

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. szeptemberi,
az Ügyrendi Bizottság 2017. szeptemberi,
és a Képviselő-testület 2017. szeptemberi ülésére

Tárgy: Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet jóváhagyása

Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Előzmények

Az építési törvény 2016. január 1-től hatályos módosításával, a lakóépületek építésére vonatkozó egyszerű bejelentési eljárás bevezetésével összefüggően, megalkották a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (továbbiakban: településképi törvény), mely részletes előírásokat tartalmaz a helyi településképi követelmények meghatározásával kapcsolatban.

A településképi törvény alapján az önkormányzatoknak olyan településképi rendeletet kell alkotnia, ami kiterjed az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára, a településképi szempontból meghatározó területekre, a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására.

A településképi rendeletnek magába kell majd foglalnia a jelenleg külön rendeletekkel szabályozott településképet érintő helyi rendeleteket, tehát a településképi bejelentési eljárásról és kötelezésről szóló, településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet, helyi örökségvédelemről szóló rendelet, reklámrendelet, tervtanács működéséről szóló rendelet és a helyi építési szabályzat településképet érintő előírásait.

A településképi törvény kimondja továbbá, hogy a mindezeket **a jelenleg hatályos helyi rendeleteket, illetve a helyi építési szabályzat településképpel összefüggő előírásait a településképi rendelet jóváhagyásáig, de legkésőbb 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni.**

Ezzel egyidejűleg Budaörs Egyes Területeire vonatkozó 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: BHÉSZ) vonatkozó településképi előírásait is töröljük.

Az arculati kézikönyv koncepcióját, a településképi rendelet tervezetét 2017. júniusi ülésén a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság már tárgyalta, ezzel kapcsolatban a 97/2017. (VI.26.) TFVB sz. határozatot hozta, melyben támogatta a dokumentációk véglegesítését majd megküldését a véleményezési szakaszra.

A dokumentációk tartalmát röviden ezen előterjesztés keretében is ismertetjük:

Arculati kézikönyv

Az arculati kézikönyv (2. sz. melléklet) bemutatja a településképi jellemzőket és javaslatokat fotókkal, történelmi kitekintésekkel alátámasztva. Az arculati kézikönyv része egy térkép, mely tartalmazza az egyes településképi szempontból elkülönülő településrészeket, valamint a védett területet és a védett elemeket az alábbiak szerint:

- a védett terület: Kőhegy és környéke

A településképi szempontból meghatározó településrészek az alábbiak:

- Lakótelep területe
- Városközponti terület
- Lakóterületek (Hegyvidéki és síkvidéki)
- Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecske utca és környéke)
- Kertes mezőgazdasági területek (Alsószállás, Felsőszállás, autópálya mentén)
- Gazdasági területek
- Intézményi területek
- Átalakuló területek
- Jelentősebb közterületek.

Településképi rendelet

Az arculati kézikönyv a településképi rendelet (3. sz. melléklet) megalapozó dokumentációja, így a településképi követelményeket a kézikönyvben lehatárolt településképi szempontból meghatározó területenként kell meghatározni. A követelmények előírásait azonban a BHÉSZ településképi előírásai köré szerveztük. A HÉSZ utolsó módosításával, mely 2017. június 24-én lépett hatályba, már olyan előírások megalkotására törekedtünk, melyek a településképi vonatkozású előírások településképi rendeletbe való integrálását alapozták meg. Erre példa a terepbevágásra, szintszámra vonatkozó előírások, melyek a terepbevágást, a szintszámot attól teszi függővé, hogy síkvidéki, vagy hegyvidéki területen helyezkedik-e ez az adott telek.

A kézikönyv fentieket tartalmazó térképmellékletéről jól látható, hogy az egyes területek szinte a teljes közigazgatási területet lefedik. Ennek oka az, hogy a BHÉSZ általános településképi előírásait csak a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában tudjuk előírni a településképi rendeletben. Azokra a területekre, amelyek nincsenek ilyen kategóriába besorolva, csak anyaghasználatra vonatkozó előírást lehet meghatározni.

Helyi védelem

Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V.25.) önkormányzati rendelet (helyi értékvédelmi rendelet) 1. sz. mellékletében meghatározott védett értékeket a településképi rendeletbe úgy emeltük át, hogy egyidejűleg felül is vizsgáltuk azokat. A Budaörsi Városvédő Egyesület segítségével elvégzett felülvizsgálat eredményeképp az alábbi épületeket töröltük a védett építmények listájából:

Budafoki utca 3. 3231 hrsz. (7. sz. melléklet)

Budafoki utca 21. 3240 hrsz. (8. sz. melléklet)

Budapesti út 80. 3103 hrsz. (9. sz. melléklet)
Diófa utca 21. 2299 hrsz. (10. sz. melléklet)
Kötő utca 7. 1088 hrsz. (11. sz. melléklet)
Vasvári Pál utca 24. 315 hrsz. (12. sz. melléklet)
Zombori utca 12. 3597 hrsz. (13. sz. melléklet)

Két új épület került be a védett építmények listájába:

Hegyalja utca 11525/1 hrsz.
Uzsoki köz 52. 1115 hrsz.

Új elemként jelennek meg a védett növények:

Károly király utca - Hrsz: 449/2	Vegyes fasor (kőris, díszkörte)
Károly király utca 2. - Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
Komáromi utca - Hrsz: 997	Hársfasor
Raktár utca 1. - Hrsz: 4055	200 éves gesztenyefa
Szabadság út 46. - Hrsz: 2041/2	Rózsakert fái

A helyi védett értékek adatlapjait az előterjesztéshez mellékelt Örökségvédelmi Tanulmány melléklete tartalmazza (ld.: 1. sz. melléklet).

A településképi törvény felhatalmazása alapján a településképi rendelet számos helyi védett értékre egyedi építészeti követelményt határoz meg.

Reklám

A településképi rendelet reklámokra vonatkozó részével kapcsolatban fontos tudni, hogy a Kormány megalkotta a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Kormányrendeletet. Új reklámot már csak a kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban lehet elhelyezni. Közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként csak utcabútor használható, így sem óriásplakát, sem kisebb méretű hirdetőtábla nem helyezhető el. A kormányrendelet előírásai rendkívül részletesek és szigorúak, helyi szinten további településképi követelmények meghatározását nem tartottuk szükségesnek, hiszen az utcabútorokon kívül reklám gyakorlatilag sehol sem helyezhető el.

Azonban a magasabbrendű jogszabályok jogértelmezése alapján a cégek, üzletfeliratok nem tartoznak a reklámok, reklámhordozók szigorúan leszabályozott kategóriájába, így azokra vonatkozóan egyedi előírások meghatározását tartottuk szükségesnek, melyeket a fent leírtak értelmében nem a rendelet reklámokra vonatkozó részében, hanem az építészeti követelmények közt szerepeltettünk. Az előírások közt részben a jelenleg hatályos reklámhordozókról szóló 23/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet előírásai szerepelnek (pl: a homlokzat 10 %-ánál nem lehet nagyobb a cégér, üzletfeliratok összes felülete), de meghatároztunk új településképi követelményeket is.

Mivel a közterületeken a törvényi előírások alapján a későbbiekben cégek már nem reklámozhatják magukat, azok egyedül a magántulajdonban álló ingatlanok homlokzatán, kerítésén elhelyezett cégérekkel, üzletfeliratokkal tudják majd reklámozni magukat. Annak érdekében, hogy ezek az utcaképen meghatározó felületek a településképet ne rontsák, nélkülözhetetlen, hogy azok szabályozottabb formában

létesüljenek. Ezt a célt szolgálja az az új előírás, mely szerint védett területen és a Városközponti területen cégér elhelyezése kötelező lesz kereskedelmi-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén.

Ösztönző, támogató rendszer:

A fentiekkel összefüggően a jelenleg is jól működő helyi értékvédelmi támogatás mellett újabb ösztönző rendszer létrehozását tartjuk indokoltnak, mely támogatás kifejezetten a cégek készíttetését segítené elő. A támogatás feltételeit a későbbiekben a pályázati kiírás fogja tartalmazni. Összességében hatékony segítséget kívánunk ezzel nyújtani mindazon cégeknek, akik arra kényszerülnek, hogy az eddigi közterületi reklámjukat homlokzaton elhelyezett cégérre cseréljék.

Szakmai konzultáció

Az egyszerű bejelentés köteles eljárások esetében (lakóház építése) kötelező szakmai konzultációt vezetnénk be. Az ilyen eljárás alá tartozó építészeti tervekbe a jelenlegi országos jogszabályok alapján nincs lehetősége betekintnie sem az önkormányzatnak, így a terveknek csak egy nagyon kis részét ismerjük meg, azt is csak abban az esetben, ha az építető alaposágból a Főépítési Irodával is le akarja egyeztetni azokat. A szakmai konzultáció bevezetésével újra lehetőségünk lenne a településképi előírásaink ismertetésével azokat teljeskörűen betartatni.

Örökségvédelmi hatástanulmány (ld: 1. sz. mellékelt) (továbbiakban: Öht):

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: KÓDEX) 23/B. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet helyi védelmet meghatározó előírásai értékvizsgálat alapján készülhetnek. Értékvizsgálatnak minősül az örökségvédelmi hatástanulmány települési értéktára. 2016. évben zajló és 2017. májusában jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat eseti módosításához (továbbiakban: BHÉSZ módosítás) készítettünk örökségvédelmi hatástanulmányt, melyet az államigazgatási szerveknek véleményezésre meg is küldtünk. Az akkor készített Öht helyi védett épületeket tartalmazó értéktára a helyi értékvédelmi rendelet 1. sz. melléklete alapján készült. A helyi védett épületek, építményeket tartalmazó 1. sz. mellékletet azonban az Öht elkészítését követően felül kellett vizsgálni, így az Öht-t a BHÉSZ módosítással együtt nem hagyta jóvá a Képviselő-testület. Idő közben a helyi védett építmények, épületek listájának felülvizsgálata lezárult, ennek eredményeképp 7 épületet töröltünk a listáról és két új épület kerül helyi védelem alá.

A felülvizsgálat alapján aktualizáltuk az Öht értékleltárát, mely megalapozza a településképi rendeletet.

A véglegesített dokumentációt 2017. augusztus elején a KÓDEX 43/A. § (6) pontja szerint megküldtük partnerségi véleményezésre. Ezzel egyidőben a szokásos módon kifüggesztettük a dokumentációt, valamint a véleményezési anyagot elérhetővé tettük a honlapon, erre felhívtuk a lakosság figyelmét a helyi médiában. Augusztus 16-án lakossági fórumot tartottunk a témával kapcsolatban. Az ott elhangzott észrevételekről és az arra adott válaszokról jegyzőkönyv készült.

Az államigazgatási szervek és az egyéb véleményezőik véleményei beérkeztek, az azokra adott tervezői válaszok (ld: 4. sz. melléklet – véleményezés dokumentációja) elkészültek. A tervezői válaszok részletesen

ismertetik az el nem fogadott véleményeket és azok indoklását, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetében a javasolt módosításokat.

Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek az 1. sz. melléklet található örökségvédelmi hatástanulmány, véleményeztetés és a véleményekre adott tervezői válaszok, a 2. sz. mellékletben található arculati kézikönyv elfogadására és a 3. sz. mellékletben található rendelet megalkotására teszek javaslatot.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Örökségvédelmi Hatástanulmány
2. sz. melléklet: Településképi arculati kézikönyv
3. sz. melléklet: Településképi rendelet tervezete
4. sz. melléklet: Véleményezés dokumentációja (Lakossági Fórum jegyzőkönyve, Vélemények, Tervezői válaszok)
5. sz. melléklet: Budafoki utca 3. - adatlap
6. sz. melléklet: Budafoki utca 21. - adatlap
7. sz. melléklet: Budapesti út 80. - adatlap
8. sz. melléklet: Diófa utca 21. - adatlap
9. sz. melléklet: Kötő utca 7. - adatlap
10. sz. melléklet: Vasvári Pál utca 24. - adatlap
11. sz. melléklet: Zombori utca 12. - adatlap
12. sz. melléklet: Hatásvizsgálat

Határozati Javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá az Örökségvédelmi hatástanulmányt az 1. sz. melléklet szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 4. sz. mellékletben foglaltak szerint.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá a településképi arculati kézikönyvet az 2. sz. melléklet szerint.
4. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg településképi rendeletet az 3. sz. melléklet szerint.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat Képviselő-testület részére:

Határozati javaslat 1:

Budaörs Város Képviselő-testülete jóvá hagyja az örökségvédelmi hatástanulmányt az 1. sz. melléklet szerint.

Határozati javaslat 2:

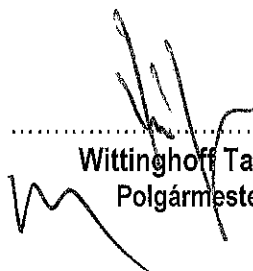
1. Budaörs Város Képviselő-testülete elfogadja a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 4. sz. mellékekben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Képviselő-testülete jóvá hagyja a településképi arculati kézikönyvet az 2. sz. melléklet szerint.

Rendeletalkotási javaslat Képviselő-testület részére:

A megalkotandó településképi rendelet tervezete az előterjesztés 3. sz. melléklete.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

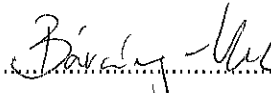

Budaörs, 2017. 08. 28.

.....

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

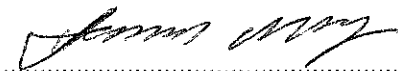
Bárany-Horváth Laura, Főépítész iroda

Csík Edina, főépítész

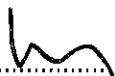
.....

.....


Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

.....

.....


Vágó Csaba, kabinetvezető:

.....


Törvényességi ellenőrzés:

.....


dr. Bocsi István jegyző:

.....


előterjesztés 12. sz. melléklete

HATÁSVIZSGÁLAT:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város településképéről szóló rendeletének megalkotásához

A tárgyi önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A BHÉSZ településképi vonatkozású előírásainak településképi rendeletbe történő integrálásával a rendelet elfogadását követően továbbra is betartathatóak maradnak az előírások. A településképi kötelezés bírságának összege 50 000 ft-ról 1.000.000 ft-ra nő, mely a településképi követelmények megszegése esetén is kiszabható, ezáltal nagyon jelentős hatással lehet a településképi előírások betartására. Kiemelt területeken a cégér kötelező kihelyezése kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén a cégek számára jelentős kötelezettség, azonban az ezzel kapcsolatos támogató rendszer ennek megkönnyítését szolgálja. A költségvetésre jelentős hatást nem gyakorolnak az új előírások, a településképi kötelezési eljárás reményeink szerint nem, vagy ritkán fog zárulni bírsággal.

Környezeti, egészségi következmények:

A kötelezési bírság összegének megemelésével nagyobb érvényt lehet szerezni a településképi követelményeknek, valamint a kiemelt területeken kötelezővé tett cégérek elhelyezése, az egyszerű bejelentési eljárások esetében a szakmai konzultáció bevezetése szintén pozitívan befolyásolhatja a településképet.

Adminisztratív terhek:

Az adminisztrációs terhek egyértelműen növekednek a szakmai konzultáció adminisztrálásával, dokumentálásával.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

A rendelet hatályba lépésének elmaradása esetén a BHÉSZ jelenlegi településképi vonatkozású előírásait egyszerű bejelentési eljárás során nem kell alkalmazni. Ennek beláthatatlan településképi következményei lehetnek.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti feltételeit a Főépítési Iroda tudja biztosítani.



BUDAÖRS VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ESETI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

2016. DECEMBER



Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata
2040. Budaörs, Szabadság út 134.



Generál tervező

Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és
Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.
Tel: +36-1-471-8955
Fax: +36-1-471-8975
E-mail: proregio@proregio.hu
Honlap: www.proregio.hu

Készítették:

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Adatszolgáltatás, településrendezési vonatkozások meghatározása:

Csík Edina	Budaörs Város főépítésze
Vári Attila	településtervező (TT 01-6096)
Bárány-Horváth Laura	településrendezési ügyintéző
Junghausz Tímea	településrendezési ügyintéző

Tervezők

Településtervezés	Gutai Berta	településtervező (TT/1 01-4858)
Építéset, örökségvédelem	Takács Tamás	okl. építésmérnök (É 01-2703)
	Kovács Beáta	településtervező (TT/1 10-0231)
	Gáspárné Borsó Rita	okl. településmérnök (tervező gyakornok)
Régészet	Adorján dr. Gyuricza Anna	szakértői azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

I.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT	6
I.1.	A település történeti leírása.....	6
	Az őskortól a középkorig.....	6
	Újratelepítés a 18. században	7
	18. század második fele	8
	18-19. század.....	8
	20. század	10
	20. század második fele	11
I.2.	Védett műemléki értékek települési értékleltára (műemléki egyedi és területi, világörökségi)	12
	Világörökségi és világörökségi várományos terület.....	12
	Műemlék, műemlékegyüttes	13
	Műemlékvédelem sajátos tárgyai	13
	Műemléki terület	13
	Nemzeti és történelmi emlékhely.....	14
	Helyi Értékvédelem	14
I.3.	Természet, táj, tájhasználati, településhálózati és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet	14
	Budaörs elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában.....	14
	Településhálózati összefüggések	15
	Tájtörténet	16
	Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet	17
	Tájhasználati konfliktusok.....	18
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.....	18
I.4.	Településkép és utcaképek	19
I.5.	Településszerkezet és területhasználat	19
	A települési környezet, településszerkezet.....	19
	Területhasználat	21
I.6.	Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	21
	Településkarakter, telekszerkezet- és telekhasználat, beépítési jellemzők Budaörs egyes városrészein	21
	Telekméretek vizsgálat	26
	Budaörs építészeti arculata és a történeti épületek.....	26
I.7.	Az örökségi értékek elemzése	29
	Műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	29
	Országos műemlékek	30
	Építészeti értékek helyi védelme	33
	A Kő-hegyi prérházak és pincék	34
	A határkövek	38
I.8.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.	39
II.	ÉRTÉKLELTÁR.....	40

III.	RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ HATÁSVIZSGÁLATTAL.....	41
III.1.	Vizsgálat	41
III.2.	Történeti leírás- régészeti örökség	41
III.3.	Védettségek: területi és egyedi	47
III.4.	Az örökségi értékek elemzése	49
III.5.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében	49
III.6.	Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	49
III.7.	Változtatási szándékok.....	50
	a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás	50
III.8.	Hatáselemzés	50
	a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire (folyamatok iránya, visszafordíthatósága)	50
	b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	50
III.9.	Összefoglaló	51
III.10.	Nyilatkozat	52
IV.	VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK, HATÁSVIZSGÁLAT	54
IV.1.	Komplex módosítások	54
IV.2.	Övezethatár módosítások	56
IV.3.	Útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások	59
IV.4.	Grafikus elemek pontosítása, hibajavítása	71
IV.5.	BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése	72
V.	MELLÉKLETEK AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLATHOZ	74

Ábrajegyzék

1. ábra: Szakszerűen megőrzött és felújított történeti épület (Szabadság út 102.).....	11
2. ábra: Településfejlődés vizsgálat	12
3. ábra: Budaörs elhelyezkedése	15
4. ábra: Budaörs művelési ágak szerinti területhasználata	21
5. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások.....	22
6. ábra: Gondosan, ám nem megfelelő szaktudással végzett, a történeti karaktert erősen megváltoztató felújítás (Budafoki u. 3.).....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
7. ábra: Téves történeti karaktert létrehozó épület történeti települési környezetben (Kőszirt u. 15.)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
8. ábra: A történeti településképbbe nem illeszkedő beépítés (Kisfaludy u. 31.)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
9. ábra: Karakteres 1880 előtti beépítés (Kisfaludy u.)	27
10. ábra: Értékek elhelyezkedése	29
11. ábra: Római katolikus templom	31
12. ábra: Római katolikus kápolna	32
13. ábra: Kálvária kápolna	32
14. ábra: Heimatmuseum	33
15. ábra: Templom tér 18. lakóépület.....	33
16. ábra: A Kő-hegy a kápolnával	35
17. ábra: Pincesor 1946 előtt	36

Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Budaörs műemlékei	13
2. táblázat: Budaörs műemléki környezet.....	13
3. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása	18
4. táblázat: Telekméret vizsgálat	26

I. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány a 400/2016. (XII. 5.) kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével készült, tekintettel arra, hogy a módosító rendelkezések 2016. december 30-án lépnek hatályba, és a 32. §-ban foglalt előírások alapján az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmi elemeire vonatkozó elvárásokat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

I.1. A település történeti leírása

Az őskortól a középkorig

Az északról a Csiki- és a Budaörsi-hegy, délről pedig a Tétényi-fennsík által határolt Budaörsi-medence az őskortól kezdve jó életfeltételeket biztosított az itt letelepedni szándékozó közösségeknek. A város határában feltárt tucatnyi régészeti lelőhely újkőkori és bronzkori népek ittlétét bizonyítja. 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, oltárkő, út maradvány – illetve a kamaraerdei két őrtoronyból következtethetünk arra, hogy a rómaiak a mai Budaörs területén számos villatelepülést hoztak létre mely tény a mai, meglévő beépítettség miatt nem bizonyítható. A feltételezett római kori település a mai Budaörsre nem volt hatással. A népvándorlaskorban itt tartózkodó germán törzsek, a longobárdok, majd az őket követő avarok nyomát csak néhány sírlelet őrzi.

A honfoglalást követően e területet a Nána-Beszter nemzetség birtokolta. A Pilis-megyei falu koraközépkori történetéről igen keveset tudunk. A mai közigazgatási határokon belül a középkori Örs falu mellett három másik középkori, a török korban elpusztult település létezett: Horhi, Csík és Bobáld falvak. Helytörténészek vélekedése szerint az Örs elnevezés a honfoglalás előtt a magyarokhoz csatlakozott három kabar törzs egyikének nevéből keletkezett. A honfoglalás után a település legjelentősebb épülete a román stílusú templom volt, melyről az első írásos emlék IV. Béla oklevele 1234-ből, amelyben a király az örsi Szent Márton kápolnát a belakúti cisztercita monostornak adja. Róbert esztergomi érsek 1236. augusztusában kelt okiratában hozzájárult a patronátus átadásához. Bizonyos tehát, hogy a falu már ezt megelőzően templomos hely, egyháza pedig királyi alapítású kápolna volt. A középkori Örs falu temploma a mai templom helyén állhatott. A talán korábbi maradványokat felhasználó első 18. századi templom alaprajzát a mai templom tervrajzán feltüntették.¹

Budaörs a 15.században és később is királyi birtok volt, "Budának szolgált". A bódoltság idején, Buda elfoglalása (1541) után a község is török kézre került. Bár a háborús pusztítások nem kímélték meg, 1545-ben a török adóösszeírásban lakott helyként szerepelt. 1559-ben negyven budaörsi családot vettek számba Rusztem budai pasa összeíró biztosai. A területéről korábbi birtokosa, a királyi kincstár sem mondott le. A kettős földbirtoklás és a vele járó kettős adóztatás a község elnéptelenedéséhez vezetett. 1588-ban Pilis

¹ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 126

vármegye adórajstroma szerint Örsön már nem volt adózó porta. A 17. század utolsó harmadában a község a felszabadító harcok színtereként teljesen elnéptelenedett.

Újratelepítés a 18. században

1659-ben a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre 1720-ban német családokat telepítettek. Az új telepesek 1721. április 24-én, Zsámbékon, a család ottani várkastélyában kötöttek szerződést a földesúrnővel, gróf Bercsényi Zsuzsannával, Zichy Péter feleségével. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a románkori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom 1744-51 között. 1739-40-ben hosszantartó pestisjárvány tizedelte a község lakosságát. A járvány elmúltával, 1740 és 1744 között újabb ötven családot telepítettek Budaörsre. A község lakossága 1756-ban 785, 1765-ben pedig már 920 főből állt.

Az újjátelepült Budaörs „T” alaprajza vélhetően a középkori alaprajzot követte, és 1766-ra már biztosan beépült a mai Szabadság, illetve a dél felől kiágazó Károly Király utak nyomvonalán (1., 2. térkép). A lakóházak kivétel nélkül az utcavonalon álltak, fésűs beépítésben, keskeny és hosszú szalagtelkeken. A szabályos úthálózat, telekosztás és beépítés nyilvánvalóan mérnöki megtervezettség eredménye, mely a telepesfalvak jellegzetessége volt. A földesúri uradalom és kastély a templommal majdnem szemben, a település Buda felőli végén jött létre. A főút mellett állt a Zichy-kastély (a mai posta helyén) és az uradalmi ház, ettől délre a Zichy-majorban, egy másik tömbben további gazdasági, többek között juhtartó épületek álltak.² Ezek a 18. században emelt épületek részben ma is fennállnak, de építéstörténetük részleteiben nem ismert.

A szőlő feldolgozásának és a bor érlelésének, tárolásának épímenyeire, nevezetesen prэшázak és pincék létesítésére az újratelepített Budaörsön is szükség volt. Henricius Jager 1766-ban készített térképén (1-2 térkép) a lakókerülettől északra a Kő-hegy tövében található, telkek feltüntetése nélkül jelzett épületsor kétség kívül prэшázak pincékként azonosítható. A beépítés legfőbb jellegzetessége, hogy a prэшázakat — más német telepítésű falvakhoz hasonlóan — a lakótelektől és lényegében maguktól a szőlőskertektől is térbelileg elválasztva, különálló pincefaluban építették fel.

A települést új életre keltő Zichy család 1766-ig birtokolta Budaörsöt, a királyi kamara ekkor érvényesítette jó száz évvel korábban, az 1659. évi szerződésben lefektetett tulajdonjogát. A község fejlődése a 18. században kamarai birtokként is töretlen maradt. Az első hivatalosan végzett népszámláláskor 1784-ben 229 házban, 298 családban 1417 fő élt itt. A lakossághoz képest elenyésző volt a szabad szántóterület nagysága, ezért vált a gabonatermelés helyett már korán más gazdasági ág — nevezetesen a szőlővel való foglalkozás — a megélhetés alapjává. A környék legnagyobb bortermelő helységeinek egyike már a hódoltság idején is Budaörs volt. 1562-ben például az akkor részben műveletlen örsi szőlőkben 100 000 liternyi bor termett. Az sem véletlen, hogy a város pecsétjét később, 1743-ban a kereszt mellett szőlőfürtökkel ékesítették.

² BUDAÖRSI KRÓNIKA, 68-69

18. század második fele

A század második felében a település bővülése az uradalom körüli tömb, a Stefánia és a Clementis utcák által határolt, a mai Baross u. keleti szakaszának beépülésével, valamint a templomtól keletre a mai Szakály Mátyás utca, Bokréta utca, Budapesti út eleje kiépülésével folytatódott (3.-11. térkép).

Az 1. katonai felmérés 1783-ban készült térképe (12-13. térkép)már a 18. század végi dinamikus városfejlődés eredményeit rögzíti. A népesség növekedésének megfelelően növekedett a lakóterület, elsősorban keleti és nyugati irányban, hiszen a topográfiai adottságok — északon a Kő-hegy, délről pedig a mély fekvésű, vizenyős rétek — gátat szabtak a más irányú terjeszkedésnek. A nyugati faluvégén kiépült a mai Kisfaludy és Petőfi utca, és megjelentek a Kálvária és Árpád utcák keleti oldalán is az első házsorok. A telekosztás változatlanul mérnöki szabályosságú, a beépítés fésűs jellegű, rendezett. A község térbeli terjeszkedésével párhuzamosan a korábbi beépítés sűrűsége is feltűnően megnövekedett. A változatlan szélességű, osztatlan beltelkek utcai határán sok helyütt már második lakást emeltek az eredeti lakóház tükörképeként. Érdemes megjegyezni, hogy a beépítés minden esetben zárt sorú, vagyis a zárt kapubehajtóval összekapcsolt, a teljes utcai frontot elfoglaló, jellegzetes svábház nyilvánvalóan újabb, századfordulós képződmény.

Az 1. katonai felmérésen tűnik fel a templomtól keletre a mai Templom tér és Esze Tamás u. közötti tömb először. Ezt megelőzően ennek helyén egy szabad tér, vélhetőleg piactér volt. A felmérésen jól látható, hogy a mai Templom tér és környéke 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 térkép a Kőhegy lábánál már két sorban tüntet fel prэшázakat, a mai Ostor utca - Kőszikla utca illetve Kőkapu utca - Kőfejtő utca nyomvonalában. A régi temető felett, annak szélességében ugyancsak prэшázakat azonosíthatunk: a jelenlegi Bor utca és Prэшáz utca első épületeit. A pincesor nyugati irányban is folytatódott, a Kálvária-domb körül, a Mária völgyben illetve az Odvas-hegy déli lábánál.

A Szakály Mátyás utca végénél, a mai Tátra utca, Farkasréti utca, Erdélyi utca és Szerelő utca által határolt, megközelítőleg négyzet alakú területen egy centrális alaprajzú kertet alakítottak ki, melyre írott forrásból egyelőre nem ismerünk adatot (6-7. térkép).³ A terület a térképjelölés alapján egy geometrikus alaprajzzal kialakított szőlőskert volt, melynek alaprajzát az utcaszerkezet, belső osztását részlegesen a telekszerkezet őrizte meg.

Az írott források illetve a térképes ábrázolások egy másik szintén vélhetően uradalmi kertről is tanúskodnak, ez az ún. Palatinus-kert a mai Clementis utcától keleti oldalán, a Tavasz utcától D-re feküdt (6.-9. térkép).⁴

18-19. század

A település prэшáz-pincéi a 18. században három fő csoportban helyezkedtek el: a Kő-hegy D-i oldalán egy hosszabb sorban, mely úgy tűnik, nagyrészt a mai Kőfejtő utcával azonosítható, és ezzel párhuzamosan egy-

³ MOL. Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

⁴ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 22.; MOL Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

egy rövidebb sor is létrejött. A Kő-hegy ÉNy-i oldalán a mai Budakeszi út környékén, végül a Kő-hegy K-i oldalán a mai Nefelejcs és Naphegy utcák egy-egy oldalán találhatók már ekkor pincék.

