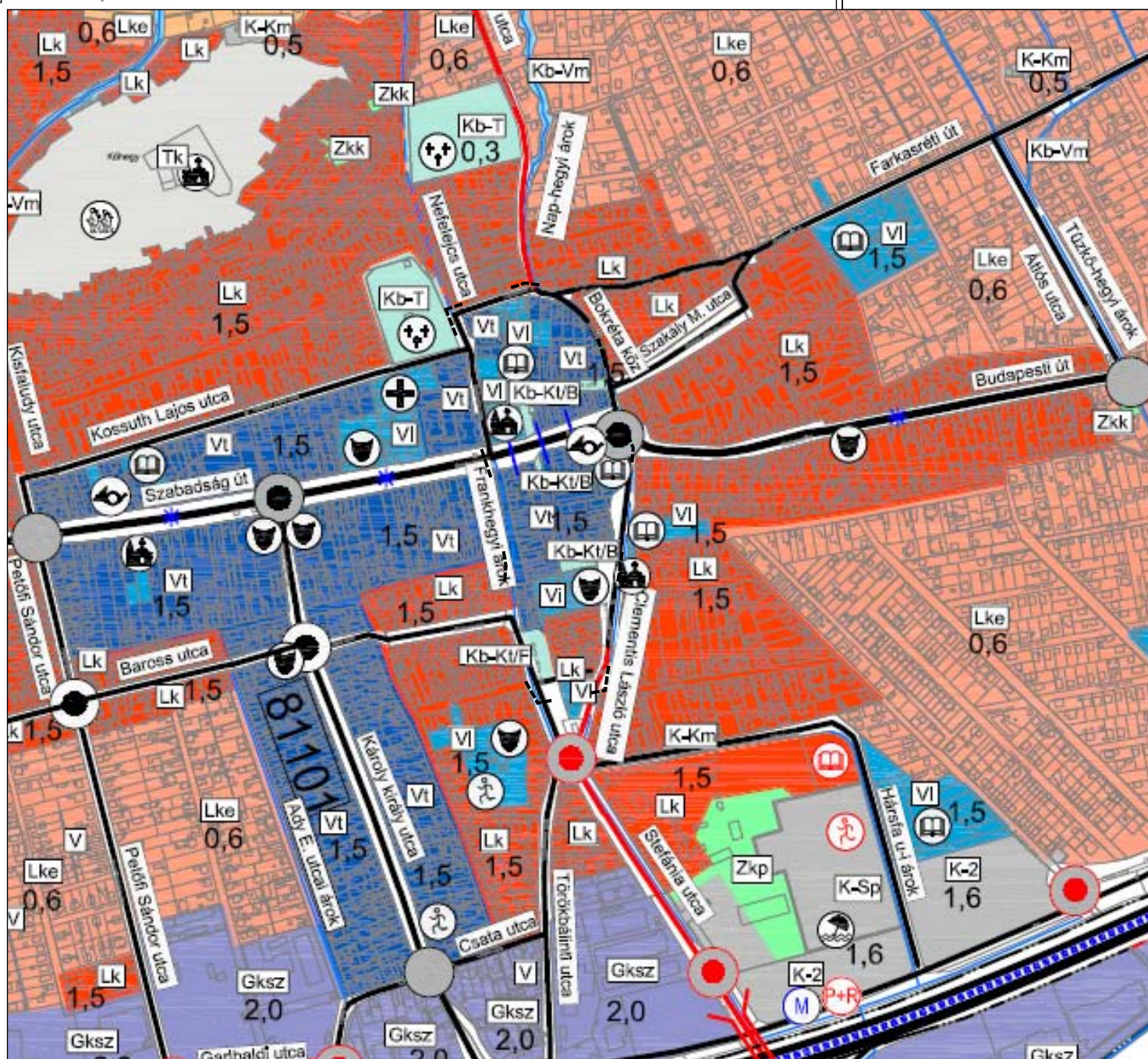
Studio
METROPOLITANA
Studio Metropolitana Nonprofit
Kft.
1075 Budapest, Madách Imre

Ecorys Magyarország Kft.
1114 Budapest, Kemény u. 6
Tel / Fax: +36-1-266-2482



	Közigazgatási határ
	Jelenlegi belterület határa
	Tervezett belterület határa
	Megszűnő belterület határa
	0,0 Beépítési sűrűség és határa (azonos területfelhasználás esetén)
	Vízmosások, vízfolyások
	Vízmosások, vízfolyások zárt szelvényben
	Záportároló
	Vasúti tengelyvonal
	Hosszútávú üdülőkörleírású terület

Települészerkezeti terv
- hatályos -



Beépítésre nem szánt területek

	Községi közlekedési terület
	Közütpályás közlekedési terület
	Zölterület (közért, közpark) (Z)
	Védelmi erdőterület (Ev)
	Gazdasági erdőterület (Eg)
	Közületi erdőterület (Ek)
	Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Természegközeli terület (Tk)
	Közüleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Közeledés
autópálya
országos főút
országos mellékút
gyűjtőút
közüti csomópont
körforgalmi közüti csomópont
különszántú körforgalmi közüti csomópont
csillapított forgalom
közüti feljáró
metró állomás
metró végállomás
vasúti megálló
P+R parkoló
autóbusz pályaudvar
vasútállomás
Megszüntető jel

	meglévő	tervezett	távlat
t			
	 AP	 AP	
	 VA		

Intézmények	meglévő	tervezett
igazgatás		
oktatás		
művelődés		
egyház		
kereskedelmi		
sport		
temető		
bölcsőde, eü.		
rekreáció		
strand		
repülőtér		
posta		



V-5 CSÓNAKHÁZ

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégj. sz.: 01-06-787618; Adósz.: 22125448-2-43

Munkatárs:
Schőmer Dávid építésmérnök

M 1:10.000/A4

2014. október

TSZT-h

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

**Budaörs Helyi Építési
Szabályzat Szabályozási
tervlapja - hatályos -**

Jelmagyarázat

	A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület
	KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, átírozóhatár)
	Stabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa és jele
	Megszüntetési jel
	Építési vonal
	Építési hely / építési határvonal
	Építési vonal és hely viszonyított helye
	Építmény elhelyezése igénybe vehető telekre (a Kb-Re területen)
	Köztérrel céljára kijelölt terület
	Köztérhasználati kötelezettségi terület (vasúterület)
	Köztérhasználati kötelezettségi bővíthető terület (vasúterület)
	Iparvárosi terület
	Köztérhasználati céljára megnyitandó, nem bekerítendő terület
	Köztérhasználati céljára megnyitandó terület tengelye
	Lakótelepi köztérrel funkció
	Látványvédelemmel érintett terület és határa
	Telek nem beépíthető része
	Csúszaszélességi terület
	Omlásvesztélyes (aláépítendő) terület
	SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
	Előválasztási joggal érintett terület határa
	Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
	Kiszármazással érintett terület határa
	Beépítési kötelezettséggel érintett területe
	Kötelezően zöldfelületként tartandó terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK

	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa
	Régiészeti közbély határa és száma
	Régiészeti érdekű terület határa
	IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
	Tervezett telekhatár
	Megszüntetési jel
	Meghatározott elhelyezési szabályon építési vonal
	Helyi védelemre javasolt kert
	Helyi védelemre javasolt fasor
	TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
	Helyi védelem alatt álló művi érték
	Helyi védelemre javasolt művi érték
	Helyi védett terület határa
	Helyi tervezett természetvédelmi terület
	Helyi tervezett természetvédelmi terület puffertérülete
	Kertész
	Ötvenkutat, szegély, járd

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építész-mérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építész-mérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2014. október

BSZT-h

Budaörs, Templom tér és környéke
 - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
 utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
 Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szabályozási tervlap
- hatályos -

Jelmagyarázat

Az alapterkép meglévő elemei:

- Telephatár
- Épület
- Meglévő út, tereptárgy
- Jelenlegi terep szintvonal
- Helyrajzi szám, házszám

A terv kötelező elemei:

- Tervezési terület határa
- Kösterület szabályozási vonala (kösterület és nem kösterület elválasztó vonal)
- Területegység határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is)
- Építési övezet határa
- Építési övezet jele: KEL-III O-1
- Építési vonal
- Ha az építési hely határa egyben szabályozási vonal is akkor a szabályozási vonal építési vonal is egyben
- Kötelező építési hely
- Építési hely, és határa
- Kötelező zöldterület
- Megszüntetési jel

A terv tájékoztató elemei:

- Irányadó telephatár
- | SZ | 30 | beépítés módja | legnagyobb beépíthetősége % |
|-----|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| 4,5 | 700 | legnagyobb építmény mag (m) | legkisebb telekterület(m2) |
- Javasolt megszüntetési jele
- Országos védelem alatt álló műemlék
- Helyi védelem alatt álló építészeti érték
- Helyi védelemre javasolt építészeti érték
- Tömegében helyi védelemre javasolt építészeti érték



Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
 2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
 okl. építészmérnök, településrendezési
 vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2014. október

SZT-h/1

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szabályozási terv
Védelmi korlátozási tervlap
- hatályos -

Jelmagyarázat

- Telekhatár
p let
Meglévő út, tereptárgy
Jelenlegi terep szintvonal
Helyrajzi szél, h/Ész, sz/Ém
- Tervezési terület határa
- A tervezési terület meglévő adatai:
Országos védelem alatt álló műemlék
Helyi védelem alatt álló építészeti örökség
- A terv kiegészítő elemei:
Elvétel/Értékeléssel joggal terhelte terület határa
Beépítési korlátozott terület
Beépítési korlátozott terület határa
Helyi védelemre javasolt építészeti örökség
Tervezési terület helyi védelemre javasolt építészeti örökség
Bontandó épület, építészeti örökség
Műemlék kiegészítő terület



Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

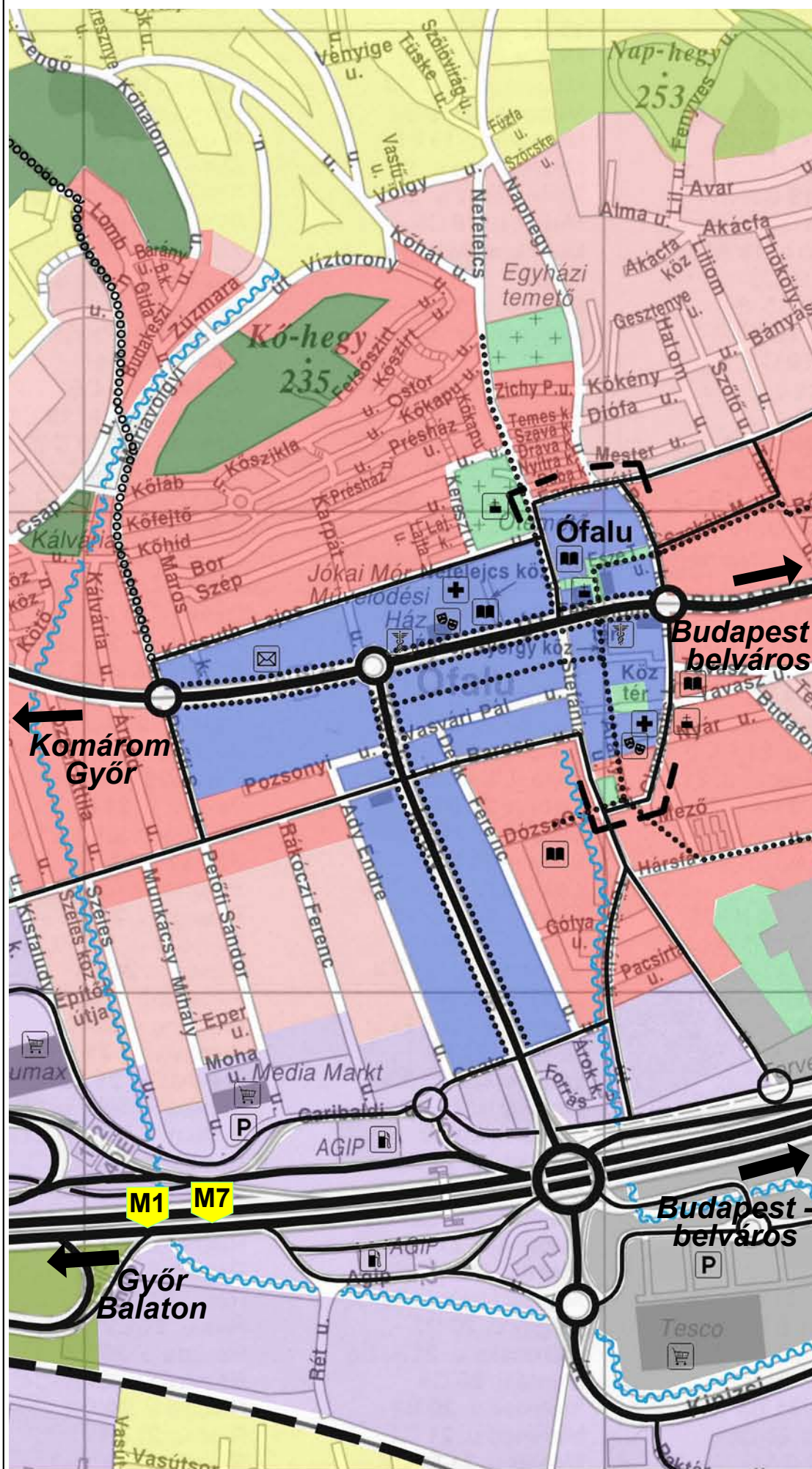
Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2014. október

SZT-h/2



Budaörs, Templom tér és környéke
 - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
 utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
 Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Településszerkezeti
kapcsolatok

Jelmagyarázat

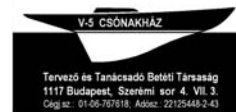
- | | |
|--|---|
| | Tervezési terület határa |
| | Autópálya |
| | Főút |
| | Gyűjtő út |
| | Gyalogút, turista út |
| | Jelentősebb közúti csomópont |
| | Vasút |
| | Vízfolyás |
| | Nagyvárosias lakóterület |
| | Kisvárosias lakóterület |
| | Kertvárosias lakóterület |
| | Településközponti vegyes terület |
| | Központi vegyes terület |
| | Kereskedelmi, szolgáltató terület |
| | Hétvégi házias üdülőterület |
| | Különleges terület |
| | Köztér, közpark zöldterülete |
| | Budaörsi Kopárok zöldterülete |
| | Védelmi célú erdőterület |
| | Turisztikai célú erdőterület |
| | Templom |
| | Posta |
| | Gyógyszertár |
| | Művelődés, kultúra |
| | Múzeum, tájház |
| | Iskola, óvoda |
| | Egészségügy |
| | Önkormányzat |
| | Felszíni parkoló |
| | Benzinkút |
| | Jelentős vonzáskörzetű
kereskedelmi egység |

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
 2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
 okl. építész-mérnök, településrendezési
 vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építész-mérnök

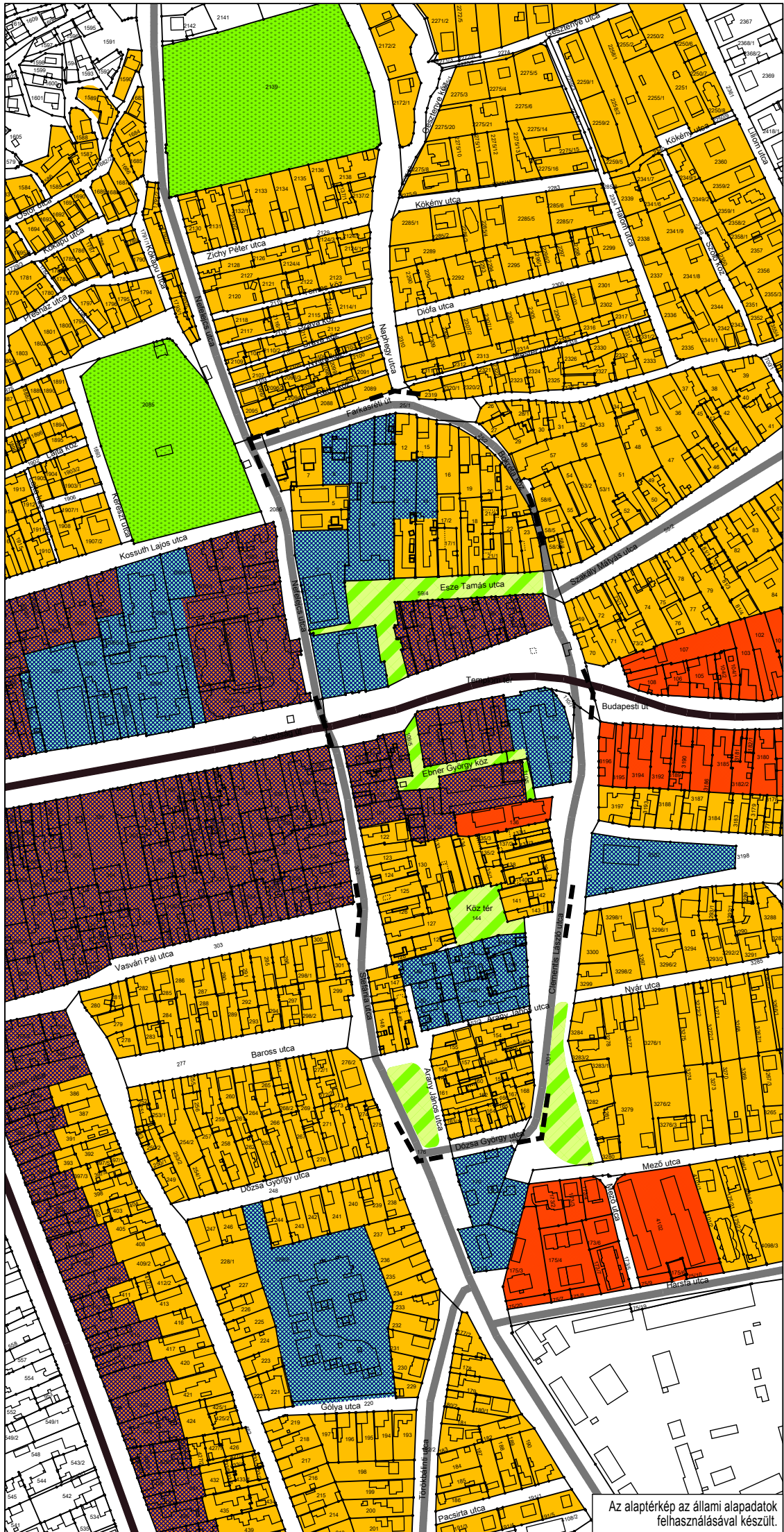
Méretarány:

M 1:10.000/A4

Dátum:

2013. november

TrV-1



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Területhasználat vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házzszám
- Intenzív
kisvárosias lakóterület
- Alacsony intenzitású
kisvárosias lakóterület
- Településközpont,
vegyes terület
- Központi vegyes,
intézményi terület
- Zöldterület
- Fásított/burkolt közterület
- Országos jelentőségű főút
- Gyűjtőút

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:4.000/A4

Dátum:

2013. november

TrV-2

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Tulajdon vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 Helyrajzi szám
- Épület
- 22 Házsám
- Magántulajdon
- Társasház
- Budaörs Város Önkormányzat tulajdona
- Állami tulajdon
- Egyházi tulajdon
- Kisajátítás / vásárlás / tulajdonjog bejegyzés folyamatban
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Vegyes (magán/állami) tulajdon

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

TrV-3

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hatsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
1	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett udvar és templom	műemlék Törzssz.: 6932
2	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
4	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
5	társasház	kivett beépített terület	
6	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
7	magán	kivett lakóház és udvar	
8	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
118	magán	kivett szolgáltatóház	
9	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és általános iskola	helyi jelentőségű védett terület
10	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	
11	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
12	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
13	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
14	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
15	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
16	magán	kivett lakóház és udvar	
17/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
17/2	magán	kivett lakóház és udvar	
18	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
19	magán	kivett lakóház és udvar	
20	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
21/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
21/1	magán	kivett lakóház és udvar	
22	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
23	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
24	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
25/1	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
25/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
130	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
59/3	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
59/4	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
60	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és rendezetlenfunkciójú épület és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
61	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
62	magán	kivett gazdasági épület, udvar és üzlet és lakóház	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrszt	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
63	magán	kivett udvar és irodaház és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
64	magán	kivett lakóház és udvar és üzlet és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
65	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
66	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
67	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
68	társasház	kivett beépített terület és üzlet és társasház	
109/4	Magyar Állam / Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	helyi jelentőségű védett terület
109/5	Magyar Állam / Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	helyi jelentőségű védett terület + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budaörs Város Önkormányzat
110/3	társasház	kivett lakóház és udvar és garázs	
110/4	magán	kivett irodaház	
110/5	magán	kivett út	
110/6	Budaörs Város Önkormányzata	kivett általános iskola	
110/7	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	
111	magán + Magyar Állam / MNV Zrt	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
112	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
113	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
114	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
115	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
116	magán	kivett lakóház és udvar és orvosi rendelő	védett terület, helyi
117	magán	kivett lakóház és udvar	
119	magán	kivett lakóház és udvar	
120	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
121	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
122	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
123	magán	kivett lakóház és udvar	
124	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
125	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
126	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
127	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
128	magán	kivett lakóház és udvar	
129	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
131	magán	kivett áruháza	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
132	magán	kivett lakóház és udvar	védett terület
133	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
134	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
135/1	magán	kivett lakóház és udvar	
135/2	magán	kivett lakóház és udvar	
135/3	magán	kivett lakóház és udvar	
136	társasház	kivett lakóház és udvar	
137/1	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
137/2	magán	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
137/3	magán	kivett lakóház és udvar	
138	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
139	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
140	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
141	magán	kivett lakóház és udvar	
142	magán	kivett lakóház és udvar	
143	magán	kivett lakóház és udvar	
144	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
145/1	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
145/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
146	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budaörs Város Önkormányzat + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
147	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
148	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
149	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
150	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
151	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
152/1	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
152/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett gazdasági épület	
152/3	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	
153	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
154	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
155	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
156	magán	kivett lakóház és udvar	
157	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/3	magán + Magyar Állam / MNV Zrt	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
159	magán	kivett lakóház és udvar	