A 18. század utolsó évtizedétől a 19. század közepéig lejátszódott növekedést a 2. katonai felmérés 1860-ban készült térképéről adathozhatjuk (14. térkép). A térkép alapján megállapítható, hogy a település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. 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 Fő-utca (Szabadság út) és a mai Petőfi Sándor utca beépítése lényegében változatlan maradt. Véglegesen kialakult a mai Károly király út nyomvonala, mindkét oldalán viszonylag laza beépítéssel. A mai Vasvári Pál utcában még csak néhány ház állt, a Stefánia utca nyugati oldala beépítetlen volt. A mai Pozsonyi utca északi oldalán új házsor jelent meg.

A lakóövezet legfontosabb fejlődési területe a mai Kisfaludy – Petőfi és Kálvária – Árpád utcák létrejötte, az utóbbi utcáknak ekkor még csak az K-i oldala épült be. Ehhez a korábban a Kisfaludy-Petőfi utcák nyomvonalán futó patakot nyugatra kellett terelni. A település délkeleti oldalán kiépült a mai Tavaszi utca nyugati, Aradi utcáig tartó szakaszának északi oldala. A pincesorok is bővültek, létrejöttek a temetőtől É-ra a Bor utca, Présház utca, Kőkapu utca, Ostor utca K-i szakaszainak rövid pincesorai, beépült a Kő-hegy Ny-i és ÉNy-i oldalán a Máriavölgy utca Kő-hegy felőli oldala, a Kő-hegy K-i végén a Felsősor és Kőhát utcák K-i vége.

A Kálvária-domb északi illetve D-i oldaláról Ny-ra húzódó két pincesor, a mai Mátra és Uzsoki utcák pincesora is teljesen kiépült ekkorra. A település és a pincesorok terjeszkedése nyilván össze is függött, vagyis az új lakók újabb pincéket építettek.

Településszerkezeti szempontból figyelmet érdemel a présházak sorától délre fekvő nagyméretű, beépítetlen terület. A térképen szőlőkertként jelölt, osztatlan tömb déli határán kirajzolódóban van a Friedhofstrasse — a mai Kossuth utca —, nyugati szélén pedig megjelentek a jelenlegi Maros-köz első házai. A vizsgált területen élő néhány idős budaörsi polgár még emlékezett arra, hogy a kertek szalagtelkei egykor a Kossuth utcától egészen a Kőfejtő utcáig húzódtak. Mindenesetre meglepő, hogy e kedvező fekvésű terület beépítésére végülis csak a XX. század első felében került sor.

A harmadik katonai felmérés térképe (18-20. térkép) alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. 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 első igen részletes és pontos térképe 1879-ben készült (21-23. térkép). Az 1860-as állapothoz képest ekkorra kialakult a település déli szélén a Baross utca Ny-i szakaszának északi házsora és a Dózsa György utca északi házsora. Legkésőbb ekkorra kialakult a Köz tér. A pincesorok tovább bővültek a Kő-hegy ÉNy-i oldalán a Bányás és Gida utcák környékén.

A 19. század folyamán a település mind lélekszámát, mind pedig gazdasági erejét tekintve tovább gyarapodott. 1821-ben 2139 német lakos és néhány szerb szolga élt a községben. A budaörsi bortermelés

virágzásának a múlt sz. végi filoxerajárvány vetett véget. A szőlők pusztulását ellensúlyozta Budaörs kedvező gazdaságföldrajzi helyzete, a közeli fővárosban biztosított számos munkahely, a viszonylag jó kereseti lehetőségek. 1877-ben 3755 fő, 1900-ban pedig már 6104 fő élt itt. 1930-ban a lakosság fele már nem a mezőgazdaságban dolgozott.

20. század

A mai Pozsonyi utca északi oldalán kezdetét vette az a folyamat, ami a 20. század elején, a Fő utcára merőlegesen kimért hosszú szalagtelkek megosztásához, az értékes terület intenzívebb kihasználásához vezetett. Az eredeti telkeket úgy osztották meg, hogy azok 2/3-a a fő utcában emelt rangos portákhoz, 1/3-a pedig az ezzel párhuzamos mellékutcák északi oldalán kialakított, újabb ingatlanokhoz tartozzon. Legutoljára, már az 1930-as években a Pozsonyi utca beépítése fejeződött be.

A Magyar Királyi Honvéd Térképészeti Intézet által a két világháború között készített térképen (24 térkép) a Kossuth utcától északra fekvő területeket kerttelepülés jelzéssel tüntették fel. Már mai nevükön szerepelnek a Kossuth, Kárpát, Bor, Présház, Kereszt és Nefelejcs utcák, feltűnően hiányzik viszont a Szép utca, melynek teljes kiépítésére ezek szerint csak valamikor az 1930-as években kerülhetett sor.

A két világháború közötti időszakban a laksűrűség tovább növekedett. A foglalkozási struktúra változásával csökkent a mezőgazdaság jelentősége, így az eredetileg az állattartás, gyümölcs-termesztés, illetve kertészkedés céljára szolgáló belső területeket egyre inkább lakóházakkal foglalták el. Az így létrejövő portákat a Fő-utca felől nyitott nyaktagokkal tették elérhetővé. A település fentiekben vázolt fejlődéséből következően a legrégebbi házakat a Fő utca déli oldalán sejthetjük. A 19. és a 20. század során végrehajtott átépítések miatt az „eredeti”, 18. századi épületek pusztta szemrevételezéssel ma már nem voltak felismerhetők. Ami esetenként mindmáig fennmaradt, az a tömeg, tetőidom, néhány eredeti nyílászáró, vagy az egykori vakolat-architektúra maradványa.

1946. januárjában a lakosság 90 %-át - mindazokat, akik az 1941. évi népszámláláskor német nemzetiségűnek vagy német anyanyelvűnek vallották magukat - néhány hét leforgása alatt kitelepítették. 1946 februárjára a község gyakorlatilag kiürült. Az eltávolított őslakosok helyére az ország minden tájáról, valamint Románia és Csehszlovákia magyarlakta területeiről érkeztek betelepülők. Tíz évbe tellett, mire Budaörs népességszáma ismét elérte a háború előtt, 1941-ben már regisztrált tízezer főt. A természetes szaporodásnak és még inkább a bevándorlásnak köszönhetően a község lélekszáma azóta is egyenletesen növekszik.

20. század második fele

Az 1952. évi térkép (26. térkép) jól szemlélteti a demográfiai robbanás előtti állapotot. Rendezett, áttekinthető szerkezetű a település, határában mindenhol szőlőskertek jelölve. A Kő-hegy alatti településrész beépült, a pincesorok most is jól látszanak.

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



1. ábra: Szakszerűen megőrzött és felújított történeti épület (Szabadság út 102.)
forrás: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására

A XX. század harmadik negyedében épült épületek közül az Ébner György köz 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.



2. ábra: Településfejlődés vizsgálat

forrás: Budaörs, Templom tér és környéke helyi építési szabályzat véleményeztetés tervdokumentációja, 2014⁵

Melléklet:

1. A kutatáshoz felhasznált térképek

1.2. Védett műemléki értékek települési értékleltára (műemléki egyedi és területi, világörökségi) ⁶

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Jelenleg az OTRT Budaörs közigazgatási területét Világörökségi-várományos terület övezetébe sorolja.

Az OTRT az alábbiakat határozza meg az övezetre vonatkozólag:

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Budaörs mind régészeti, mind műemléki szempontból kiemelkedően értékes és világörökségi várományos helyszín a (Magyarországi tájházak hálózata tekintetében az adatszolgáltatása szerint 2708 és a 2709 hrsz-ú

⁵ A vizsgálat alapját képező térképeket (1.-3. katonai felmérés) a Hadtörténeti Múzeum Térképtárától szereztük be.

⁶ forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.

⁶ A fejezet a Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Nyilvántartási Irodája által 2016. 03. 05-én megküldött adatokra, önkormányzati adatszolgáltatásra támaszkodva készült el.

ingatlanok érintettek, mely adatszolgáltatás nem tükrözi a mai ingatlan nyilvántartási állapotot, mert a telkek össze lettek vonva, így a műemléki épület jelenleg a 2708 hrsz-ú ingatlanon található) részeként is számon tartott kulturális öröksége sérülékeny, meg nem újuló erőforrás, amelynek minden egyes eleme feltétlenül megóvandó. A településrendezési és egyéb előkészítő munkálatok során prioritásként kell figyelembe venni az egyetemes, az országos, valamint a helyi védettségű örökség fennmaradása érdekében elvégzendő feladatokat.

Műemlék, műemlékegyüttes

Cím	Név	Védelem	HRSZ
Budapesti út 1.*	Római katolikus templom	Műemlék	1
Farkasréti út 87.	Római katolikus kápolna	Műemlék	2547
Kálváriahegy	Kálváriakápolna	Műemlék	1481
Budapesti út 47/1.**,			2710/2,**
Budapesti út 47/2.	Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum	Műemlék	2708
Templom tér 18.	Lakóépület	Műemlék	132

*az adatszolgáltatásban hibásan szerepel a cím, mely az ingatlan nyilvántartás szerint Templom tér 1.
**a Forster Központ 2015. július 7-én kelt hatósági bizonyítványa (Ikt.sz. 600/1725-2/2015) alapján az ingatlanra hibásan lett rávezetve a műemléki védelem, ezért ennek törlését javasoljuk a nyilvántartásból;

1. táblázat: Budaörs műemlékei
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

Műemlékvédelem sajátos tárgyai

Történeti kert, temető és temetkezési emlékhely vonatkozásában Budaörs város területén csak helyi védelem alatt álló védett műtárgyak találhatóak.

Műemléki terület

Műemléki környezet:

Név	HRSZ
Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum ex lege műemléki környezete	109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3, 3153, 3154/1
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	109/4, 2, 2086, 59/4, 9, 116, 117, 118, 302, 335, 60, 59/3, 2073, 109/1
Lakóépület ex-lege műemléki környezete	110/3, 136, 134, 133, 130, 131, 109/5, 115
Római katolikus kápolna ex-lege műemléki környezete	2824, 2546, 2660
Kálváriakápolna ex-lege műemléki környezete	1060/11, 1060/3, 1063, 1064, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1295/2, 1298/3, 1299/1, 1299/2, 1300, 1302/8, 1303, 1329/1, 1478, 1479, 1480, 1488/1, 1489, 1065/1, 1060/9, 1060/8, 1060/10

2. táblázat: Budaörs műemléki környezet
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

Nemzeti és történelmi emlékhely

Kiemelt nemzeti emlékhely, nemzeti emlékhely, történelmi emlékhely Budaörs város területén nem található.

Helyi Értékvédelem

Budaörs Város Önkormányzata régóta elkötelezett a helyi építészeti értékek megőrzésében, fenntartásában. Ennek szellemében alkotta meg a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) sz. rendeletét (továbbiakban: önkormányzati rendelet), mely az elmúlt évek folyamán többször módosult, bővült, felülvizsgálata szükségessé vált. A rendeletben rögzítettek alapján a védelem alatt álló épületek felújítására, átalakítására, bővítésére szigorúbb előírások vonatkoznak, melyek a védett épületek kubusának, karakterének megőrzésére irányulnak. Az Önkormányzat a szigorúbb előírások és a város arculatának megőrzésének érdekében a rendelet 6.§ (3) bekezdés alapján a védett értékeket fenntartó tulajdonosok, fenntartási kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében a Képviselő-testület által évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázat útján vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól. Ezen pályázat keretein belül az elmúlt évek folyamán számos helyi védett épület újult már meg és váltak a Város esztétikus „díszéiv”.

Az örökségvédelmi hatástanulmány az önkormányzati rendelet felülvizsgálata alapján készült.

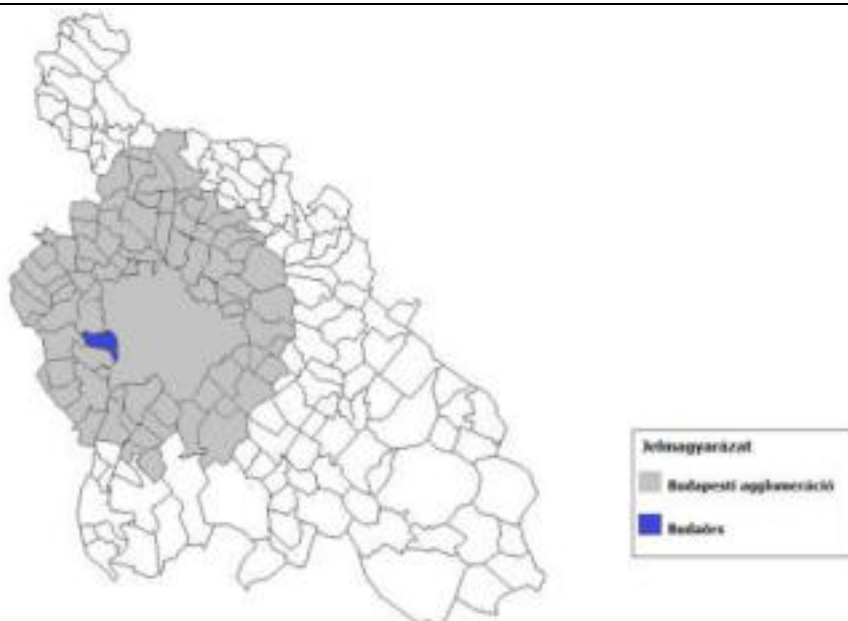
Melléklet: 2. Budaörs város helyi védettségű építészeti értékeinek listája

I.3. Természet, táj, tájhasználati, településhálózati és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet⁷

Budaörs elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában

Budaörs 1986 óta városi rangú település. A Közép-Magyarországi Régióban, Pest megyében, a fővárosi agglomerációban Budapesttől nyugatra helyezkedik el (V1. ábra). A fővárost Béccsel illetve a Balatonnal összekötő M1-M7-es autópályák közös szakasza és a nyugat-európai vasúti rendszerhez közvetlenül kapcsolódó Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasúti fővonal mentén húzódik a város, ezért is nevezhető Budaörs Budapest nyugati kapujának.

⁷ forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.



3. ábra: Budaörs elhelyezkedése
Forrás: Saját szerkesztés

Településhálózati összefüggések

Budaörs Budapest szomszédságában, attól nyugatra, a Budai-hegység lábánál helyezkedik el. Településmagja a Budaörsi-medencében található, a település más részei a Budai-hegység déli lejtőin és a Tétényi-fennsík északi felén fekszenek. A 13. században Budától nyugatra vezető kereskedelmi útvonal mentén jó bortermelő intenzív agrárgazdálkodást folytató virágzó települések voltak. 1526-ban a törökök megszállták Budát, majd Hausburg Ferdinánd és Szapolyai János csatározása Budáért kihatott a környező településekre is. A hadak útjába kerülő Buda környéki településeket lerabolták, a lakosság itt erősen megfogyatkozott, vagy eltűnt. A 17.század végétől betelepítések vették kezdetüket, Szerbiából majd Németföldről. A Pest-Buda közelsége a kereskedelmi útvonalmentén való fekvés, ismét fellendítette a várost. A 19 század végéig tartó időszakot a jól működő piac és kereskedelem, és az önellátó agrártermelés jellemezte. Az 1910-es népszámlálás idején a budai oldal településein nem működött magas létszámú alkalmazotti vállalkozás, a munkaerő felesleg Dél-Budán, Budapest elővárosaiban talált munkát. A két világháború között, a korábbi szőlőpusztulást követően gyümölcsös telepítése és hűtőház építése következett Budaörsön. A második világháborút követően az ország központja az 1950-ben egyesített Budapest, melynek környezetében fekvő településekkel erős függőségi viszonya alakul ki. Budaörs, Diósd, Szentendre, Szigetszentmiklós, Gyál stb. agglomerációs településként biztosítják a fővárosnak szükséges erőltetett gazdaságfejlesztéshez szükséges munkaerőt, és ezzel egyidejűleg kezdenek dinamikus növekedésbe. 1980-ra már észlelhető a városkapus funkció kialakulása Budaörs tekintetében, Budapest határában számos vállalati központ alakítja ki raktárait, logisztikai bázisát.

A rendszerváltás után a Budapesti nagyvállalatok megszűnésének következménye lett a nagyarányú ingázás csökkenése. A kedvező szerkezeti helyzetben lévő települések, mint pl. Budaörs is, magához vonzották a fejlesztőket, dinamikusnak kezdtek el fejlődni, területükön megjelentek a kevésbé terhelő ipari parkok. Ezzel a folyamattal egyidejűleg megjelentek az új lakóparkok, melyek már a városból kitelepülő tömegek igényei szerint kerültek kialakításra. Budaörs lakosságszámának növekedése viszonylag egyenletesnek mondható, a rendszerváltást követően egyre intenzívebben jelentkezik a belterület növekedésére való igény. Az ingatlanárak növekedése, a volt zártkerti és üdülőterületek felértékelődését is magával hozta, új konfliktusforrást teremtve ezzel. A lakónépesség számának növekedése szükségszerűen az intézményi és

infrastruktúra-hálózat folyamatos bővítését is igényli. Az önkormányzatnak az infrastrukturális fejlesztési kihívásokon túl, a népesség növekedése hatásaként jelentkező forgalomnövekedéssel, környezeti terhelésekkel, az életminőség megtartásával, az identitás megőrzésével is meg kell birkóznia.

Az identitás megőrzésének fontos eleme, a közösségi és kulturális rendezvényeknek helyszínt biztosító terek, fórumok biztosítása. A településfejlesztés legfőbb célkitűzése volt 2002-ben a település városközösségi funkcióknak otthont adó központjának városiassá tétele, melynek egyik gátja a települést kettészelő 1. számú főút. A 2015. január elsejével bevezetésre kerülő megyei matrica az addig is nagy forgalmat bonyolító 1. számú főút terhelését tovább növelte.

A településen kialakulóban lévő funkcionális alközpontok megtartásával, megerősítésével és az azok közötti (gyalogos és kerékpáros barát) közlekedési kapcsolatok fejlesztésével kialakítható egy olyan belváros, amely kielégíti a lakosság igényeit, és illeszkedik a már kialakult építészeti adottságokhoz. A jelenlegi kulturális központnak tekinthető Templom tér és Zichy major városépítészeti összekapcsolásával kialakulhat egy a jelenlegi funkcionális alközpontoknál hangsúlyosabb városközponti terület.

Tájtörténet

A Budai hegyek déli lábánál elterülő egykori kis falu mára a közlekedési útvonalakra települt jelentős gazdasági erők következményeként várossá vált. Budaörs (Örs) nevét valószínű egy Örs nevű kabar törzsről kapta. Örs nevezetes szőlőtermelő falu volt a Fehérvárra menő út mellett. Szent Mártonról elnevezett egyháza a kelenföldi Szent Gellért-egyház kápolnája volt, a középkorban a Szerémségi cisztercita apátság uradalmi közé tartozott. A Török hódoltság idején szinte teljesen elnéptelenedő település Buda török uralom alól való felszabadítása után települ be újra a XVIII. században német telepesekkel a Zichy család uradalmaként, amelyektől a betelepülők különféle kedvezményeket, például legelőhasználatot és adókedvezményeket kaptak, így rövid időn belül felvirágoztatták a kihalt települést. Átmenetileg ezt a fejlődést az 1739-es pestisjárvány szakította meg, amely megtizedelte a lakosságot, így a Zichyek újabb német telepesek betelepüléséről rendelkeztek. Zichy Miklós gróf halálával azonban a Királyi Kamara Óbudai uradalmához került Budaörs, immár gazdaságában megerősödött németajkú, polgárosodó lakosságával együtt, akik a szőlőművelést és borkészítést magas szinten művelték.

Bár a kora középkor óta jelentős területeken zajlott a déli hegyoldalakban a szőlőművelés, a szőlő- és borkultúra magasabb szintjét egyértelműen a sváb telepesek hozták magukkal, akik a Frank-hegyet is művelés alá vonták. A budaörsi borvidék termésének nagy részét a „Budai borvidék” boraként hozták forgalomba, az itteni szőlőtermesztés együtt lélegzett a budai borvidék egészével. Tájtörténete szempontjából a filoxéravész jelent olyan elemi csapást, amely során a tájszerkezeti változások sora – Budához hasonló módon – indul be. A szőlőművesek ugyan sikerrel tértek át a homoki szőlőkre és az amerikai alanyokon oltott borszőlők termesztésére, de ez a bor minőségének rovására történt, amely miatt előbb a csemegeszőlő majd pedig a gyümölcsstermesztés felé fordultak. A gyümölcsfajtákkal való kísérletezés során kristályosodott ki az őszibarack termesztés kultúrája, amelyre a pesti piacokon korlátlan kereslet mutatkozott, de 1933-ra az ekkor már 10 ezer mázsa körüli őszibaracktermés közúton Bécsbe, repülőgépen pedig Berlinbe is eljutott. Az őszibarack korszaknak az 1946-os sváb kitelepítés vetett véget, amely során Budaörs akkori lakosságának 85-90%-át elvesztette. Velük együtt távozott a kertészeti szakértelem is. Így kezdődött meg Budaörs újabb korszaka, ahol a korábbi termesztőjét fokozatosan váltotta fel az üdülő, majd a lakótáj.

Eközben a terület közúti közlekedési jelentősége is megnőtt: a Balaton üdülőtérületi felértékelődésével és a Budapest-Bécs közúti kapcsolat erősödésével nőtt a térség logisztikai jelentősége is. Budaörs határában

nyitották meg 1935-ben a Budaörsi repülőteret, a főváros térségének első polgári repülőterét. Budaörs a főváros nyugati kapujává vált a XX. században. Határában európai jelentőségű útvonalak találkoztak. Az 1989-es politikai-gazdasági változások hatására „az autópályák völgye” azaz Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy térsége koncentráltan vonzotta a zöldmezős beruházásokat, így a korábban mezőgazdasági művelésben és legeltetés céljára hasznosított területek kereskedelmi központokká és logisztikai bázisokká váltak. Ma ezek, ez a nyugati kaputérség szerepe jelentik a budaörsi gazdaság fő pilléreit. A beépítésre szánt területek és a közlekedési zónák hatalmasra duzzadtak, amelyek a védett erdőterületeken kívül szinte minden egyéb külterületet felemésztettek az elmúlt negyed évszázad során.

Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

Budaörs a Budai-hegység a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti területén fekszik a Budaörsi-medencében a Budai hegység nyugati vonulatának déli kitettséggű, völgyeszerű katlanjában, az uralkodó ÉNy-i szelek egyik kiemelt szélcsatornájában. A település északi peremvidékén húzódó összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Budai Tájvédelmi Körzetbe esik, egy részük fokozottan védett terület.

A települést három kistáj érinti, legnagyobb része a Budaörsi- és Budakeszi medence kistájon fekszik, a Tétényi fennsík kistáj délről, a Budai-hegyek kistáj pedig északról érintik a területét.

Budaörs egyes területei az európai érdekelttségű Natura2000 hálózat részét képezik a „Budaörsi kopárok”, amelyek jelentős természetvédelmi értéket képviselnek, s ezen a néven lehatároltak. Kezelésüket az európai uniós irányelvek határozzák meg. A belterületbe ékelődő módon több kisebb, egymástól független szigetszerű erdőterület található. Szerepük rekreációs és védelmi szempontból egyaránt jelentős. A város kiemelkedő természeti szépségei: az Út-hegy, a Farkas-hegy, a Szállás-hegy, az Odvas-hegy, a Kálvária-domb, a Tétényi-fennsík, a Kő-hegy, a Nap-hegy, a Tűzkő-hegy, a Törökugrató és a Kamaraerdő.

A település sajátos domborzati adottságait a Budai-hegység déli lejtőin való elhelyezkedés jelenti, ezekből a hegyvidéki láncolatokból emelkednek ki a sasbércekként is emlegetett kiemelkedések a törésvonalak mentén. A Csiki-hegyeket felépítő dolomit alapkőzetre fiatalabb, harmadidőszaki üledékek rakódtak, ezekből az üledékekből épül fel a Tétényi fennsík is. A Budaörsi medencére általában a réti talajok jellemzőek, míg a hegyvidék lejtőin Ramann-féle barna erdőtalajok a felszínalkotók.

Budaörs hegyvidéki lejtői gazdagok időszakos természetes vízfolyásokban, vízmosásokban. Ennek ellenére számottevő, állandónak nevezhető vízhozammal csak a Hosszúréti-patak rendelkezik. A vízfolyások rendszerének település belterületén a csapadékvizek levezetésében van nagy szerepük. A Hosszúréti patak vízhozama 0 és 24 m³/s között ingadozik, árvizei csak extrém időjárási viszonyok között kiadósak. Ártere 0,6 km². Felszín alatti vizek szempontjából nyílt karsztos területei említethetők, amelyek védelmet élveznek sérülékenyséjük miatt.

Természeti kincsei között a néhány éve felfedezett 46 fokos, 1000 l/perc vízhozamú termálforrás említhető meg, amelynek kiaknázására 2010 óta történnek önkormányzati erőfeszítések. Nyilvántartott ásványvagyon nincs, a település építésföldtani szempontból sem érintett.

Természetes növénytakasúások jelenléte az urbanizáltsági fok miatt Budaörsön mára szinte teljesen visszászorult, az erdőterületek jelentős része is telepített, például a Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Út-hegy, Huszonégyökrös-hegy fekete fenyvessel ültetett erdő. A Budai-hegység természetvédelmi területein

szórványban előfordulnak még cseres kocsánytalan tölgyesek, karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek. A Budaörsi kopárok is őrzik szigetszerűen a természetes növénytakasulásokot, amelyek itt jellemzően pannonsziklagyepek, szubpannon sztyeppék, pannon gyertyános tölgyesek és molyhos tölgyesek.

Az erdőszűtségi arány országos átlag feletti, azonban a masszív kivett területi arány jelentős urbanizáltságról árulkodik, amelyek jobbára a területen történetileg jelentős szántó, legelő, kert, szőlő, gyümölcsös területek rovására terjeszkedtek. A budaörsi művelési ágak eloszlása a következőképpen alakul:

Művelési ág	Terület százalék
Erdő	26,04%
Fás terület	0,02%
Szőlő	1,94%
Legelő	1,97%
Rét	4,95%
Szántó	0,62%
Kert	0,82%
Gyümölcsös	2,44%
Kivett	61,20%

3. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása
Forrás Budaörs Város Településrendezési Eszköz-módosítás, 2014

Tájhasználati konfliktusok

Budaörs tájhasználati konfliktusainak jelentős részét a fővárosi agglomerálódás robbanásszerű jelenségei mögött húzódó területi átminősítéssel, művelésből való kivonással járó folyamatai jelentik. Bár ezen zöldmezős beruházások jó része 1990 és 2007 között már lezajlott és szinte teljes egészében felemésztette a korábban kiterjed budaörsi szőlő, gyümölcsös, rét, legelő és szántó területek jó részét, a település területének még közel 13%-a valamilyen mezőgazdasági művelés alatt áll, ám beépítéssel veszélyeztetett, csakúgy mint a természeti szempontból nem védett erdőterületek egy része.

A beépített területek közé ékelődött, valamint a közvetlenül a beépített terület mellett elhelyezkedő természeti területeket fokozottan veszélyezteti a beépítések terjedése. Szintén a természeti területek degradálódását okozza az intenzív emberi használat, amely a növényállomány sérüléséhez, a természeti környezet elszemetedéséhez, az élőhelyek zavarásához vezet. Az átalakuló üdülő területeken a vízfolyásokat szintén a beépített területek növekedése veszélyezteti, amikor a vízfolyásokat betemetik a telkek jobb megközelítése érdekében, ugyanakkor pedig a csapadékvíz-elvezetést nem oldják meg a területen.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A budai hegység (Csiki-hegyek) itt található hegycsúcsainak vonulatai, a nyílt karsztok területe, a budaörsi kopárok területe, a Tétényi fennsík természetvédelmi, települési- és tájképi szempontból egyaránt jelentős értéket képvisel. Ezek mellett jelentős tájképkalkotó tényezők a vízmosások völgyei, valamint a Hosszúrétipatak völgye. Tájképvédelmi szempontból ennek okán kiemelten kezelendő területnek számít a:

- Kőszörű-hegy

- Kecsk-hegy
- Ló-hegy
- Csík-hegy
- Farkas-hegy (az ún. Piktortéglá üregekkel)
- Kakukk-hegy
- Út-hegy
- Odvas-hegy
- Huszonnégyökrös-hegy
- Frank-hegy
- Mária-völgy
- Kő-hegy
- Tétényi-fennsík
- Hosszúréti-patak
- Budakeszi-árok

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének térségi övezeti terve szerint a település teljes területe beletartozik a térségi tájképvédelmi övezetbe.

1.4. Településkép és utcaképek⁸

A vizsgált település- és utcaképek a mellékletben találhatók.

Melléklet:

3. Fotódokumentáció

1.5. Településszerkezet és területhasználat⁹

A települési környezet, településszerkezet

Budaörs nyugati gazdasági területe alapvetően a bevásárlóközpontok, ipari park és a logisztikai központok hálózatából és a közlekedési infrastruktúra hálózatból áll, de ezen a területreszen is találhatóak nagy kiterjedésű erdőfoltok, illetve egy nagy kiterjedésű kiemelt emlékhely, a Német-Magyar Katonai Temető.

A hegyvidéki terület fő hálózatszervező eleme az autópályával párhuzamos futó 1. Sz. főút. Az ettől a vonaltól délre eső területen a telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat a Törökugrató környezetének kivételével, ahol a domborzati adottságok, és a hajdani szőlő és gyümölcsös művelés miatt szabálytalanabb telekszerkezetek megfigyelhetők. A Törökugrató kopár szirtjei ebből a települési

⁸ 1. forrás – Budapest Kőhegy alja és az ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, Meggyesi Tamás, 1999 - Fotódokumentáció 24-29 (Ófalu), 30 (Szabadság út), 40,41,43 (Kőhegy)

2. forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építész tervezési társaság, 1998. — Fotódokumentáció 40-61 old

3. forrás (esetleg): Budaörs – Belváros két tömb értékvédelmi vizsgálata, Kánon Építészeti Stúdió, 2008. - Fotódokumentáció 9,11,13,15,16,18,20,22,24 old

⁹ 1. forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.

2. forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás - Alátámasztó munkarészek, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet – VÁTI Kft., 2014.

környezetből törnek elő mintegy landmarkként szervezve a városrészt. Az 1. számú főúttól északra a Csiki-dűlő, az Út-hegy és az Odvas-hegy természeti tömbjeit kerülgetve kertvárosias lakó és üdülőterületi karakter rajzolódik ki. Az üdülőterületek telkei nadrágszíjparcellás struktúrában őrizték meg a gyümölcsös kertek nyomait.

Az intézményi városközpont szorosan együtt él a 70-es években épült lakótelepi struktúrával, amely Budaörs eredeti karakterétől meglehetősen tájidegen formáció. A terület a rendszerváltozás után bővült további irodaház együttesekkel és új építésű társasházakkal. Meglehetősen magas laksűrűsége ellenére Budaörs nagyon limitált kiterjedésű lakóterületi közparkjainak jelentős része ebben a zónában található, viszonylag magas a zöldfelületi arány, kompenzálva a 10 emeletes panelházak sűrűségét.

A történelmi városközpont a település közepén, az 1. Sz. főút mentén helyezkedik el. A településmag a Templomtér és környéke, a településszerkezet az egyutcás falu, a régi Budaörs nyomait őrzi kisvárosi, jellemzően zárt sorú beépítéssel. A városrészben két temető is található. Az Ótemető és az Újtemető. A fő szervező elemként funkcionáló Szabadság út nagy szabályozási szélessége kísérő zöldfelületi előkertek, szervízutak, parkolófelületek kialakítását is lehetővé tette. A történelmi belváros északi peremén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb helyei, organikus vonalvezetésű utcákkal, pincelejáratokkal, föld alatti pincerendszerekkel. Ezek a területeken maradtak meg a leginkább az eredeti települési formák és a hagyományőrző házak.

A település egyik legészakibb területe az ún. Alsó- és Felsőszállás, ahol a korabeli gyümölcsösök telekszerkezete formálta a mai telekstruktúrát keskeny és hosszú telkekké. Mozgalmas terepviszonyai vannak, a hétvégi, üdülőházas hasznosítás dominál területén, annak ellenére, hogy gazdasági területeket jelöl a szabályozás.

Frankhegy a település ÉK-i határán húzódik, vízfolyások, kisebb patakok tagolják, az úthálózata igazodik a hegyvidéki morfológiához. Ma is alapvetően hétvégi házas terület bár a lakóterületi átalakulása rohamos sebességű, nagyon sok spontán beépítéssel.

A Frankhegy alatt, egészen az autópályáig húzódik Budaörs legnagyobb kertvárosi lakóterülete, amely közvetlenül a Budapesti határ mentén helyezkedik el. A városrészt kettészeli az 1. Sz. főút. Szabadon álló, családi házas beépítés dominál laza, zöldfelületben gazdag szerkezettel. A terület délnyugati részén uszoda, sportcsarnok, 24 tantermes iskola, kereskedelmi létesítmények találhatóak nagy zöldfelületbe ágyazva. A városrészből kiemelkedik a Nap-hegy tömbje, amelynek fennsíkja lakossági pihenőparkként funkcionál.

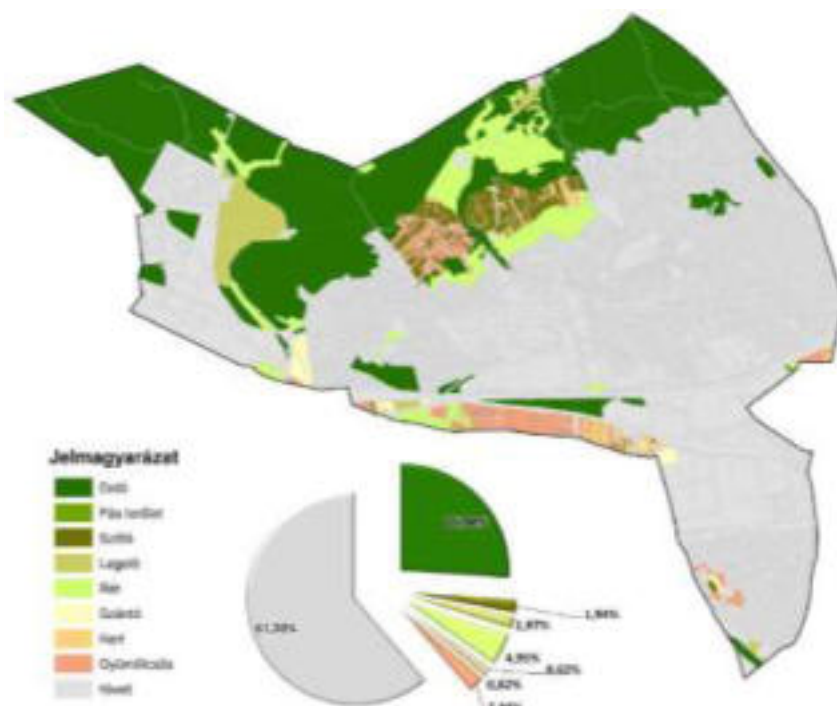
Az autópálya menti és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági-ipari zóna Budaörs legmélyebben fekvő területén található, a Hosszúréti-patak völgyében. Ebben a térségben van az a melegvízű hőforrás is, amelynek kiaknázáshoz Budaörs nagy reményeket fűz. Az itt húzódó vasútvonal és állomás lehetőséget biztosíthat olyan P+R megoldásokra, amelyek az ingázó autóforgalmat csökkenthetik Budaörs-főváros viszonylatban.

A Szilvás területe a Vasúttól délre húzódik, alig beépített terület, ahol a gyümölcsstermesztés még létező tevékenység a Malomdűlő oldalában.

A Kamarerdő Budaörs legdélebbi területe a Tétényi fennsík alatti szoknyán, északi tájolású enyhe lejtőn terül el, zömében családi házas beépítésű, de itt található a Szent István Egyetem Budai Campusának (volt

Kertészeti Egyetem) törzsgyümölcsöse, amely jelentős fajtagyűjtemény, botanikai értéket képvisel. A terület legdélebbi csücske a védett Tétényi fennsík része.

Területhasználat



4.ábra: Budaörs művelési ág szerinti területhasználata
forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás, 2014.

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

1.6. Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok¹⁰

Településkarakter, telekszerkezet- és telekhasználat, beépítési jellemzők Budaörs egyes városrészein

Budaörs Város sokszínűsége a város arculati megjelenésében tükröződik a legjobban. Budaörs számos arculata tárulkozik elénk különböző nézőpontokból, hiszen az autópályán haladva csak a „dobozvárost” láthatjuk a háttérben felsejlő „hegyekkel”, más arcát mutatja a város a főúthálózatán áthaladóknak, de ezen villámképek alapján nem ismerhetjük meg Budaörs azon értékeit, amelyek az igazi karakterei,

¹⁰ 1. forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016

2. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata, Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ 2012.

3. forrás – Budapest Köhegy alja és az ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, Meggyesi Tamás, 1999 Fotódokumentáció, 14-22. oldal

esszenciái a városnak. Város szerkezetileg 11 darab, karakterében, jellegében, fejlesztési elképzeléseiben elkülöníthető városrész határolható le, amely lehatárolásokat már az IVS is tartalmazott.



5. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások
Forrás: IVS

1. Nyugati ipari gazdasági terület

A városrész kiváló közlekedési kapcsolatai révén Budaörs egyik legjelentősebb gazdasági motorja, ahol számos országos jelentőségű vállalat telephelye megtalálható. A városrész szerkezetileg elkülönülő részei a Bitep technológiai park (mely az ország egyedülálló innovatív Ipari parkja), az M1 autópálya és az 1.sz. főút közötti terület (ahol logisztikai központok, bevásárló központok, helikopteres mentőállomás, valamint az Autópálya-Hídépítő területe és az „LM Magyarország” területe és a Csiki pihenőkert találhatóak, az utóbbi két terület fejlesztései stratégiai fontosságúak a Város szempontjából) és a Városrész K-i részén, a Budakeszire vezető 8102 sz. főút melletti emlékhely, a Német-Magyar Katonai Temető található.

A Városrész beépítési intenzitása közepesnek tekinthető és a beépítési szintszámok is eltérőek, így építészeti, településképi arculata nem tekinthető egységesnek.

2. Hegyvidékek (Törökugrató, Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy)

A városrész az M1 és M7 bevezető szakaszának északi részén helyezkedik el. A városrészen olyan alapvető karakterformáló természeti értékek találhatóak, mint a Törökugrató, az Út-hegy és az Odvas-hegy, melyek a város minden pontjából jól láthatóan és uralják a Város sziluettjét. A városrészt kelet-nyugat irányban az 1-es főút kettészeli, amely jó közlekedési kapcsolatokat biztosít. Az 1-es főút és az autópályák közti részen az úthálózat és telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat ott, ahol hajdanán szántóterületek

helyezkedtek el. A Törökugrató környékén és tőle keletre a településszerkezet kialakulásában a hajdani területhasználati mód (gyümölcsös, szőlő) az alapvetően meghatározó tényező, amely szabálytalanabb telekstruktúrát, keskeny utak létrejöttét eredményezte. A városrészt döntően a lakófunkció jellemzi. Kertvárosias lakóterület a természetvédelmi területek közelségében található. A kertvárosias területen az épületek oldalhatáron álló és szabadonálló építési móddal kerültek elhelyezésre. A volt üdülőterületek (Som utca és Hegyalja utca É-i része) átsorolásával a területek átalakulása (telekstruktúra átalakítása és az új lakóépületek megjelenése) folyamatos.

3. Intézményi városközpont és lakótelep

A városrész Budaörs súlypontja, a Város legintenzívebben beépített területe, ahol legkoncentráltabban találhatóak meg az intézményi, igazgatási funkciók. Nagyjából a Baross utca és az 1-es főút, vagyis a Szabadság út közötti területen helyezkedik el. A terület közlekedési hálózata a két fő, kelet-nyugat irányú tengelyt összekötő észak-déli gyűjtőutakból (Szivárvány u., Bretzfeld u.), valamint a 70-es és 80-as években épített paneles technológiájú lakótelepek és a hozzájuk kapcsolódó intézmények kiszolgáló, feltáró úthálózatából tevődik össze. A városrészt egységes karakter jellemzi, amely a 70-es évek településtervezési metodika jegyeit viseli magán, az akkori korszerű paneles technológia épületeivel, nagy kiterjedésű összefüggő zöldfelületeivel. A technológia mára elavult, de az épületek rehabilitációja, az egységes megjelenés szabályozása, a környezet igényes kialakítása kedvező lakókörülményeket biztosít az ott élőknek. A Városrész keleti szélén a Főút menti Irodaépületek alatt rekreációs sportterületek találhatóak, ahol az elmúlt évek fejlesztései (pl.: gördeszka park) folytatásaként remélhetőleg mihamarabb megvalósulhat a BSC impozáns a Városhoz méltó lelátóval összekötött épülete. Szintén a városrész keleti részen, a Puskás Tivadar út és az Árok utca, Holdfény utca közötti szakasza mentén intenzív beépítésű, FSZ+4-5 emeletes lakóparkok, valamint a Puskás Tivadar út alsóbb részei mentén Irodaházak épültek az elmúlt 15 év folyamán, ahol további ütemek megépítésének előkészítése van folyamatban. Az intenzív beépítések közé számos példaértékűen kialakított és gondozott közpark ékelődik, melyek egymással szinergiában, élhető és vonzó települési szövetet alkotnak.

4. Szállások területe

A városrész két hasonló karakterű egységből (Alsó- és Felsőszállás) áll, kiskertes, mezőgazdasági besorolású (Mk) területeket foglalja magába. A településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom térről a Frankhegyen keresztül, a Kisfaludy utca és a Domb utca felől. A telekstruktúra is a domborzati viszonyoknak és a hajdani gyümölcsösöknek köszönhetően alakult ki, így keskenyek és hosszúak. A városrész alapvetően kiskertes mezőgazdasági terület, amelyen hétvégi házak találhatóak. A művelés már csak foltokban van jelen, általában kikapcsolódásra használják tulajdonosaik. Fontos kiemelni, hogy itt csak gazdasági épületet lehetne építeni, ennek ellenére a hétvégi házak és a lakóépületek dominanciája jellemző (inkább a Felsőszállás területén). A terület jelentős zöldfelületű területrész, mely átsorolása közép-hosszútávra sem tervezett, sajnálatos módon a terület beépülése ennek ellenére folyamatos. Kiemelkedő tevékenységet végez az Alsószállás Fejlődéséért egyesület, mely az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalt tevékenysége során – a BHÉSZ-t megelőzően elkészített előszabályozási terv alapján – élhető 16 m széles közterületek kialakítását tervezi, és az elmúlt években számos közterületi fásítást hajtottak végre.

5. Hegyvidéki erdőterületek

Csak az ismerheti meg a város természeti arculatát, aki veszi a fáradságot és turistaként bejárja a „városrész” természeti értékeit. A túra során a természeti értékek mellett gyönyörű kilátópontok is fellelhetőek, ahonnan pazar élményben részesülhetnek az odalátogatók.

Beépítésre szánt területek nem találhatók a területen, a városrész alapvetően zöldfelület, erdő és mezőgazdasági terület, ahol védett gyepterületi foltok is vannak. A terület a város klímájának alapvető meghatározó eleme. A Hegyvidéki erdőterületek városrész a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozik, fokozottan védett természetvédelmi terület, valamint a Natura 2000 része. A Budaörsi kopárok a helyi és a környező lakosság kedvelt kirándulóhelyei (Út-hegy, Szálláshegy, Farkas-hegy, stb.).

6. Frankhegy

A városrész a település keleti határán, a tájvédelmi körzet alján helyezkedik el. Frankhegy területi kiterjedése Budaörs vonatkozásában nem elhanyagolható, területe több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek. A 130 ha-os városrészt Budaörs tüdejeként is szokták emlegetni, ahol a természetközeli zöldfelületi dominancia a jellemző. A területet vízfolyások, kisebb patakok tagolják, ahol az erőteljes domborzati viszonyok határozzák meg a településrész szerkezetét. A terület alapvetően hétvégi házas üdülőterület, mely megközelítése a 1-es útról leágazó kisebb utcákról lehetséges. Közterületi adottságai máig megőrizték az 1978-ban történt belterületi üdülőterületi átsorolás előtti szőlős, gyümölcsös területhasználathoz kialakított állapotokat, így jelenleg is szűk (jellemzően nem haladják meg a 6-t de jelentős esetben a 4m-t sem) rendezetlen közterületekről vannak feltárva az ingatlanok, ahol a közművek csak részlegesen állnak rendelkezésre (szennyvíz csatorna és a gáz csak a terület elhanyagolható részén; a víz ellátás kb. a terület 25%-án áll rendelkezésre, mely hálózat jelentős részének jogi helyzete rendezetlen). Az átsorolás óta folyamatos a terület spontán (számos esetben illegális) beépülése, az üdülők mellett a lakófunkciójú épületek is megjelentek, mely jelentős környezetvédelmi kockázatot hordoz magában, mert a terület elenyésző részén van kiépítve a szennyvízcsatorna hálózat, így az ingatlanokon keletkezett szennyvizeket jellemzően elszikkasztják (ez derül ki a terület egyetlen szolgáltatójának adatszolgáltatásából). A területen a környezeti kár megelőzése az elsődleges cél kell, hogy legyen, melynek során a további beépülések előtt meg kell határozni a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közterület fejlesztések (szabályozási szélességek biztosítása után a közüzemi víz, szennyvíz csatorna és burkolt úthálózat, valamint a felszíni csapadékvíz elvezetés hálózatának kiépítése) ütemezett fejlesztésének feltételrendszerét.

7. Történelmi belváros

A történelmi belváros Budaörs közepén, a szívében helyezkedik el. A település hajdani magja mai napig megőrizte a tradicionális telekstruktúrát és beépítési módját. Az épületek általában utcára merőleges tetőgerinccel helyezkednek el, földszintes kialakításúak, kivételt képeznek a főút menti ingatlanok, ahol a beépítés városiasodásának folyamata nyomon követhető, mely során az 1 szintes épületek helyett egyre több 2 szintes épület is megjelenik. A hajdani település magja, a Templom tér és környéke úthálózati struktúrája organikus képet mutat. A Baross utca és a főút, valamint a Károly Király út mentén településközponti vegyes területeket jelöl a településszerkezeti terv, ahol kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint intézmények kapnak helyet. A városrészben két temető is található. Az Ótemető hajdanán a történelmi falu szélén helyezkedett el, amelyet mára a település messze túlnőtt. A városrész külső övezetében kertvárosi és kisvárosi lakóterületek vannak. A Szabadság út széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint kiszolgáló szervízút kiépítés lehetőségét, parkolókkal, kerékpárúttal és változatos zöldfelületekkel. A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb ikonikus helyei. A területen organikus utcavezetésű, borospincék és a földalatti pincerendszerek találhatóak itt. A korai település házai a fő utca, a mai 1-es út mentén helyezkedtek el. A település lakosai a mai alsószállási területek környékén művelték gyümölcsöseiket, szőlőkertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. Ezeken a helyeken maradtak meg leginkább a hagyományt őrző házak és településszerkezet,

amelyek ma helyi védelem alatt állnak. Az egykori meghatározó karakterre és a meglévő borospincékre alapozott rekreációs és idegenforgalmi célú fejlesztésekben még nagy lehetőségek vannak. A történelmi központban igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de nem működik valódi közösségi központként. A település vezetésének továbbra is szándéka, hogy a belváros rehabilitációja megtörténjen (kiemelkedőbb projektjei: Templom tér, Zichy major, volt postaépület fejlesztései), valamint a Kő-hegyi akcióterületen turisztikai, rekreációs fejlesztések elinduljanak.

8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

A városrész a település keleti részén fekszik, Budapesttel közvetlenül határos. A terület jól megközelíthető, az utak szabályozási szélessége általában megfelelő. A városrészt kettészeli az 1-es út. A terület déli részén autópálya található, amely mellett zajvédő falat helyeztek el a Kertváros védelméért. A terület elsősorban kertvárosias lakóterület - amely közé elszórtan ékelődnek intézmények -, nem rendelkezik egységes karakterrel. A terület déli részén sorházas típus, ettől északabbra szabadonálló családi házas területek találhatók. A terület laza családiházassal beépítéssel rendelkezik, a hegyek felé folyamatosan csökken a beépítés intenzitása, a településszerkezet fellazul. A terület délnyugati részén az M1-M7 autópálya bevezető szakaszának É-i részén található Budaörs alközpontjaként kijelölt fejlesztési terület. Az eddig megvalósult 1.sz. Általános Iskola és a Városi Uszoda és Sportcsarnok épületei számos építészeti díjat nyertek és váltak a Város lakóinak kiemelt célpontjává. A terület további jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A városrészhez tartozik még a Nap-hegy területe, amely a lakosság kedvelt pihenőparkja tanösvénnyel.

9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek

A városrész tulajdonképpen a településen áthaladó autópályára épülő jellemzően gazdasági funkciókat fogja össze. A jó közúti megközelíthetőségnek köszönhetően a rendszerváltás után gyorsan beépültek az ingatlanok jellemzően gazdasági kereskedelmi funkciójú nagyterjedésű épületekkel, melyek fejlődése, fejlesztései folyamatosak. A terület mára már viszonylag beépített, de még mindig rendelkezik tartalékterületekkel. Számos hipermarket telepedett meg, kiterjedt parkoló területtel, amelyek feltárása az autópályákról nyíló kiszolgáló utakkal és felüljárókkal történik. A város ún. Déli iparterületén számos kereskedelmi és logisztikai telephely található (nem csupán hipermarketek), az autópálya mentén sok egyéb vállalkozási telephely, autószalon. A városrész karakterét egyértelműen a könnyűszerkezetes nagyterjedésű bevásárló központok épületei határozzák meg.

10. Szilvás

A városrész a település déli Törökbálinttal határos részén található, északról határoló vasútvonal és az autópálya is jelentősen elzárja Budaörs északi részétől, a központtól, ennek ellenére a közúti megközelítése mégis jónak mondható. A területet kettészeli a Törökbálintra átvezető út.

Az úttól Ny-ra található a volt Szilvás területe beépítetlen, hiszen ott nemrégig még gyümölcsfák szinte alig beépített terület; nagyszerű fejlesztési lehetőségeket rejt magában, melyek kiegészülve a kiváló megközelíthetőséggel, a befektetők számára igen vonzó területté teszik. Az önkormányzat tudatos stratégiája az ingatlanok nagyobb rész már önkormányzati tulajdonba került.

Az úttól K-re eső terület jelenleg alacsony beépítési intenzitású, főleg hétvégi házas terület. Foltokban ugyan már egy-két szintes családiházassal beépítés is megjelenik a területen, de nem jellemző. A város településszerkezeti tervén a városrész keleti része üdülőterület, a Sport utca és autópálya csomópont környékén elsősorban gazdasági és különleges terület-terület-felhasználási kategóriába sorolt.

11. Kamaraerdő

Az épületek többnyire szabadonálló családházak, amelyek kis előkerttel rendelkeznek, így a lakótömbök belsejében összefüggő zöldfelület tudott kialakulni. A városrészben helyezkedik el a Corvinus Egyetem Kertészeti Egyetem törzsgyümölcsöse, amely botanikailag jelentős értéket képvisel, másrészt fejlesztési lehetőségeket rejt. A városrész alapvetően lakófunkciójú, melyek közé néhol beékelődtek az alapvető intézményi ingatlanok és az É-i részén a patak menti rekreációs területek. A terület déli részén helyi védett természetvédelmi terület, a Tétényi-fennsík található.

Telekméretek vizsgálata

A telekméret százalékos eloszlási arányát az alábbi táblázat foglalja össze. A település közigazgatási területén elhelyezkedő kategóriákat csatolt ábrák mutatják be.

Vizsgált telekterület m ²	telek darabszám	%-os eloszlás
0-300	1541	13,6
300-600	2222	19,6
600-800	2403	21,2
800-1000	1534	13,5
1000-3000	2958	26,1
3000-10000	647	5,7
Beltelek összesen:	11.305	100

4. táblázat: Telekméret vizsgálat

Budaörs építészeti arculata és a történeti épületek

Budaörs építészeti arculata a nagy mértékben felgyorsult településfejlődés és ezzel összefüggésben a lakosság nagy fokú mobilitása révén különösen gyorsan változó és heterogén képet mutat. A történeti jellegzetességeket (épülettípusok, adott korra jellemző egységes stíluselemek) mutató településrészek kis területekre szorítkoznak, illetve újabb vagy erősen átalakított épületek ékelődnek a házsorokba.

Az egyes újabb történeti épületegyüttesekre, így a 19-20. század fordulójának épületeire is kevésbé a homogenitás, inkább az építészeti formák, beépítési módok változatossága volt jellemző, s ez a fennmaradt épületeken is tapasztalható.

A településképi történeti arculatát legnagyobb mértékben a beépítési módok jellegzetességei őrzik. A történeti jellegzetességeket mutató utcaképeken történeti építészeti részletek már szórványosan vagy hézagosan láthatók.

Az 1879-es településfelmérés pontossága révén jó összevetésre adott lehetőséget a mai épületállománnyal. Ennek alapján az 1879-es – részben természetesen ennél jóval régebbi eredetű – épületállomány legalább 70 %-a ma is áll, ennek az állománynak azonban csak kis részénél – mintegy harmadánál-negyedénél - őrződtek meg az építészeti stílusjegyek, dekoráció, színezés, részletformák elemei.

A történeti értékek fennmaradásának és állapotának áttekintése alapján igen nagy számú, azonban igen veszélyeztetett illetve méltatlan állapotú értékkel számolhatunk. Igen csekély a megfelelő hagyományos mesterségbeli tudással megőrzött illetve helyreállított értékek száma és igen jelentős a történeti karakterre

– épületforma, anyaghasználat, beépítési mód – tekintet nélküli, rossz esztétikai értékű beavatkozások száma a történeti településképben.

A jó szándékú, ám szakszerűtlen beavatkozások közé sorolhatjuk a történeti homlokzatok felületeinek és tagozatainak modern anyagokkal történő, illetve az eredeti formáktól eltérő felújítását: ilyenek a történeti elemeket lecserélő modern műanyag festékek, polisztirolhab tagozatok, az újragyártott, erősen eltérő osztású-szerkezetű nyílászárók alkalmazása történeti épületeken.

Egy másik jellegzetes probléma a téves történeti karakter megjelenése új vagy átalakított épületeken a történeti környezetben.

A karakteres beépítettség és beépítési mód megváltoztatása a talán legjellemzőbb probléma a településen, melynek oka a szintterületek, szintszámok növelésére való törekvés.

Az ilyen típusú átalakítások szinte kivétel nélkül egyéb tekintetben sem illeszkedő épületeket, toldalékokat hoztak, hoznak létre.

A település – a főutcat is beleértve – 1880 előtt döntően oldalhatáron álló, egytraktusos lakóházakból állt. A zárt sorú beépítés döntően ezt követően, a századforduló táján alakult ki a főutcán és néhány szomszédos utcában, így a Szakály Mátyás utcában. Az oldalhatáron álló beépítés ma is meglevő – döntően 1880 előtt kialakult – jellegzetes helyszínei a Kisfaludy, Árpád, Kálvária, Petőfi utcák, melyek 1860 előtt alakultak ki.

Egy-két emeletes, zárt sorú beépítés alakult ki részlegesen a Templom téren.



9. ábra: Karakteres 1880 előtti beépítés (Kisfaludy u.)

forrás: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására

Az 1880-1940 között létrejött lakóövezetek között is előfordul fennmaradt jellegzetes beépítés, ennek egyik példája a Budafoki út 19-20. század fordulójára tehető házsora.

Néhány karakteres épület képviseli az 1930-as és '40-es éveket. Kisebb számban jellegzetes épületek maradtak fenn az 1960-as ill. '70-es, '80-as évekből is, ezek, ha védelemre nem is, de legalább dokumentálásra érdemesek.

Példák a többségében önkormányzati támogatással megújult helyi védett épületekre:

- Budapesti út 71., felújítás éve: 2006-2007-ben



- Szabadság út 18-20. Szent Vince Katolikus Óvoda épületének felújítása 2007-ben megtörtént;



- Csap utca 5. épületének felújítása 2006 és 2014-ben történt meg.



- Csap utca 8. épületének felújítása 2008-ban történt meg.



- Baross utca 8. épületének felújítása 2014-ben történt meg.



Melléklet:

4. Jellegzetes környezeti motívumok

I.7. Az örökségi értékek elemzése¹¹

Műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében



10. ábra: Értékek elhelyezkedése

forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás 2014

Budaörs műemlékeinek elérhetősége kedvező, hiszen jellemzően a Város központjában helyezkednek el. Valamennyi épületet használják, vagy egyházi, vagy lakó célokra. Esztétikai jelentőségüket a helyi értékek magas számaránya tovább erősíti. Budaörs védett művi elemei tükrözik a település hagyománytisztelőt, a múlt jelentőségét felismerő hozzáállását.

Míg a műemlékek viszonylag kis területen belül találhatók, addig a helyi védelem a Város jelentős részére kiterjed, a Farkashegytől a Kamaraerdőig, a Törökugraton át a Naphegyig. Az értékek sűrűsödése persze kimutatható, hiszen a történeti településmag kiemelt értéklőhely.

¹¹ 1. forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás Alátámasztó munkarészek, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet – VÁTI Kft., 2014.

2. forrás: 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

3. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata - Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ, 2012.

4. forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építész tervezési társaság, 1998.

4. forrás: <http://budaors.varosom.hu>

5. forrás: <http://www.minalunk.hu>

A térkép alapján megállapítható, hogy döntően Kőhegy–Ófalu városrész érintett művi értékekkel. E területen kívül elsősorban a Városmegye-, valamint Kamaraerdő-, Farkashegy-, Lóhegy-, Törökugrató területén találhatóak még emlékek.

A Budapesti út – Szabadság út – Károly Király út vonalán a már védelem alatt álló vagy új védelemre javasolt házak jelentős része őrzi még a régi Budaörs falusias – kisvárosias, többségében földszintes házakból álló fogas rendszerű beépítését.

Már a XIX. század végétől épültek polgári emeletes házak, azonban az utcaképet alapvetően a XX. század utolsó harmadáig a földszintes házak határozták meg. Az építetők szándéka szerint az utóbbi harminc évben emelt, főleg emeletes házakból álló zárt sorú beépítési rendszerrel Budaörs fő útvonalain egy modern kisvárosias utcakép alakul ki, folytatva a régebbi polgárosodási folyamatot.

Az átalakulás szándékát figyelembe véve fontos szempont, hogy az új beépítések Budaörs fő útjain próbáljanak meg igazodni ahhoz a polgári hangulathoz, mely a mai Budaörs gyökereit jelenti, és amelyre a budaörsiek oly szívesen emlékeznek.

A történeti értékű házak átalakításánál, felújításánál vagy bontásánál elengedhetetlen, hogy az egyes házak építéstörténeti és falkutatása (periódusok, színezések, nyílászárók, homlokzati struktúra változásai) megtörténjen.

Országos műemlékek

Budaörsön jelenleg öt objektum áll műemléki védelem alatt. Az országos átlaghoz képest igen magas arányú a történeti városrészben megmaradt, történeti értéket hordozó ház.