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
160	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
161	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
162	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
163/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
163/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
164	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
165	magán	kivett lakóház és udvar	
166	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
167	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
168	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
169	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
176	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
302	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
2086	Budaörs Város Önkormányzata	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	
3301	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	




Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Épületfunkció vizsgálat

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Házsám
 - L-1 Lakóépület, lakásszám
 - Melléképület
 - Iroda, irodaház
 - Vendéglátás
 - Üzlet, kereskedelem, szolgáltatás
 - Általános Iskola
 - Egészségügyi, szociális ellátás
 - Hitelt, egyházi létesítmény
 - Művelődés, kultúra
 - Átmenetileg használaton kívül
 - Lakóval vegyes intézményfunkció

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjeg. 01-06-787818, Adósz. 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**
Dátum: **2013. november**
TrV-4

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Tetőidom vizsgálat

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Házsám
 - Magastetős épület
 - Lapostetős épület

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-05-787818, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**
Dátum: **2013. november**
TrV-5

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Házszám
	Jó
	Közepes
	Rossz



Tervező:

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Céglisz: 01-06-767618, Adósz: 22125448-2-43

Méretarány:

Dátum:

TrV-6




Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

**Épületmagasság,
szintszám vizsgálat**

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Hátszám
 - Homlokzatmagasság kisebb 4,50 m-nél
 - Homlokzatmagasság nagyobb 4,50 m-nél,
de kisebb 6 m-nél
 - Homlokzatmagasság nagyobb 6,00 m-nél
 - P+F+T Szintszám

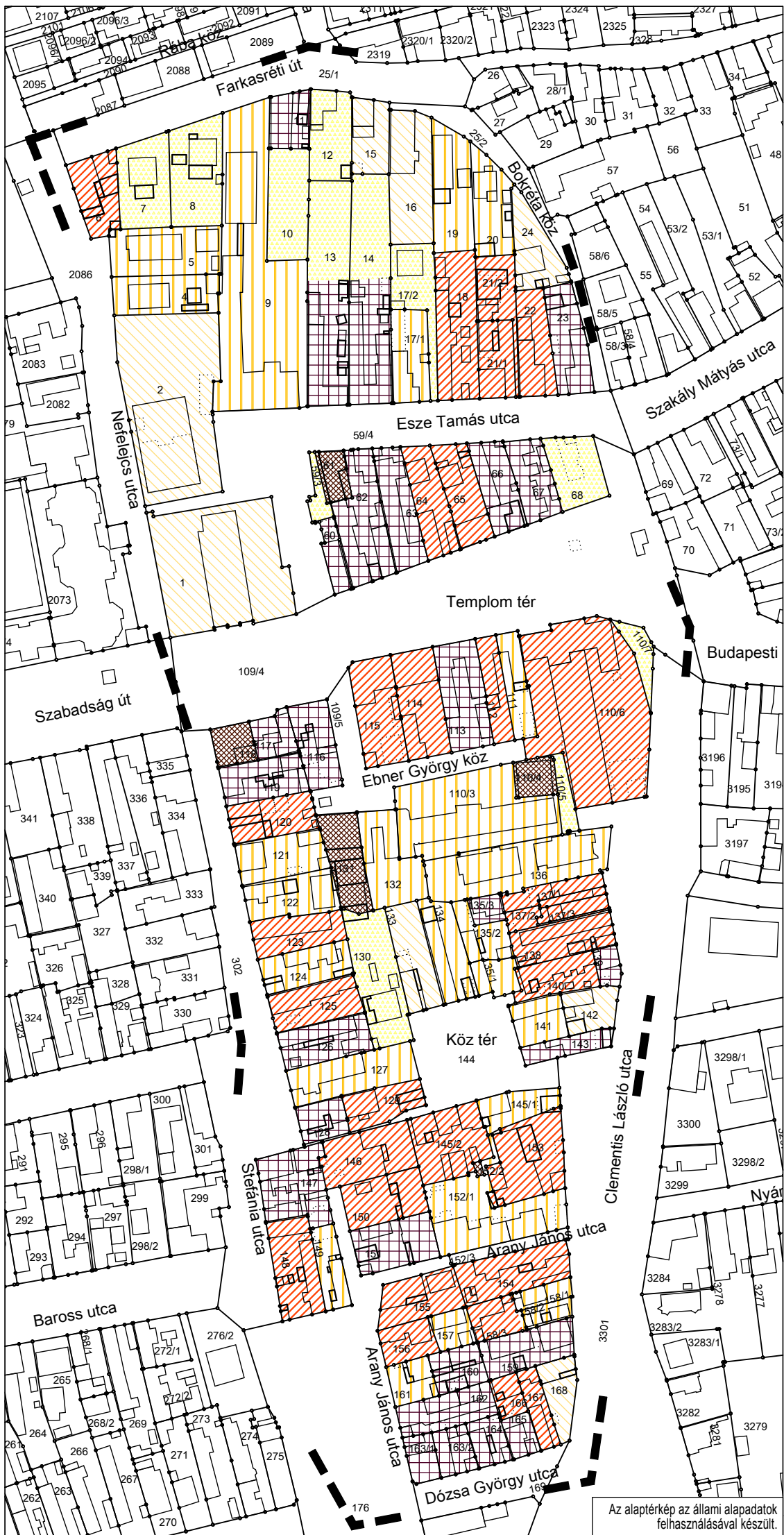
Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Belső Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-05-707818, Adatsz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építésmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építésmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**
Dátum: **2013. november**
TrV-7

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Beépítettség
(beépítési százalék)
vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házszám
- Beépítettség kisebb, mint 25%
- Beépítettség 25-30% között
- Beépítettség 30-40% között
- Beépítettség 40-50% között
- Beépítettség 50-75% között
- Beépítettség nagyobb, mint 75%

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-05-707818, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: **Schömer Dávid** építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**
Dátum: **2013. november**
TrV-8

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Beépítettség (szintterület) vizsgálat

Jelmagyarázat

- | | |
|---|--|
|  | Telekhatár |
|  | Helyrajzi szám |
|  | Épület |
|  | Házszám |
|  | Szintterületi mutató kisebb, mint 0,8 |
|  | Szintterületi mutató 0,8 - 1,2 között |
|  | Szintterületi mutató 1,2 - 1,6 között |
|  | Szintterületi mutató 1,6 - 2,0 között |
|  | Szintterületi mutató nagyobb, mint 2,0 |

	Megrendelő:
--	-------------



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:	
----------	--



Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schőmer Dávid építésmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

TrV-9

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.




Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Telek vizsgálat

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Házsám
 - Telekterület, kisebb 700 m²
 - Telekterület 700 - 1000 m² között
 - Telekterület nagyobb 1000 m²
 - Keskeny telek
 - Közerületi kapcsolattal nem rendelkező, belső elhelyezkedésű telek

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjeg. 01-06-787818, Adósz. 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**
Dátum: **2013. november**
TrV-10

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Zöldfelület borítottság vizsgálata

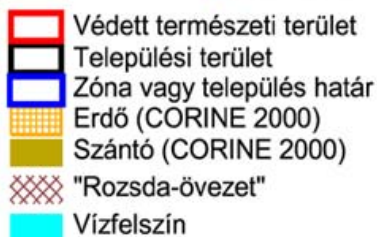


* A Landsat 5-ös műhold TM érzékelőjével 2005 augusztus 1-én készített felvétel alapján

Teoretikus zöldfelületi borítottság (%) a biológiai aktivitás alapján (NDVI2005)

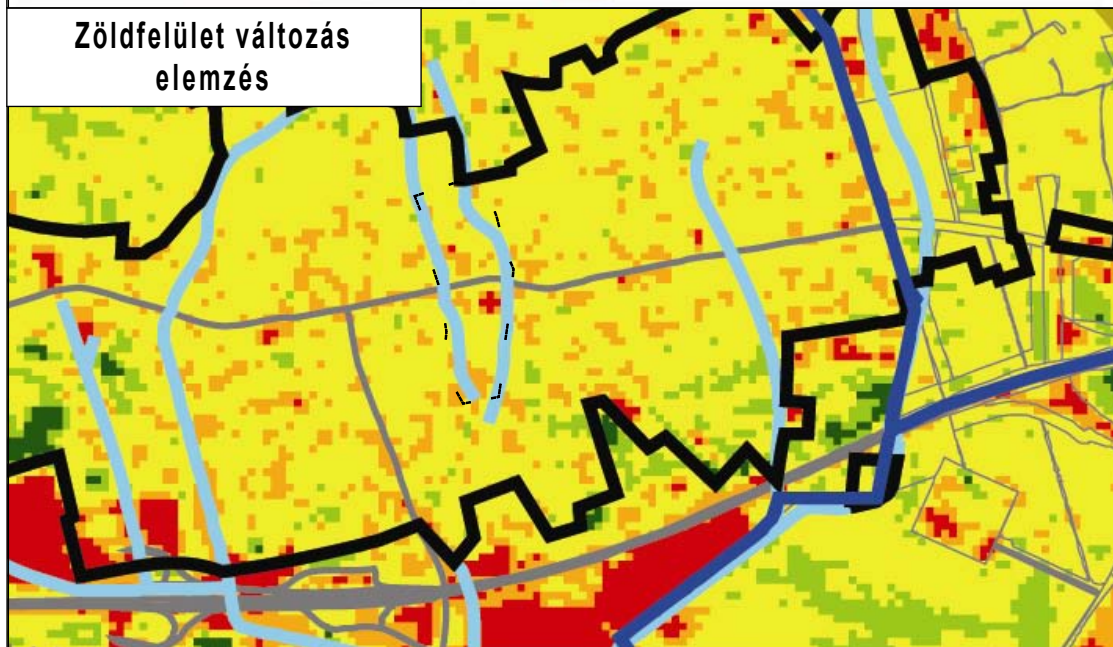
0 1 2 3 4 5 Kilometers

Studio Metropolitana
URBANISZTIKAI KUTATÓ KÖZPONT KFT



Vasút
Közút

Zöldfelület változás elemzés

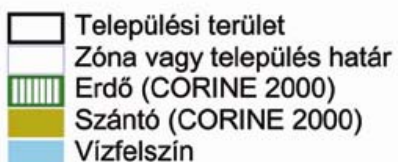
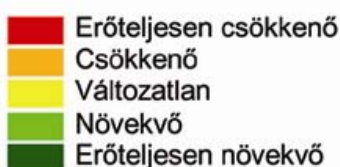


* A Landsat 5-ös műhold TM érzékelőjével 1990 júli 23 és 2005 augusztus 1-én készített felvétel alapján

Teoretikus zöldfelületi borítottság (%) a biológiai aktivitás alapján (NDVI2005)

0 1 2 3 4 5 Kilometers

Studio Metropolitana
URBANISZTIKAI KUTATÓ KÖZPONT KFT



Vasút
Közút

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zöldfelület intenzitás elemzés

KIVONAT

„Budapest és az agglomeráció zöldfelületi intenzitás változása az 1990-2005. közötti időszakban”
c. kutatás dokumentációjából

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

A4

Dátum:

2013. november

Z-int



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zöldfelületek
vizsgálata

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 Helyrajzi szám
- Épület
- 22 Házsám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Épület
- Vízzáró útburkolat
- Vízzáró burkolatú parkoló felület
- Vízzáró burkolatú gyalogos és/vagy vegyes forgalmú felület
- Burkolt/nem burkolt nyílt vízelvezető árok
- Közterületi/közforgalom előtt megnyitott zöldfelület
- Vízáteresztő burkolatú felület (játszótér)
- Kertek, udvarok burkolattal vegyes beépítetlen területei

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

VZ-1

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.




Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Favizsgálat

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Házsám
 - Jó állapotú faegyed
 - Közepes állapotú faegyed
 - Rossz állapotú faegyed
 - Fafaj sorszáma (törzsátmérő cm-ben)
 - Sóvénny

- FAFAJOK**
- | | | |
|----|-------------------------------|---------------------|
| 1 | ROBINIA PSEUDOACACIA | fehér akác |
| 2 | SOPHORA JAPONICA | japánakác |
| 3 | PRUNUS SP. | szilva |
| 4 | FRAXINUS SP. | kőris |
| 5 | AILANTHUS ALTISSIMA | bálványfa |
| 6 | CELTIS OCCIDENTALIS | nyugati ostorfa |
| 7 | SORBUS SP. | berkenye |
| 8 | TILIA SP. | hárs |
| 9 | ACER SP. | juhar |
| 10 | SALIX MATSUDANA 'TORTUOSA' | spirálfűz |
| 11 | JUGLANS REGIA | dió |
| 12 | AESCULUS SP. | vadgesztenye |
| 13 | SALIX ALBA | fehér fűz |
| 14 | PLATANUS X HISPANICA | közönséges platán |
| 15 | PINUS NIGRA | feketefenyő |
| 16 | QUERCUS SP. | tölgy |
| 17 | AMYGDALUS COMMUNIS | mandula |
| 18 | THUJA ORIENTALIS | keleti tuja |
| 19 | POPULUS ALBA 'PYRAMIDALIS' | oszlopos fehér nyár |
| 20 | TAMARIX TETRANDR | tamariska |
| 21 | POPULUS NIGRA 'ITALICA' | jegenyenyár |
| 22 | BETULA PENDULA | közönséges nyír |
| 23 | THUJA OCCIDENTALIS | nyugati tuja |
| 24 | FAGUS SYLVATICA | közönséges bükk |
| 25 | ALNUS SP. | éger |
| 26 | CERASUS SP. | cseresznye |
| 27 | PYRUS BETULIFOLIA | nyírlévelű körte |
| 28 | PICEA PUNGENS | szürke luc |
| 29 | TAXUS BACCATA | közönséges tiszafa |
| 30 | MALUS SP. | alma |
| 31 | KOELREUTERIA PANICULATA | bugás csörgőfő |
| 32 | MORUS ALBA | fehér eper |
| 33 | CATALPABIGNONIOIDES | szívlévelű szivarfa |
| 34 | PICEA ABIES | közönséges luc |
| 35 | CARPINUS BETULUS | közönséges gyertyán |
| 36 | CRATAEGUS SP. | galagonya |
| 37 | MORUS NIGRA | fekete eper |
| 38 | CORYLUS COLURNA | törökmogyoró |
| 39 | CARPINUS BETULUS 'COLUMNARIS' | oszlopos gyertyán |
| 40 | PAULOWNIA TOMETOSA | császárfű |

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Belső Társaság
1117 Budapest, Széchenyi sor 4. VII. 3.
Cégjeg. 01-06-787818, Adószám: 22125448-2-43

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építésszámőr, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

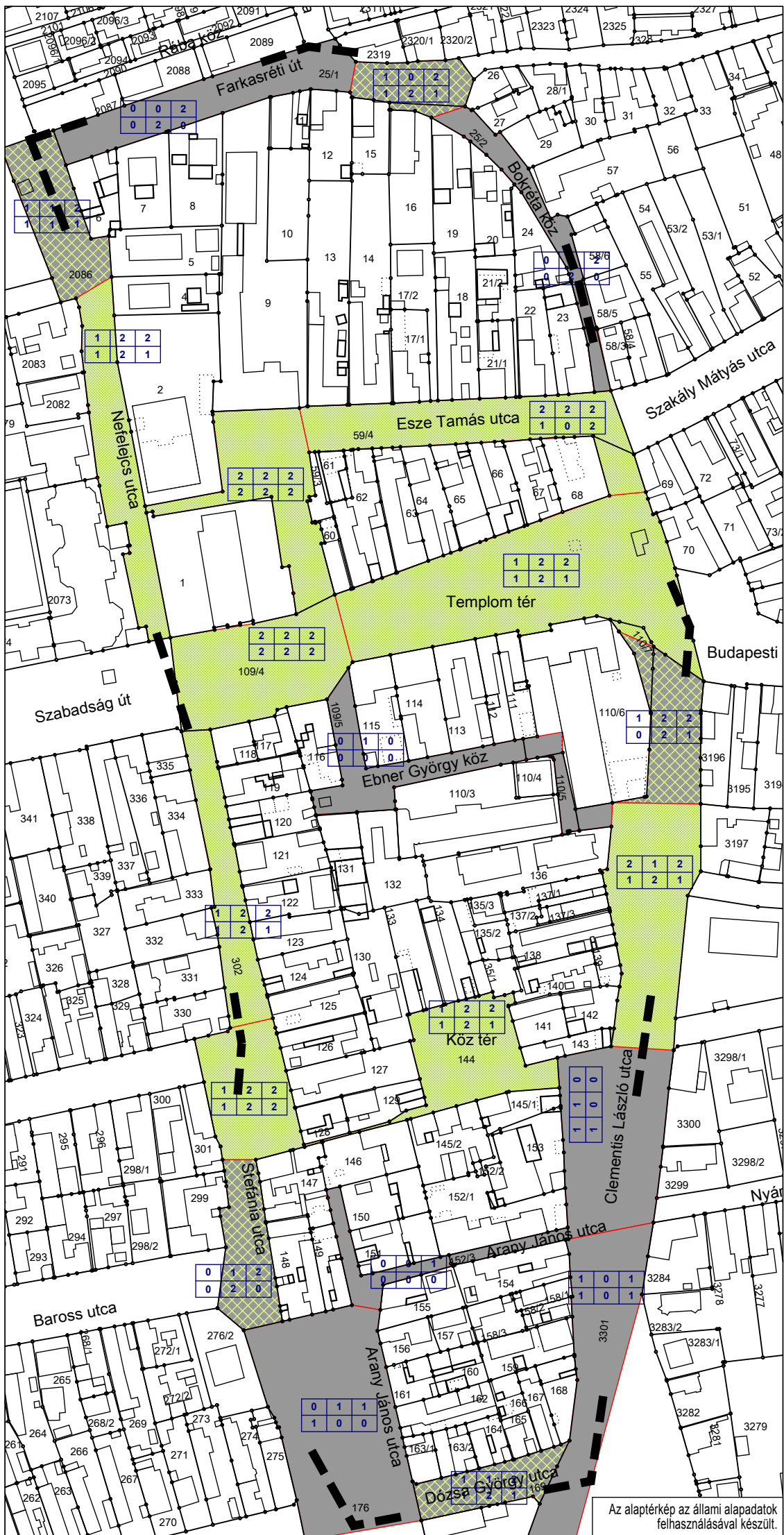
Munkatárs:
Schömer Dávid építésszámőr

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

VZ-2

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Közterületek értékelése

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házsám
- Vizsgált egység határa

Értékelés:			Minősítés:	
2	0	2	0	rossz
1	2	1	1	közepes
			2	jó

növényállomány mennyisége	burkolat	funkció
növényállomány minősége	utcabútor	látvány

A vizsgált közterület minősítése a kapott pontok összege alapján:

- 0-4 rossz állapotú közterület
- 5-8 közepes állapotú közterület
- 9-12 jó állapotú közterület

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjegyzéki szám: 01-06-787818, Adószám: 22125448-2-43

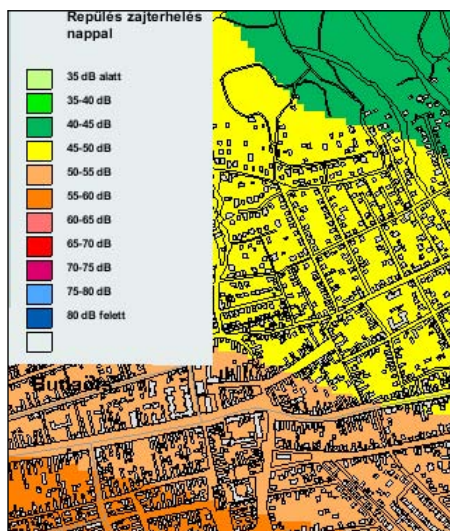
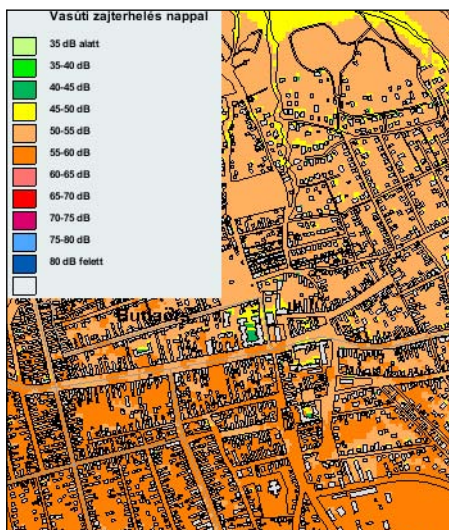
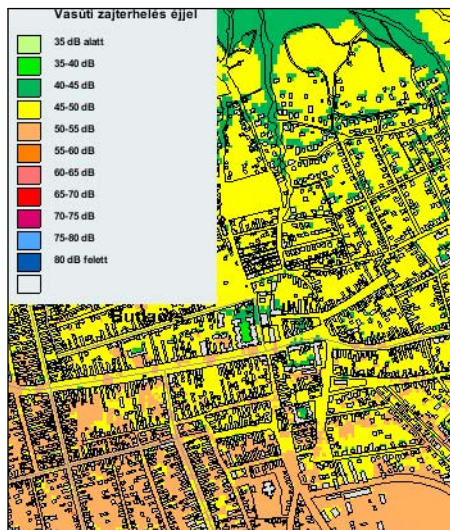
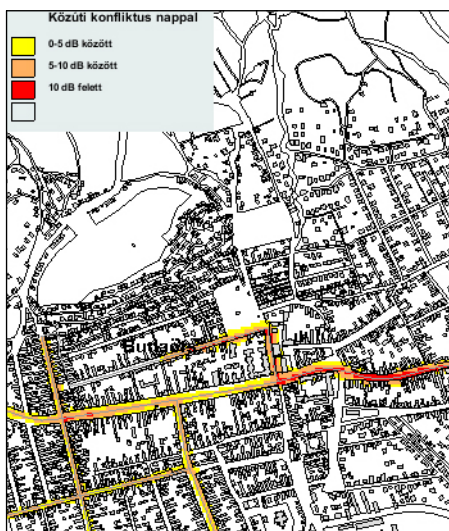
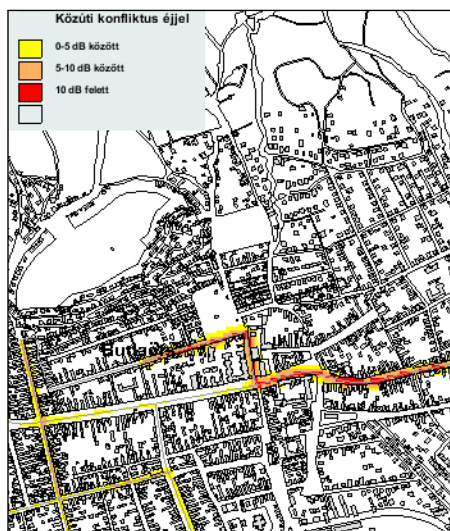
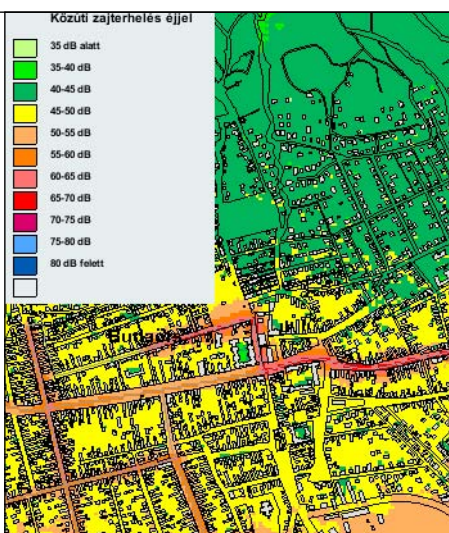
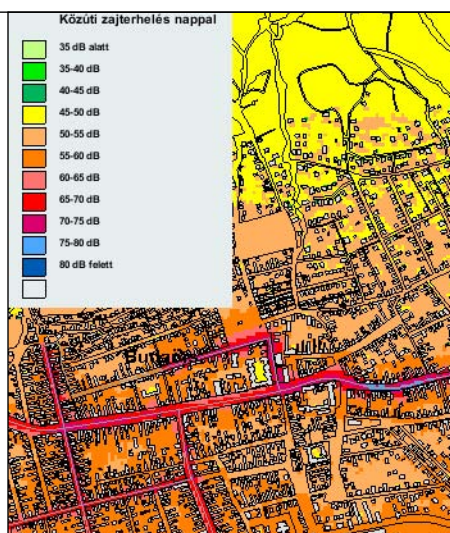
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