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 térre formálódik, a barokkos részletek együtt élnek a klasszicizáló részletekkel. A főoltár klasszicista szellemű, Krisztus golgotai 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 kőtábláit. A szószék bájos faragvány a hársfából készült, magokat vető Jó Pásztor alakja. A szentély barokkos keresztelőkútja 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 szentélyfalon 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 juhászok 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 freskómezője - 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.



11. ábra: Római katolikus templom
forrás: <http://egykor.hu/budaors>

Római katolikus kápolna (Starentanz kápolna)

Budaörsön 1808-ban Helly József építtette késő barokk stílusban a hullámos oromfalú Starentanz kápolnát, amely a Farkasréti úton áll, nevét egy dűlőről kapta, amelyen szőlőt termesztettek.

A „Starentanz” elnevezés magyar fordítása: seregélyek tánca. A műemlék kápolna bal oldalán egy nagy üveg mögött látható egy félkörös festmény, amely 1912-ben készült és az Emmauszi tanítványokat ábrázolja. A festmény felirata: „Herr bleibe bei uns, denn es wir Abend!” – azaz „Uram maradj velünk, esteledik!”

A második világháború idején a kápolna sértetlen maradt, ám a mellette álló kőkereszt eltűnt. A műemlék kápolna paraszt-barokk stílusú Mária kiskápolna. Ez a kápolna a Budapest felé vezető zarándok útvonal egyik, valószínűleg utolsó stációja volt. A szentélyben látható dombormű címe Mária látogatása Erzsébetnél, alkotója Kádár Gabriella keramikus, iparművész.

2004-ben felújították, búcsúnapját, amely július 2. a Sárlos Boldogasszony ünnepe, és a felszentelésének napját, amely november 19. szentmisével ünneplik. A kápolna gondozását és rendben tartását a környéken lakó családok vállalták.



12. ábra: Római katolikus kápolna
forrás: <http://www.muemlekem.hu>

Kálváriakápolna

1817-ben a Kálvária-domb alján álló Kálvária kápolnát Kreisz Jakab építtette. A Kálvária hegyen 1821-ben kezdték el a keresztút építését, amely kezdetben csupán nyolc stációból állt, a Kálvária domb tetejére állítottak egy fakeresztet Szűz Mária, János és Mária Magdolna szobraival. 1945-től a második világháború után a kápolna köveit széthordták és csupán a fakereszt menekült meg.

2002-ben Orbán Tibor építész tervei és az eredeti kápolnáról készült fotók és rajzok alapján újjáépítették a Kálvária kápolnát, és november 9-én dr. Takács Nándor székesfehérvári megyés püspök szentelte újjá. A kápolnában az egykoron a Kálvária-dombon állt fakereszt darabjai is láthatóak.



13. ábra: Kálváriakápolna
forrás: <http://mapio.net>

Budapesti út 47/1., Budapesti út 47/2. Lakóház és gazdasági épület (Jakob Bleyer Heimatmuseum)

Az épületet az 1880-as években építtette Wéber János a Budaörs nagyközség szélén az úgynevezett Herrschaftshut (Uradalmi legelő) területén. A ház a helyi építkezési szokásoktól eltérően az úttal párhuzamosan áll és L-alakú az alaprajza. A falazat téglából és sóskúti mészkőből épült, tetejét sárga cseréppel borították. A tornácos épülethez gazdasági épület kapcsolódik: fészker (egykor istálló) és a pincelejárat található itt. A ház 1987-től ad otthont a helytörténeti gyűjteménynek.



14. ábra: Heimatmuseum
forrás: <http://budaors.varosom.hu>

Templom tér 18. lakóépület

A Templom tér 18. szám alatti, 132 hrsz-ú ingatlanon áll az előkert nélküli, zártos, 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 nyeregtető, a két oldalhatár mentén hátranyúló egytraktusos épületszárnyakat félnyeregtető fedí. Az épületbe és udvarára az épület tengelyében álló kapubehajtón jutunk. Az épület egykori rizalitjai, épületdíszei megvannak, az épületen állagmegóvási munkálatok elvégzése szükséges.



15. ábra: Templom tér 18. lakóépület
forrás: <http://www.muemlekem.hu>

Építészeti értékek helyi védelme

A városképet jelentős mértékben meghatározzák az utcaképek, melyek jelentős része értékesnek mondható. Az értékes térfalakat – utcaképeket – az épületek tömege, homlokzatformálása, és ezek egymáshoz való viszonya határozza meg, ezért törekedni kell ezen térfalak egységének megmaradására, illetve arra, hogy az új beépítések illeszkedjenek e térfalakba. A helyi védelemmel érintett épületek részletesen az Értéktár c. fejezetben kerülnek ismertetésre.

A helyileg védett értékek jelentős része – a beépítés ideje alapján – hat, karakterükben elkülöníthető településrészen található.

1. 1880 előtti belterület

(Aradi utca - Tavasz utca – Dózsa György u. – Károly király út keleti oldala a Csata u-ig – Károly Király út nyugati oldala a Csata u-Baross u. között – Baross u. – Árpád u. – Kálvária u. – Kisfaludy u – Kőfejtő u. – Maros köz – Szabadság u. északi oldala a Nefelejcs u-ig – Nefelejcs u – Farkasréti u. – Farkasréti u. északi oldala a Naphegy u.-Szőlő köz között – Tátra u által határolt terület.)

Ez a rész a középkor óta létező, a 19. század végéig folyamatosan terjedő, változó településmag. A védendő épületek jelentős része itt található.

2. Fő utca 1880-1910 közötti beépített szakasza

(A Budapesti u. mindkét oldala az Aradi u. - Átlós u. között)

Jellegzetes 19. század végi – 20. század eleji épületek, a felvirágzást tükröző parasztpolgári épületekkel.

3. Déli belterület (Clementis u. – Tavasz u. – Budafoki u.)

(A Tavasz u. déli oldala a 40. számig – Temesvári u. – Budafoki u. a 33. számig – Nyár u – Clementis L. u. keleti oldala a Tavasz u.- Mező u. között által határolt terület)

A 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész. A korszak elejét sváb parasztpolgári házak, a végét jellegzetes „TSZ” házak képviselik.

4. Északi belterület (Kossuth u. – Szép u.)

(A Bor u.- Kereszt u – Kossuth u. – Nefelejcs u. – Kossuth u. déli oldala a Nefelejcs u.-Maros köz között – Maros köz által határolt terület)

A 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész. Jellegzetes sváb parasztpolgári házak, néhol már kisvárosias polgári házakkal és prэшázakkal.

5. Történeti szőlőhegy

(A Bor u. – Kőkapu u. – Nefelejcs u. keleti oldala a 28-48. számok között – Kőhát u. – Víztorony u. – Zúzmara u. északi oldala az 1389. hrsz.-ig – a Kőhalom u. keleti oldala az 1383. hrsz.-ig – Bárány u. északi oldala – a Budakeszi u. északi oldala az 1354. hrsz.-tól – Máriavölgy u. – Kisfaludy u. – Kőfejtő u. által határolt terület)

Már a 18. századtól pincék álltak a területen, de feltételezzük, hogy már a középkorban is álltak itt a szőlőművelést kiszolgáló épületek. A ma már leginkább lakóházakként használt pincék többsége ezen a területen található.

6. Történeti szőlőskert a belváros keleti szélén (Barokk szőlőskert)

(Szerelő u. – Erdélyi u. – Tátra u. – Farkasréti u. által határolt terület.)

A 18. századi barokk kert ösvényei az utcák vonalában és a belső területek telekhatáraiban maradtak fenn.

A Kő-hegyi prэшázak és pincék

A szőlőhegyi történeti beépítést részben prэшáz-pincék, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A prэшázak jelentős része jellegzetes méretű, nyeregtetős, oromfalas épület, eredetileg jellemzően félköríves kőkeretes kapuval és jellegzetes három ablaknyílással, kisebb részben a hegyoldallal párhuzamos gerincű lapos félnyeregtetős épületek.

A Kőhegy pincéi

A pincék és bejáratok részeik a legkorábbi épített emlékek közé tartoznak, archaikus szerkezetük miatt datálásuk részletes helyszíni kutatás nélkül nehezen lehetséges, középkori eredetű pincék is valószínűsíthetők.

Az első olyan rendelkezésünkre álló térkép, amely az ingatlanokról értékelhető információt ad, egy "Térképkivonat Budaörs község forgalomból kivont 1941. évi nyilvántartási térképéről" (25. térkép). A térkép $M = 1: 2880$ méretarányban tünteti fel a telekhatárokat, az építmények körvonalait, rögzíti a helyrajzi számokat, jelzi a közterületeket, a felépítmény nélküli pincehelyeket és a szőlőskerteket. A telkek többsége téglányalakú szalagtelek. A beépített ingatlanok mérete 8×10 m és 15×35 m között változik. A telkek méretét két tényező határozta meg alapvetően: a kialakítás időpontja és térbeli elhelyezkedése. Jól megfigyelhetően az átlagosnál nagyobbak a Kő-hegy beépítésének első periódusaiban, — még minden bizonnyal a XVIII. században —, kimért telkek (a mai Bor és Présház utca keleti szakaszán, valamint a Kőfejtő és Kökapu utcában). Ugyanakkor a hegy lábától felfelé haladva, az egyre meredekebb lejtőn kialakított telkek mérete fokozatosan csökken. Feltételezhető, hogy a nehezebben elérhető, kedvezőtlen fekvésű, meredek vagy sziklás területeket eredetileg is kevésbé módos rétegek vették birtokba, szerény anyagi eszközeinek megfelelően kisebb pincehelyekhez jutván.

A térképen feltüntetett épületek döntő többsége minden bizonnyal présház lehetett. Erre vall maga a jellegzetes, a telkek utcavonalát közel zárt sorúan kitöltő beépítés, valamint a présházból nyíló pincelejáratok térképen való jelölése. A terepadottságokhoz ésszerűen alkalmazkodva hagyományosan az utak északi, hegyfelőli oldalát építették be. Ez a jellegzetesség számos átalakítás, új építkezés ellenére mindmáig fennmaradt.

Az általában $1: 1,5$ oldalarányú, téglánnyal alaprajzú présházak közel kitöltik a szalagtelkek homlokvonalát, két szomszédos épület között csak a vízelvezetést és a karbantartást szolgáló keskeny zugot hagyva. A fésűs beépítést színesítik az útkanyarulatokban itt-ott még ma is fellelhető fűrészfogas szakaszok.

Az Ostor utca és a Kőszirt utca közötti településrész — a topográfiai adottságok következtében — kusza halmaz. Magában a mai Kőszirt utcában a XX. sz. első felében még alig állt épület, az ingatlanokat a térképen felépítmény nélküli pincehelyként tüntették fel.



16. ábra: A Kő-hegy a kápolnával
forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv

A kerítetlen telkek présház mögötti, hátsó részét jószerivel elfoglalták az épített pincék földtakarásos dongaboltozatai. A Kő-hegyről készített század eleji felvételeken jól látszanak a művelésre alkalmatlan, fűvel benőtt földhalmok. Ezek a jellegzetes terepformák mára kevés kivétellel eltűntek. A telkek hátsó

részét hasznos terület nyérése érdekében részben feltöltötték, részben teraszosították, gyümölcsfákkal, szőlővel ültették be. Az elmúlt évtizedek során számos szakaszon — például a Bor utcában — az utak szintjét is megemelték, sajnálatosan felgyorsítva ezzel a régi épületek szigeteletlen falainak átnedvesedését.

A hagyományos prэшházak

Az egykori prэшházak döntő többségét többé-kevésbé már átalakították, néhány, még homlokzatilag érintetlen épület kivételével, mint amilyen a Kőkapu u. 12., Kőhíd u. 16. és 24. sz.

A prэшházba befelé nyíló, kétszárnyú ajtó vezet. A nyílás félkörív, szegmensív vagy kosárgörbe záródású, újabban egyenes áthidalást is alkalmaztak. Az íves bejárat többnyire kőkeretes, díszítőmotívumként kiemelt, esetenként felirattal is ellátott zárókővel. A nagyobb prэшházakba lovaskocsival is behajthattak, amit a kerékvetők megléte igazol.

A téglány alaprajzú, döngölt föld padozatú terem valamelyik utcai sarkából néhány lépcsőfokkal kiemelt szobácskát: "Stübchen"-t választottak le. Ez a padlózott, asztallal, padokkal, falitékával kellemesen berendezett helyiség volt a férfiember kvaterkázó helye. Hideg napokon kisméretű öntöttvas kálybával, ú.n. Jancsi-kályhával fűtötték. A kéményt úgy alakították ki, hogy az a pálinkafőző vagy borpárló berendezés füstjét, gőzeit is elvezesse.

A tulajdonképpeni prэшház egyterű, nagy bevilágú helyiség, az ivóval szemközi oldalon elhelyezett présekkel, a szőlő-és bortermelés egyéb eszközeivel. A törkölyt a padlóba süllyesztett tartályban tárolták.

A pincébe az esetek többségében a bejáratnál szemben kialakított egykarú, egyenes kőlépcső vezet. Ritka kivételként a Bor u. 18. sz. alatti széles prэшházból nem egy, hanem két pince nyílik.

A lépcsők hosszát nyilvánvalóan a leküzdendő szintkülönbség határozta meg. Előfordult, hogy a prэшház terébe túlságosan benyúló lejáratot a padló síkjába fektetett külön ajtóval fedték.

A padlás széna, kukorica és más termények tárolására szolgált. Ajtaja általában a hegyfelőli oldalon, a pince feletti halomról nyílt, de az utcai oromfalban is kialakíthatták. A padlástér belső megközelítésére létra szolgált.



17. ábra: Pincesor 1946 előtt

forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv

A szerkezeti falak a szakirodalom szerint a pince létesítésénél kibányászott, durván alakított kövekből készülhettek, a bejárt helyszíneken a szabályos, fűrészelt sóskúti mészkőtömbök alkalmazása általános. Válaszfalakat égetett téglából és vályogból is készítettek.

A présház tere felett felső deszkaborítású, hagyományos pórfödém készült, a bárdolt gerendákat nagy fesztáv esetén mestergerendával is alátámasztották.

A megvizsgált néhány tető fedélszéke kétállószerű, derékszelemen, hagyományos ácsszerkezet. Héjalásként kettős hódfarkú cserépfedés készült.

A nyílászárók közül a legfontosabb a présház ajtaja. A szárnyak legalább 1 hüvelyk vastag, 20-30 cm széles gyalult fenyődeszkából készültek, a hevederekre kovácszegekkel erősítve.

Külső felületüket régebben vaslemezzel borították a fokozott tűz- illetve vagyonvédelem érdekében. Más esetekben az utca felé keretbetétes faborítást készítettek, egyszerű vagy összetettebb (pl. a kedvelt napsugaras) mintázattal, kézi kovácsolású vasalatokkal, alkalmanként rátét díszítéssel.

Az ablakok egyszerű, igénytelen szerkezetek. Az üvegezett szárnyak befelé nyílnak, a külső réteg vas-spaletta, tömör vagy zsalus kialakítású deszkaszárny.

A falak kívül-belül durván vakoltak és meszeltek. Az utcai homlokzaton a durva, esetenként hóbörcsös vakolatmezőket simított kertezésbe foglalták. Ezek és a hasonló nyíláskeretezések legtöbbször fehérre meszeltek, maga a fal pedig fehér, okkerszínű, vöröses vagy szürke.

Az építés vagy a nagyobb felújítás időpontját, az építetők monogramját vakolatemplémán vagy ritkábban kőtablán örökítették meg.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a Kő-hegy oldalának présházsorát a budaörsi polgárok a XVIII-XIX. században létesítették. Az adott rendeltetésnek megfelelő, célszerűen kialakított házakat tartós anyagokból, igényes iparosmunkával építették, egyszerű tömeggel, harmónikus homlokzati arányokkal.

A Kő-hegy pincéi

A Kő-hegy pincerendszerének kiépítését a német nemzetiségű telepesek már a XVIII. század derekán megkezdték.

A területről készült felmérés (GeoTeszt Kft., 1998.) ma is meglévő, illetve megszüntetett vagy legalább is feltételezett pincét jelez mindazokon a helyeken, ahol a XVIII. századi térképek tanúsága szerint az első présházak álltak.

A pincék jellemzően egyenes tengelyű alaprajzi kialakításúak. Kisebb hányaduk a hegyoldalba vagy meredek partfalba vájt pince — ilyenek lehettek egykor a Kőszirt utcában, és fellelhetők ma is a terület egyes pontjain (Nefelejcs u. 13., Kőkapu u. 1695 / 1.) A jóval elterjedtebb épített pince kialakítása úgy történt, hogy a lejtőtörmeléket nyílt munkatér kialakításával távolították el, megépítették a pince falait és boltozatát, majd erre a szerkezetre visszatöltötték a kitermelt földet, törmeléket.

Falazóanyagként a helyben kitermelt, faragatlan mészkövet, gyakrabban szabályos méretű sóskúti mészkőtömböket vagy égetett téglát használtak. Az általában félköríves dongaboltozatok ugyancsak téglából vagy sóskúti blokkokból készültek.

A pincék padozata döngölt föld. A hordókat kötömbökre helyezett ászokgerendákon tartják. A megfelelő légcserét szellőzőkürtők biztosítják, melyek kőből faragott fejezetben végződnek a terepszint felett.

Átlagos geometriai méretek (a GeoTeszt Kft felmérése alapján)

hosszuk: 11 m (2,50-33,60 m)

szelvényük szélessége: 2,4 m (1,4-5,1 m)

magassága: 2,3 m (1,75-4,0 m)

átlagos szelvényterület: 7,4 m

főte feletti földtakarás: 1,5-9,0 m

A pincék használata

Eredeti rendeltetésre — bortárolásra — ma már csak néhány pincét használnak. A II. világháborút követően a terület lakóövezetté válásával ahogy a présházakba vagy azok helyére lakások kerültek, a hajdani borospincék is sorra feleslegessé váltak, vagy jobb esetben új, másodlagos felhasználást nyertek. Számos pincét a kőanyag kinyerése érdekében részben, vagy egészben elbontottak, másokat elfalaztak, beomlasztottak.

A megmaradt pincék között akad raktár, tüzelőtároló, kazánház és gombatermesztő hely (a Présház u. 8. sz. alatt).

A határkövek

Pest városának határán már a 18. században is álltak határkövek. A ma is megtalálható legrégebbiek egyike 1738-ban került Pest és Keresztúr határára. A 19. század első felében Pest akkori teljes határvonalát megjelölték ilyen határjelekkel; ezek teljes száma 100 volt. 1863-ból ismerünk budai határköveket is. Pest, Buda és Óbuda egyesítése (1873) után, 1878 és 1882 között került sor Budapest akkori Duna-jobbparti határvonalának megjelölésére. Ennek során (101-től 325-ig számozott) 225 határkövet helyeztek el, amelyek közül (1880-ban és 1882-ben) összesen 32 darab került Budapest és Budaörs határára. A jelek sóskúti mészkőből készültek; méretük 50×50×200 cm, súlyuk 1,2-1,4 tonna. A kőhasábokból eredetileg 120-140 cm került a terepszint fölé. A kövek föld alatt maradó részének felületét csak elnagyoltan munkálták meg, a föld feletti részét viszont simára képezték ki, és élszedéssel alakították ki. A kövek legfelső 3 cm-es darabját hengeresre faragták. A határköveknek a Budapest felőli oldalára a határpont számát valamint a Budapest főváros feliratot és az elhelyezés évszámát, a szomszédos község felőli oldalra pedig a határos településnek a nevét (esetünkben a Budaörs feliratot) vésték fel. Budapest akkori teljes területének 1932-ben elkezdett részletes felmérésekor némelyik határkő tetejébe egy fémlapot vagy fémcsapot illesztettek, és ezeket a határjeleket a továbbiakban háromszögelési pontként is használták. Ilyenkor a kő (harmadik) oldalára a HP (háromszögelési pont) betűket és az évszámot (1933) is felvésték. Némelyik határkőbe az ugyanezekben az években végzett városi szintezéskor magassági jelet, vagyis egy szintezési tárcsát is rögzítettek. Budapest és Budaörs közös határvonala a 239. számú határkőtől a 271. számúig tart. Megemlítendő, hogy a vonal egyik töréspontja (a 241. számú) nem kőhasábbal van megjelölve; ez a határpont azonos a Buda 1871. évben kezdődött felméréséhez végzett háromszögelés vasoszloppal megjelölt XXXVI. számú pontjával.

/Noéh Ferenc rövid tanulmánya/

Az elmúlt több, mint egy évszázadban a környezetszennyezés, a kipufogógázok, kifagyás és a szándékos rongálások károsították őket, számos határkövet pedig építkezések során vittek el ismeretlen helyre. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala tájékoztatása szerint a határkövek állami tulajdonban vannak, de nem kaptak védelmet. A Földhivatal támogatja a határkövek helyi védelmét amelyhez a Földmérési és Távérzékelési Intézet szakmai támogatást nyújthat. Budaörs számára így lehetőség nyílik, hogy a szomszédos önkormányzatokkal közösen védje határköveit.

I.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

A település területhasználatának és területi állapotának kontextusában megállapítható, hogy nincs jelentős anomália vagy kirívó ellentmondás a védett örökségi értékek és a kapcsolódó rendeltetések között. Mindez igazolást nyer az értékleltárban rögzített megállapításokkal.

A Város jelentős építészeti értékének megőrzése, fenntartása kiemelt feladatot jelent az Önkormányzat számára, hiszen a legtöbb esetben a jelentősen elhanyagolt állapotban lévő épületek felújításai csak nagymértékű anyagi ráfordítással valósíthatóak meg. Ennek egy egyszerűbb formája, ha önkormányzati tulajdonban lévő védett épületállományról van szó, hiszen a Város vezetése elkötelezett híve a múlt értékeinek megőrzésében. Sokkal komplexebb a feladat, egy magántulajdonban lévő helyi védett épület megújításának esetében, mert sokszor annak elbontás utáni újbóli megépítése kevesebb anyagi ráfordításból is megoldható lenne. Ennek tipikus példája a régi pincék megújításának kérdésköre, hiszen legtöbb esetben funkcióváltás is történik (borospincéből lakó rendeltetés, legjobb példa amikor a régi pince funkció is megmarad) a rekonstrukció során, ekkor a régi szerkezetek megőrzése és felújításai nem kis feladat elé állítják mind a Tervezőket, mind a Beruházókat. Ezen problémakört felismerve az Önkormányzat pályázati rendszert működtetésével nyújt anyagi támogatást a helyi védett épületek felújításának megkönnyítésére. A pályázat eredményességének „mutatói” a Városban felújított védett épületek, melyek a település arculatának ékkövei.

II. ÉRTÉKLELTÁR¹²

Mellékletek:

- 5. Összefoglaló helyszínrajz
- 6. Adatlapok

¹² 1. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata, Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ 2012.

III. RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ HATÁSVIZSGÁLATTAL

III.1. Vizsgálat

A régészeti örökség vizsgálatát Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság (1146 Budapest, Hermina út 17.) megbízásából a Budaörs Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS) teljes felülvizsgálatához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészenek elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a kulturális örökség védelméről szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. Rendelet értelmében a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatokat, valamint az ide vonatkozó szakirodalmat vettük alapul.

III.2. Történeti leírás- régészeti örökség

Budaörs a Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi fennsík között fekszik a Budaörsi medencében. Emberi megtelepedés szempontjából a Budaörsi medence fő meghatározó eleme a rajta nyugatról keletre áthaladó Hosszúréti patak, az ebbe északról csatlakozó Budaörsi árok és még számos kisebb vízfolyás.

A város területének történetére vonatkozó szórványos adatok a XIX. század elejétől ismertek a Magyar Nemzeti Múzeum nyilvántartásából. Nagyjából a XX. század közepéig az okleveles adatokon kívül csak ezekre a lelet-beszolgáltatásokkal kapcsolatos adatokra lehetett támaszkodni. 1954-ben, majd a 60-as években végzett néhány leletmentés eredményei megalapozták azt a feltevést, hogy jelentős őskori és római kori emlékekkel lehet számolni a város területén. A módszeres kutatás kezdetét jelentette a Magyarország régészeti topográfiája elkészítéséhez végzett terepbejárás, mely először tett kísérletet a régészeti lelőhelyek felderítésére. Az 1986-ban megjelent munkában 13 lelőhelyet rögzítettek. A 90-es évektől elindult nagyberuházásokhoz köthető megelőző feltárások egyrészt igazolták a régészeti topográfia megállapításait, másrészt további 4 lelőhelyet eredményeztek.

Jelenlegi ismereteink alapján a Budaörsi medencében kb. i.e. 5400-4700 közötti időktől kezdve szinte folyamatosan találkozhatunk az emberi megtelepedés nyomaival.

Kőkor

Ásatások során két lelőhelyről is előkerültek a neolitikus korszak középső szakaszában itt megtelepedett földművelő- állattenyésztő népek leletei, melyek az Alföldi vonaldíszes kultúra zselizi csoportjába sorolhatóak. (i.e. 5400-4700). A kiterjedt felületű ásatások felszínre hozták a korszak felszíni gerendavázát, nagyméretű téglalap alakú házait.

Őket követte az újkőkori késői szakaszában a lengyeli kultúrához tartozó népesség (i.e. 4700-4000). A számos tároló gödör és szemétködör mellett feltárták az ekkor élt emberek majdnem szögletes, mintegy 5x5 méteres agyagpadlójú házainak maradványait is.

Az ásatást végző régész megállapítása szerint a két korszak emlékeinek elhelyezkedéséből arra lehet következtetni, hogy az élet itt folyamatos volt.

Rézkor

Budaörs területéről kora-rézkori leleteket nem ismerünk, de annál jelentősebb a késő rézkori jelenlét. A péceli (badeni) kultúrához (i.e. 3400-2900) tartozó népcsoportok telepe került elő a Kamaraerdei raktárbázis építését megelőző régészeti feltárás során. A dombtetőre épült telepen nagyméretű négyszög alakú, földbe mélyített, kemencével ellátott lakóházak mellett szemetesgödrök, tároló vermek, anyagnyerő gödrök feltárása történt meg, a házak között néhány zsugorított csontvázzal. A telephez tartozó temetőt még nem sikerült megtalálni.

Bronzkor

A korai bronzkor makói kultúrába sorolt csoportját a Budaörsi repülőtéren talált edénytöredékek képviselik. A legelterjedtebb bronzkori kultúra, a középső bronzkor vatyai műveltségének (i.e. 1800-1600) számos lelőhelye található a város területén. A nyílt telep és temető mellett- a Kálvária dombon, a repülőtér környékén, Budakeszi árok mentén kerültek elő telep és temetkezés-maradványok,- a korszakra jellemző erősített telep is megtalálható itt. Az árokkal kerített földvár a Hosszúréti árok felett emelkedő meredek oldalú dombon található.

A következő korszakban a késő bronzkor (i.e. 1500-800) kultúrái közül az urnamezős kultúra népe, mely jellegzetes temetkezési szokásáról kapta nevét, telepedett meg a Budaörsi medencében. Telepének és temetőjének egy- egy részletét is feltárták Budaörsön.

Vaskor

A Budaörs történetét kutató régész (Ottományi Katalin) megállapításai szerint az utóbb említett késő bronzkori telep élete tovább folytatódott a kora vaskori (i.e. I. évezred) Hallstatt-periódushoz tartozó népesség megjelenése után is.

A kora vaskori leletek a korszakot datáló edénytöredékeket tartalmazó gödrökből kerültek elő.

A késő vaskorban (i.e.IV. század) első évtizedeiben a Dunántúlon megjelenő kelták Budaörsön feltárt telepéhez hasonlóan jelenleg még keveset ismerünk. Talán a Csepel szigeti szennyvíztisztító területén az utóbbi évtizedben feltárt település hasonló ehhez. De jelentőségét nemcsak ez adja. Inkább az, hogy az eraviszkuszokhoz köthető i.e. I. századtól datálható telep párhuzamosan élt a római foglалás után is. „A telepen élő gazdagabb kelták már a római hódítás előtt kereskedtek a rómaiakkal, az Augusztus-kori, kb. i.e.20-ból származó import terra sigillata edények és érmek tanúsága szerint. Ez az eraviszkusz őslakosság megérte a római foglалást, s helyben maradv a római népességbe.”

Az i.sz. I. században életmódjukban, kerámiájukban tovább éltek a korábbi jellegzetességek.

Római kor

A római korban (i.sz. I- IV. sz.) Budaörs végig lakott volt. Aquincumhoz, Pannonia székhelyéhez való közelsége meghatározó jelentőségű. Itt futhatott az Aquincumból (Óbuda) Florianán (Csákvár) keresztül Savariába (Szombathely) vezető út, melynek vonalát villák, temetkezések sora jelzi. „A Kamaraerdei dűlőben egy római vidéki telep alakult ki a korábbi kelta telep folytatásaként...A telep élete folyamatos volt az i.e. I. század végétől a római foglалás után is. A kora római telep félig földbe mélyített házaiban bennszülött kelták éltek a leletanyag alapján a II. század végéig.”

A markomann háborúk során elpusztult telepet a III. században kőből építették újjá. Bár találtak II. századi kőépítményeket is, de ez a III. századtól jellemző, aztán végig a IV. századig az időnként elpusztuló, majd

újjáépülő telep házainak tekintélyes maradványait tárták fel. A falu, azaz „vicus” városias elrendezettséget mutató civil település volt, ahol számos gazdag polgár rendelkezett birtokkal. A település neve „Vicus Teuto” volt, (ókori nevét egy feliratos oltárkőről azonosították), mely az Aquincumba vezető egyik belső kereskedelmi út mentén feküdt, és része az Aquincum környéki településhálózatnak, ahol mind a városi tisztségviselők, mind a limes menti táborok veterán katonái szívesen telepedtek le.

A település temetőjének 466 sírját is sikerült feltárni.

Népvándorlás kor, Avar kor

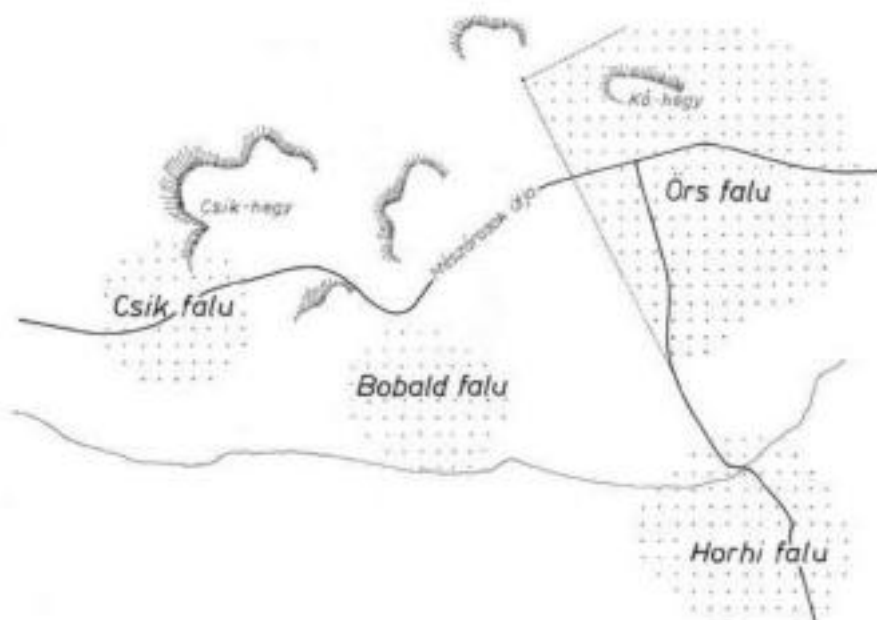
A népvándorlás kori avar népesség (i.sz. 568-670) emlékei szórványosan előkerültek a Kamaraerdő dűlőn, valamint temetőjüket feltárták a modern bevásárlóközpontok alatt is. A sírok leletanyaga arra utal, hogy itt az avarok tartós megtelepedésével kell számolni még akkor is, ha jelenleg telepük maradványai nem ismertek.

Honfoglalás kor

Budaörs több pontján szórványosan kerültek elő honfoglalás kori sírok a Csap utcából, vagy a Naphegy utcában, Károly király út 13. alatt, valamint a kamaraerdei római kori település temetőjénél tártak fel temetőrészletet. A honfoglaló törzsek közül a kabar Örs nevű törzshöz kapcsolható első leletek a X. század első feléből származó gazdag mellékletes katonasír és többnyire melléklet nélküli sírok csoportja jelzi ezt a korai megtelepedést.

Középkor

A mai Budaörs területén a középkorban okleveles adatok alapján 4 település élt. Örs, Csik, Horhi és Bobald. Elhelyezkedésükre jó támpontot az a helyszínrajz, melyet Vándor Andrásné rajzolt meg az ismert Árpád-kori, középkori leletek alapján.



A négy faluból három a középkori Budára vezető Mészárosok útja mentén települt, a negyedik pedig a Hosszúrétai árok partjáról emelkedő dombra futott fel a mai Kamaraerdő területén.

A legkevesebbet Bobald faluról tudunk. Ennek neve egy 1348-es oklevélben maradt fenn, de 1559-ben még létezett, mert ekkor egy török összeírás említi. Jelenlegi kutatás egy, a Törökugrató környékén feltárt településmaradvánnyal azonosítja.

Budaörs nevében is fennmaradt Árpád-kori és későközépkori települése Örs falu. Örs neve vagy törzsnévből vagy puszta személynévből keletkezett.

A királyi kápolna eredetű temploma igen gyakran szerepel az oklevelekben. 1236-ban IV. Béla a kelenföldi Szent Gellért egyházat a hozzátartozó Szent Márton és a sasadi Szent András kápolnával együtt a bélakúti cisztercita monostornak adta. 1265-ben a veszprémi püspök ez ellen tiltakozott. 1269-ben a király visszaadta az örsi templomot a veszprémi püspökségnek. 1295-ben a veszprémi püspök az örsi tizedet is bérbe adja. 1296-ban Pál örsi plébános több más plébánossal együtt igazolja, hogy a királyi és királynéi egyházak és kápolnák dézsmája az esztergomi érseket illeti. 1318-ban a veszprémi püspök ez ellen tiltakozott, ezzel kezdetét vette a század végéig tartó per a sasadi, örsi és csiki tizedek miatt. Az 1332-1337. évi pápai tizedjegyzék Örsöt 20 marka jövedelemmel az esztergomi főegyházmegyénél sorolja fel. 1390-ben Zsigmond a sasadi és örsi plébánia kegyuraságát az esztergomi káptalannak adományozta, ezt a pápa több ízben megerősítette. A középkori templom alapfalai 1795-ben még láthatóak voltak, köveit a török időkben Budára vitték. A XVIII. század elején talán középkori alapokon épült fel az 1801-ben kibővített templom.

Jóllehet a topográfiai munkában is csak valószínűsítik, hogy a jelenlegi római katolikus templom elődje lehetett Örs Árpád-kori temploma, mert maradványait eddig nem tárták fel, de arra vonatkozóan, hogy középkori előzményei vannak a templomnak, bizonyítékként fogadhatjuk el az első katonai felmérés XVIII: század végi ábrázolását, melyen a templom egy ovális kerítőfallal van övezve. Ez a kerítőfal a templom körüli temetőt határolhatja, melyről a helytörténeti munkák is megemlékeznek. Egy 1780-as egyházlátogatás jegyzőkönyvében található adat szerint a templomot egy temető vette körül, amelyet 1775-től már nem használtak. Ez országsszerte tipikus képe egy középkortól használt templomnak, ahol a templom körüli temetőt folyamatosan használták. A tisztán az újkorban alapított templomok esetében a templom körül már rendelet tiltotta a temetkezést. (Ugyanakkor találunk rá példát, hogy az Árpád-kori templom helyén újjáépülő újkori templom körül egészen a XX. század első feléig is temetkeztek.)



Örs falu leírásánál az oklevelekben vele együtt sűrűn emlegetett Csík falu is Árpád kori eredetű, sorsa ugyancsak a török hódoltság alatti elnéptelenedés.

Helyét a Mester Edit által 2002-ben a Törökugratót nyugatról határoló széles Budakeszi-árokban, a Muskátli utca melletti területen végzett ásatás hitelesítette. A Csiki-pataknak is nevezett vízfolyás két partján terült el a falu, melynek leírását Mester Edittől vettük:

„Csík falu kora Árpád-kori településként, hajdan egyike volt a Buda környéki szőlőtermő falvaknak. Első adata 1296-ból való, a helység templomára vonatkozik, mely akárcsak Örsé, jóval korábbi alapítású a reá vonatkozó első írásos emlék dátumánál... A község életét a szőlőn kívül alapvetően befolyásolta, hogy keresztülhaladt rajta a Mészárosok útja, amely a középkori Magyarország legfontosabb kereskedelmi útvonala volt....Csík falut 1546-ban már pusztaként írták össze, és már nem is települt újjá.”

Csik falu temploma kora Árpád-kori, királyi alapítású kápolna volt. Jóllehet az első oklevél 1296-es keltezésű, de ebben az akkori plébános a kápolna régi jogainak visszaszerzéséért folyamodik, tehát a templomot jóval korábban építhették. Jelenleg a templom pontos helyét nem ismerjük, a Szűz Mária tiszteletére szentelt templom alapfalai az 1725-ben készült templom-öszeírás szerint még látszottak, de köveit korábban a török Budára szállíttatta.

A negyedik falu, Horhi, melynek hitelesítő ásatása révén a helyét is ismerjük. Horhi (Horhy) a középkorban virágzó település volt, a mai Kamaraerdő területén, a Hosszúréti-árok déli oldalán emelkedő domboldalon. Első okleveles említése egy birtokperrel kapcsolatban 1300-ból való. Templomának első említése 1334-ből való, titulását nem ismerjük. Alapfalait sem találták még meg. A település korai temetőjét, középkori földobjektumokat tártak fel eddig.



Horhi(y) faluban a XVI. század elején már egy nemesi kúriát is említenek. Budaörs 1766-ban készült térképén ezen a részen egy „Rudera Castelli” romot említenek, mely valószínűleg a kúria maradványa volt. A falu a XVI. században pusztult el.

Szakirodalom

- Pest megye régészeti topográfiája: a budai és szentendrei járás. *Magyarország régészeti topográfiája 7. kötet* Akadémiai Kiadó, Budapest 1986.
- Tari Edit: Pest megye középkori templomai *Studia Comitatus* 27. Szentendre 2000.
- Ottományi Katalin: Budaörs, IKEA áruház Régészeti kutatások Magyarországon 1998. 130. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Frank-tanya (Kamaraerdei dűlő) Régészeti kutatások Magyarországon 2002. 185-187. oldal
- Mester Edit: Muskátli utca Régészeti kutatások Magyarországon 2002. 187. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Kamaraerdei dűlő Régészeti kutatások Magyarországon 2003. 167-170. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Károly király út 13. Régészeti kutatások Magyarországon 2008. 155. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Harkály utca 20. Régészeti kutatások Magyarországon 2008. 155. oldal
- Stibrányi Máté: Budaörs, Csíki-hegy alja Régészeti kutatások Magyarországon 2009. 153. oldal
- Tankó Károly: Budaörs, Belterület Régészeti kutatások Magyarországon 2010. 186. oldal
- Mester Edit- Filipcsy István: Budaörs múltja a régészeti leletek tükrében. Állandó kiállítás a gr. Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtárban Budaörs 1998.
- Dr. Ottományi Katalin –dr. Mester Edit- Mráv Zsolt: Antik gyökereink Budaörs múltja a régészeti leletek fényében Budaörs 2005.
- Filipcsy István: Elfeledett évszázadok Budaörs 2000.
- Római vicus Budaörsön szerk. Ottományi Katalin *Archaeolingua*
- Bártfai Szabó László: Pest megye történetének okleveles emlékei (1002-1599) Bp. 1938.

III.3. Védettségek: területi és egyedi

Budaörs területén egyedi régészeti védelem alatt álló (jogszabályi határozattal védetté nyilvánított terület) ingatlan nem található.

Budaörs területén az alábbi táblázatban összefoglalt, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek találhatóak, melyek nyilvántartott régészeti lelőhelyként 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt állnak

Sor-szám	Lelőhely azonosító	cím	hrsz	Lelőhely jellege
1	10081	Csiki puszta	7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7678, 10316, 10317, 7626, 7627, 7628, 7629, 7630, 7637, 7642, 7643, 7644, 7645, 7646, 7647, 7648, 7649, 7650, 7651, 7652, 7653, 7654, 7655, 7661, 7662, 7663, 7664, 7665, 7666, 7667, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7621, 7622, 7623, 7624, 7625, 083/5, 7641, 7631, 7584, 7572, 7571, 7619, 7659, 7657, 7602, 7570, 7656, 7569, 7568, 7592, 7600, 083/6, 7660, 7601, 7620, 7594, 7593	(MRT 5/1) Árpád kori, középkori település (Csik falu) (MRT=Magyar Régészeti Topográfia)
2	10082	Kamaraerdő-dűlő	4009/3, 4010, 4012, 4016, 4020/5, 4011/1, 4013, 4014/8, 4014/6, 4014/5, 4011/2, 097/120, 097/1, 097/125, 097/123, 097/122, 097/121, 097/124, 4020/80, 096, 095/20, 4007/2, 4009/1, 4008	(MRT 5/2) Neolit,(dunántúli vonaldíszes kultúra-zseliz csoport telepe, lengyeli kultúra telepe, La Tene (kelta-vaskor) telep, éremlelet, római villagazdaság, vicus
3	10083	Csiki-szőlők	4134/25, 4134/29, 4134/26, 4147	(MRT 5/3) Római kori, Árpád kori telep
4	10084	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039/1, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7023/1, 7023/2, 7025, 7026/1, 7026/3, 7026/4, 7026/5, 7027, 7084, 10707, 10706, 7067, 7062, 7072, 7086, 7085, 7076, 7079, 7075, 7066, 7065, 7064, 7063, 7054, 7051, 7052, 7050, 7049, 10703, 7041, 7040/1, 10701, 10702, 10705, 10699, 10698, 10704, 10700, 7022, 3703/7, 7045/2, 7047, 7048, 3504/2, 3505, 3509/1, 3510, 7046, 7045/1, 7044, 3504/3, 3703/4, 3508, 3504/7, 3703/5, 3515, 3522, 3511, 3512, 7043, 3703/3, 3703/8, 3523/2, 3518, 3506/2, 3506/6, 3519, 3520, 3521, 3509/2, 4001/13, 3517, 3504/4, 3504/5, 4005/9, 7039/2, 7040/2, 4005/6, 3504/1, 7042, 4005/5, 3504/8, 4001/3, 4003/1, 3703/2, 3703/6, 3702, 3504/6	(MRT 5/4) Bronzkori telep
5	10085	Kálvária-domb	1481, 1533/1, 1065/1, 1477, 1479, 1480, 1478, 1482, 1060/8, 1534, 1535, 1060/9, 1060/10, 1484, 1329/2	(MRT 5/5) Bronzkori telep

BUDAÖRS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
településrendezési eszközök módosításához

6	10086	Rustenwiesen	042/1, 040, 039	(MRT 5/6) Bronzkori temető, La Tene (kelta-vaskor) telep
7	10087	Csap utca 4.	1318/1, 1319/1, 1320/1, 1322/5, 1322/6, 1533/2, 1466/3, 1329/3, 1313/1, 1311/5, 1314/1, 1315/1, 1470, 1468, 1316/2, 1316/1, 1317/2, 1060/8, 1472, 1323/2, 1436/3, 1402, 1438, 1323/1, 1443, 1465/1, 1465/2, 1323/5	(MRT 5/7) Árpád kori temető
8	10088	Belterület	8457, 8510/1, 8510/2, 8508/1, 1194/12, 1194/5, 1194/11, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/13, 8512/1, 1192, 1194/14, 8510/3, 8509, 8512/2	(MRT 5/8) Vonaldíszes kultúra, Zselizi csoport (neolit) telep
9	10089	Rózsa utca 7	2439, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2450, 2426, 2429, 2434, 2440, 2428/1, 2660, 2428/2, 2427, 2425, 2684, 2685, 2683, 2446, 2438, 2456/3, 2456/4	(MRT 5/9) római kori temetkezés
10	10090	Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, HungaroFruct)	4020/80, 4021/1	(MRT 5/10) bronzkori temetkezés, római kori hamvasztásos sír
11	10091	Belterület	59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2	(MRT 5/11) Árpád kori, középkori település (Örs falu)
12	10092	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7005, 7006, 7007, 7008, 10685, 10686, 10687, 10690, 10751, 3685/4, 3685/1, 3686, 3689, 3690, 3691/1, 3539/1, 3612/1, 10688, 3541, 3540, 3681/1, 3542, 7009, 10684, 7004, 4003/1	(MRT 5/12) Árpád kori, középkori település, temető (Horhy falu), római kori telep
13	10093	Kamaraerdő	7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109/1, 7025, 7031, 7032, 7033, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7062, 7109/2, 7064, 7063, 7461, 7413, 7414, 7415, 7408/3, 7409, 7410, 7412, 7408/2	(MRT 5/13) középkori épületmaradvány
14	62742	Csiki-hegy alja	028	Római kori kőemlék
15	11911	Fekete-dűlő	3301/8, 3301/26, 3301/28, 3301/1, 3301/25, 3301/24, 3301/27, 10300/19, 10300/24, 10304/2, 10300/6, 10306, 10313, 10305/4, 10300/34, 10300/28, 10300/8, 10300/27, 10311, 10309, 10312, 10300/33, 10304/1, 10305/3, 3301/32, 3301/31, 3309/2, 3309/3, 3301/22, 3305/4, 3309/5, 3301/3, 3305/3, 3309/1, 3309/4, 3301/18, 3301/9, 3301/13, 3301/12, 3329/1, 3328, 3329/4, 3325, 3324, 3301/11, 3323, 3326, 3302/1, 3302/3, 3302/2, 3301/10, 3330/2, 3330/1, 3331, 3329/3, 3334, 3329/5, 4302, 4301, 7001, 7005, 7006, 7018, 7004, 7003, 7007, 7002, 030/19, 032/2, 030/18, 027/3, 032/4	Középkori, bronzkori, római település
16	11932	Fekete-dűlő	10317, 10313, 10311, 10315, 10314	Középkori, bronzkori, római település
17	11938	Pistáli-dűlő	10720, 10716, 10715, 10717, 10718, 10751, 7341, 7385, 7384, 7383, 7339, 7340, 7387, 7386	Középkori épület, római kori, őskori telep

III.4. Az örökségi értékek elemzése

Budaörs területén 17 régészeti lelőhely található, melyekről konkrét régészeti adatokat ismerünk lelet-beszolgáltatás, leletmentés, vagy régészeti feltárás útján, így bekerültek a hatósági nyilvántartásba. Ezek az őskortól a középkorig terjedő időszakot ölelik fel. Ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy számos olyan lelőhely létezhet, melyekről objektív okok miatt nincs jelenleg tudomásunk. Egy ilyen alapvető ok például a temetők természetéből adódik. Temetők maradványai még ideális feltételek mellett sem jelentkeznek a felszínt vizsgáló terepbejárások során. Egy-egy régészeti lelőhely lokalizálásának akadálya lehet az elfedettség is. Akár a terület növényzettel elfedett volta, akár a sűrű beépítettség az ok. Ezért Budaörs területén is figyelembe kell venni, hogy az emberi megtelepedés minden történeti korban kedvelt színterei, a patakok völgyei, illetve az azt kísérő dombhátak még számos lelőhelyet rejthetnek. Ezért a város területén található vízfolyások partjának 500-600 méteres sávjai régészeti érdekű területnek minősülnek, ahol földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat.

III.5. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

Budaörs területén számba vett régészeti lelőhelyek az 1970-es évek terepbejárásai során lettek rögzítve. Ez a szám az elmúlt két évtized régészeti feltárásai során még négy lelőhellyel gyarapodott. A már ismert lelőhelyeken beruházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások során a lelőhelyek kiterjedése jelentősen megnövekedett. Ennek magyarázata, hogy a földfelszíni jelenségekből nem mindig lehet meghatározni egy-egy régészeti lelőhely határait.

A megelőző feltárásoknál csak a beruházással érintett területeken folytak feltárások, tehát a környező területek még nagy számban tartalmazhatnak régészeti objektumokat.

A belterületi sűrűn beépített területekre jellemző, hogy itt nagy kiterjedésű régészeti feltárást nem végeztek. Ezeken a területeken eddig az egyes telkekhez köthető leletbejelentés vagy régészeti megfigyelés a jellemző. Mivel ezek folyamatosan igénybe vett területek nagy a veszély a régészeti rétegek sérülésére.

III.6. Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A várható ős- és népvándorlás kori, illetve honfoglalás- és középkori emlékek mind földobjektumok, melyek magával a feltárással elpusztulnak. Tudományos és történeti értéküket a leletösszefüggések, a lelő-körülmények tanulságaiból kikövetkeztethető megállapítások adják, melyek magával a feltárással, eredeti lelő-körülményeik pusztulásával megsemmisülnek. Ezért fontos szakszerű feltárásuk, és annak dokumentálása, mely után a terület felszabadul és a tervezett beruházás minden további kikötés nélkül megvalósítható.

Azt azonban fontos megjegyezni, hogy akár a belterületen, akár a külterületen végzendő bármely földmunkával járó beavatkozás a régészeti-történeti rétegeket végérvényesen megsemmisítik, ez a folyamat visszafordíthatatlan. Ezért a megelőző feltárás a régészeti lelőhelyek esetében elengedhetetlen.

III.7. Változtatási szándékok

a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás

Budaörs város Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban a változtatási szándékok között az övezethatár, a szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata, közterület céljára kijelölt területek pontosítása, aktualizálása, telekrendezések, ingatlan beépítési kereteinek meghatározása szerepelnek. Az esetek döntő többségében ezek a változtatások nem terjednek ki régészeti lelőhelyekre.

Az alábbi hét esetben régészeti lelőhelyet, illetve annak közvetlen környezetét érinti a változtatás, de a változtatások jellegéből adódóan ezek régészeti érdekeket nem sértenek.

1. Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok esetében a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása (III.5.)
2. Auchannál övezethatár hiba javítása (IV.3.)
3. Kamaraerdőn a Zombori utca, Pillangó utca, Kismartoni utca, Holló utca által határolt tömbben a területre övezeti jelek javítása (IV.6.)
4. Harkály utca rendezése, a közterületi kialakítás pontosítása (V.1/XXVI.)
5. Súlyom utcával párhuzamosan új út kialakítása a kijárt földút nyomvonalán (V.2/XXVI.)
6. Harkály utca – Beregszászi utca közötti Sikló utca közterületi átkötésének folytonossá tétele (V.3/XXVI.)
7. 4005/1 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal korrekciója (V.4/XXVI.)

III.8. Hatáselemzés

a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire (folyamatok iránya, visszafordíthatósága)

Bármely olyan földmunkával járó beavatkozás, mely a legfelső humuszréteg mélységét meghaladja, (ide tartozik nemcsak az építkezések pincetömb-kiemelése, vagy alapozása, de a csatornázás, útépités, mezőgazdasági tevékenységek mélyebbre hatoló földmunkái) az esetleg itt található régészeti - történeti rétegeket megsemmisíti. Ez a folyamat visszafordíthatatlan.

b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A beépített területekkel kapcsolatban nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a modern építési technológiák mellett, amikor gépi erővel nagy tömegű földmozgatással kiterjedt felületeken változtatják meg az eredeti talajfelszínt, a történeti korszakokból származó földobjektumok előzetes feltárás, illetve megfigyelés nélkül minden jó szándék ellenére is észrevétlenül megsemmisülhetnek.

Tekintve, hogy a jelentős régészeti lelőhelyek nagy része sűrűn beépített területeken húzódik, ezeken a területeken csak a pontszerűen jelentkező esetleges bontások, és az azt követő építkezések során lehet régészeti tevékenységet (megfigyelés, leletmentés, feltárás) végezni, így elmondható, hogy általánosságban a régészeti emlékek feltárása a földmunkákkal érintett területekre szorítkozik.

Arra vonatkozóan, hogy ezekben az esetekben milyen régészeti beavatkozás szükséges, az alábbiak szerint kell eljárni:

Az esetleges beruházások során a régészeti-történeti emlékek régészeti lelőhely esetében csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Tehát földmunkával járó beavatkozások esetén megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

Ez jelentheti azt is, hogy a konkrét beruházási szándék esetén a megvalósítási és kiviteli tervek ismeretében a gyakorlati kivitelezés folyamán egy Előzetes Régészeti Dokumentációban meg kell határozni, hogy mely területrészek érinthetnek régészeti érdekeket, és milyen régészeti beavatkozás válhat szükségessé.

A megelőző régészeti feltárás során az előkerülő emlékek az eredeti régészeti-történeti környezetük dokumentálásával adatokat szolgáltathatnak az adott korszak településszerkezetére, az adott korszakban élt emberek életmódjára.

A városban található régészeti érdekű területek esetében földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat

A temető, akár őskori, római kori, népvándorlás kori vagy középkori, magával a feltárással elpusztul. Így itt a szakszerű feltárás, dokumentálás és a leletek összegyűjtése után a terület minden gond nélkül felszabadul, és bármely tervezett beruházás megvalósítható. Az említett korszakokból származó településmaradványok földbemélyített házak, föld-faszerkezetű építmények, kemencék, gödrök a feltárás során eredeti rétegeiktől megfosztva szintén elpusztulnak.

Abban az esetben azonban, ha a római kor vagy a középkor során keletkezett jelentős épületmaradványok kerülnének elő, az emlékek sorsáról (elbonthatóság, helyszínen - eredeti helyükön – megmaradó) a feltárást végző intézmény javaslatára a hatóság dönt. Ha határozat mondja ki, hogy az előkerült régészeti emléket meg kell őrizni, akkor ezt a beruházás tervezésénél figyelembe kell venni.

Bár szorosan nem tartozik a régészeti örökségvédelemhez, említést kell tenni a 2002-es Muskátli utcai középkori falu-feltárásokhoz kapcsolódó Árpád-kori régészeti park létrehozásáról, mely Csiki Pihenőpark néven működik.

III.9. Összefoglaló

Budaörs területén 17 eddig ismert régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. A város mai területe a középső neolitikumtól a középkor végéig gyakorlatilag lakott terület volt. A földrajzi-domborzati viszonyokból következően a patakok mentén futó sávok még abban az esetben is rejthetnek régészeti emlékeket, ha jelenleg ezek vagy az elfedettség (növényzet, épületek) vagy a lelőhely jellege (temető, sírok) miatt jelenleg nem látható. Ezeken a régészeti érdekű területeken még gyarapodhat a régészeti lelőhelyek száma.

A fentiek alapján a régészeti lelőhelyek védelmében az alábbi megállapítások, illetve előírások figyelembe vétele ajánlott:

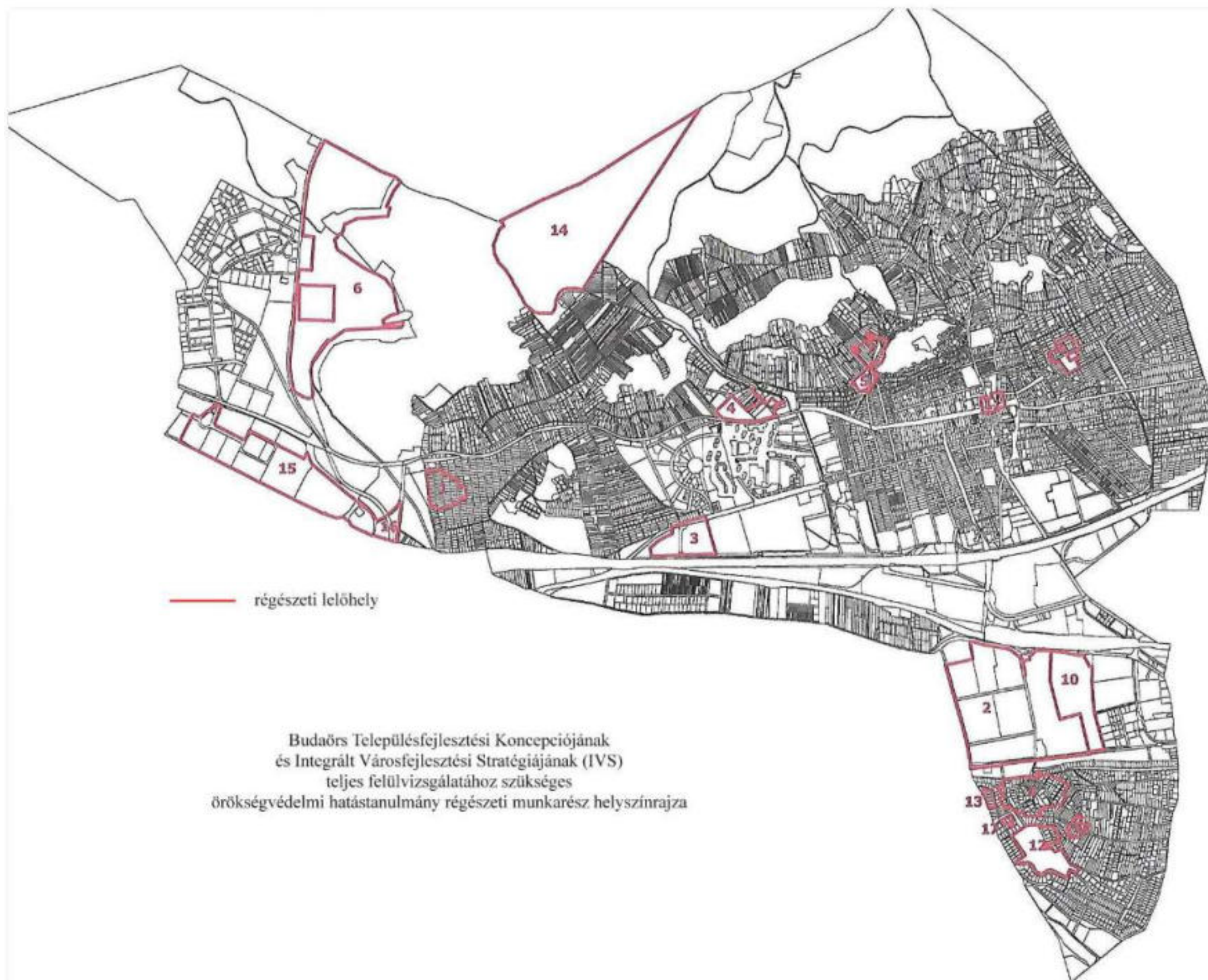
- **A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ közhiteles nyilvántartása szerinti régészeti lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján.**
- **A településfejlesztési eszközök véleményezési eljárásában szakhatóságként, a 393/2012. (XII.20.) Korm. Rendelet alapján szakigazgatási szervként a Pest megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya az illetékes.**
- **A városban található régészeti érdekű területek esetében földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat.**

III.10. Nyilatkozat

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2016. július 22.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
szakértői azonosító: B5COGJ



IV. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK, HATÁSVIZSGÁLAT

A változások az önkormányzat 2016. december 08-i adatszolgáltatása szerint kerülnek ismertetésre.