Közt-É

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Környezetvédelem zaj vizsgálat

KIVONAT

„Budapest és vonzaskörzete
stratégiai zajtérképe”
c. hatályos dokumentációból

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

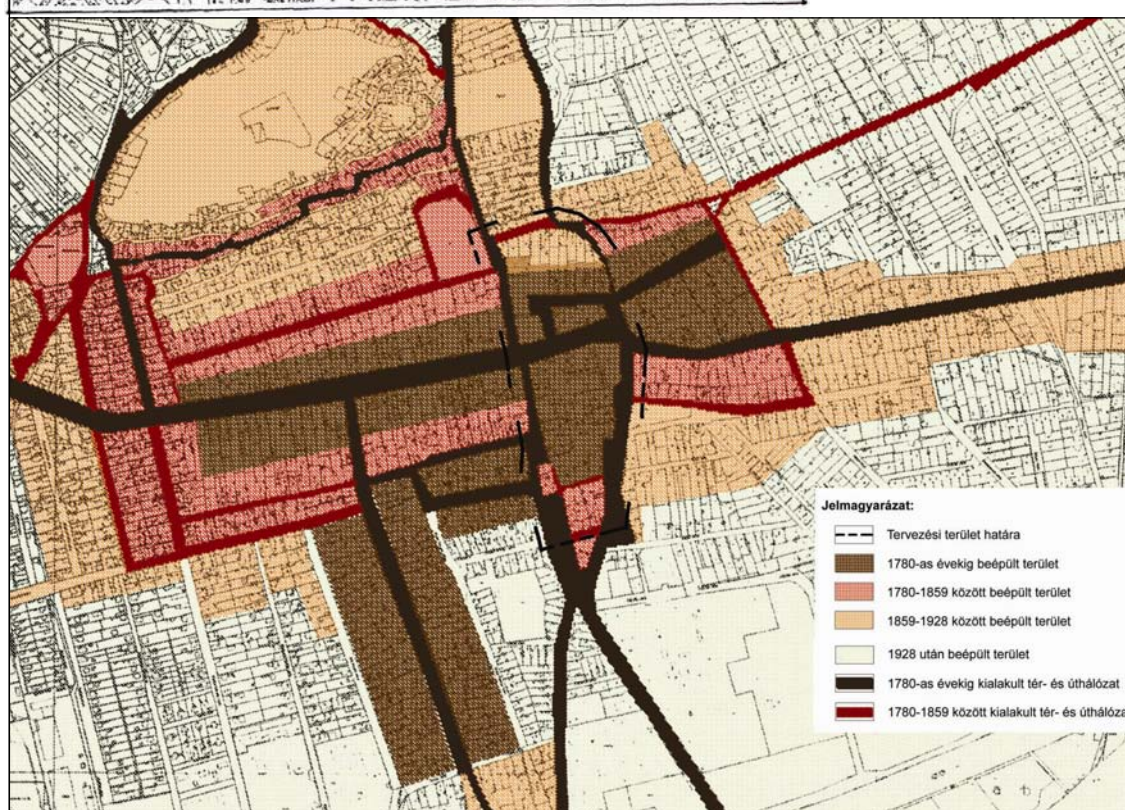
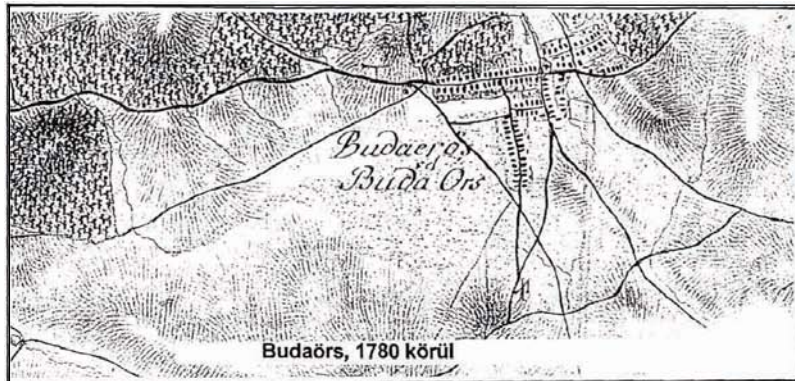
Méretarány:

A4

Dátum:

2013. november

Zaj




Budaörs, Templom tér és környéke
 - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
 utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
 Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Örökségvédelem
településfejlődés vizsgálat



Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
 2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

 Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
 1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
 Cégjeg. 01-05-787818, Adósz. 22125448-2-43

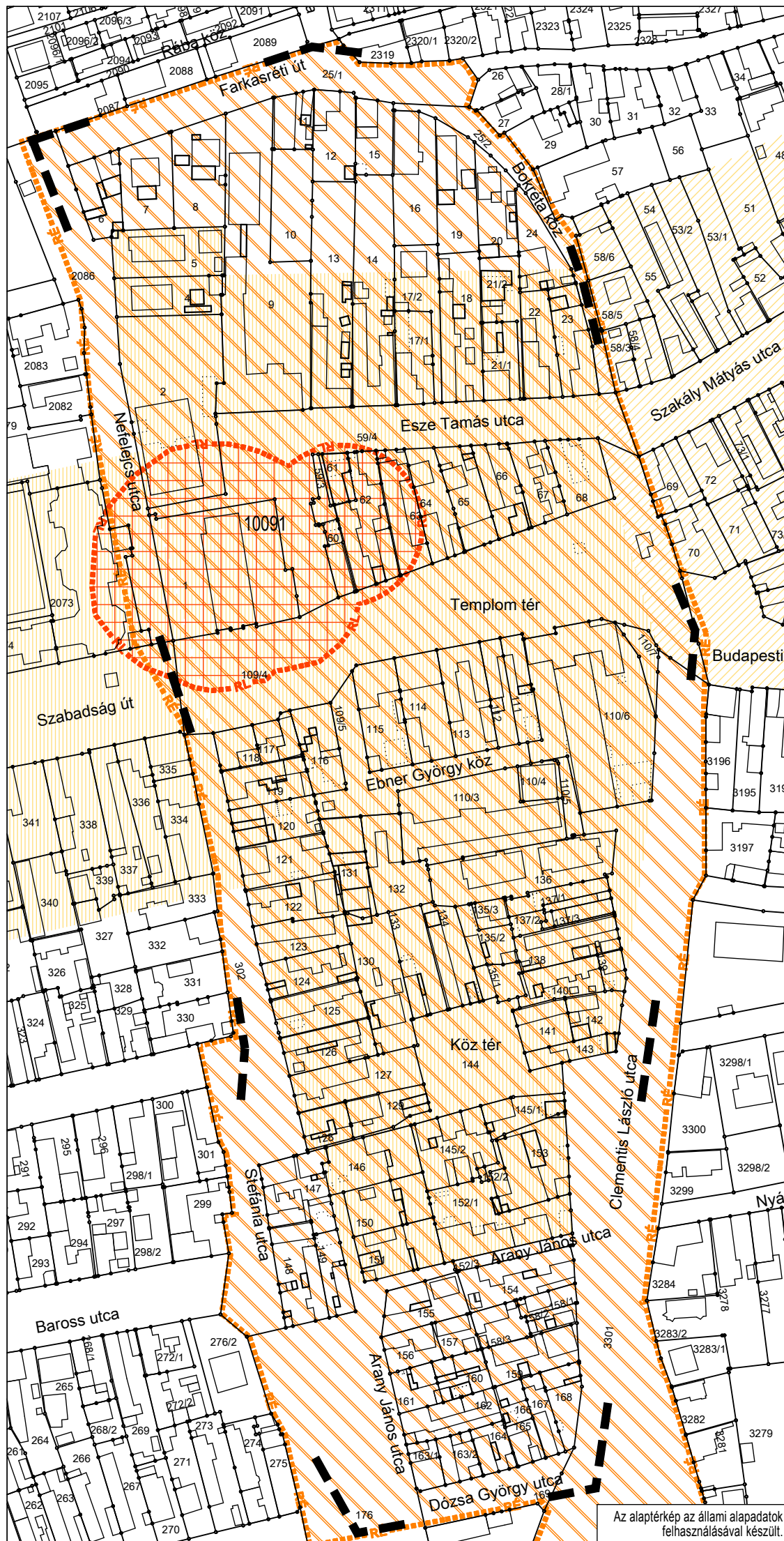
Vezető tervező: Schömer András
 okl. építésszámőr, településrendezési
 vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építésszámőr

Méretarány: A4

Dátum: 2013. november

ÖvV-Tr



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Régészeti értékek vizsgálata

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házsám
- Meglévő régészeti lelőhely
nyilvántartási számmal
- Az egykori Őrs falu területe, ahol
régészeti leletek előkerülése várható
- Régészeti érdekű területté nyilvánítani
javasolt terület az örökségvédelmi
hatástanulmány alapján

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

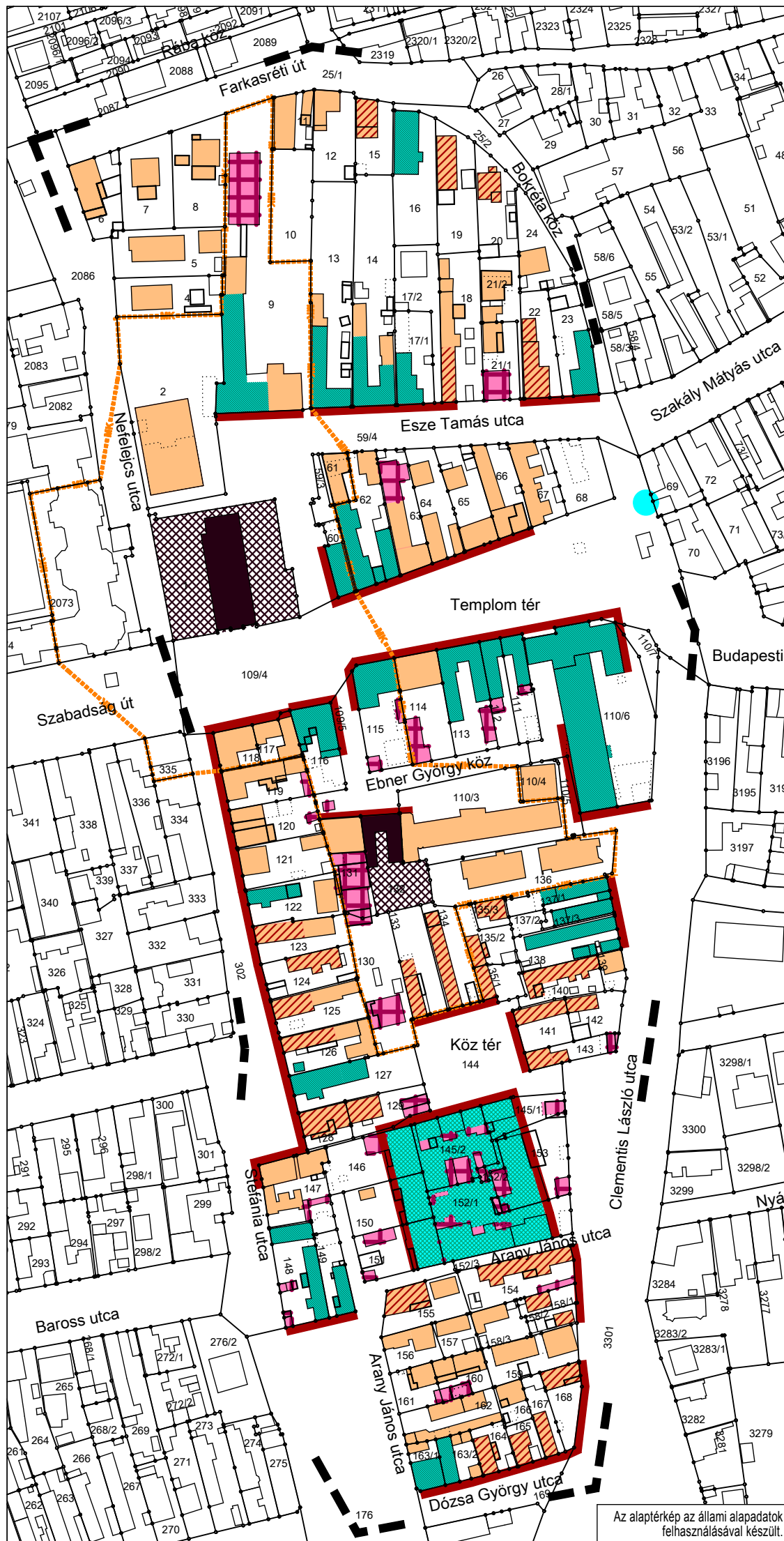
M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

ÖvV-R

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Építészeti érték és karakter vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 Helyrajzi szám
- Épület
- 22 Házsám
- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületgyűjtés
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Értékes elem
- Semleges elem
- Idegen elem
- Értékes térfal

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező: Schömer András
okl. építész-mérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építész-mérnök

Méretarány:

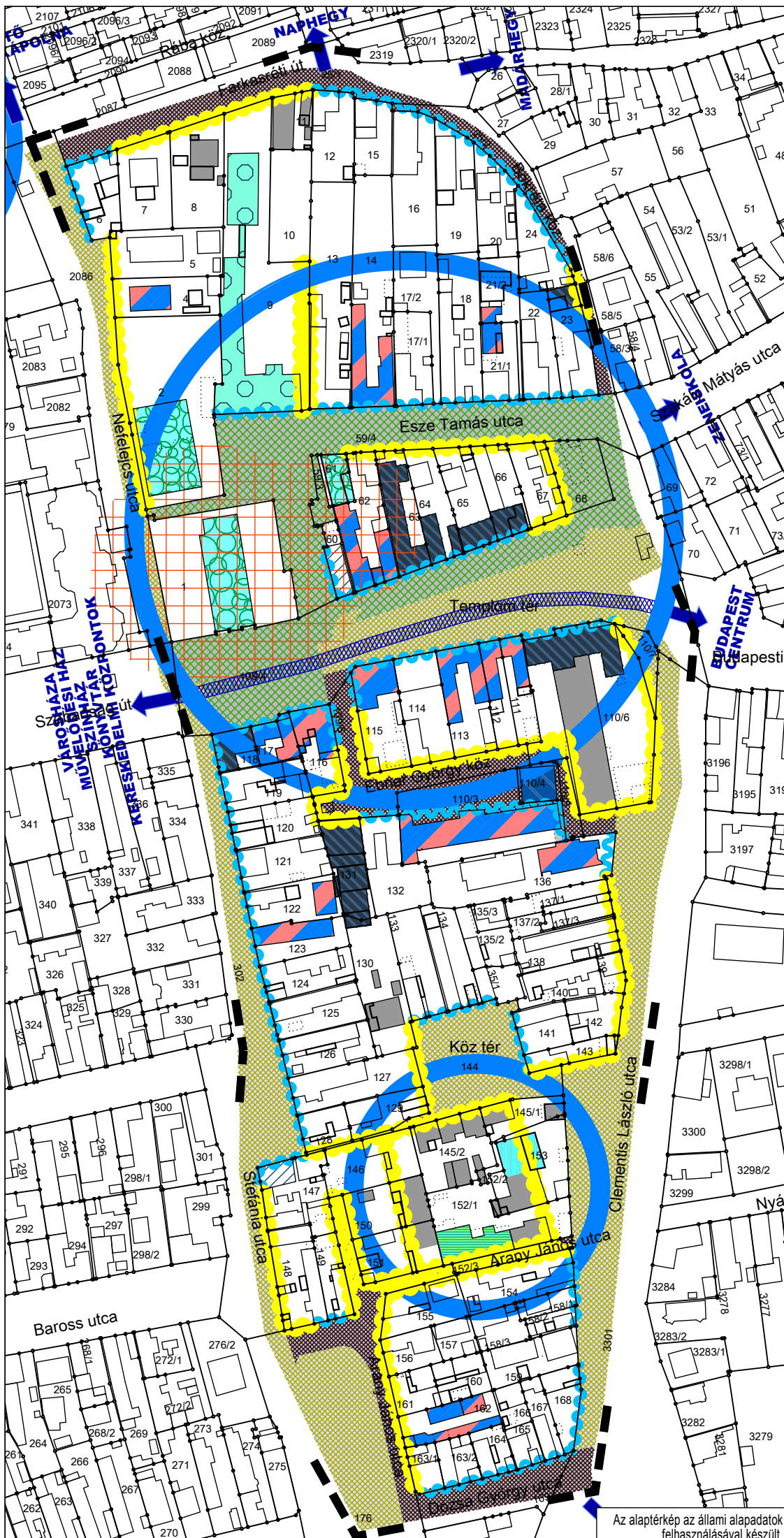
M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

ÖvV-É

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Települési környezet vizsgálat

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Hátszám
 - Rendezett utcakép
 - Beavatkozást igénylő utcakép
 - Elhanyagolt, rendezetlen közterület
 - Nem megfelelően rendezett közterület
 - Megfelelően rendezett közterület
 - Iroda, irodaház
 - Vendéglátás
 - Üzlet, kereskedelem, szolgáltatás
 - Általános Iskola
 - Egészségügyi, szociális ellátás
 - Egyházi létesítmény
 - Művelődés, kultúra
 - Átmenetileg használaton kívül
 - Lakóval vegyes intézményfunkció
 - Meglévő kereskedelmi, kulturális, vallási központ

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

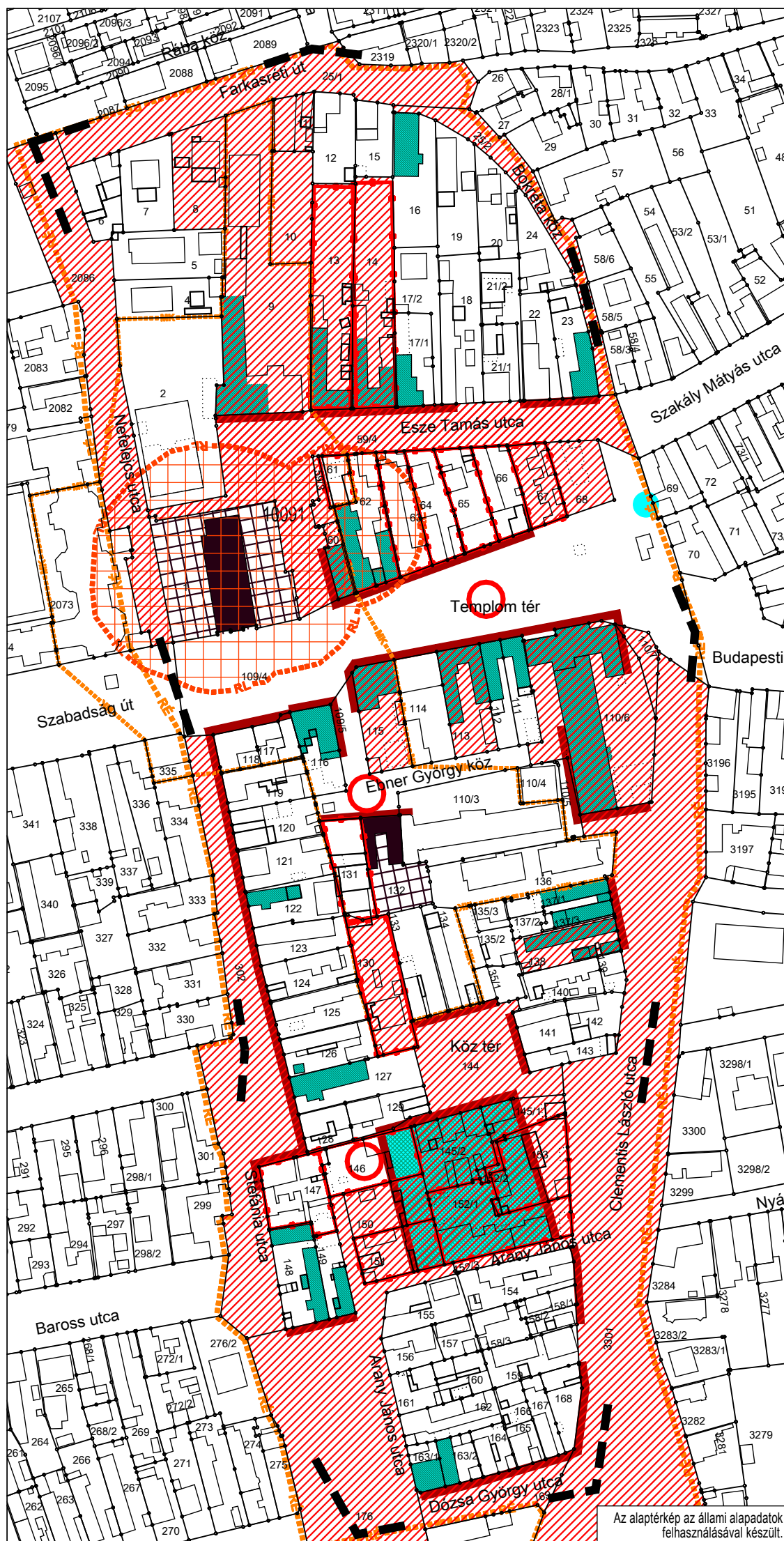
Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Belső Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjeg. 01-05-787818, Adósz. 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építésszámőr, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid építésszámőr