IV.1. Komplex módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		

1.	Baross utca - szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata a Bretzföld utca és a Komáromi utcai szakaszon érintett hrsz: 999/1-10, 1000	c) infrastrukturális változás Utca szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata. A tervezett útszélesítést az önkormányzat nem kívánja megvalósítani.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A szabályozási vonal törlése nincs hatással a kialakult településszerkezetre. A szabályozás törlésével a kialakult beépítés fennmaradhat.		
2.	BITEP portaépület, Bánki Donát utca 10342/6 hrsz-ú ingatlan beépítési kereteinek meghatározása	Pontosítás A nyugati ipari park fogadóépületének elhelyezését szolgáló magánúti terület szabályozásának pontosítása
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A hatályos szabályozás pontosítása sem a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol.		
3.	Törökbálint – Budaörs közigazgatási határ módosítás, 10359 hrsz-ú telek Törökbálinthoz csatolása	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A közigazgatási határ módosítása sem a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol; a valós településszerkezetben nem okoz változást, az érintett terület a város részévé válik, de nem újonnan tervezett területként. A változás területszervezési kérdés.		
4.	Telek nem beépíthető részének átgondolása a Séta utca felmenő szakaszán érintett hrsz: 11224, 11225, 11226/1, 11227, 11235, 11236, 11237	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás A Séta utca felmenő szakasza menti ingatlanokon a „telek nem beépíthető része” jelzés törlésre kerül, és magánút kialakítását

		javasolja a tervezet.
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület, csúszásveszélyes terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, az, az építési telkek beépíthetőségét szolgálja. A terület látványvédelemmel érintett. A településképi rendelet megalkotásakor fontos szempont kell legyen, hogy a vonatkozó településképi követelmények rögzítésre kerüljenek.</p>		
5.	Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása érintett hrsz: 12153, 088/1-8	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A településszerkezeti terven az érintett ingatlanok terület-felhasználása a jelenlegi Mk helyett Gksz-re változik, ennek oka, hogy a hatályos szabályozási terven az ingatlanok Gksz-4 építési övezeti besorolásúak.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, tekintettel arra, hogy az jogtechnikai típusú (hatályos – építési jogot keletkeztető - építési övezethez rendel megfelelő területfelhasználást).</p>		
6.	Tétényi Fennsík vízellátáshoz szükséges medence és gépház telkének kialakítása érintett hrsz: 12250 és 10357/5 - telekhatár-rendezés	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A medence és gépház Zkk besorolású telken, a szomszédos, Tk területtel történő telekhatár-rendezést követően kialakult területen kerül elhelyezésre. A telkek mérete nem változik.</p>
<p>Érinti: helyi tervezett természetvédelmi terület</p> <p>A tervezett kertvárosias lakóterület vízellátásához szükséges nyomásfokozó gépház és/vagy tározó medence elhelyezéséhez szükséges közös telekhatár rendezés a védelemre tervezett területre készült élőhely vizsgálatok (Tétényi-fennsík Botanikai és zoológiai állapotfelmérés Budaörs 10357/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területre és környezetére Gergely Attila, Merkl Ottó, 2012. május 15.) alapján, értékes élőhelyet, a megőrzendő élőhelytípusok területeit nem érintik.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A Zkk és TK területek között a területfelhasználás és övezeti határ módosítás tájszerkezeti szempontból nem releváns módosítás, mindkét övezet biztosítja a tájelemek védelmét.</p>		
7.	A szervízút Auchan és Kaktusz utcai (távlati gyűjtőút elemként)-, valamint a Kaktusz utca jelenleg meglévő Légi mentőkhöz kikötő szakaszának (meglévő gyűjtőút elemként) visszaemelése a régi TSZT-ből.	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A TSZT-n a Bazsalikom utcát a Kaktusz utcával összekötő tervezett úthálózati elem a 2014-es módosításkor törlésre került, de a helybiztosítását a hatályos szabályozási terv a „telek nem beépíthető” sávjának jelölésével továbbra is tartalmazza.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A településszerkezetre annyiban, hogy a jogtechnikai típusú (hatályos – építési jogot keletkeztető - építési övezethez rendel megfelelő területfelhasználást) módosítás a TSZT-ben új úthálózati elemet határoz meg.</p>		
8.	A 228/1 hrsz-ú és a 247 hrsz-ú (BTG irodaépület) ingatlanjainak rendezése (megszüntető jelek törlése, övezeti besorolás meghatározása)	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A 228/1 hrsz-ú telken korábban a Pitypang bölcsőde számára parkoló kiépítését tervezték. Parkoló kialakítására jelenleg már nincs szükség, ezért a telket és a telekhez kapcsolódóan az irodákat tartalmazó BTG telephelyet is magába foglalva a Dózsa György utca és a Deák Ferenc utca sarkán Településközpont terület-felhasználás, illetve Vt-Bv/2 építési övezet került meghatározásra.</p>

Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.

A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol.

Az egy telket érintő Lk-2/Z építési övezet Vi-Á jelű építési övezetbe sorolása, a telek intenzívebb és intézményi rendeltetéssel történő beépítését teszi lehetővé. A módosítással érintett telek saroktelek, az intenzívebb beépítés és az épületmagasság mértékének a változása a saroktelek településképi szempontból is előnyösebb beépítését teszi lehetővé.

IV.2. Övezethatár módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1.	Törökugrató, 4316 és 4307/27 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése (terület csere)	a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás <p>A tervezett módosítás a Törökugratón közterületként szabályozott 4316 hrsz-ú telek és az Lke-5/SZ jelű kertvárosias építési övezetben szabályozott 4307/28 hrsz-ú lakótelek közötti telekhatár megváltoztatására, telekhatár rendezésre, vagyis egyben az építési övezet és a közterület határát jelentő szabályozási vonal módosítására irányul. A módosítás eredményeként a kialakult területhasználat figyelembe vételével a 4307/28 hrsz-ú lakótelek és a közterületi 4316 hrsz-ú telek közötti telekhatár módosul, a 4307/28 hrsz-ú lakótelek mintegy 50 m² területtel bővül, a 4316 hrsz-ú közterületi telek pedig ezzel a területtel csökken.</p>
Érinti: látványvédelemmel érintett terület, helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete <p>A 4316 hrsz-ú közterületi telek a Törökugrató helyi természetvédelemre tervezett területe körül kijelölt pufferterület része. A telekhatár rendezéssel érintett területen a kialakult tényleges lakókerti területhasználat miatt védendő természeti érték nincs, ezen terület rész a pufferoló szerepét a kialakult területhasználat jellegének megfelelően tudja betölteni. Mindezekre tekintettel kijelenthető, hogy a kialakult állapot figyelembe vételével megvalósuló telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület értékeit, a természetvédelem érdekeit nem veszélyezteti, nem sérti. A 4316 hrsz-ú közterület tényleges pufferoló hatása a kialakult állapotot figyelembe véve nem változik.</p> <p>A telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület lehatárolását nem érinti.</p> <p>A módosítási terület része a Szabályozási terven „Látványvédelemmel érintett terület”-ként jelölt területnek. A hatályos Helyi építési Szabályzat a „Látványvédelemmel érintett terület”- re vonatkozó előírásokat nem tartalmaz. Mivel a módosítás a kialakult állapotnak, kialakult területhasználatnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási és</p>		

<p>építésszabályozási rendezés érdekében történik, ezért természetbeni, a településképet, a látványt befolyásoló változást nem keletkeztet, így a látványvédelem érdekében megfogalmazható területhasználati és építészeti elvárásokat nem sért.</p> <p>A módosítással érintett terület egység látványvédelmi érintettsége okán, indokolt a következőkben a vonatkozó táj- és látványvédelmi előírásokat kidolgozni, és rendelkezésként megfogalmazni. A látványvédelem az építési tevékenységek során a releváns követelmények ismertetésével biztosítható.</p>		
2.	Törökugratón övezeti jel javítása Tk-Gy/3-ról Tk-Gy/2-re érintett hrsz: 4302/2, 4302/4, 4302/5	Rajzi hiba javítása Az övezeti jel módosítása egy rajzi hiba javítása. A helyi építési szabályzat alapján a Tk-Gy/2 övezet a Törökugrató védett sziklagyepek, gyepek övezete.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A rajzi hiba javítása a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre közvetlen hatást nem gyakorol. A javítás a Törökugrató védett sziklagyepek, gyepek védelmét a megfelelő Tk-Gy/2 övezet meghatározásával biztosítja.</p>		
3.	Auchannál övezethatár hiba javítása érintett hrsz: 4134/26, 4134/30	Rajzi hiba javítása A Decathlon telkétől délre a hatályos szabályozási terven megszakad az övezethatár, a hiba javítása történik.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
4.	Odvas –hegynél Kb-Vm és Ev között övezethatár javítása érintett hrsz: 8603	Rajzi hiba javítása Az Odvashegy utca mellett az Ev és a Kb-Vm övezetek közötti övezethatár megszakad, illetve egy szakaszon tévedésből szabályozási vonal található. Az övezethatár javítása szükséges.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
5.	Kamaraerdőn a Holló utca - Pillangó utca között Lke-4/SZ övezet meghatározása az Lke-2/SZ helyett	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás A jelenlegi Lke-2/SZ építési övezet kijelölése hiba eredménye, a korábbi szabályozás erre a tömbre és környezetére egységes övezetet állapított meg. A legkisebb kialakítható telekszélesség, és az oldalkert megengedett legkisebb mérete csökken. A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége, bruttó szintterületi mutatója, terepszint alatti beépítés mértéke csökken. Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága, a földszint bruttó alapterülete csökken.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
6.	036/1,2,3 hrsz-ú ingatlanokon a V és Kb-Km övezetek NY-i határának jelölése	Rajzi hiba javítása A 036/2 Kb-Km övezeti besorolású telek és az azt körülvevő Tk-Gy/1 övezet között rajzi hibából kifolyólag megszakad az övezethatár. A tervezett SZT-ben a hiba javításra került.

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
7.	1.sz. Általános Iskola övezeti jelének pontosítása (Vi-Á1) érintett: hrsz: 4080/11	<p>Rajzi hiba javítása</p> <p>Az 1. sz. Általános Iskola területén jelölt Vi-Á építési övezet jele rajzi hiba eredménye. A helyi építési szabályzat alapján ennek a teleknek önálló Vi-Á1 jelű építési övezetet határoztak meg a tervezők. A tervezett SZT-ben a hiba javításra került.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás - kialakult állapotot épületmagasság tekintetében rögzítő - jogtechnikai.</p>		
8.	Cserebogár utca, 2508/1 és a 2505/2 hrsz-ú ingatlanok rendezése érintett hrsz: 2505/1	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A 2508/1 hrsz-ú telket érintően a közterület szabályozása módosításra kerül a valós telekhasználat alapján, továbbá a tervezési terület határán a 2505/1 hrsz-ú telken közterület kerül kijelölésre a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol jelentős változást, a településszerkezetre annyiban, hogy a változással meghatározott közlekedési célú terület, építési telkek feltárását teszi lehetővé.</p>		
9.	2415 hrsz-ú telket érintő övezethatár módosítás (Jókai Mór utca)	<p>Pontosítás</p> <p>A tulajdonos kezdeményezésére a telek vízmosás felőli telekhatárának és egyben övezethatárnak kismértékű módosításáról döntött a képviselő-testület. A módosítás a már kialakul állapotot követi – a kert kissé túlnyúlik a telekhatáron.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás egy ingatlan kialakult használatának jogi rendezésének lehetőségét biztosítja.</p>		
10.	Csiki pihenőkert területén építési hely jelölése érintett hrsz: 12154	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A Csiki pihenőkert beépítési lehetőségeinek javítása érdekében 5 m-es előkerttel és 0 méteres oldalkerttel építési helyet jelölünk.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a Csiki pihenőkert beépítése tekintetében az épület elhelyezés lehetőségeit bővíti.</p>		

IV.3. Útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1.	Új közterületek: XV. szelvény: Sás utca, 11329 hrsz XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz XVI. szelvény: Gida utca, 1421 hrsz XXV. szelvény: Nádas utca XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz XXVI. szelvény: Buzogány utca , 4002/23 hrsz; Fűrj utca 3656 hrsz; Igló köz, 3490 hrsz; Cinege utca, 3504/4 hrsz	Jelenleg is használatban lévő magánutak telkén új közterületek kerülnek kialakításra.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás az ingatlanok jogi státuszában jelent változást, abban az esetben ha a szabályozás megvalósul.		
2.	Közterület céljára kijelölt ingatlanok közül az alábbi ingatlanok törlése: X. szelvény: 8627/3 hrsz XV. szelvény: 7888/3 hrsz, 7964/14 hrsz (Ibolya utcában) XXVI. szelvény: 10728 hrsz	A közterületi cél törlése.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg a szabályozási elem törlésével.		
1/VIII.	10326 hrsz-ú telek rendezése (Don Pepe)	Pontosítás A 10326 hrsz-ú telken történik a behajtás a Bitep Ipari park területére a Gyár utcából. A telken lévő magánúti szakasz rendezése kerül, tervezett magánútként jelölve.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki		

értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg új szabályozási elem meghatározásával.		
1/X.	Mandula utca főlő szakaszának szabályozásának felülvizsgálata, valamint a 8731, 8732/1 telkek megközelíthetőségének biztosítása érintett hrsz: 8731, 8734, 8765	c) infrastrukturális változás A Mandula utca főlő szakaszának közterület céljára való kijelölése megszűnik. A terület északi csücskében elhelyezkedő 8731, 8732/1 hrsz-ú telkek megközelítése jelenleg a Muskotály utca meghosszabbításában kijárt földúton történik, mely 5,0 m szélességben kerül kiszabályozása.
<p>A Budai Tájvédelmi Körzet védősávja érinti a 8765 hrsz-ú árok területén kiszabályozásra kerülő útszakaszt.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg új szabályozási elem meghatározásával, a racionálisan nem megvalósítható szabályozási elem törlésével.</p>		
2/X.	8627/3 hrsz-ú telek rendezése	c) infrastrukturális változás Közlekedési szempontból nem indokolt a 8627/3 hrsz-ú telek közterület céljára való kijelölése, ezért a jelölés megszüntetésre kerül.
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás, amely egy tervezett – kialakult telken történő - közterület meghatározás megszüntetését jelenti, a BTK területét közvetlenül nem érinti. A telek a BTK védősávjában helyezkedik el, az az Mk-4 jelű övezet részévé válik, az övezetre és a védősávra vonatkozó előírások továbbra is irányadók.</p>		
1/XI.	A 1668 hrsz-ú telekről a szabályozási vonal törlése	Pontosítás A Völgy utca kiszolgáló út. A jelenlegi kerítések elhelyezkedését figyelembe véve a közelmúltban történt meg az út kivitelezése. A 1668 hrsz-ú ingatlan tekintetében nincs szükség a szabályozási vonallal érintett terület közút céljára történő leadására. Ezért a telken húzódó szabályozási vonal törlendő.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változással tervezett szabályozási vonal törlése történik. A törlés a kialakult állapot fennmaradását biztosítja.</p>		
2/XI.	Alsószállás feltárását biztosító, jelenleg a telek be nem építhető részeként jelölt magánutak kiszabályozása	c) infrastrukturális változás A Rizling utca, Leányka utca, Kéknyelű utca, Kadarka utca, Ezerjó utca, Kövidinka utca, Szamorodni utca előírányzott magánúti kilakadásának tervezett közterületként történő módosítása. Pontosítás A Puttony utca keleti végén a szabályozási vonal megszakadt a szabályozási terven, hibajavításként a hiányzó szakasz pótlásra kerül.
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás tulajdonjogi változást okoz, a HÉSZ – ben meghatározott hatályos építésjogi feltételrendszerben nem történik változás.</p>		
1/XII.	Cserebogár utca 2508/1 hrsz-ú telket	A 2508/1 hrsz-ú telket érintően a valós telekhasználat alapján

	érintő szabályozás	közterületi határ módosítás, továbbá közterület kijelölése a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából (utóbbiról részletesen másik pontban).
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás egy telket érint, a kialakult állapot jogszerű ingatlanjogi rendezését biztosítja.</p>		
1/XIV.	7736 hrsz-ú Meredek utca rendezése	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Meredek utca alsó szakasza közútként funkcionál, ezért közterületként kerül kijelölésre.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás közlekedési célú közterületet határoz meg a kialakult állapottal összhangban közlekedési célú közterületként.</p>		
2/XIV.	Tárogató utca, játszótér melletti 7820/3 hrsz ingatlan rendezése érintett hrsz: 7819	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A jelenlegi szabályozás a 7820/3 hrsz-ú telek területéhez a 7819 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telekből a használat szerinti területet rendez szabályozási vonal alkalmazásával. Az önkormányzati területrésze szükséges van az önkormányzatnak közterületi parkolók kialakítása céljából, ezért a vonatkozó szabályozási vonal törlésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult szabályozásnak megfelelően lehetővé teszi a közterület közlekedési célú fejlesztését.</p>		
1/XV.	A Szüret utca alsó szakaszán a szabályozási vonal törlése	<p>Pontosítás</p> <p>Az utcaszakasz jelenlegi szabályozási szélessége minimum 10,0 m, amely elegendő, tekintve, hogy a felső szakasz szabályozási szélessége 8,0 m.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás, a kialakult állapot fennmaradását teszi lehetővé olyan módon, hogy biztosítja a közterület szükségesszerű fejlesztését.</p>		
2/XV.	Szüret utca, 11380 és 11384 hrsz-ú telkek rendezése	<p>Pontosítás</p> <p>A 11380 és 11384 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlése szükséges a közterületen lévő támfal átépítésének szükségessége miatt, valamint egy későbbi járda kialakításának lehetősége biztosítása céljából.</p>
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület fejlesztését teszi lehetővé, a kialakult állapot rögzítésével, tervezett szabályozás törlésével.</p>		
3/XV.	A Lejtő utcáról a szabályozási vonal levétele	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Nem szükséges a Lejtő utca szabályozási szélességének növelése, mert az utca kiépült, szükséges közművek jelen</p>

		vannak, forgalomtechnikailag továbbra is egyirányú lesz.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
4/XV.	Hegyalja utca 11465/6 hrsz-ú ingatlan szabályozási szélességének szélesítése érintett hrsz: 11446	c) infrastrukturális változás A Hegyalja utca felmenő szakaszának szabályozási szélessége 6,5 m-ről 7,0 m-re módosul a szükséges keresztmetszeti elemek elhelyezése céljából.
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület szabályozását pontosítja a műszaki szempontok szerint. Tekintettel arra, hogy a terület látványvédelemmel érintett. A településképi rendelet megalkotásakor fontos szempont kell legyen, hogy a vonatkozó településképi követelmények rögzítésre kerüljenek.</p>		
5-6/XV.	Holdfény utca, 8439/1, 8439/2 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonalak törlése Holdfény utca, 8436/5, 8438/2 hrsz-ú telkek rendezése	Pontosítás 5/XV. A telkeket érintő szabályozási vonalak törlése szükséges annak érdekében, hogy a jelenlegi telekállapot szerinti közterületi szélesség megmaradjon. 6/XV. A 8436/5 és 8438/2 hrsz-ú ingatlanok közterület céljára való kijelölése nem indokolt a jelenlegi és a tervezett területhasználat alapján.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület illetve építési telkek kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
7/XV.	8456/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése	Pontosítás A szabályozási vonal törlése a meglévő ingatlanhasználat és ingatlan-nyilvántartás alapján.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
8/XV.	A 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése, garázssor övezetének rendezése	Pontosítás A 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati határán futó szabályozási vonal törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartás figyelembevételével. A többségében magántulajdonú garázssor Lk-G övezetének leválasztásra kerül a körülölelő közterületi ingatlanról, amely közterület céljára kijelölt területként kerül meghatározásra.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		

9/XV.	A 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén a Patkó utca szabályozásának pontosítása	PontosításA Patkó utcai meglévő kerékpárút nyomvonal miatt a 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal pontosításra kerül
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a tervezett szabályozás pontosítását műszaki szempontok figyelembevételével történő pontosítását jelenti.</p>		
10/XV.	A 8427/4 és 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterületi határának pontosítása	Pontosítás8427/4 hrsz-ú, 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterület határának pontosítása szükséges szabályozási vonal alkalmazásával.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével.</p>		
11/XV.	A 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal levétele	Pontosítás A 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal levételre kerül, mert a szabályozási vonal szerinti területleadás megtörtént.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a megvalósult tervi elem indokolatlansága miatt szükséges.</p>		
1/XVI.	A Hegyalja köz sarkán a 11532 és 11530 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal rendezése	Pontosítás. A kialakult telekhasználatnak megfelelően szükségessé vált a Hegyalja köz szabályozásának rendezése.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével.</p>		
2/XVI.	A Budakeszi u. mentén a 1328/2 és 1327/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozása	c) infrastrukturális változás A Budakeszi u. érintett szakaszán járdaépítés miatt a telkek szabályozása módosításra kerül.
<p>Érinti: helyi védett terület határa</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével. A változás a helyi védett terület szomszédságának a vonatkozásában telekhatár rendezést jelent, járdaépítés okán. Az esetleges kerítésáthelyezéseknél figyelemmel kell lenni a vonatkozó építési szabályokra, értékvédelmi szempontokra.</p>		
3/XVI.	Nefelejcs utca, 2148 és 2153 hrsz-ú telkek szabályozásának felülvizsgálata	Pontosítás. A 2148 és 2153 hrsz-ú telkek közterületi határa a tényleges területhasználat figyelembevételével módosul.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti a valós használat figyelembevételével.</p>		

4/XVI.	Az Ostor utcában a 1687 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése	Pontosítás A szabályozási vonal törlése szükséges, mivel érintett területen olyan jellegű közműlétesítmény van (villanyoszlop), amelynek áthelyezése nem megoldható. Ennélfogva a területet nem lehet értékesíteni, javasolt közterületként önkormányzati tulajdonban tartása.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat és közműépítmény fennmaradása érdekében.		
5/XVI.	Ostor u., 1592 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal korrekciója	PontosításA 1592 hrsz-ú telek közterületi határának rendezése a tényleges területhasználat figyelembevételével, szabályozási vonal módosítás.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
6/XVI.	A Zúzmara utcában az 1388 hrsz-ú ingatlan szabályozása	c) infrastrukturális változás A Zúzmara utca közterületi szabályozása a Frankhegy területére készülő szabályozási terv vonatkozó közterület szélesítésével összhangban történik.
Érinti: helyi védett terület határa A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet határa mellett történik a kapcsolódó területre folyamatban lévő helyi építési szabályzat módosításban meghatározottak figyelembevételével.		
7/XVI.	A 1589 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal korrekciója	Pontosítás A 1589 hrsz-ú ingatlan közterületi szabályozása pontosításra kerül a tényleges telekhasználat figyelembevételével.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
8/XVI.	A 1059 és 1488/1 hrsz-ú ingatlanok közterületi határának rendezése	Pontosítás A közterületi szabályozás korrekciója a tényleges telekhasználat szerint.
Érinti: helyi védett terület határa A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területtel határos területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
9/XVI.	A 11471 és 11472/4 hrsz-ú ingatlanok rendezése (Hegyalja utca)	Pontosítás. A közterületi telekhatár kiegyenesítése a meglévő kerítések vonalában, tekintettel arra, hogy az út a közelmúltban már megépült.
Érinti: látványvédelemmel érintett terület		

10/XVI.	A 1586 hrsz-ú ingatlan határának rendezése	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás Pontosítás A szabályozási vonal kiigazításra kerül a tényleges telekhasználat alapján.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
11/XVI.	A 1331/7 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése	Pontosítás A 1331/7 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése kerül, mert ezen a szakaszon szükség van a meglévő közterületi szélességre.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
12/XVI.	A 1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése (Zúzmara utca eleje)	Pontosítás A 1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának módosítása a tényleges területhasználat alapján.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapot fennmaradását rögzíti, a kialakult állapot fennmaradása műszakilag szükséges.</p>		
13/XVI.	Domb utca szabályozásának felülvizsgálata érintett hrsz: 8506-8509, 1191/7	c) infrastrukturális változás Domb utca alsó szakaszának szabályozásának módosítása, a beszűkült közterületi szakaszon 7,5 m szabályozási szélesség kialakításával.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
14/XVI.	Budakeszi köz rendezése érintett hrsz: 1430	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás c) infrastrukturális változás A Budakeszi köz 1430 hrsz-ú ingatlan közterület helyett az Lk-1/VED építési övezet része lesz, a tényleges telekhasználat szerinti telekalakítás elősegítése céljából.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a meglévő közlekedési célú közterület funkcionális működését biztosítja. A javaslat nincs negatív hatással a helyi védett terület védelmi elemeire. Az új kerítésvonalon településképpbe illeszkedő kerítések építése javasolt.</p>		
15/XVI.	Ostor utca – 1699 hrsz-ú közterületi	Pontosítás

	ingatlan határának rendezése	A 1699 hrsz-ú közterület céljára kijelölt telek közterületi határának pontosítása.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a módosítás a tervezett szabályozás apró korrekciója, műszaki okok miatt.</p>		
16/XVI.	A Hegyalja utcával D-re párhuzamosan kijelölt szabályozási vonal	<p>Pontosítás</p> <p>Az SZT-n jelölt feltáró út egyes szakaszainak újragondolása vált szükségessé, a gyakorlatban felmerült műszaki és tulajdonjogi kérdések kezelésére.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében.</p>		
1/XVII.	A 2540/2 hrsz-ú telekről (Bányász-Cserebogár utca sarka) a szabályozási vonal törlése.	<p>Pontosítás</p> <p>A Cserebogár- Bányász utca csomópontjában a 7,5 m nem elegendő helybiztosítás, különös tekintettel a Frankhegy irányú forgalomra, ezért a szabályozási vonal törlésével az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot helyreállításra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a csomópont fejleszthetősége érdekében.</p>		
1/XIX.	A 7730/12 hrsz-ú ingatlan területéből közterületi kiszabályozás, Szabadság út szélességének korrigálása	<p>Pontosítás</p> <p>A 7730/12 hrsz-ú telek mentén a Szabadság út szabályozási szélességének korrigálása.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében, műszaki szempontok szerint.</p>		
2/XIX.	A Hóvirág utca – Rézvirág utca találkozásának szabályozása érintett hrsz: 7400/28	<p>Pontosítás</p> <p>Jelenleg szabályozási vonal szűkíti a közterület szélességét, ezért a szabályozási vonal törlésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége érdekében.</p>		
3/XIX.	A Hóvirág utca alsó szakaszának szabályozása érintett hrsz: 7400/32, 7400/61, 7400/36, 7400/38, 7400/39, 7400/45, 7400/46	<p>Pontosítás</p> <p>A Hóvirág utca alsó szakaszára szükséges szabályozási vonalak pontosításra kerülnek, valamint a kötelező megszüntető jelek segítik elő a szükséges telekrendezést.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás</p>		

<p>érdekében, műszaki szempontok szerint. Az egységes kerítésvonal és településkép érdekében, az építési telkek kötelező összevonását határozza meg.</p>		
1/XX.	<p>Az Ibolya utca 7988/3 és /5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a szabályozási vonal törlése</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Az Ibolya utcában a megfelelő szélességű járda kiépítéséhez szükséges az ingatlan nyilvántartás szerinti kialakításának megtartása, emiatt a szabályozási vonalak törlése szükséges.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége, járda építése érdekében.</p>		
2/XX.	<p>A 4307/1 hrsz-ú ingatlan mellett (Árvácska utca Kőköröcsin utca végénél) a szabályozási vonal törlése</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Az Árvácska utca közmű- és útépítéséhez szükség van a földhivatali nyilvántartás szerinti közterület szélességre, ezért az ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal levételre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében, műszaki szempontok szerint, az Árvácska utcát érintő közmű és útépítéshez.</p>		
3/XX.	<p>Ibolya utca -7964/14 hrsz-ú ingatlan „Közterület céljára kijelölt terület” –ként való ábrázolás törlése</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A jelölés levételre kerül a tényleges telekhasználat alapján.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
4/XX.	<p>A Törökugrató utca továbbvezetése érintett hrsz: 4307/27, 4316</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A módosítás a Törökugrató utca továbbvezetéséhez szükséges javasolt telekalakítást tartalmazza.</p>
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület, helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A tervezett szabályozás ugyan érint tervezett helyi természetvédelmi terület pufferterületét, de az valójában egy telekhatár-korrekció, ami a tájszerkezeti és tájvédelmi szempontból nem jelentős. A Törökugrató utca továbbvezetése településszerkezeti szempontból indokolt.</p>		
5/XX.	<p>7955/6 hrsz-ú ingatlan (Ibolya utca vége) közterületi határának rendezése</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A telek közterületi határának módosítása a tényleges telekhasználat alapján.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás meghatározása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége érdekében.</p>		
6/XX.	<p>Pipacs utca szabályozási szélességének a korrekciója</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A Pipacs utca közterület szélesítésével kapcsolatban a szabályozási vonal korrekciója vált szükségessé 8 db telek vonatkozásában.</p>

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása (korrekciója) a közterület fejleszthetősége érdekében, az út egy szakaszára indokolt.</p>		
1/XXI.	A 4146/6 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A 4146/6 hrsz-ú ingatlan Sport utca felőli szabályozási vonalának korrekciója a kialakított járda vonalában.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
2/XXI.	A 743 hrsz-ú ingatlan mentén szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A telek sarkának szabályozása a meglévő kerítés vonalában.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (kerítés) érdekében.</p>		
3/XXI.	A 7718/11 és 718/4 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A hatályos SZT figyelmen kívül hagyja a jelenlegi járdaszízeket, burkolatszéleket (azokon keresztül halad a szabályozási vonal), ezért a szabályozási vonal pontosításra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (járdaszízek, burkolatszegély) érdekében.</p>		
4/XXI.	A 7718/11 és a 718/4 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal és övezethatár korrekciója érintett hrsz: 4145/6	<p>Pontosítás</p> <p>A hatályos SZT korrekciója szükséges az önkormányzati tulajdonú 4145/6 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan telekalakítása során figyelembe lett véve a Sport utca irányába előírányzott szabályozási vonal és a Ny-i irányba kialakított útpályaszerkezet, így ezen változás alapján a hatályos SZT korrigálásra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás az övezethatár pontosítása a kialakult telekállapottal összhangban.</p>		
1/XXII.	A Stefánia utcában a 4111/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A Stefánia utca szabályozási szélessége korrigálásra kerül a kialakult vonalvezetés szerint.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (útburkolatok vonalvezetése) érdekében.</p>		

2/XXII.	A 4115/6 hrsz-ú telek közterületi határának korrekciója	Pontosítás A 4115/6 hrsz-ú ingatlan északi és keleti oldalán a közterületi határ korrekciója a tényleges telekhasználat alapján. A telek déli oldalának közterületi határa módosításra kerül a szervizútig történő bővítési terület biztosítása céljából.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, illetve a déli oldal tekintetében az építési telek szerviz útig történő bővítési terület biztosításával.</p>		
1/XXIV.	A Vasútsor utcában a 7283/1 hrsz-ú ingatlanról a szabályozási vonal levétele	Pontosítás Nem szükséges a telek vonatkozásában a közterület szélesítése, ezért a telket érintő szabályozási vonal levételre kerül.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a közterület szélesítése nem indokolt.</p>		
2/XXIV.	A 7289/5 és 7289/15 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonalak törlése	Pontosítás A 7289/5 hrsz-ú ingatlan estében nem szükséges az ingatlan sarkának kiszabályozása, a 7289/15 hrsz-ú telek esetében a telket érintő közterület céljára történő lejegyzés megtörtént a szabályozási vonal szerint.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a szabályozás megvalósulása miatt indokolt.</p>		
1/XXV.	A 4071/4-, 4071/6- és a 4071/9 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata	Pontosítás A kötelező megszüntető jelek alkalmazása nem szükséges, a telekösszevonás kötelezővé tétele nem indokolt, annak lehetősége továbbra is adott.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozási elem törlése jogtechnikai kérdés.</p>		
1/XXVI.	Harkály utca rendezése érintett hrsz: 7026/1, 7026/3	Pontosítás A közterületi kialakítás pontosítása a tényleges ingatlanhasználat szerint.
<p>Érinti: 10084. számú régészeti lelőhely</p> <p>A módosítás hatáselemzését a régészeti fejezet tartalmazza.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
2/XXVI.	A Súlyom utcával párhuzamosan új út kialakítása	c) infrastrukturális változás Út biztosítása szükséges a kijárt földút nyomvonalán. A Pelikán köz és az azzal párhuzamos közterületi utak meredekségük miatt járhatatlanok, a közművek karbantartása is a kijárt földúton történik.

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
3/XXVI.	Harkály utca – Beregszászi utca közötti Sikló utca közterületi átkötésének folytonossá tétele érintett hrsz: 10690	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A tényleges állapot alapján a közterületi szabályozás korrekciója.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapot szerint.</p>		
4/XXVI.	A 4005/1 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>Az ingatlan közterületi határvonalának módosítása a meglévő kerítés vonalában szabályozási vonal alkalmazásával.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás meghatározása a kialakult állapot szerint.</p>		
5/XXVI.	A Beregszászi utca menti ingatlanok rendezése érintett hrsz: 3641-3645	<p>Pontosítás</p> <p>A Beregszászi utca ezen szakaszán a kötelező telekrendezés célja, hogy a tényleges telekhasználat alapján a 4003/1 közterületi ingatlan (Beregszászi utca benyúló része) és 4003/2 ingatlanok felosztásával történjen meg az ingatlanok kialakítása. Ezért pontosításra kerül a kötelező megszüntető jelek elhelyezése.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a kötelező telekhatár-rendezés meghatározása az építési telkek közterületi feltárását biztosítja.</p>		
6/XXVI.	A Kolozsvári utca végének rendezése érintett hrsz: 4007/2, 4007/5	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Kolozsvári utca vége nem csatlakozik közterületként a hídhoz, ez korrigálásra kerül közterületként való csatlakoztatással.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás meghatározása a Kolozsvári utca közterülettel történő csatlakozást biztosítja.</p>		
7/XXVI.	A Súlyom utca végének rendezése érintett hrsz: 10749, 10750	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Súlyom utca végén a gyalogos átkötés nincs szükség, ezért az megszüntetésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás módosítása a gyalogoskapcsolat biztosítását szolgálja.</p>		
8/XXVI.	A Kolozsvári –Zombori utca kereszteződésében a szabályozás és a telkek átstrukturálása érintett hrsz: 4002/67-70	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A szabályozási terven jelenleg szereplő közterület-kialakítás és telekosztás a terepviszonyok, illetve meglévő támfal miatt nem</p>

		megvalósítható, ezért a közterületi nyomvonal a jelenlegi állapot szerint módosításra kerül.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás meghatározása a kialakult állapot szerint biztosítható.</p>		

IV.4. Grafikus elemek pontosítása, hibajavítása

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett <i>a)</i> településhálózati és tájhasználati változás, <i>b)</i> településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, <i>c)</i> infrastrukturális változás, <i>d)</i> népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, <i>e)</i> műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
<p>Hatáselemzés, a változások hatásai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1-6.	1. Gyár utca 10323 hrsz-ú telken 20,0 m-es kósza kóta törlése 2. 2224/2 hrsz-ú telket érintő Kósza kóta törlése 3. Odvashegy utca közterületi szürke kitöltés rétegsorrendjének módosítása 4. Az iparvasút kitöltés rétegsorrendjének módosítása 5. Tátika utcánál a Fodormenta utcától keletre a telek nem beépíthető része jel hibás jelölésének javítása 6. Lakótelepi közterület kitöltés eltérő jelölésének egységesítése	Pontosítások, rajzi hibák javítása
<p>Nem érintenek országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorolnak.</p>		
7.	Műemléki épület jel levétele 2710/2 hrsz-ú telken található épületről	Pontosítás, rajzi hiba javítása
<p>A Forster Központ 2015. július 7-én kelt hatósági bizonyítványa alapján a 2710/2 hrsz-ú ingatlanon, mint műemléki ingatlan utódingatlanán kizárólag a telek áll védelem alatt, az ingatlanon álló építmények nem minősülnek egyedi műemléki védettségűnek, ezért a műemléki épület jel törlése a telken álló lakóépületről indokolt.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorolnak.</p>		

IV.5. BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése

érintett jogszabály hely	módosítás	Változás rövid leírása
Hatáselemzés		
Általános	A BHÉSZ – t módosító előírások többsége a gyakorlati tapasztalatokból következő anomáliák és ellentmondások feloldására szolgál. A módosítások nagy része a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre negatív hatást nem gyakorol. A pontosító előírások és az egyes egyértelműsítő előírások a területek racionális területfelhasználását szolgálják.	
A következőkben a történeti településekre kiemelten értelmezhető módosító elemeket szerepeltetjük.		
35. §	(5). A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei: ... e) meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg; ... g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat , vakolt felszín és kőburkolat fehér-törtfehér mészkőburkolat alkalmazandó; h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, helyszínen kevert beton , a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;	Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló, többször módosított 28/2004. (V. 25.) rendeletével való összhang megteremtése miatt vált szükségessé a BHÉSZ jelen rendelkezéseinek pontosítása, módosítása.
35. §	(6) c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák és kerítésépítés végezhetőek.	A rendelkezés kiegészítése annak hiányossága miatt.
Érinti: helyi védett terület, Budai tájvédelmi körzet védett terület határa		
A módosítások a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre negatív hatást nem gyakorol, a változás a helyi rendeletek előírásainak összhangját biztosítja. A későbbiekben a településképi rendelet kidolgozása során a vonatkozó előírások a településképi rendeletbe kell átemelni.		
35. §	(8) Az Lk-1/Ved építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5)	A rendelkezés kiegészítésére azért volt szükség, mert az Lk-1/VED építési övezet területén található ingatlanok beépítési

	bevezetésében meghatározott zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások.	struktúrája nem illeszthető a 15.§ (5) bekezdésében előírt beépítési struktúrához, mely az elmúlt időszakban számos problémát okozott az egyes építési tevékenységek véleményezése során.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értéktárban szereplő műemléki értékekre pozitív hatást nem gyakorol, a változás a kialakult beépítési struktúrát védi, biztosítja a településképi és örökségvédelmi illeszkedést.</p>		
40. §	<p>(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre</p> <p>....</p> <p>d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építési hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.</p>	<p>A Zichy-major helyi védettség alatt álló épületállománya vonatkozásában túlzó a jelenlegi szabályozás, ezért módosításra kerül.</p>
<p>Érinti: helyi védettségű építészeti értékek</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értéktárban szereplő műemléki értékekre pozitív hatást nem gyakorol, a változás a kialakult beépítési struktúrát védi, biztosítja a településképi és örökségvédelmi illeszkedés szerinti fenntartását, fenntartható fejlesztését.</p>		

V. MELLÉKLETEK AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLATHOZ

1. melléklet: A kutatáshoz felhasznált térképek
2. melléklet: Helyi védettségű építészeti értékek
3. melléklet: Fotódokumentáció
4. melléklet: Jellegzetes környezeti motívumok
5. melléklet: Összefoglaló helyszínrajz
6. melléklet: Adatlapok

1. melléklet: A kutatáshoz felhasznált térképek

- 1. térkép.** 1766, Budaörs első térképen fennmaradt ábrázolása
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717:1; Csík praedium és Nagyturbál közötti vitás területrész, valamint Budaörs és Kisturbál határainak térképe. 1766, Jäger, Johann Henricus - Jurat. Geometra/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 2. térkép.** 1766, Budaörs első térképen fennmaradt ábrázolása, részlet
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717:1; Csík praedium és Nagyturbál közötti vitás területrész, valamint Budaörs és Kisturbál határainak térképe. 1766, Jäger, Johann Henricus - Jurat. Geometra/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 3. térkép.** 1767-1779, Budaörs felmérése.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:086. „No 8. in dominio Vetro-Budensi [Buda Eörs]”. 1767-1779 között, Kneidinger, Andreas/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 4. térkép.** 1767-1779, Budaörs felmérése, részlet.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:086. „No 8. in dominio Vetro-Budensi [Buda Eörs]”. 1767-1779 között, Kneidinger, Andreas/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 5. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 6. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép részlete.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 7. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép részlete, a település.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 8. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 1781Budaörs, Csík-pusztá és Törökbálint határa és környékének mezőgazdasági térképe. „Planum limites actuales inter praedium Csik et Possessionem Nagy Turbáll, antiquis temporibus erectos referens”. 1778, Jäger, Geor. - Jur. Geometra; Felkis, Antonius - Cottus Strigoniensis Primas Vice Notarius/.(Forrás: Arcanum.hu).

9. térkép. 1778, Határmegosztási térkép részlete, a település.

/MOL Kamarai térképek, S 11 No 1781, Budaörs, Csík-pusztá és Törökbálint határa és környékének mezőgazdasági térképe. „Planum limites actuales inter praedium Csik et Possessionem Nagy Turbáll, antiquis temporibus erectos referens”. 1778, Jäger, Geor. - Jur. Geometra; Felkis, Antonius - Cottus Strigoniensis Primas Vice Notarius/.(Forrás: Arcanum.hu).

10. térkép. 18. sz. 2. fele, Budaörs és Budakeszi.

/Fővárosi Levéltár, Budapest térképeinek katalógusa 674. A Buda, Budaörs, Budakeszi, Budafok közötti vitás terület határtérképe. XVIII. sz. második fele „Mappa der Königligen Haupt Stadt Ofen, habente Hotterung mit Butakeszi, Butaörs, Dötting und promodori explicatio”./ .(Forrás: Arcanum.hu).

11. térkép. 18. sz. 2. fele, Budaörs és Budakeszi, részlet.

/Fővárosi Levéltár, Budapest térképeinek katalógusa 674. A Buda, Budaörs, Budakeszi, Budafok közötti vitás terület határtérképe. XVIII. sz. második fele „Mappa der Königligen Haupt Stadt Ofen, habente Hotterung mit Butakeszi, Butaörs, Dötting und promodori explicatio”./ .(Forrás: Arcanum.hu).

12. térkép. 1783 Budaörs az 1 katonai felmérésen.

/1783, 1. katonai felmérés. Colonne XIII. Sectio 21. "Buda Erős vel Buda Örs". Pest és Fejér Megye/. (Forrás: Arcanum.hu).

13. térkép. 1783, Budaörs az 1 katonai felmérésen, részlet.

/1783, 1. katonai felmérés. Colonne XIII. Sectio 21. "Buda Erős vel Buda Örs". Pest és Fejér Megye/. (Forrás: Arcanum.hu).

14. térkép. 1856-1860, Budaörs a 2. katonai felmérésen, részlet.

/2. katonai felmérés 1856-1860. Colonne XXII. Sectio 51. "Budaeörs". Pest-Pilis-Solt Kiskun vármegye/. (Forrás: Arcanum.hu).

15. térkép. 1870, Budaörs és környéke.

(Forrás: Arcanum.hu).

16. térkép. 1871, Budaörs, erdei utak.

/Pest Megyei Levéltár PML IV. 165. d. (PMU) 73. Budakeszi és Budaörs (Pest m.) közötti terület erdei útjairól készített térkép. 1871 M=1 : 14400. Török, Ferenc uradalmi mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).

17. térkép. 1871 Budaörs, erdei utak, részlet.

/Pest Megyei Levéltár PML IV. 165. d. (PMU) 73. Budakeszi és Budaörs (Pest m.) közötti terület erdei útjairól készített térkép. 1871 M=1 : 14400. Török, Ferenc uradalmi mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).

18. térkép. 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen.

/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).

- 19. térkép.** 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen, részlet.
/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 20. térkép.** 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen, a városmag.
/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 21. térkép.** 1879, Budaörs tagosítási térképe.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 22. térkép.** 1879, Budaörs tagosítási térképe, részlet.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 23. térkép.** 1879 Budaörs tagosítási térképe, a városmag.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 24. térkép.** Magyar Királyi Honvéd Térképészeti Intézet – Budaörs a két világháború között
(forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építészeti tervezési társaság, 1998.)
- 25. térkép.** Községnyilvántartási térkép – 1941 (Kő-hegy)
(forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építészeti tervezési társaság, 1998.)
- 26. térkép.** Budaörs az 1952-ben készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 27. térkép** Budaörs az 1959-ben készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 28. térkép** Budaörs az 1973-ban készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 29. térkép.** 1980 körül. Budaörs EOTR térképen
/Budaörs EOTR rendszerű felmérése (65-324 szelvény), 1980 körül/ (Forrás: Cartographia Kft.)
- 30. térkép.** 1980 körül. Budaörs EOTR térképen, a városmag
/Budaörs EOTR rendszerű felmérése (65-324 szelvény), 1980 körül/ (Forrás: Cartographia Kft.)

31. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feszítve.

32. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feszítve. A helyükön megmaradt házak azonosításának első modellje.

33. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feszítve. A feltehetően a történeti városmaghoz tartozó házak azonosítása a védettség szerinti színezéssel.

2. melléklet: Helyi védettségű építészeti értékek

Védett építmény, építményrész:

Név		HRSZ
Ady Endre utca 1.	Lakóépület	582
Ady Endre utca 15.	Lakóépület	568
Arany János utca 1.	Lakóépület	148
Arany János utca 3.	Lakóépület	149
Arany János utca 5.	Lakóépületek	146
Arany János utca 7.	Lakóépületek	150
Arany János utca 11/2.	Lakóépületek	151
Arany János utca 15.	Lakóépületek	152/1
Baross utca 8.	Lakóépület	294
Beregszászi út 38-40.	Lakóépület	3703/5-6
Bokréta köz 7.	Lakóépület	16
Bor utca 62.	Lakóépület	1840
Budafoki út 9.	Lakóépület	3234
Budafoki út 17.	Lakóépület	3238
Budafoki út 25.	Lakóépület	3242
Budafoki út 33.	Lakóépület	3246
Budakeszi utca 1/2.	présház	1436/4
Budapesti út 5, 7.	lakóház	108
Budapesti út 9/a, b.	lakóház	106
Budapesti út 11/1, 2, 3	lakóház	105
Budapesti út 13/1,2	lakóház	104/1,2
Budapesti út 15.	Panzió	103
Budapesti út 18-20.	Lakóépület	3181
Budapesti út 21.	Lakóépület	101
Budapesti út 44-46.	Lakóépület	3155
Budapesti út 48.	Lakóépület	3154/1
Budapesti út 52.	Lakóépület	3149
Budapesti út 60/1, 60/2	Lakóépület	3141/1
Budapesti út 62.	Lakóépület	3140
Budapesti út 64.	Lakóépület	3139
Budapesti út 68.	Étterem	3134
Budapesti út 71/1., 2	Lakóépület	2751/2, 4
Clementis László utca 4-6.	Lakóépület kapuja	137/1, 2, 3
Clementis László utca 8.	Lakóépület	138
Clementis László utca 9.	Lakóépület	3284

Clementis László utca 20/1-2.	Lakóépületek	153
Csalló köz 4.	Présház	1080
Csap utca 5.	Présház	1480
Csap utca 8.	Présház	1307/4
Csap utca 10.	Présház	1306/1
Deák Ferenc utca 12/1.	Lakóépület	397/1
Deák Ferenc utca 20.	Lakóépület	408
Diófa utca 8/2.	Lakóépület	2307/1
Diófa utca 12.	Lakóépület	2305
Esze Tamás utca 03.; Farkasréti út 04.	Iskola	9
Esze Tamás utca 5.	Lakóépület	13
Esze Tamás utca 7.	Lakóépület	14
Esze Tamás utca 8.	Lakóépület	66
Esze Tamás utca 17.	Lakóépület	23
Farkas-hegy	vitórlázó emlékmű	016/2
Farkas-hegy	reptéri hangár maradványa	016/2
Farkas-hegy	vitórlázó kilövőpálya	018
Farkasréti út 3.	Lakóépület	2088
Farkasréti út 32.	Lakóépület	38
Farkasréti út 38.	présház	2681
Farkasréti út 43.	présház	2424
Farkasréti út 45.	présház	2425
Farkasréti út 79.	(Lakóépület)	2483/1
Hegyalja u.	présház	11525/1
Kamaraerdei út 59-61.	Lakóépületek	3428/5
Károly király út 2. (Szabadság út 51.)	Lakóépület	596
Károly király út 19.	Lakóépület, üzemi épület	378/1
Károly király út 32.	Lakóépület	570
Károly király út 63., 63/4	Lakóépület	428/3, 4
Károly Király út 72-1.	Lakóépület	523
Kassai utca 1.	Lakóépület (kastély)	3404
Kereszt utca 3.	Lakóépület	1903/2
Kisfaludy utca 15a.	Lakóépület	1519/2
Kisfaludy utca 31/1.	Lakóépület	1531
Kisfaludy utca 35/2.	présház-pince	1487
Kisfaludy utca 39.	Lakóépület	1482
Kossuth L. utca 28.	Lakóépület	1935
Kossuth L. utca 48.	Lakóépület	1952
Kőfejtő utca 1.	Présház-pince	1744
Kőhát utca 1.	Lakóépület	1652

Kőhíd utca 16.	Présház-pince	1768
Kőhíd utca 22.	Présház-pince	1775/1
Kőhíd utca 38.	Lakóépület	1761
Kőhíd utca 40.	Lakóépület	1760
Kőkapu utca 11.	Présház-pince	1693
Kőláb utca 1.	Lakóépület	1726/1
Kötő utca	Melléképület	1046/2
Köz tér 18.	Lakóépület	145/1
Köz tér 18/a,b,c.	Lakóépület	145/2
Ló-hegy	fényvető torony	025
Lomnici köz 11/1.	Lakóépület	1094
Máriavölgy utca 23.	Lakóépület	1438/39
Mátra utca 2., 4.	Pince	1149, 1151
Mező utca 6.	Lakóépület	173/4
Naphegy utca 1.	Lakóépület	2091
Ostor utca	Lakóépület	1701/1
Ótemető	Temető	2085
Présház utca 2.	Présház-pince, csárda	1790
Présház utca 8.	Lakóépület	1787
Présház utca 14.	Lakóépület	1783
Raktár utca 1.	vasútállomás, volt hűtőház	4055
Raktár utca 1.	vasútállomás	4055
Stefánia utca 9.	Lakóépület	122
Stefánia utca 17.	Lakóépület	126
Stefánia utca 19.	Lakóépület	127
Stefánia utca 25/1.	Lakóépület	148
Szabadság út 1.-3.	(Lakóépület utca felőli része),	336, 337
Szabadság út 20.	Lakóépület (volt óvoda)	2064
Szabadság út 57.	Lakóház	602
Szabadság út 66.	Lakóépület	2019/2
Szabadság út 100.	Lakóépület	1047
Szabadság út 102.	Lakóépület	1046/1
Szakály Mátyás utca 8.	Lakóépület	73/1
Szakály Mátyás utca 32.	Lakóépület	87
Szakály Mátyás utca 34.	Lakóépület	88

Tavaszi utca 29.	Lakóépület	3171
Templom tér 1.	Tűzoltószertár, kávézó	60
Templom tér 3.	Lakóépület	62
Templom tér 11.	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kő híd).	109/4
Templom tér 12.	Posta	110/6
Templom tér 13-14.	Lakóépület	111, 112
Templom tér 15.	Lakóépület	113
Templom tér 17.	Lakóépület	115
Templom tér 20.	Lakóépület	116
Törökugrató hegy	fényvető torony	4319/2
Törökugrató hegy	Horthy villa	
Uzsoki köz 52.	lakóház	1115
Vasvári Pál utca 2.	(Lakóépület utca felőli része, volt kocsmaépület),	330
Zombori utca 4.	Lakóépület	3603/1
Zombori utca 61.	Lakóépület	3691

Védett szobor, képzőművészeti alkotás:

Név	HRSZ
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt 461

Védett területek:

Név	HRSZ / terület lehatárolás
Ó-temető	2085
Kőhegyi védett terület	Odvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Kőhalom u. – Kőhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmara u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. – Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.

3. melléklet: Fotódokumentáció

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ





2.



6.



8.



14



18; 16.



118

20; 18; 16.



22; 20; 18.



26 | 24.



28 | 26 | 22.



30.



30.



30.



34.



32.



30.



6; 4.



8.



10; 8.



14; 12.



16.



18.



22; 20.



120

20.



26; 24; 22.



28.



30.



34; 32



36.



38.



40; 40A



40A.







2.



4-6.



10; 8; 6.



10; 8; 6.



8.



14; 12.



14.



18; 14.



18.



18.



20.



22.



22.



24.



28; 26; 24A; 24.



32; 30.



124

30.



34.





36.



40.



44



46.



46.



KÖHÍD UTCA 15



16.



126

15:16:18.



17A.



17; 19.



20.



20.



21.



22.



22.



22; 23.



127

24.



23; 24.



16.



16; 15.



1



15; 14A.



14; 12; 10.



12.



1769; 1767.



128

8; 6; 4; 2



4; 2.



8; 7.



6.



5.



7; 6; 4.



4.



2.



2; 1.



1.





15.



14; 13.



12.



12.



10.



9B.



9.



130

9A; 8; 8A



9A.



5; 3; 1.



2.



9-10; 7.



12.



15.



Hrsz.1784.



17.



131

17A.



18.





1.



1A.



Hrsz 1589 1B.



14; 6.



Hrsz 1601 14.



18; 7; 6.



Hrsz 1587. 1B.



133

22; 20.



Hrsz 1586.



26; 24



26.



28.



30.



Ostor-köz 2; 34.



Ostor-köz 2.



4; 2.



134

8; 6.



8.



26; 24.



22.



20.



18.



16.



15.



14.



135

14.



13A.



11.



9.



9.



7A.



7A.



7A.



7.





12.



10; 8.



8



8.



8.



6.



2; 4; 6



137

6; 4.



2



10.



10.



9; 9A



8.



7; 6.



5.



4.



138

3; 2; 1



2; 1.

SZABADSÁG ÚT 1-3.





VASVÁRI PÁL U. 24.



A SZABADSÁG ÚTI EGYÜTTES (I.)
KÁROLY KIRÁLY ÚT 2.



A SZABADSÁG ÚTI EGYÜTTES (II.)



57. sz.



57. sz.



61. sz.



61. sz.



67., 69., 71.



67-69.



71.



67-69.



43. sz.



41., 43. sz.

SZABADSÁG ÚT 79.





STEFÁNIA U. 4.



AZ ÓFALU - 1
A Templom tér és az Esze Tamás utca közti tömb



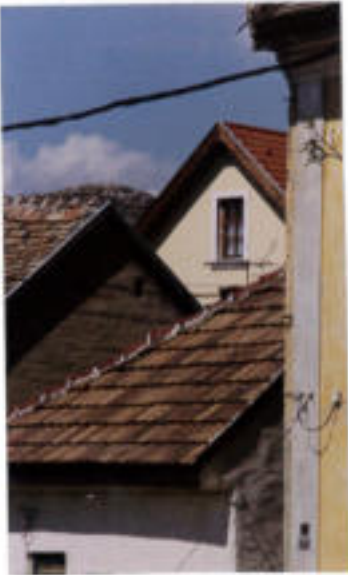


K



AZ ÓFALU - 3
A Budapesti út északi oldala.

k



K



Z ÓFALU - 4

Templom tér déli oldalán, a Stefánia utca és a Clementis utca közötti tömb.