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Összefoglaló vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 Helyrajzi szám
- Épület
- 22 Házsám
- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Értékes térfal
- Meglévő régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű területté nyilvánítani javasolt terület
Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási joggal terhelt ingatlan
- Budaörs Város Önkormányzat tulajdona
- Budaörs Város Önkormányzat részére kisajátítás / vásárlás / tulajdonjog bejegyzés folyamatban

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

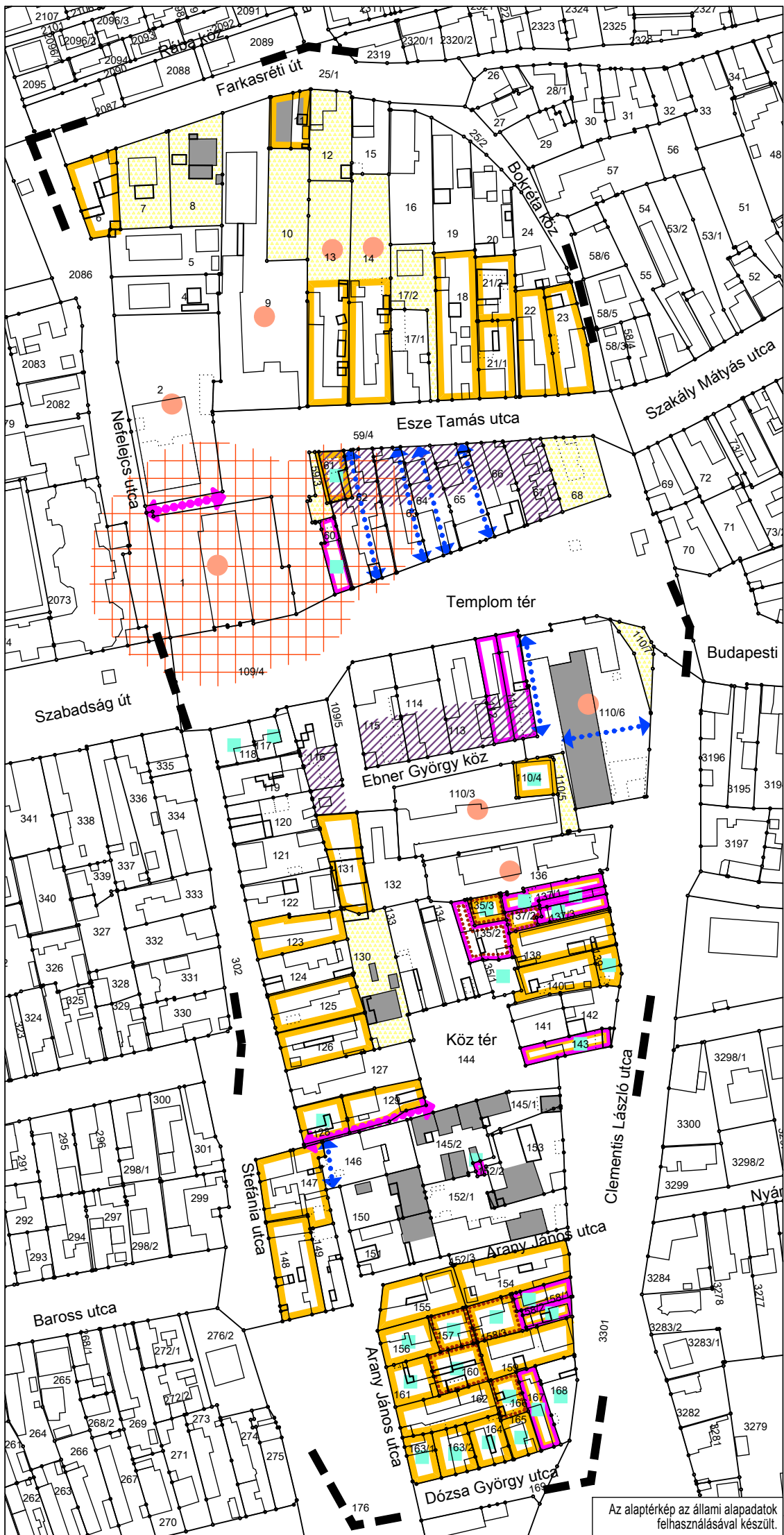
M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.

Ö-2




Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Probléma térkép

- Jelmagyarázat**
- Telekhatár
 - 118 Helyrajzi szám
 - Épület
 - 22 Házsám
 - Beépítettség kisebb, mint 25%
 - Használaton kívüli épület
 - Beépítés sűrűsödés
 - Településszerkezeti helyzetnek nem megfelelő városkép, használat
 - Apró telek (350 m²-nél kisebb telekterület)
 - Nagy telek (1.500 m²-nél nagyobb telekterület)
 - Keskeny telek
 - Közterületi kapcsolattal nem rendelkező, belső elhelyezkedésű telek
 - Gyalogos közterületi kapcsolat
 - Hiányzó közterületi kapcsolat

Megrendelő:
**Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
**V-S CSÓNÁKHÁZ**
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjegyzéki szám: 01-06-787818, Adószám: 22125448-2-43

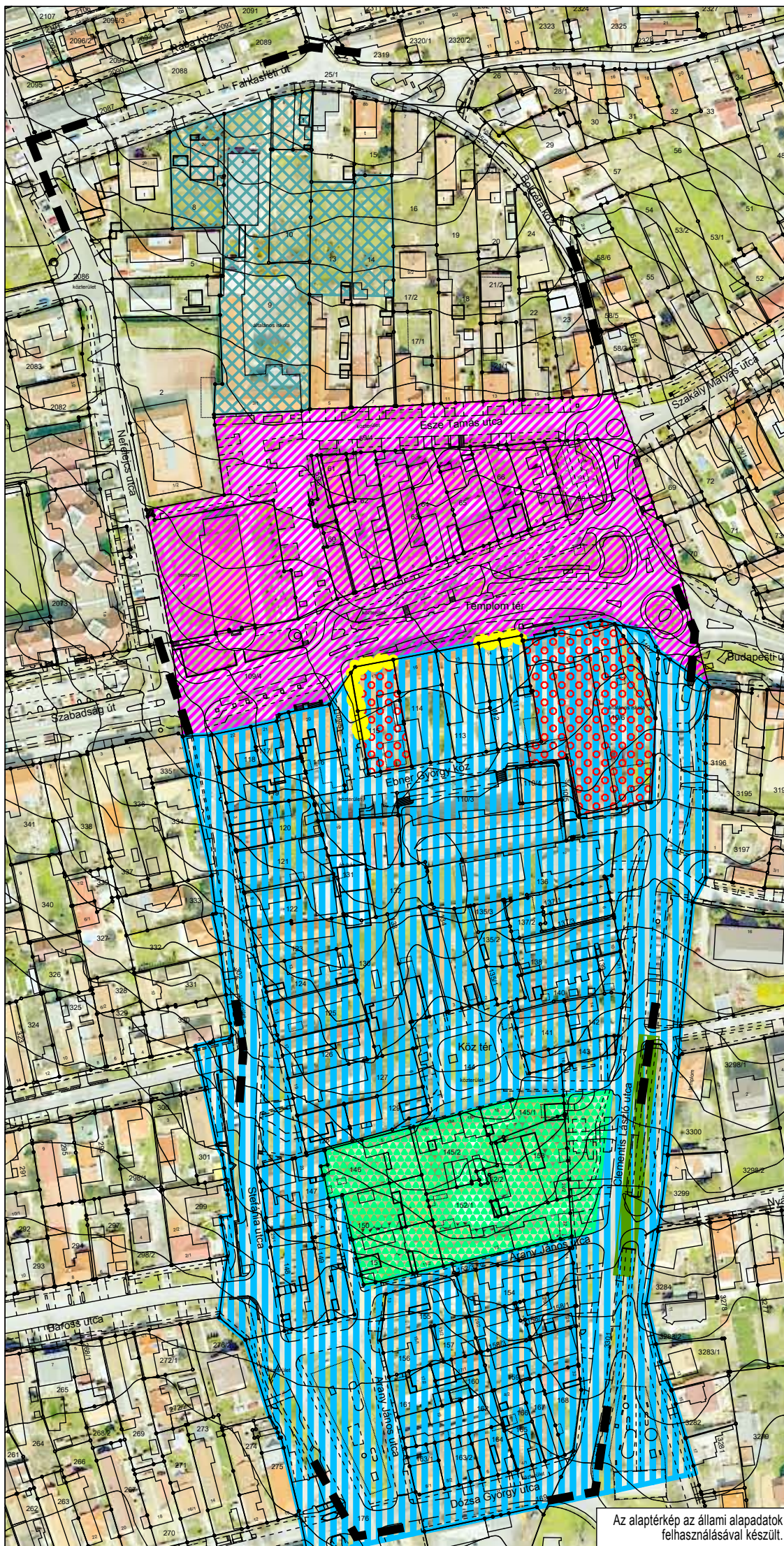
Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: **Schömer Dávid** építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Pr



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Környezetalakítási
javaslatok elemei

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Házsám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Szent Benedek gimnázium, szakképző iskola és kollégium fejlesztési javaslat
- Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv
- Templom tér és környéke rendezése - Szakmai vélemény
- Egyes épületek (Posta épület, gyógyszerár) fejlesztési javaslata
- Homlokzatfelújítási javaslata
- Parkolófejlesztés
- Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata

Ortofotót készítette:



Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

M 1:2000 / A4

Dátum:

2013. november

TrJ-0

Az alaptérkép az állami alapadatok
felhasználásával készült.



Hosszútávú fejlesztési stratégiát előkészítő tanulmány és építészeti felmérési tervdokumentáció

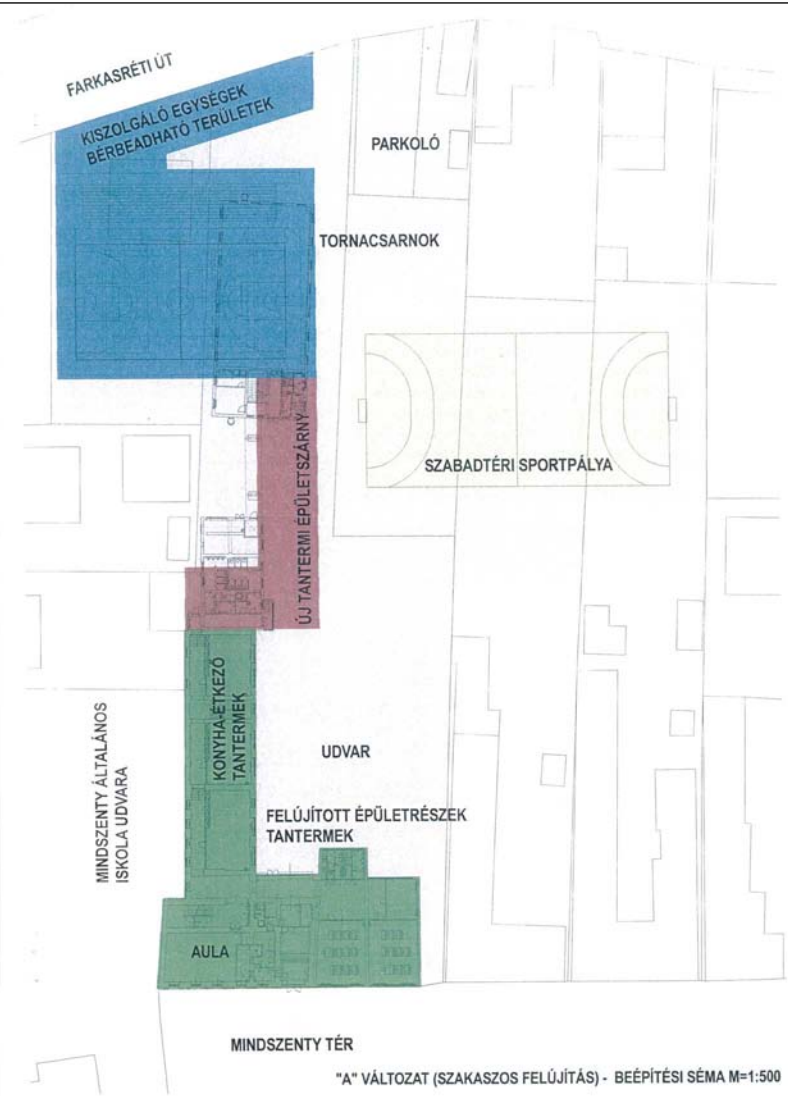
Fejlesztés céljára felhasználható ingatlanok

Hrsz.	Terület	Megjegyzés
8	863 m ²	Farkasréti út 2/c: Térítésmentesen használatba adva a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjteménynek raktár céljára
9	3226 m ²	Esze T. úti Iskola
10	717 m ²	Esze T. úti Iskola
11	354 m ²	Farkasréti út 6. 91/100 arányban az Önkormányzat tulajdona, 4 lakás van benne - Farkasréti út 6/1 Térítésmentesen használatba adva a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjteménynek raktár céljára - Farkasréti út 6/2 Üres - Farkasréti út 6/3 Magánszemély tulajdonában lévő ingatlanrész (9/100 arányban), kisajátítási eljárás folyamatban - Farkasréti út 6/4 Tanterem céljára átalakított lakás, bejárat az iskola udvara felől
13	Teljes terület 1492 m ² , ebből 640 m ² Önkormányzati tulajdon	Esze Tamás út 5. Kertrész az Önkormányzat tulajdona
14	Teljes terület 1489 m ² , ebből 485 m ² Önkormányzati tulajdon	Esze Tamás út 7. Kertrész és 1 db lakás az Önkormányzat tulajdona
	Összes telek terület:	6285 m ²

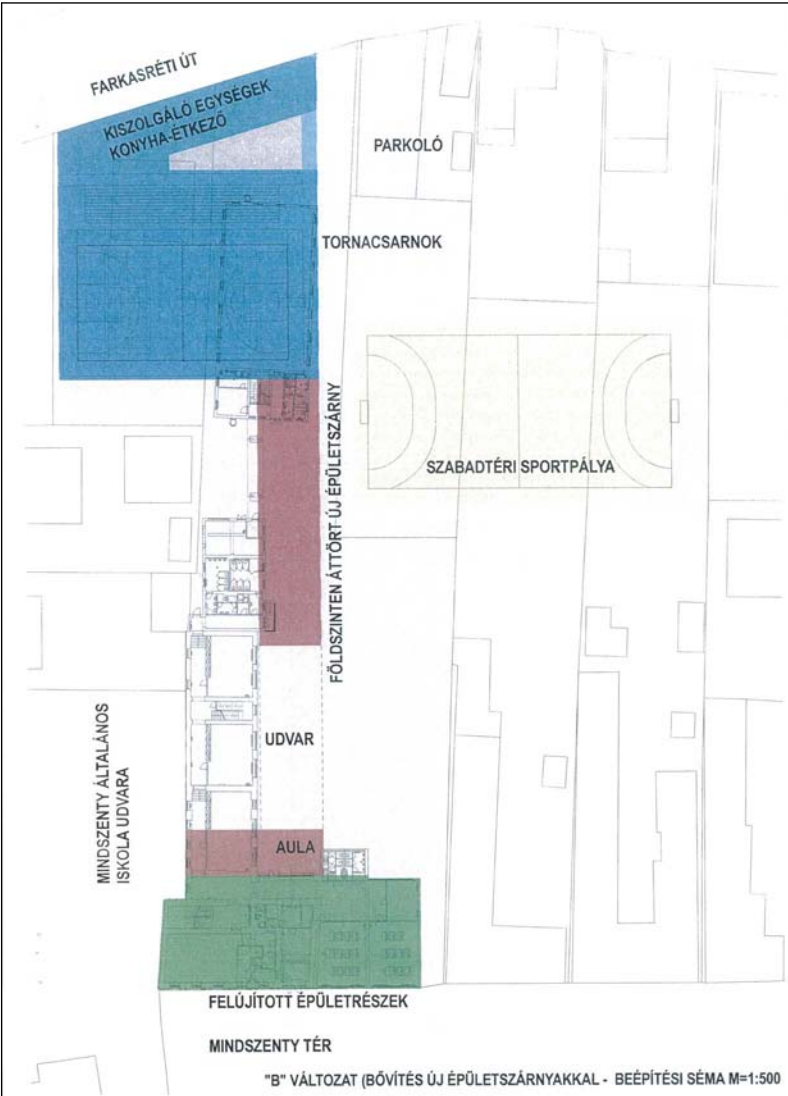
Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

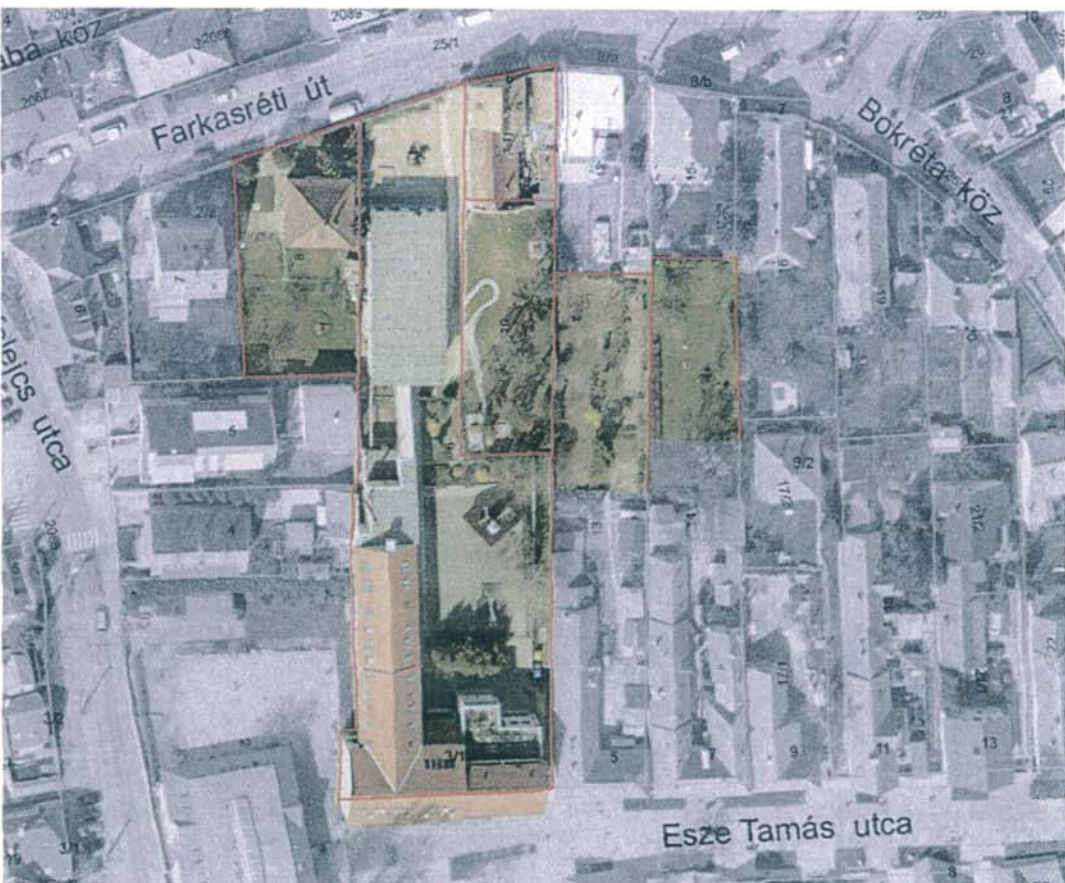
Szent Benedek gimnázium szakképző iskola kollégium fejlesztési javaslat



"A" VÁLTOZAT (SZAKASZOS FELÚJÍTÁS) - BEÉPÍTÉSI SÉMA M=1:500



"B" VÁLTOZAT (BŐVÍTÉS ÚJ ÉPÜLETSZÁRNYAKKAL - BEÉPÍTÉSI SÉMA M=1:500



Hosszútávú fejlesztés telkei

A fejlesztési tanulmányt készítette:
GUTOWSKI Építész Kft.
2071 Páty, Kossuth L. u. 113.
Gutowski Robert okl. építésszámológ
tel: 20/972-4502 - email: robert@gutowski.hu
Dely-Steinl Barnabás okl. építésszámológ
Dr. Kráhlings János okl. építésszámológ
a műsz. tud. Kandidátusa
Rabó Péter Ph.D. okl. építésszámológ

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-3 CSÖNÁKHAZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szentmárk sor 4. VII. 3.
Cégjegyz. 01-06-107618. Adósz. 22325448-2-43

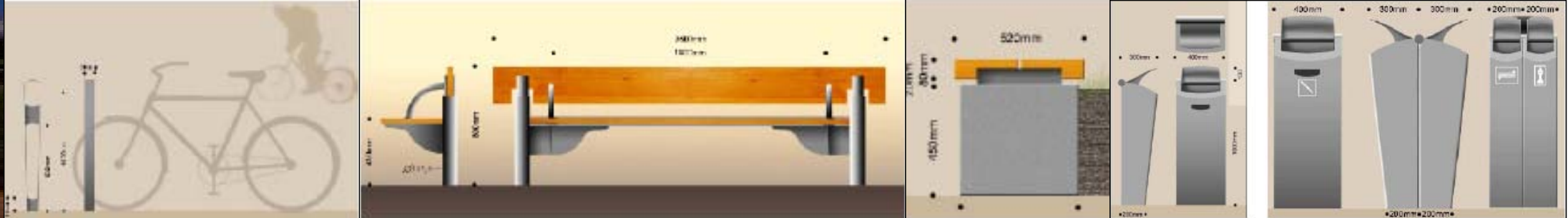
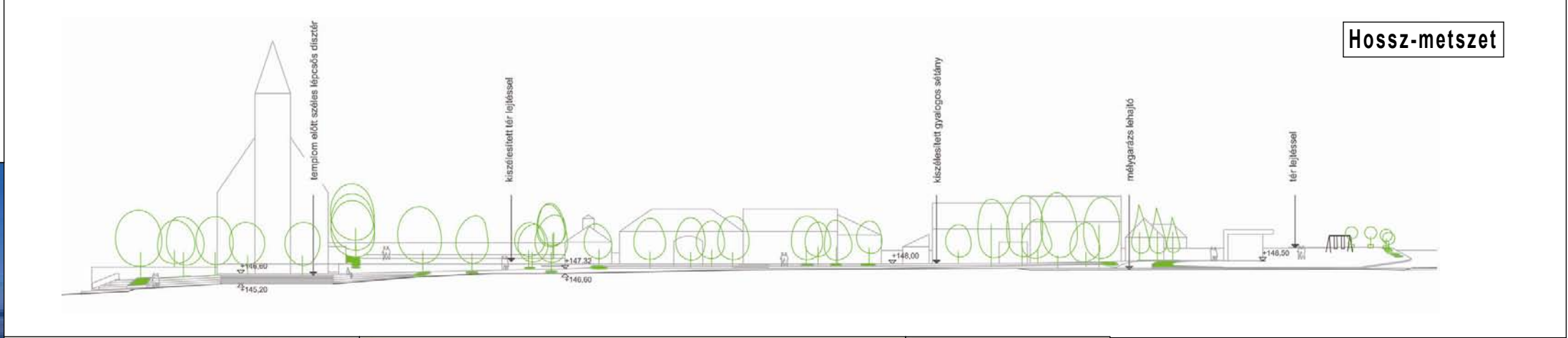
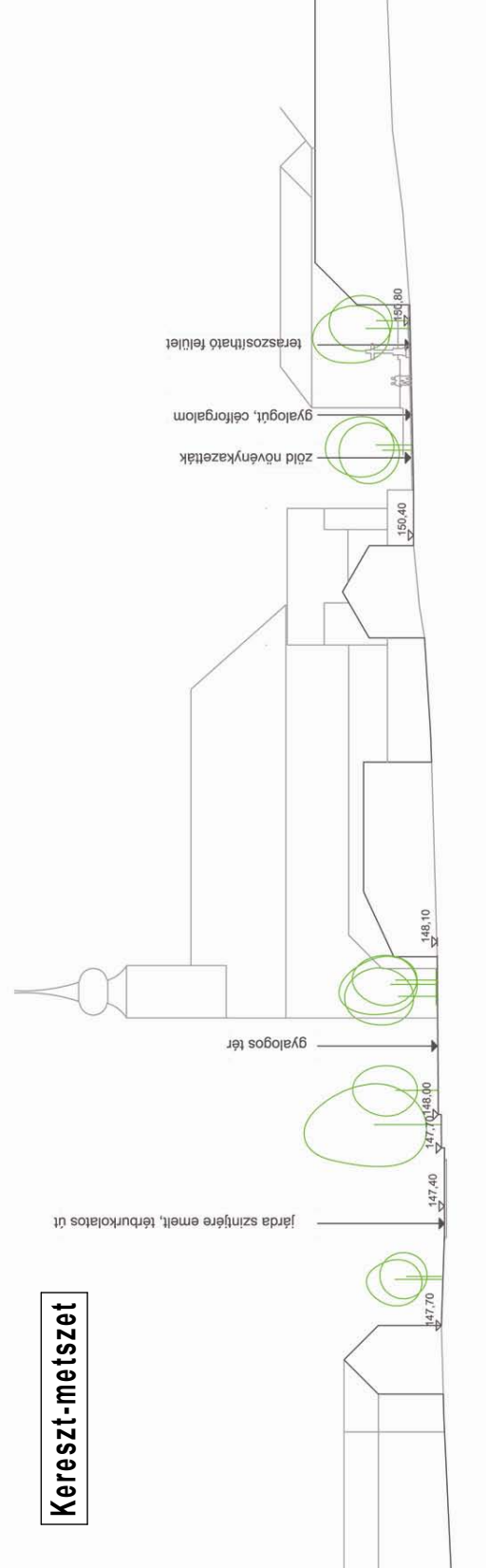
Vezető tervező: Schömer András
okl. építésszámológ, településrendezési vezető tervező (TT1.01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építésszámológ

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

TrJ-1



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLAT, METSZETEK
"A" változat

A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-3 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szentlőrinc sor 4. VII. 3.
Cégjegyzék: 01-06-107618. Adószám: 22325448-2-43

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építész-mérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építész-mérnök

Méretarány:
A3

Dátum:
2013. november

TrJ-2.1
A

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

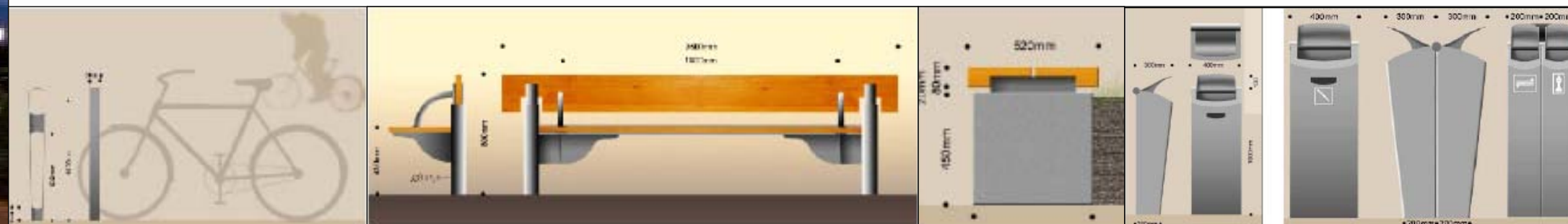
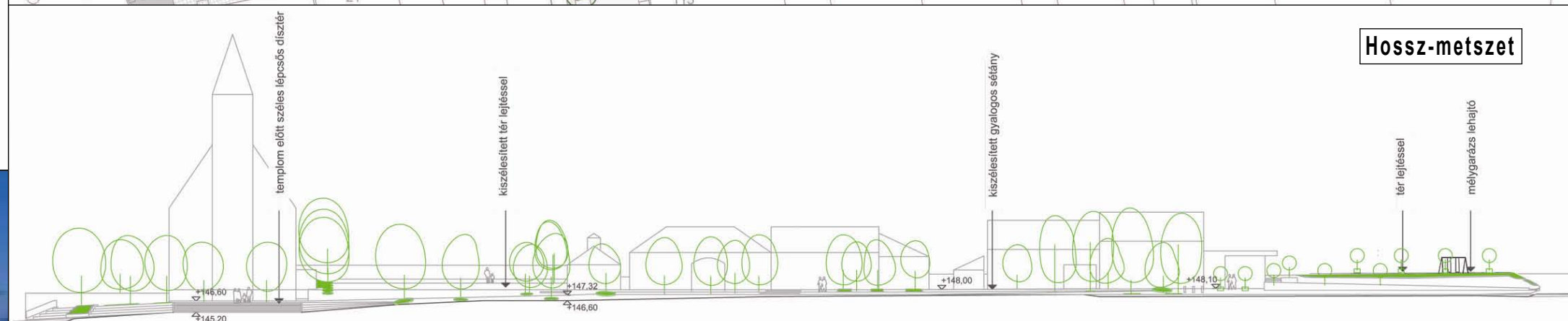
**Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -**

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLAT, METSZETEK
"B" változat**



Környezetalakítási javaslat

Hossz-metszet



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

 3h építésziroda
3h architecture

Megrendelő:

 **Budaörs Város Önkormányzata**
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-3 CSÓNAKHÁZ

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szérenyi sor 4. Vll. 3.
Cégsz.: 01-06-787618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:	A3	TrJ-2.1
-------------	----	---------

Dátum:	2013. november
--------	----------------

Kereszt-metszet

Utca bútorok

B1 javaslat



B2 javaslat



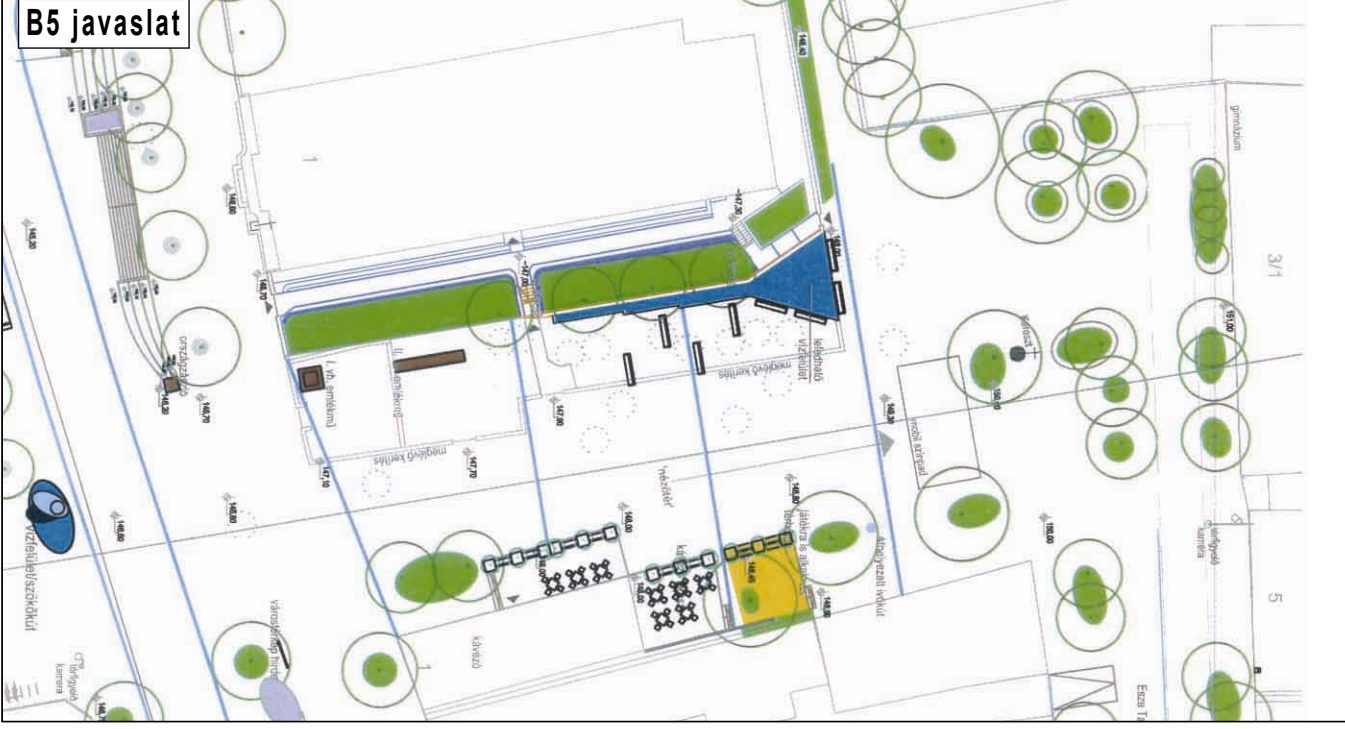
B3 javaslat



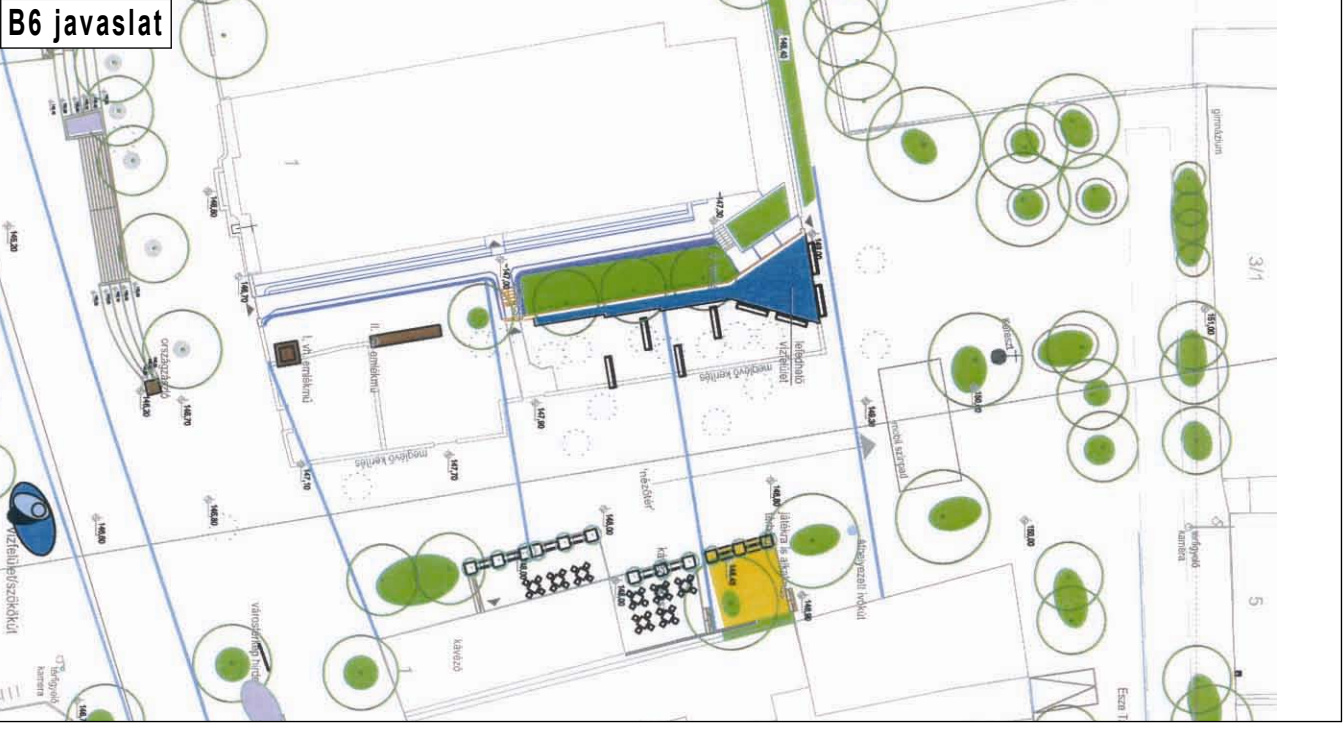
B4 javaslat



B5 javaslat



B6 javaslat



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLAT, METSZETEK
"B1-B6" változatok
TEMLOM KERTRE

A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építésziroda
3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-3 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szentmíri sor 4. VII. s.
Cégjegyzék: 01-06-107618. Adószám: 2212648-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építész-mérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

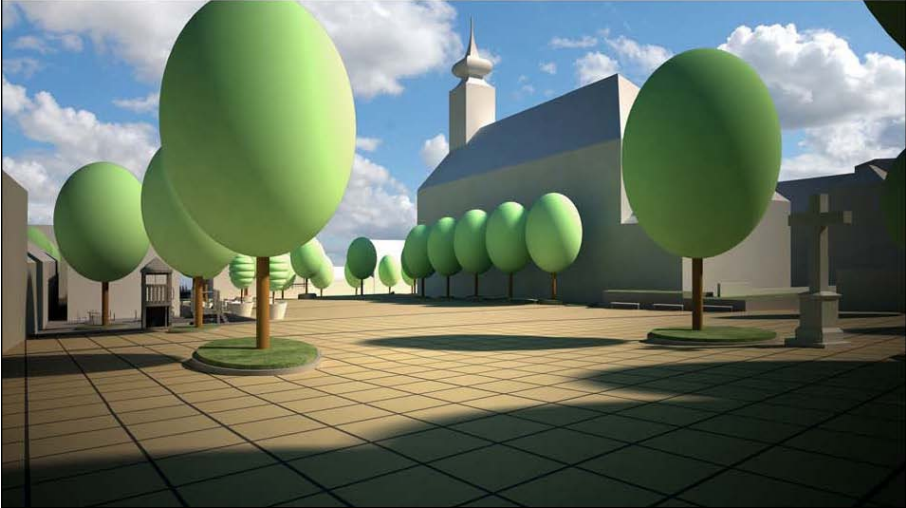
Munkatárs: Schömer Dávid építész-mérnök

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

TrJ-2.1
B2

Látványtervek

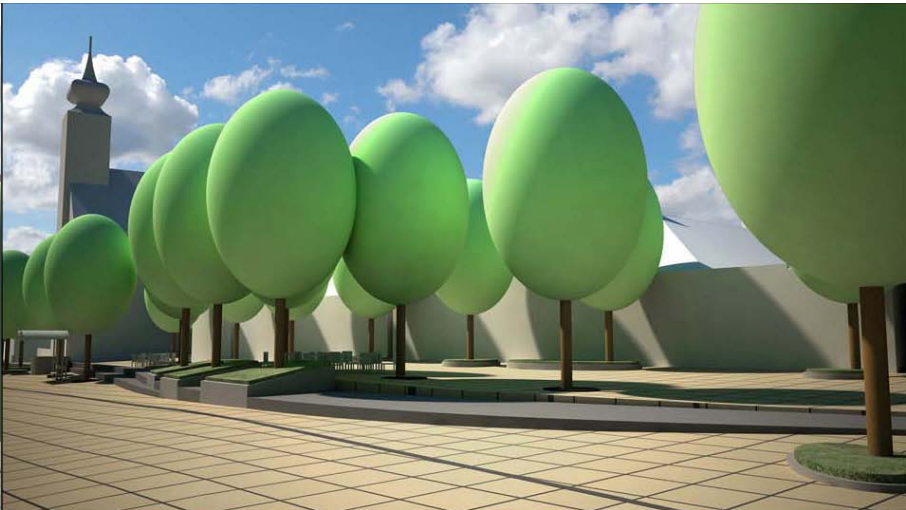
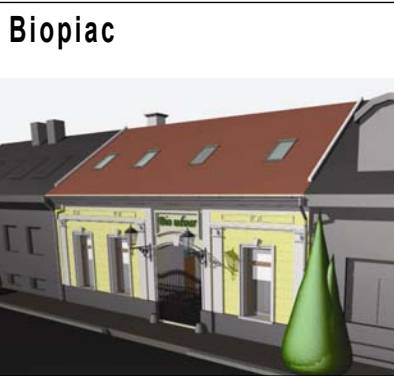


Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

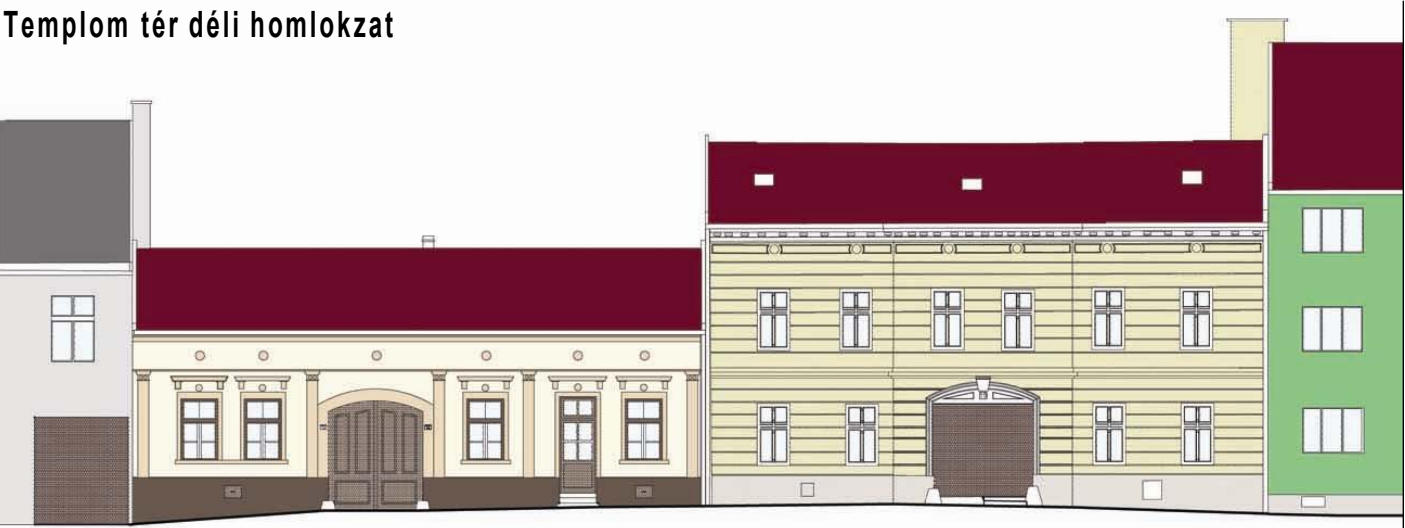
alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

LÁTVÁNY TERVEK
EGYÉB ÉPÍTÉSZETI
ELEMÉK



Templom tér déli homlokzat



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építésziroda
3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-3 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szentlékai sor 4. VII. 3.
Cégjegyzék: 01-06-907618. Adószám: 22120448-2-43

Vezető tervező:

Schömer András
okl. építésmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építésmérnök

Méretarány:

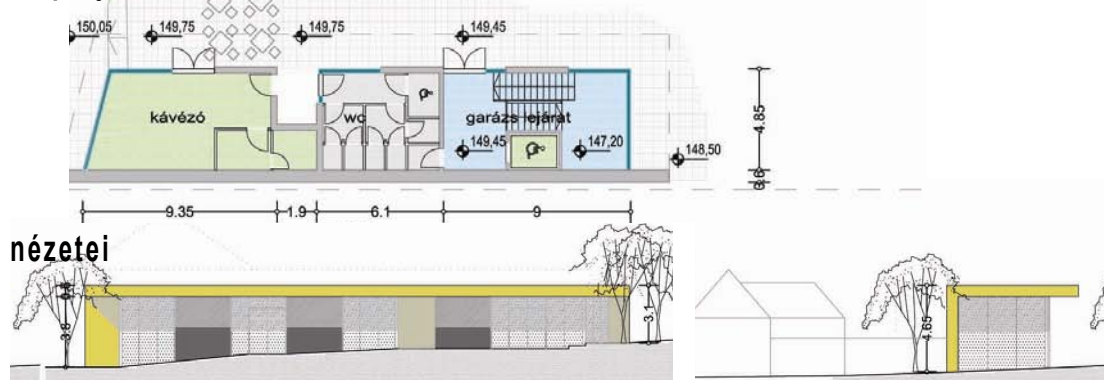
A3

Dátum:

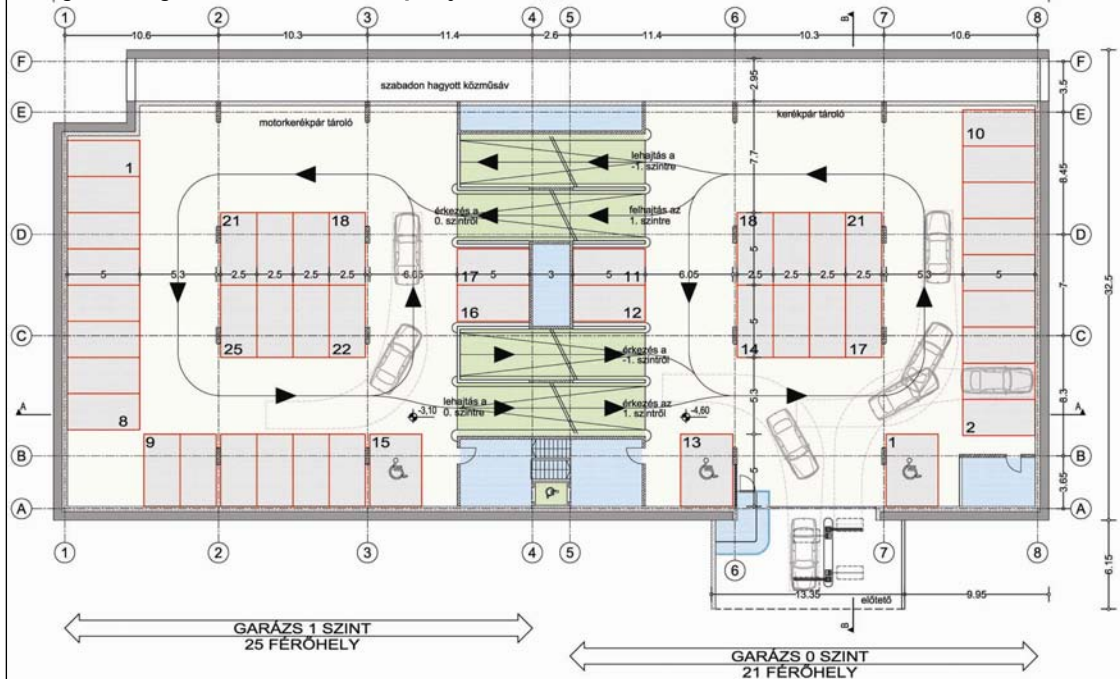
2013. november

TrJ-2.2

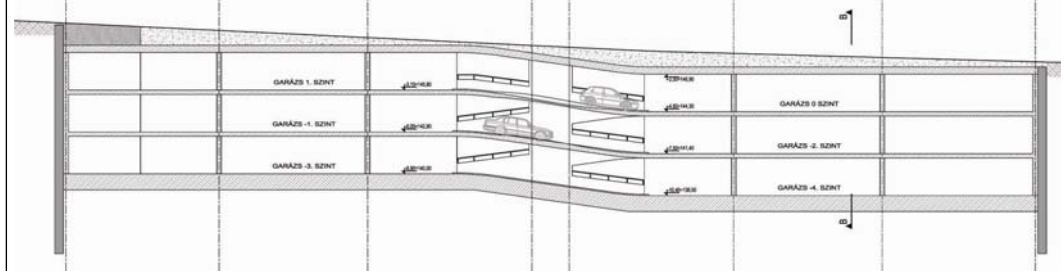
Fogadó épület alaprajza



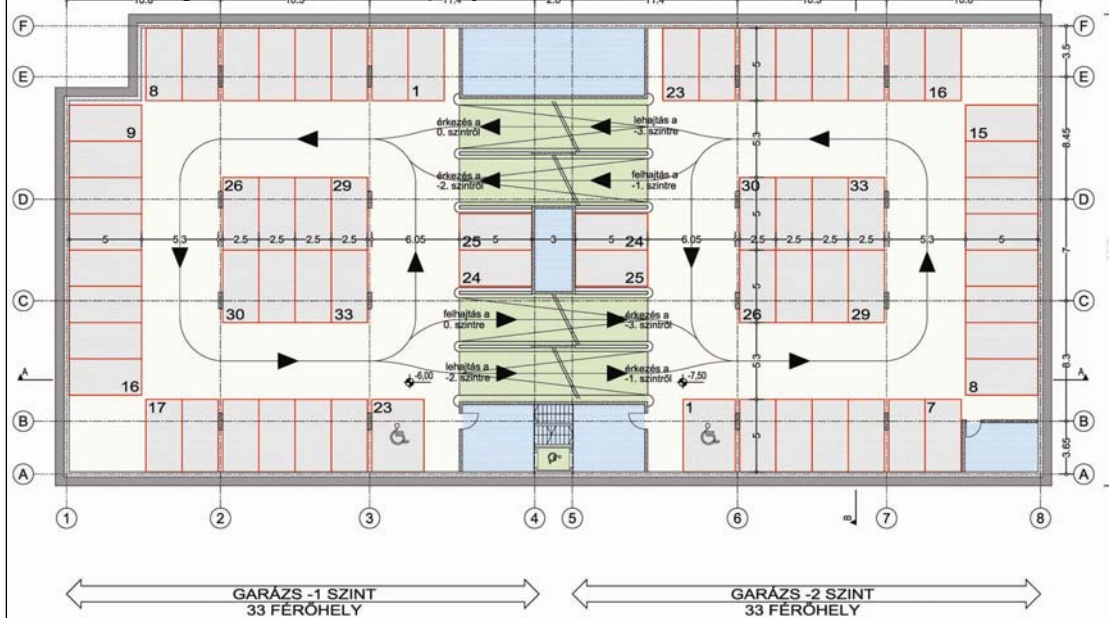
Legfelső garázsszintek alaprajza



Hossz-metszet



Közbső garázsszintek alaprajza

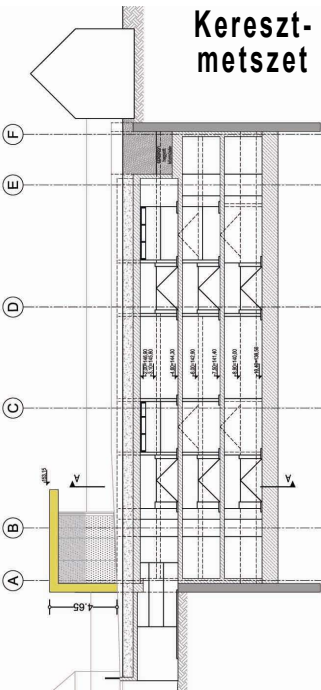


Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

MÉLYGARÁZS JAVASLATOK "A"



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építésziroda
3h architecture

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:

A4

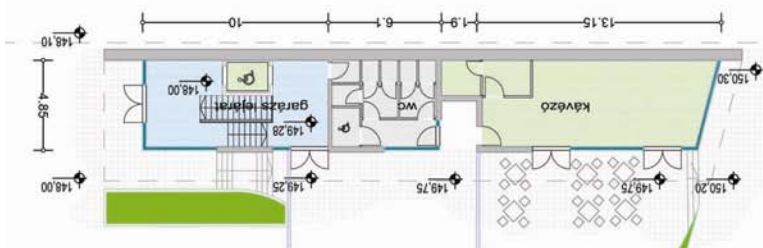
TrJ-2.3

Dátum:

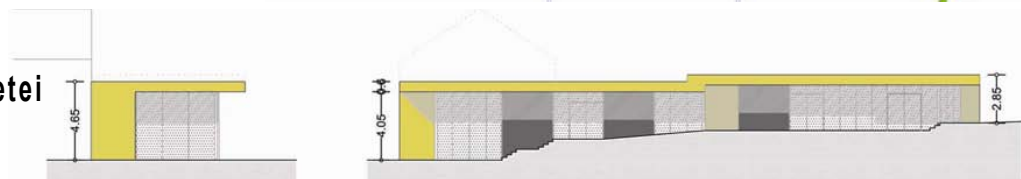
2013. november

A

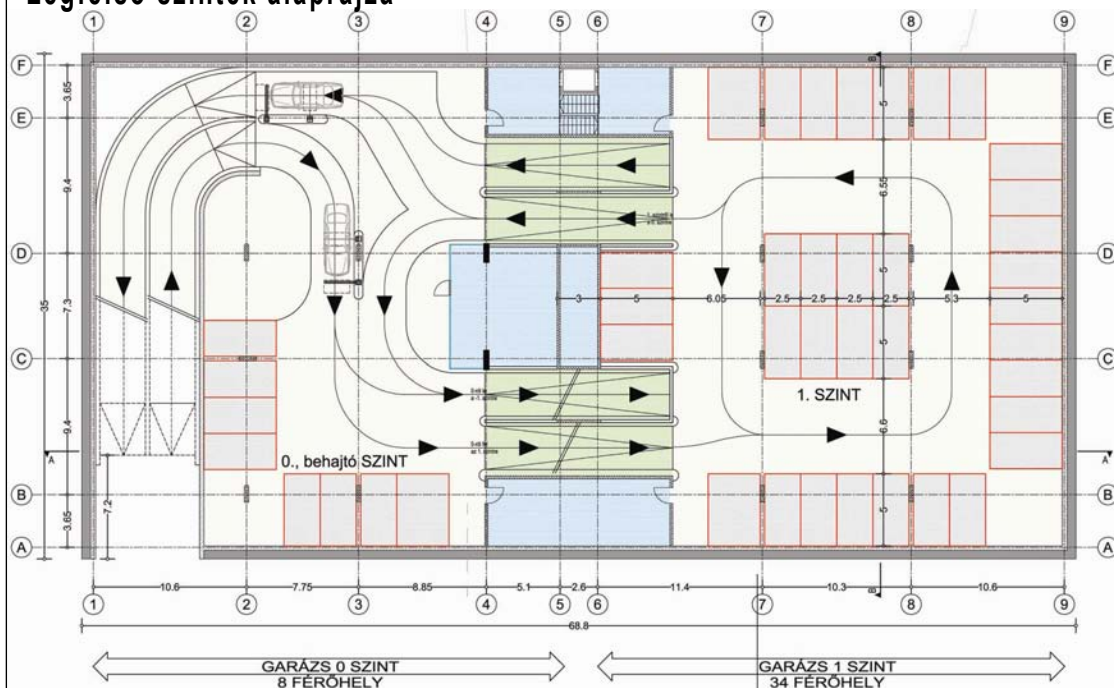
Fogadó épület alaprajza



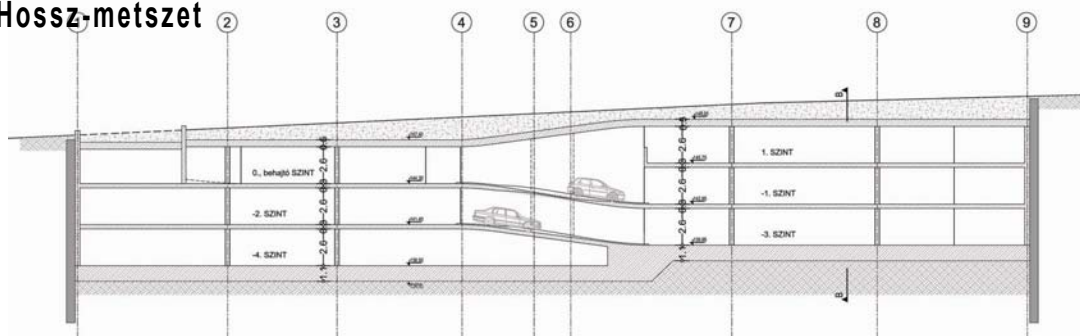
nézetei



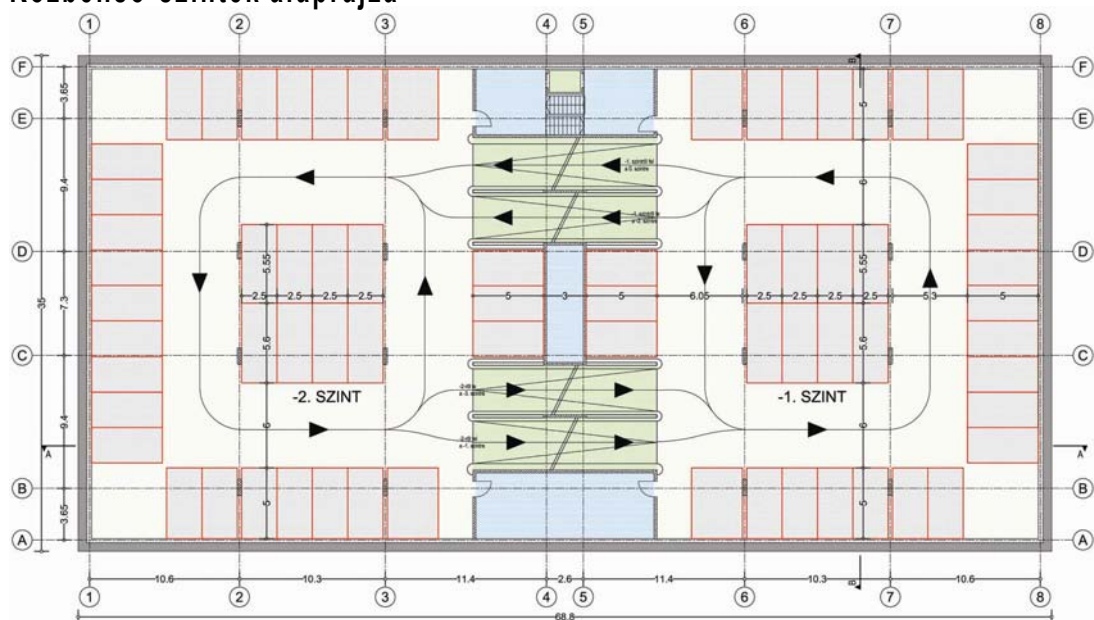
Legfelső szintek alaprajza



Hossz-metszet



Közbső szintek alaprajza

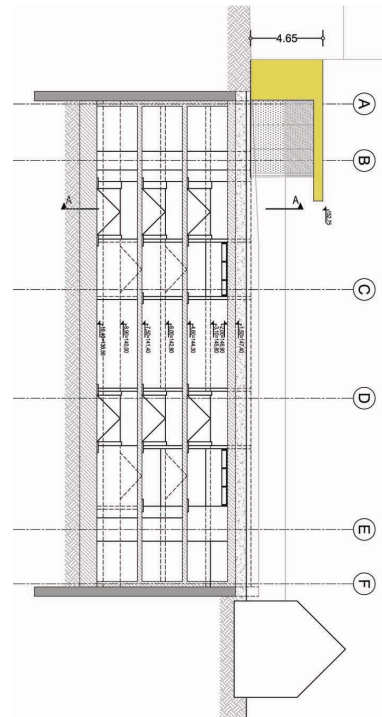


Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont
rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

MÉLYGARÁZS
JAVASLATOK "B"
Kereszt-metszet



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p
EGYED & PARTNER
ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építésziroda
3h architecture

Megrendelő:



Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:



Vezető tervező: Schömer András
okl. építésmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építésmérnök

Méretarány:

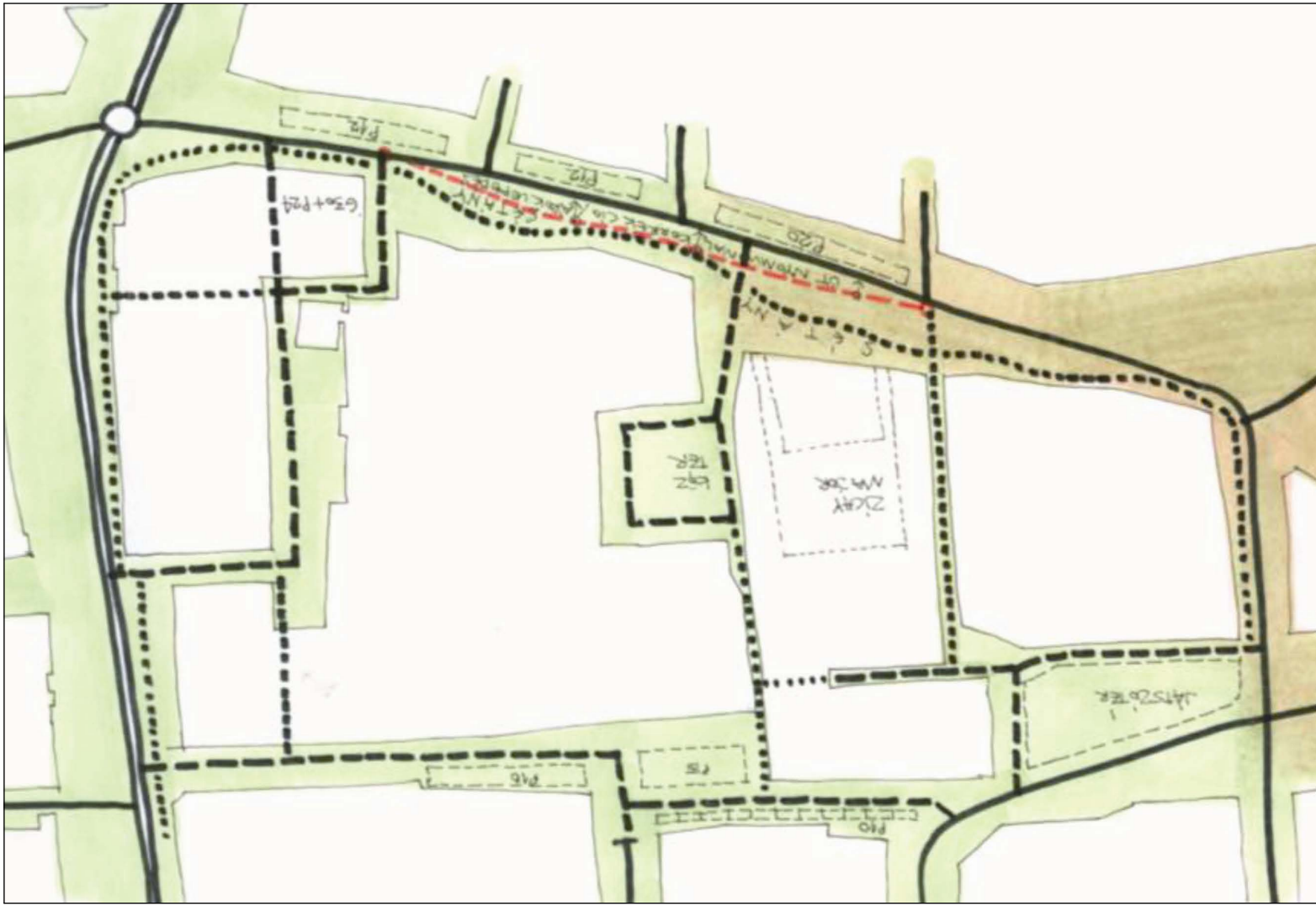
A4

TrJ-2.3

Dátum:

2013. november

B



Szabályozási koncepció



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek
Templom tér és környéke
rendezése -
Szakmai vélemény

A fejlesztési tanulmányt készítette:
MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsolt utca 31. I.
POB: 1368 BP 5, PF 215.
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyt@muhelyt.hu

SZAKMAI VÉLEMÉNY



BUDAÖRS
TEMPLOM TÉR KÖRNYÉKE
RENDEZÉSE

BUDAPEST, 2012. SZEPTEMBER HÓ
Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-3 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Belső Tanácsadó
1117 Budapest, Szentlőrinc sor 4. VII. s.
Cégjegyzék: 01-06-707618. Adószám: 22120448-2-43

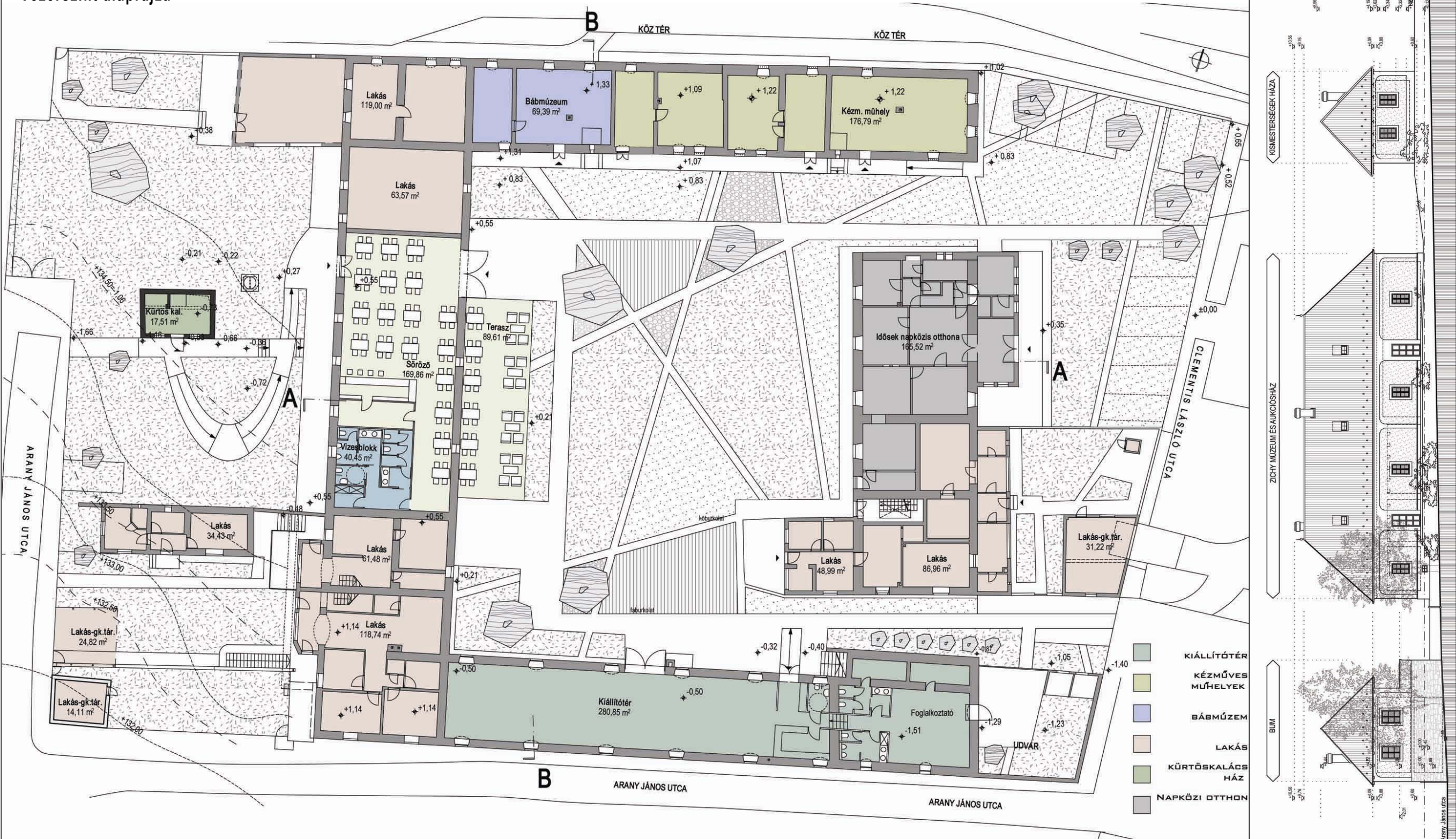
Vezető tervező: Schömer András
okl. építésszámológép, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építésszámológép

Méretarány: A3

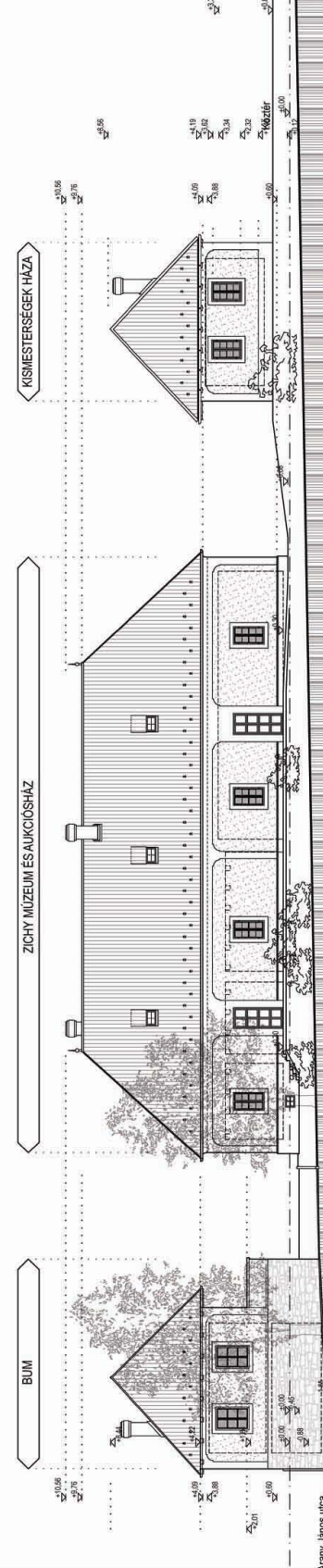
Dátum: 2013. november
TrJ-3

Vezérszint alaprajza



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek
Zichy-major épületegyüttes
fejlesztési javaslata
I. ütem



A fejlesztési tanulmányt készítette:

1093 BUDAPEST, LÖNYAI U. 29.

Telefon: (36) 1 216-86-86
Fax: (36) 1 216-86-87
E-mail: mertek@mertek.hu



Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-3 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szentmártyi sor 4. VII. s.
Cégjegyzék: 01-06-707618. Adószám: 22125448-2-43

Vezető tervező:

Schömer András
okl. építésszámológ, településrendezési
vezető tervező (TT1.01-0107/01)

Munkatárs:

Schömer Dávid építésszámológ

Méretarány:

A3

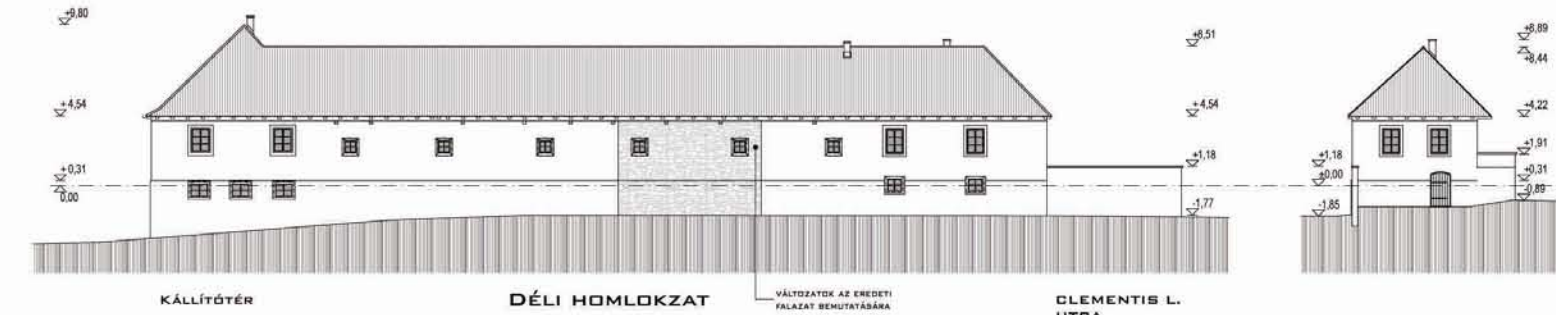
Dátum:

2013. november

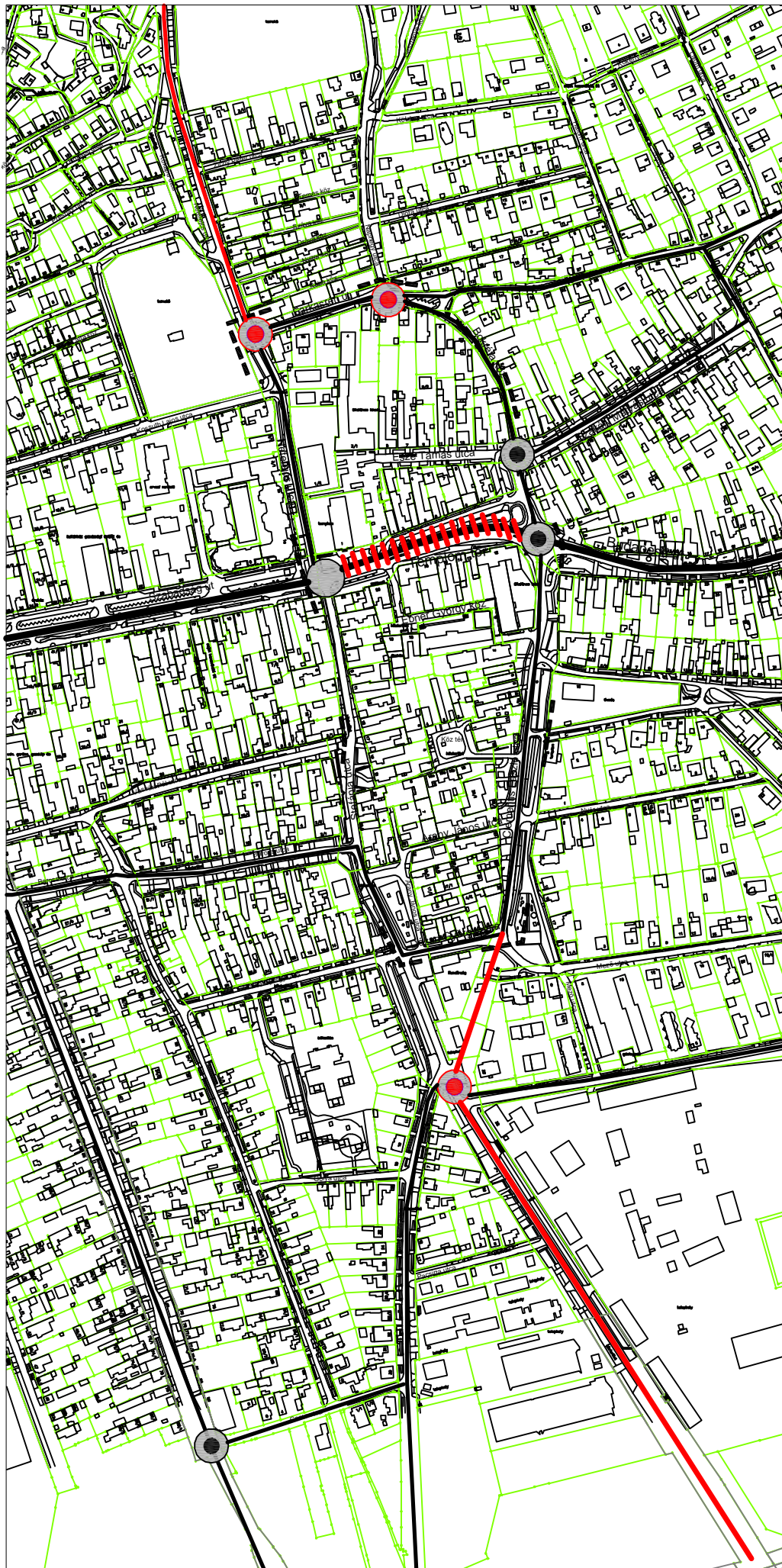
TrJ-4.1

alátámasztó munkarészek
Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata II. ütem

Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata II. ütem



TrJ-4.2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi és tervezett
közúthálózat

Jelmagyarázat

Meglévő	Tervezett	
		Országos főút
		Országos mellékút
		Gyűjtőút
		Közüti csomópont
		Körforgalmi csomóp.
		Országos főút csillapított forgalomra
		Tervezési határ

Megrendelő:



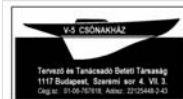
**Budaörs Város
Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:

Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid
építészmérnök



Tervező:

Nagy Katalin
okl. építómérnök településrendezési
vezető tervező (01-3439 K10-1)

Méretarány:


M 1:5000 / A4

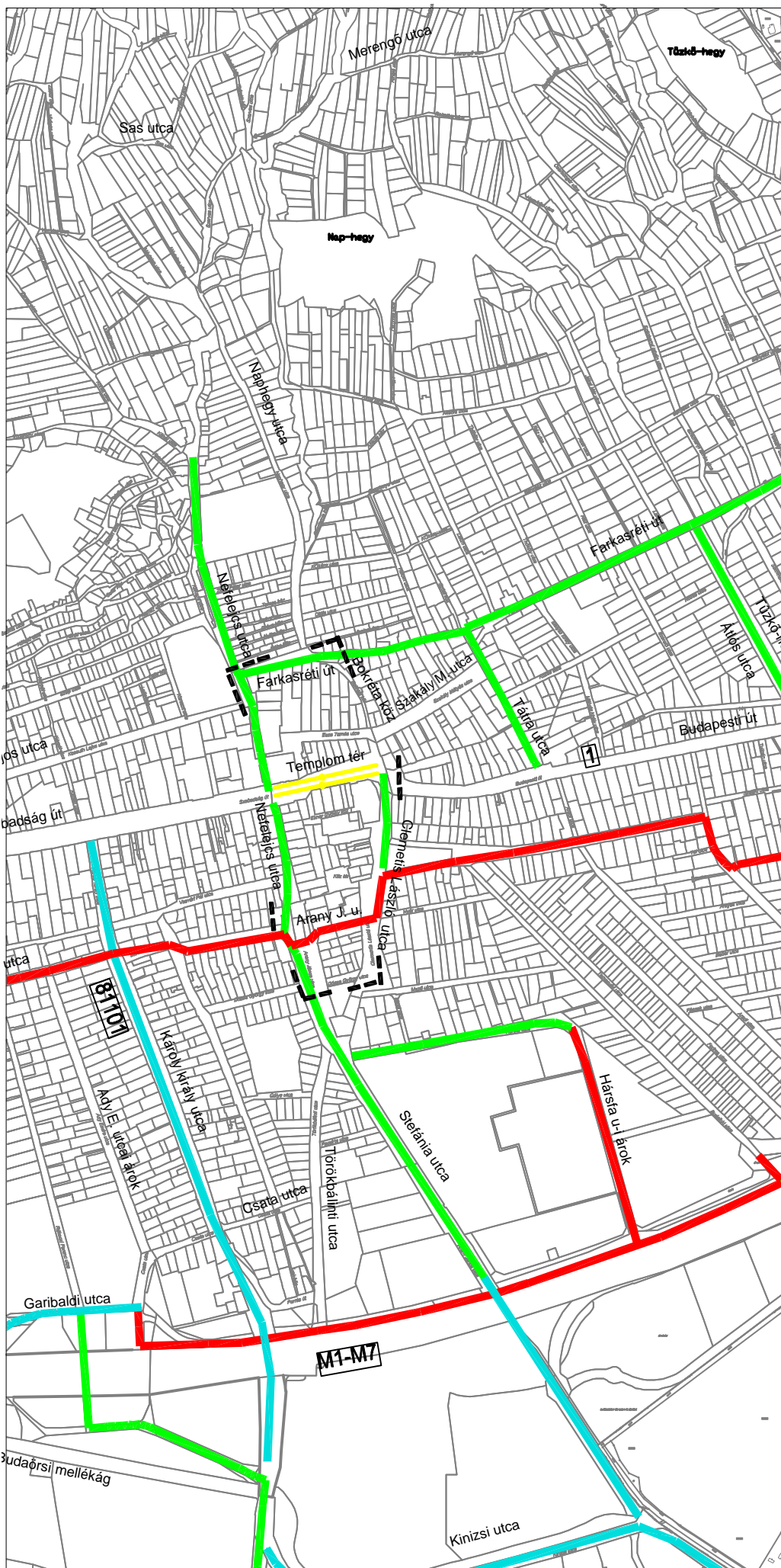
Dátum:

2013. november

KI-1



Budaörs, Templom tér és környéke - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület - Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata	
alátámasztó munkarészek	
Jelenlegi tömegközlekedési hálózat kivonat Budaörs hálózatából	
Jelmagyarázat	
<div>BKV Zrt. Volánbusz Zrt. Egyéb viszonylat MÁV</div>	
<div><div>Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 2040 Budaörs, Szabadság u. 134.</div><div>Vezető tervező: Schömer András okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01) Munkatárs: Schömer Dávid építésmérnök</div><div></div><div>Tervező: Nagy Katalin okl. építésmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1) </div><div>Méretarány: M 1:20000 / A4</div><div>Dátum: 2013. november</div><div>KI-2</div></div>	



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi és tervezett kerékpárút hálózat

Jelmagyarázat

	Kijelölt kerékpársáv
	Megvalósuló kerékpárút
	Tervezett kerékpárút
	Térburkolaton kijelölt kerékpársáv
	Tervezési határ

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

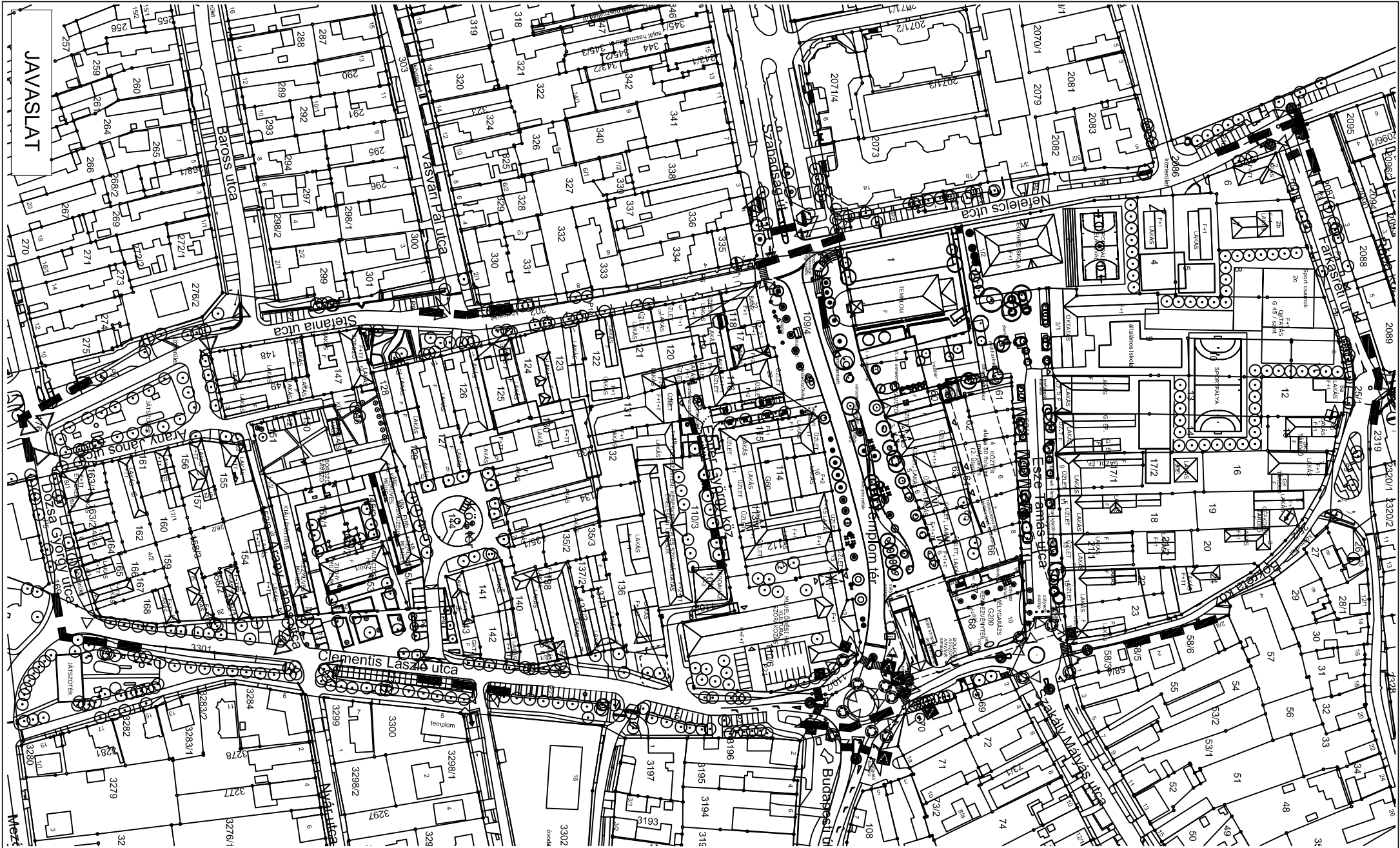
Vezető tervező:
Schömer András
okl. építész-mérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)
Munkatárs: Schömer Dávid
építész-mérnök



Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K10-1)

Méretarány:
M 1:10000 / A4

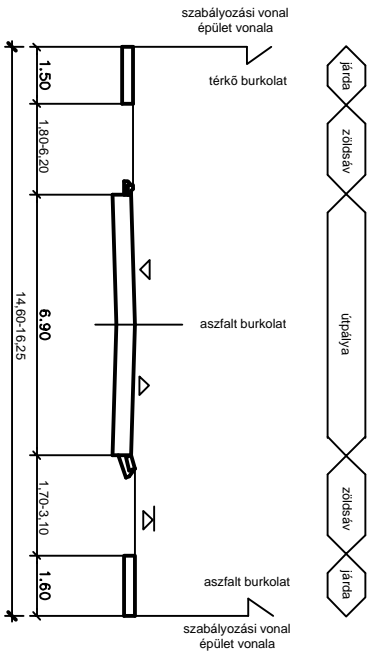
Dátum:
2013. november

KI-3

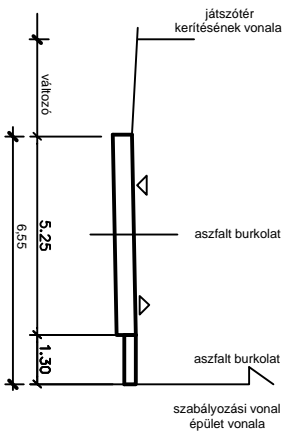


Budaörs, Templom tér és környéke - a Farkasréti út, Bokréta köz, Cleménis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Neteleics utca által határolt terület - Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata	
alátámasztó munkarészek	
Út és forgalomtechnika j enlenégi és tervezett	
Jelmagyarázat	<div><div></div><div>Megfelelő kereszt" tábla</div><div></div><div>Megfelelő felület</div><div></div><div>Tervezett kereszt" tábla</div><div></div><div>Tervezett felület</div></div>
M 1:2000 / A3	Vki-3
2013. november	

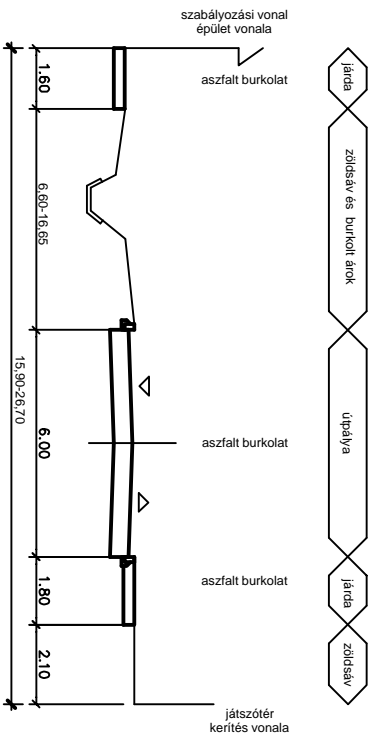
1-1
Dózsa György u.
mintakeresztelvénye
(Clementis L. út-Stefánia u. között)
M=1:100



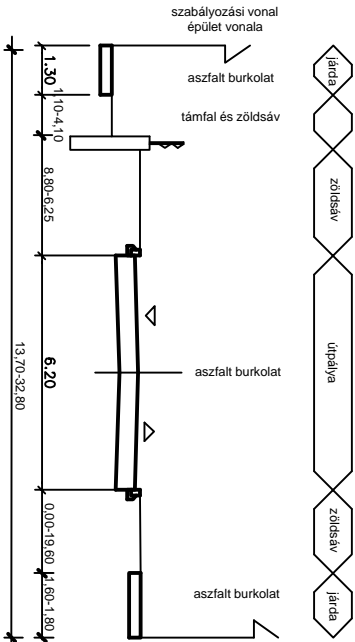
2-2
Arany János u.
mintakeresztelvénye
(Dózsa Gy. u.-tól északra-játszótér mellett)
M=1:100



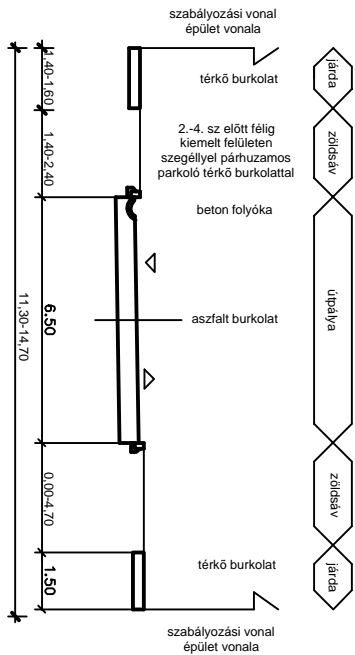
3-3
Stefánia u.
mintakeresztelvénye
(Dózsa Gy. u.-Baross u. között)
M=1:100



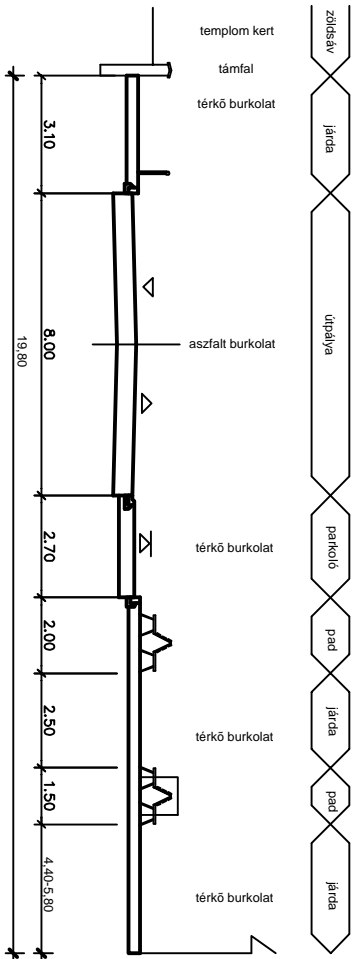
4-4
Stefánia u.
mintakeresztelvénye
(Baross u.-Vasvári P. u. között)
M=1:100



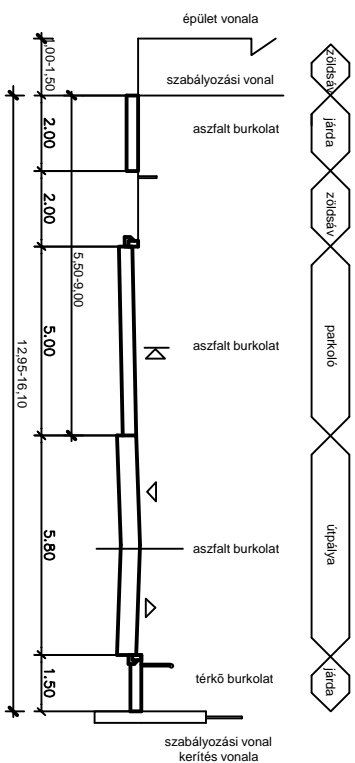
5-5
Stefánia u.
mintakeresztelvénye
(Vasvári P. u.-Templom tér között)
M=1:100



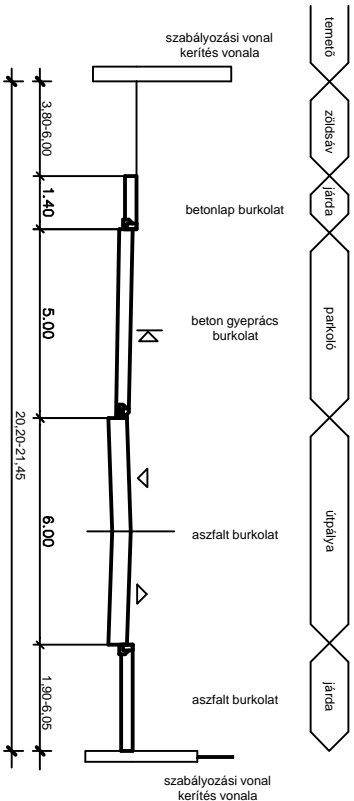
6-6
Templom tér
mintakeresztelvénye
(Stefánia u.-Ebner Gy. köz között)
M=1:100



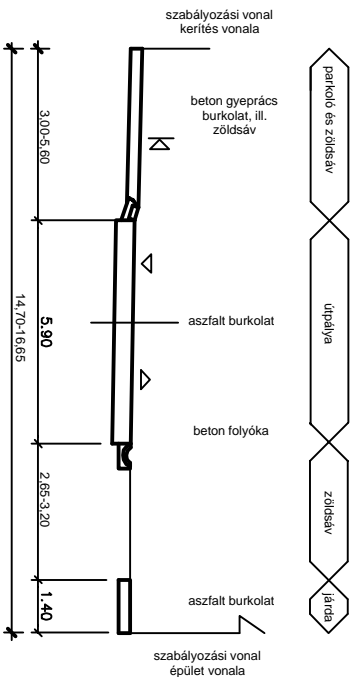
7-7
Nefelejcs u.
mintakeresztelvénye
(Templom tér-Kossuth L. u. között)
M=1:100



8-8
Nefelejcs u.
mintakeresztelvénye
(Kossuth L. u.-Farkasréti út között)
M=1:100



9-9
Farkasréti út
mintakeresztelvénye
(Nefelejcs u.-Bokréta köz között)
M=1:100



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi keresztelvények

Jelmagyarázat

Megrendelő:
Budaörs Város
Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Szőnyi Andás
okl. építésmérnök, településrendezés
Munkatárs:
Szőnyi Dávid, építésztervező

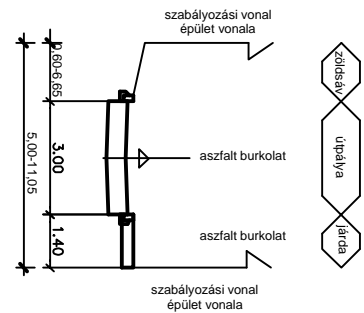
Tervező:
Nagy Katalin
okl. építésmérnök (településrendezés)
vezető tervező (01-3639 K14-1)

Méretarány:
M 1:200 / A3

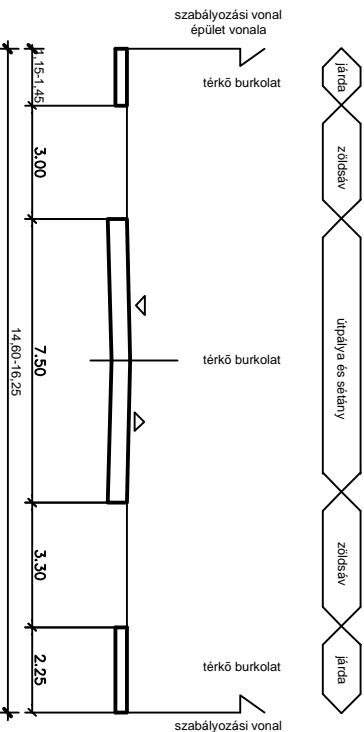
Dátum:
2013. november

Vkl-4/a

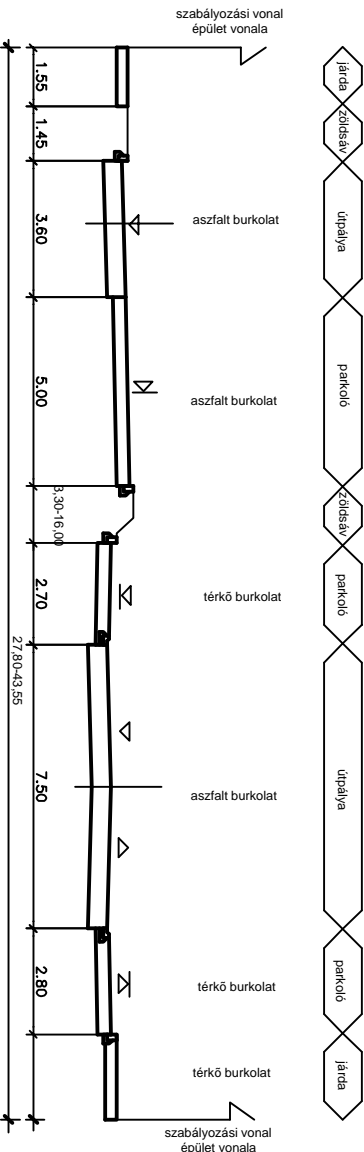
10-10
Bokréta köz
mintakeresztelvénye
(Farkasréti út-Esze T. u. között)
M=1:100



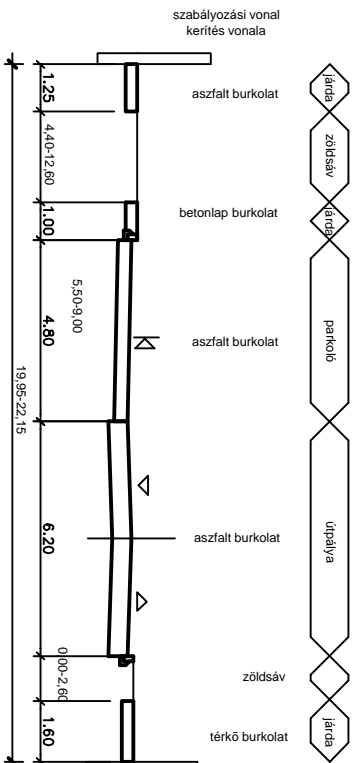
11-11
Esze Tamás u.
mintakeresztelvénye
M=1:100



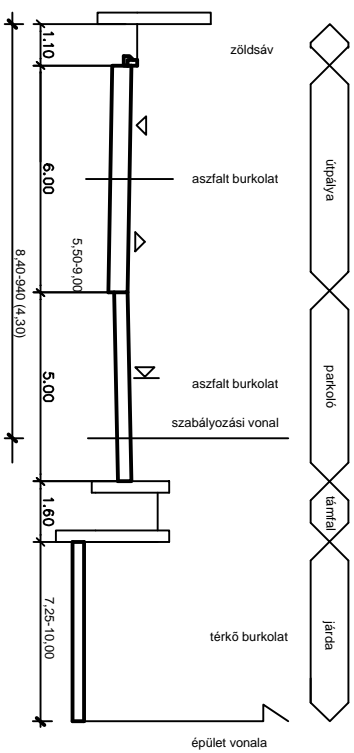
12-12
Templom tér
mintakeresztelvénye
(Ebner Gy. köz-Clementis L. u. között)
M=1:100



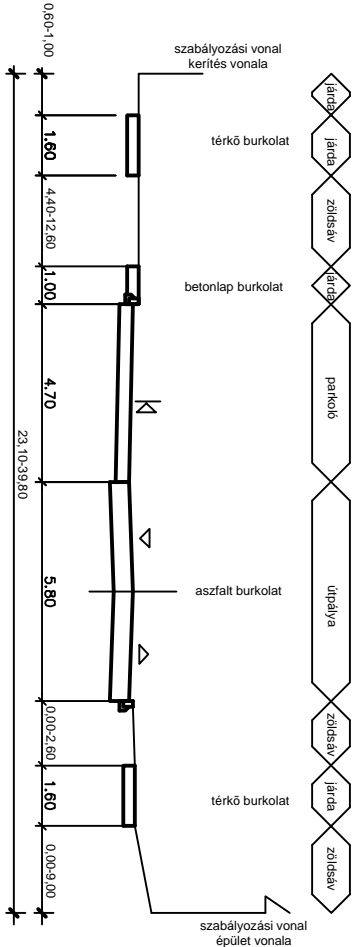
13-13
Clementis László út
mintakeresztelvénye
(Templom tér-Tavaszi u. között)
M=1:100



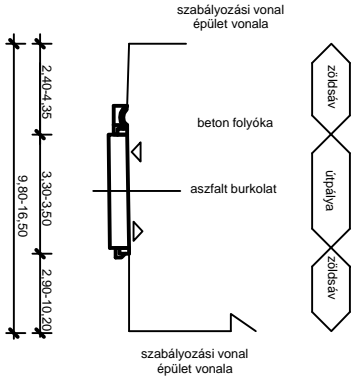
14-14
Ebner György köz
mintakeresztelvénye
(Templom tér-Clementis L. u. között)
M=1:100



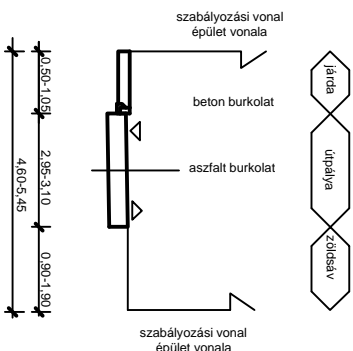
15-15
Clementis László út
mintakeresztelvénye
(Tavaszi u. Köz tér között)
M=1:100



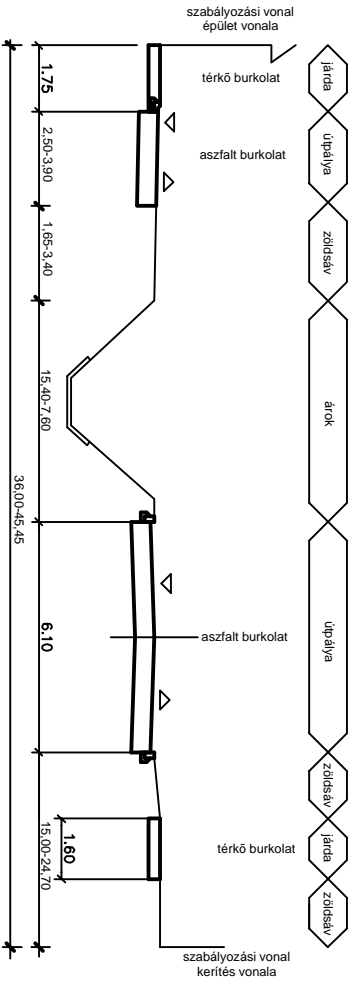
16-16
Köz tér
mintakeresztelvénye
(bejárati út a tér felé)



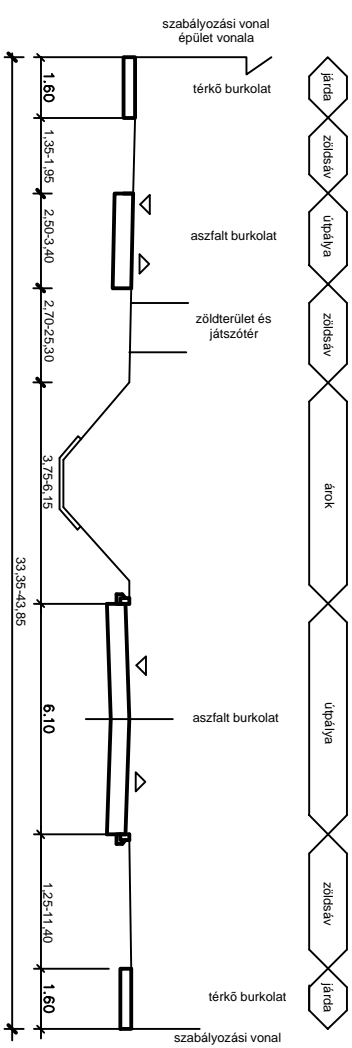
18-18
Arany János u.
mintakeresztelvénye
(Clementis L. út-Stefánia u. között)
M=1:100



17-17
Clementis László út
mintakeresztelvénye
(Köz tér-Arany J. u. között)
M=1:100



19-19
Clementis László út
mintakeresztelvénye
(Arany J. u.-Dózsa Gy. u. között)
M=1:100



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
útca, Dózsa György útca, Stefánia útca,
Nefelejcs útca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat
felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi keresztelvények

Jelmagyarázat

Megrendelő:
Budaörs Város
Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Szőnyi András
okl. építésmérnök, településszervező
Széchenyi köz 11. 1143/107/107
Munkabélyeg:
Schöner David
építésztervező

Tervező:
Nagy Katalin
okl. építésmérnök (településszervező)
vezető tervező (01-3639 K14-1)

Méretarány:
M 1:200 / A3

Dátum:
2013. november

Vkl-4/b

Budaörs, Templom tér és környéke

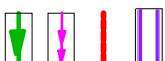
a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László
utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szennyvízelvezetés vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat



megrendelő:



Önkormányzat
Budaörs Város
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Ézető terv

okl. építésszámelműk, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

unkatárs:

építésmémők



Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési
vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs:


okl. mérnök
környezetvédelmi szakmérnök
vezető tervező
(MMK01-2257)

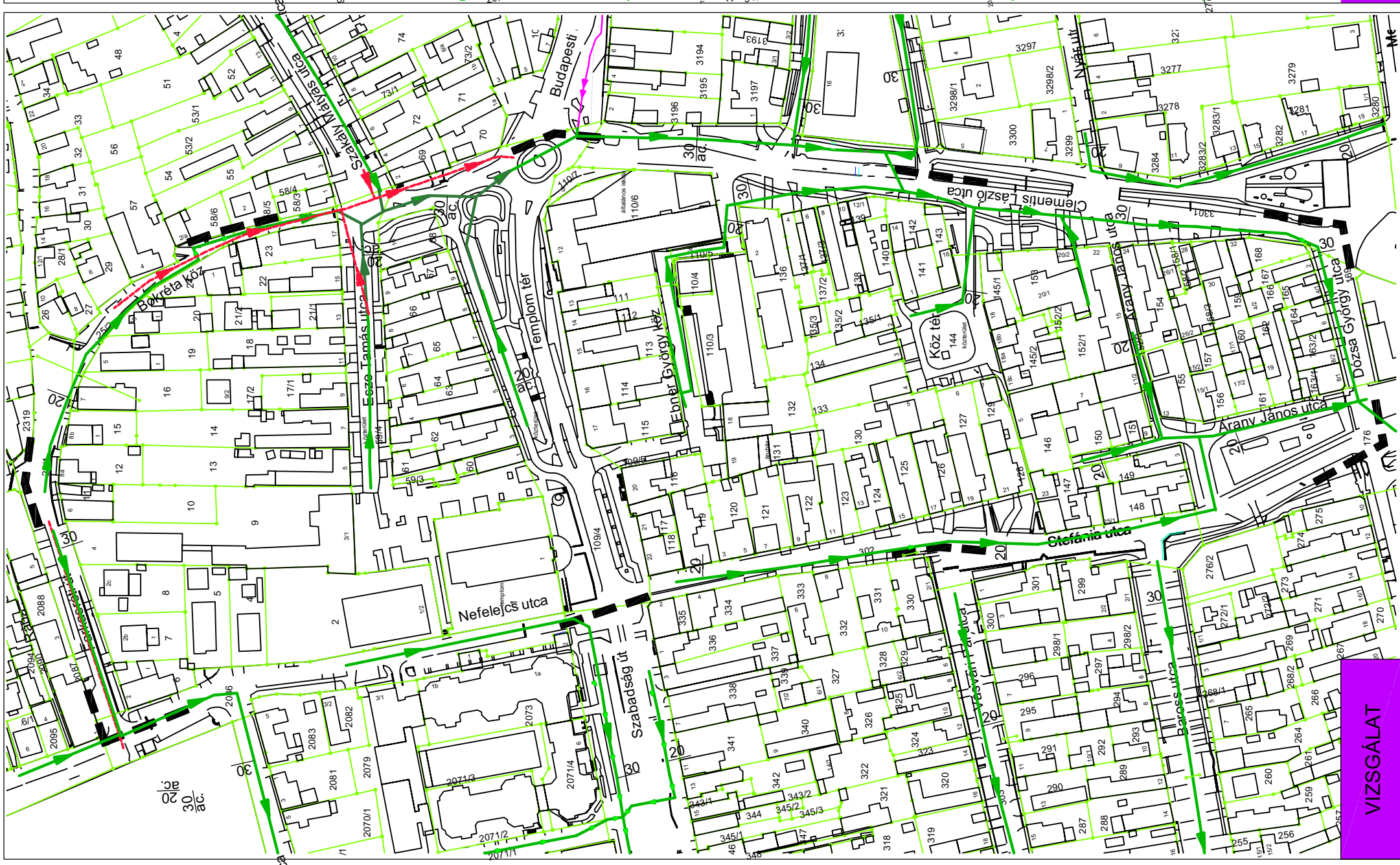
M 1

MI 1:2000 / A3

titum:

0042-1047/96/0000-0000\$05.00/0

Km-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

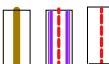
Gázellátás

Jelmagyarázat

Meglevo közepnyomású gáz elosztóvezeték

Tervezett középny. gáz elosztóvezeték közműalapútban

Tervezett középny. gáz elosztóvezeték



Megrendelő:



**Budaörs Város
Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező:

okl. építésszámológ, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:

építésmémők	
-------------	--



Szakági terv

okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatars:

Ökl. mérnök
környezetvédelmi szakmérnök
vezető tervező
(MIMK01-2257)

Méretarány:

M 1:2000 / A3

1

átum:	
-------	--

Km-4



JAVASLAT



VIZSGÁLAT

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -

alátámasztó munkarészek

évő 20kV-os földkábel hálózat

☒

2040 Budaörs, Szabadság

Munkatárs:

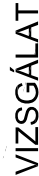
Answered

Munkatárs

Méterarány:

Dátum: 2013.

Dátum: 2013.




- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca,
Nefelejcs utca által határolt terület -



2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

okl. építészmérnök, települési
vezető tervező (TT1 01-01)

építésmérnök

Munkatárs:  Béki Zoltán
villamosmérnök
energetikai vezető tervező
(MMK01-9755 EN-T)

M 1:2000 / A3

Km-6