AZ ÓFALU - 5
A Budapesti út déli oldala

k



K



k

AZ ÓFALU 6.
Az Esze Tamás és a Szakály Mátyás utca



K



K



Belátás a Szabadság út ... kétsoros beépítés udvarába 2

1 Rálátás a Kőhegyre a házak között



Szabadság út 49, a Károly Király u. sarkán épült banképület 5

3 A Szabadság út 74-76.sz. páros épületek a Maros utcánál

4 A Szabadság út 46 udvara, a "Sramli Kert"

A Szabadság út 22. telek végében épült tomaterem előtere 6



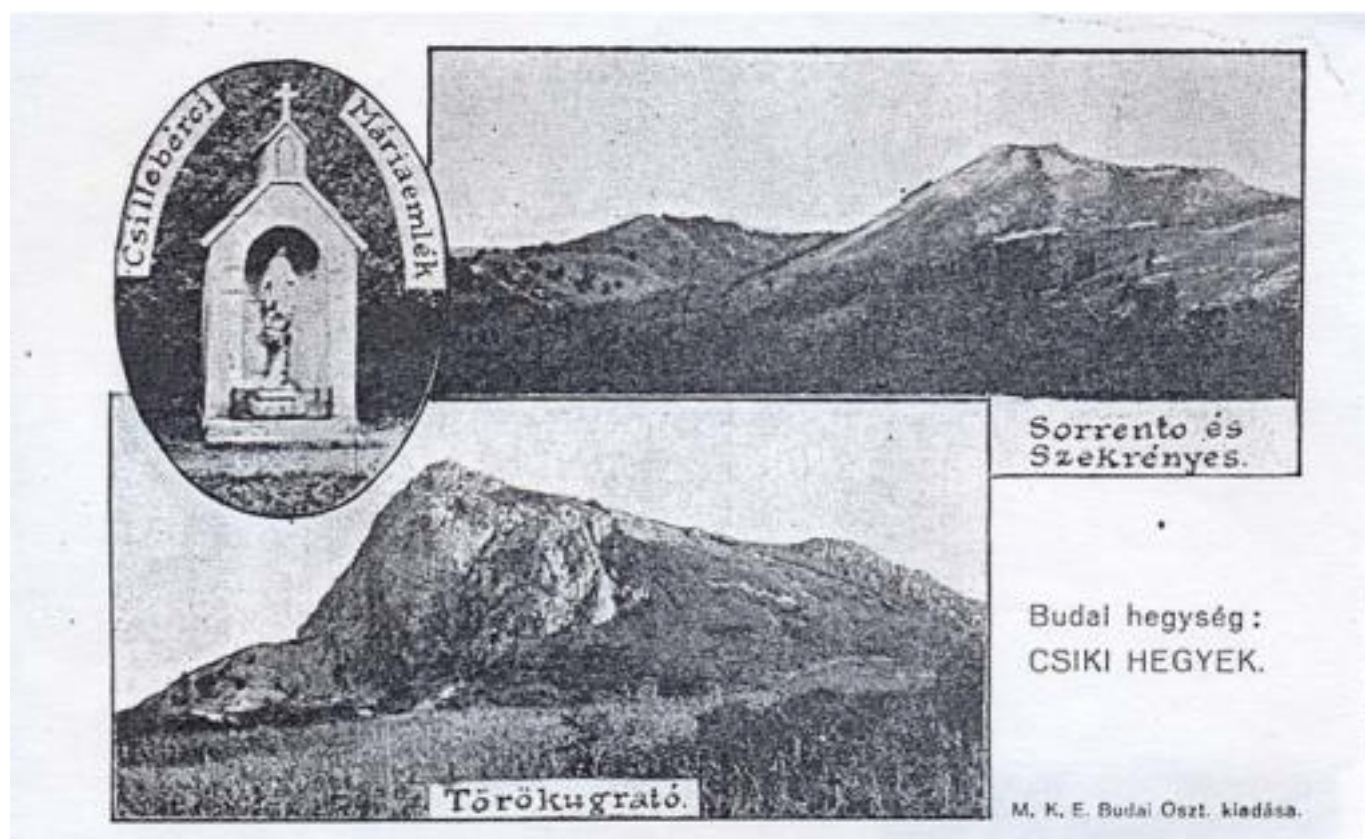
A KÖHEGY ALJAI VÁROSRESZ

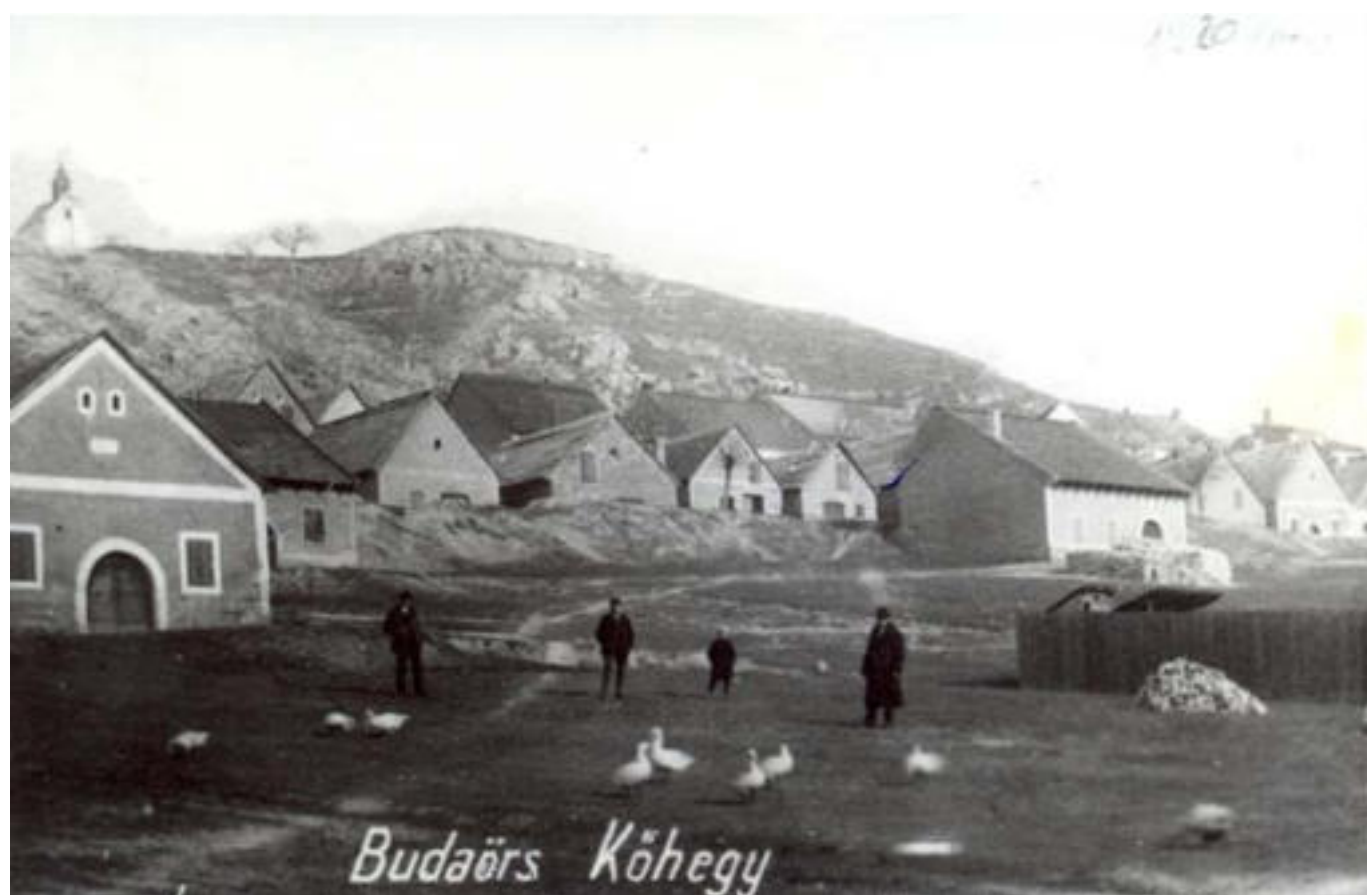


K















Budai lakóképe az előzetés előtt

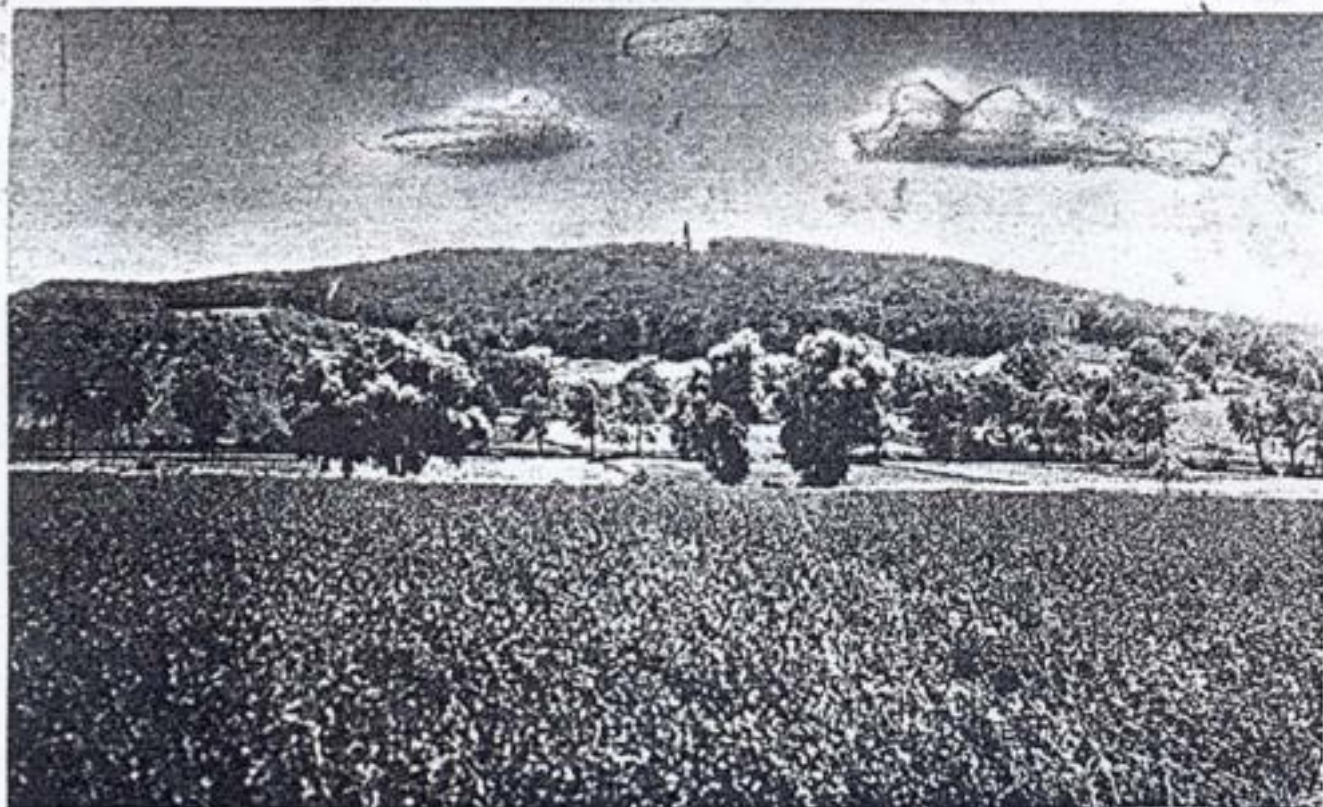
Ansicht von Wudersch vor der Verteilung





Budaörsi óvoda, 1948





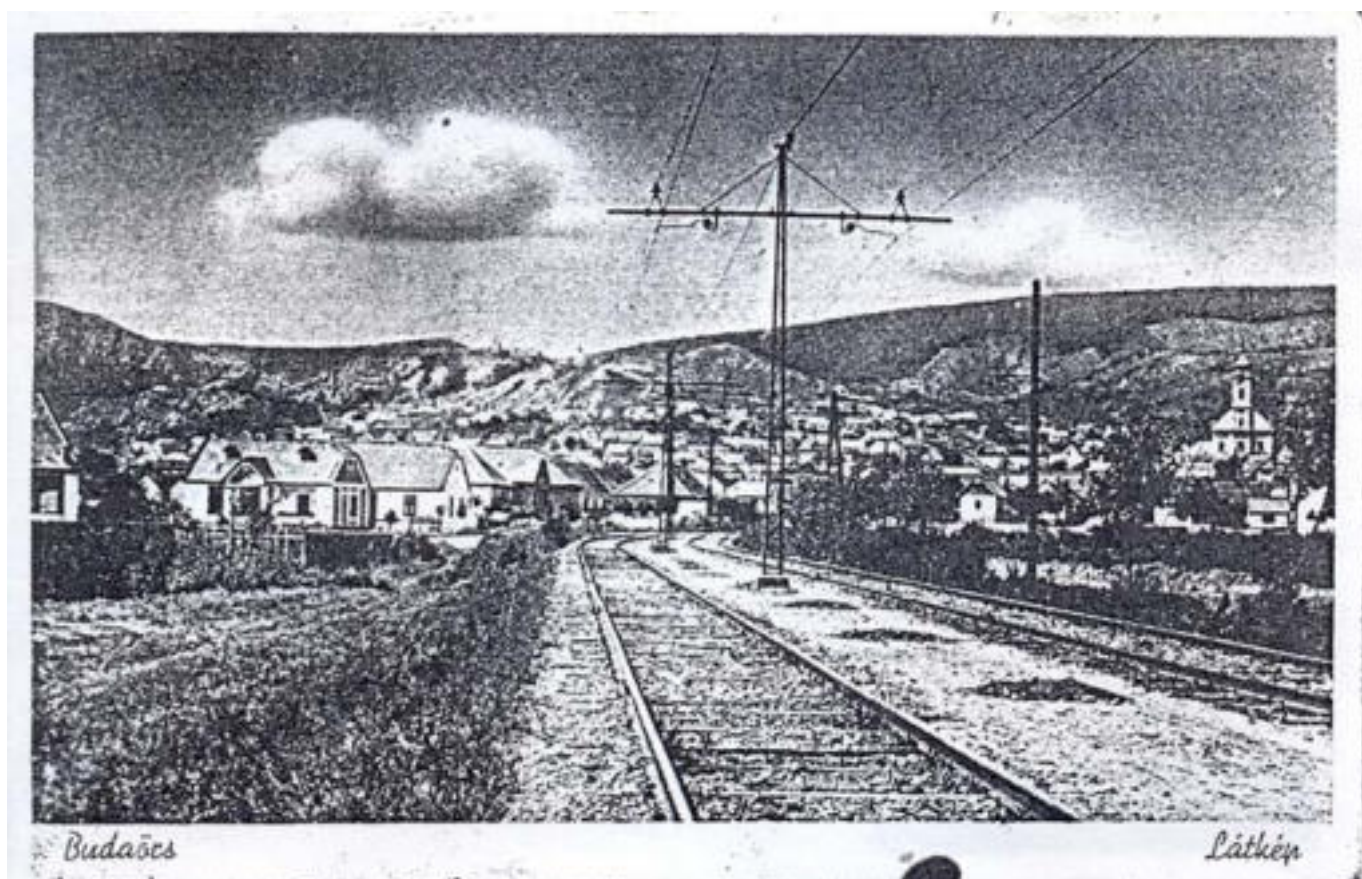
Budaörs

Kamataerdő a Széchenyi-kilátóval



Budaörs

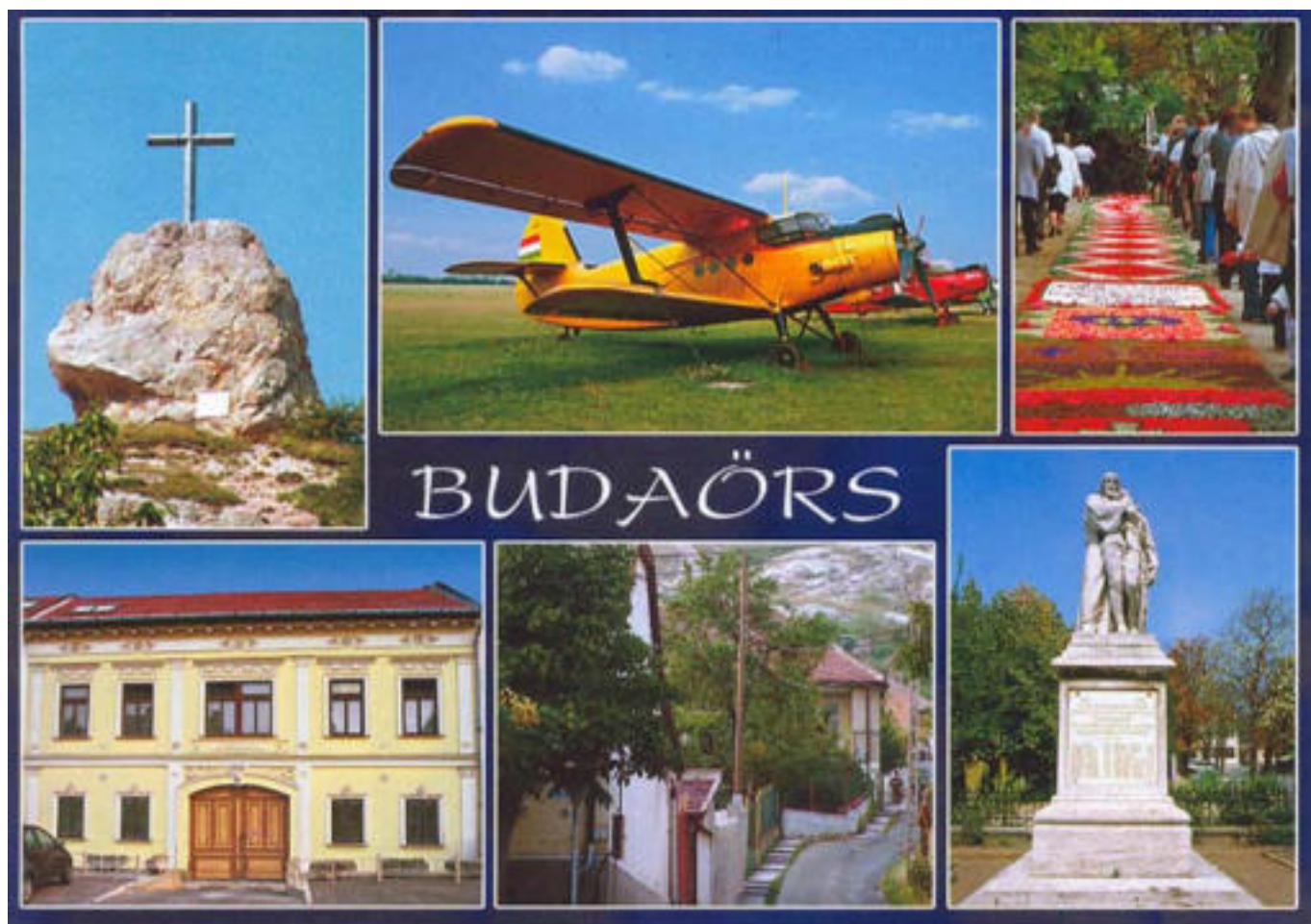
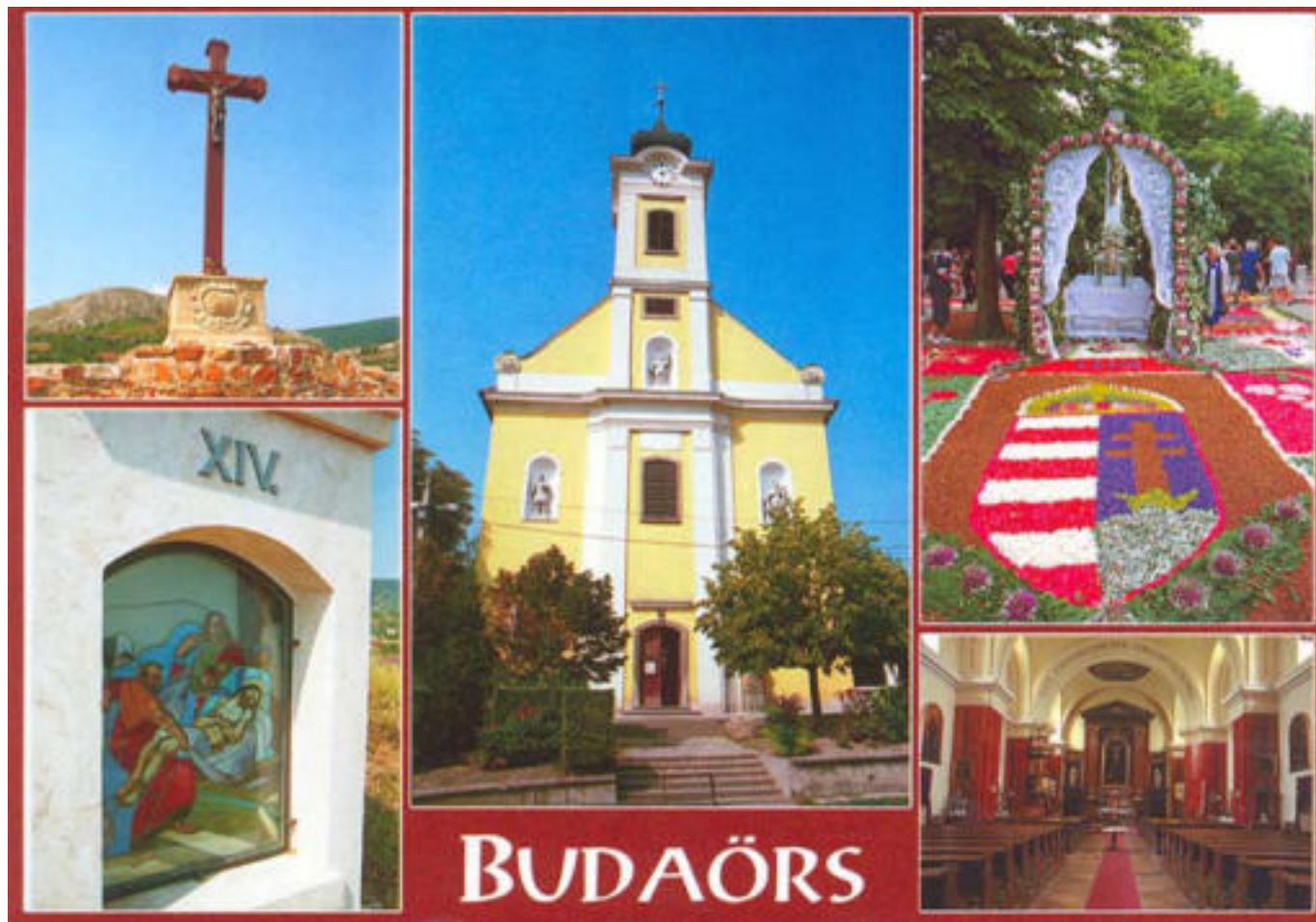


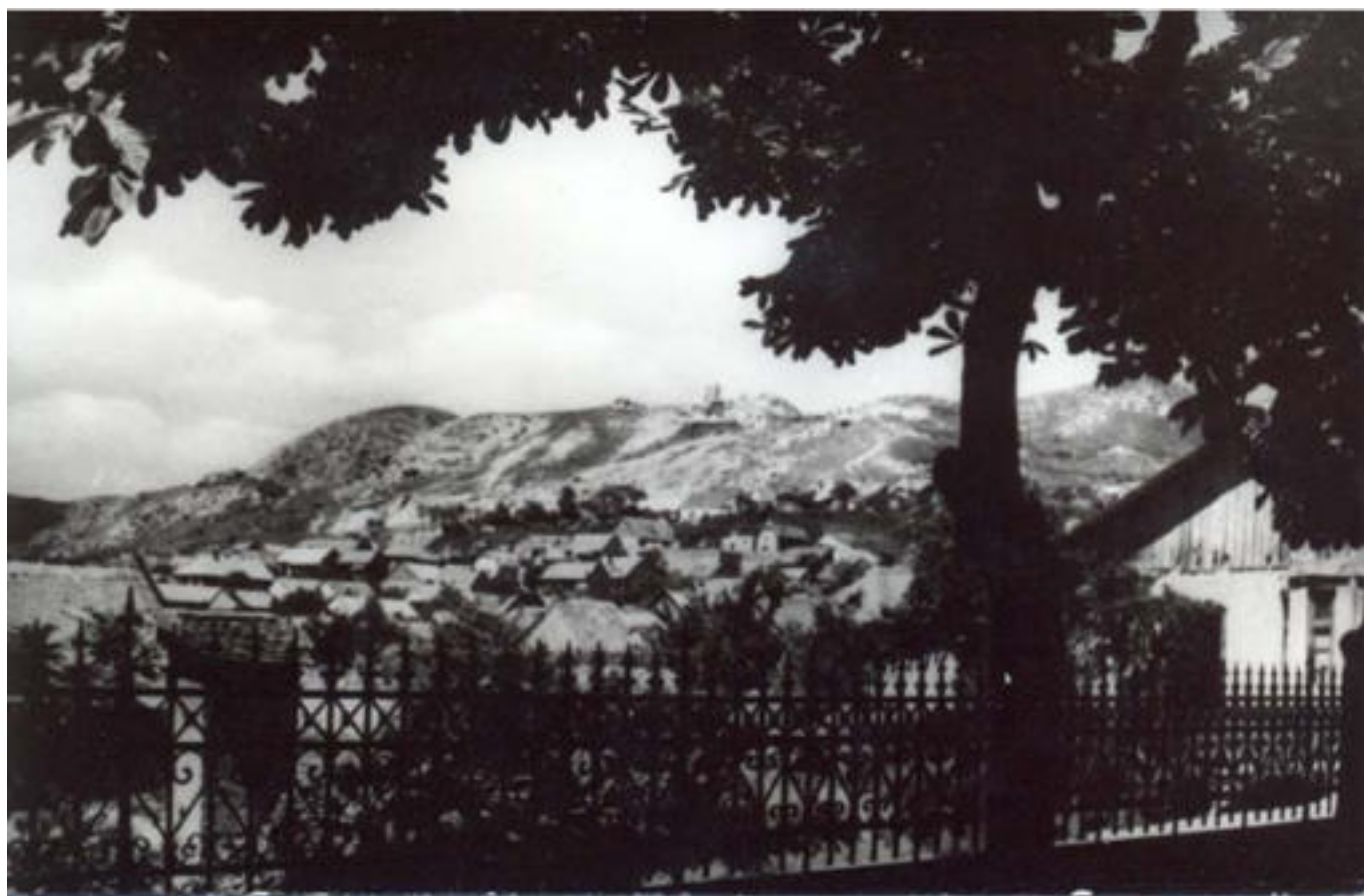


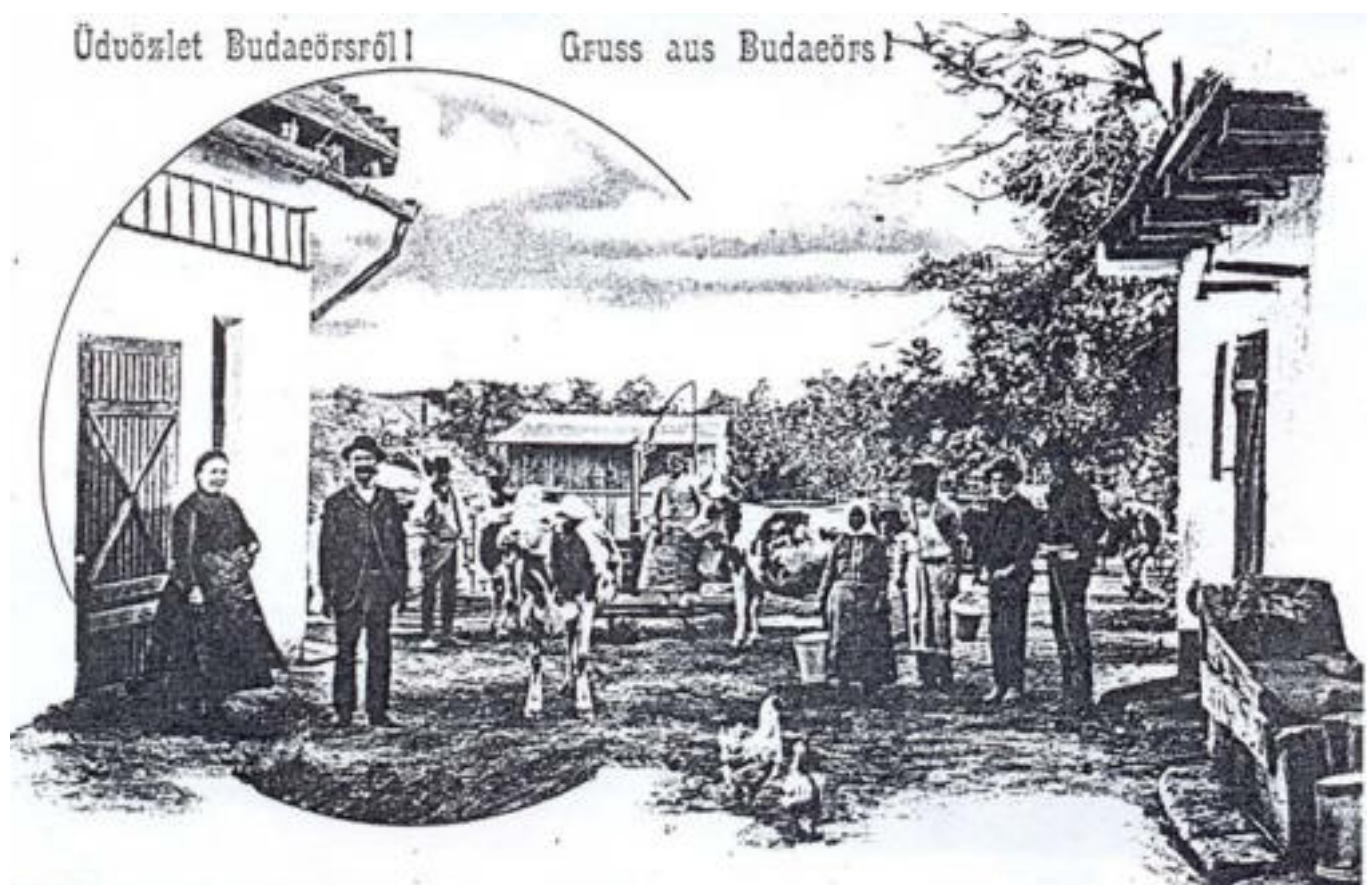
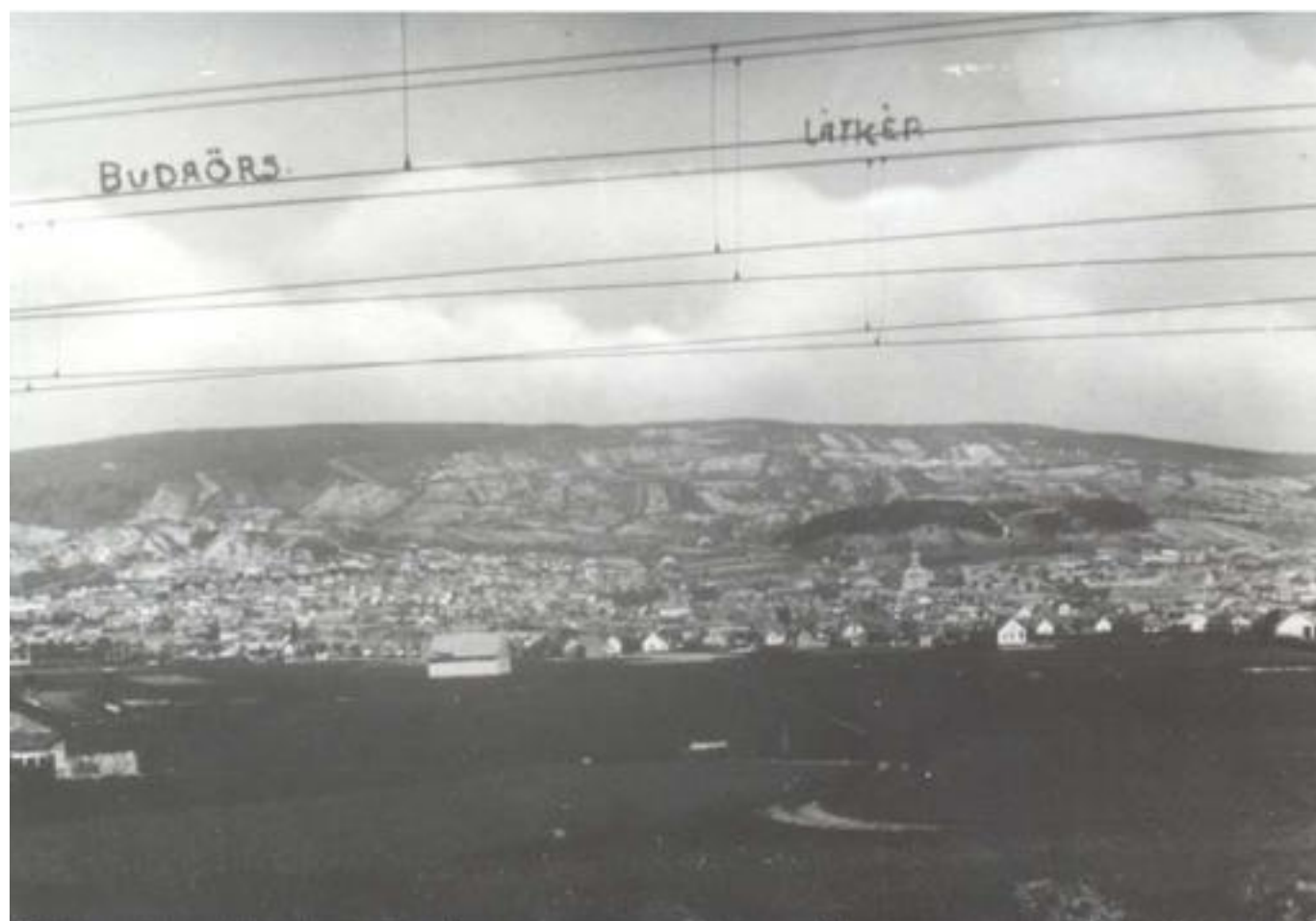


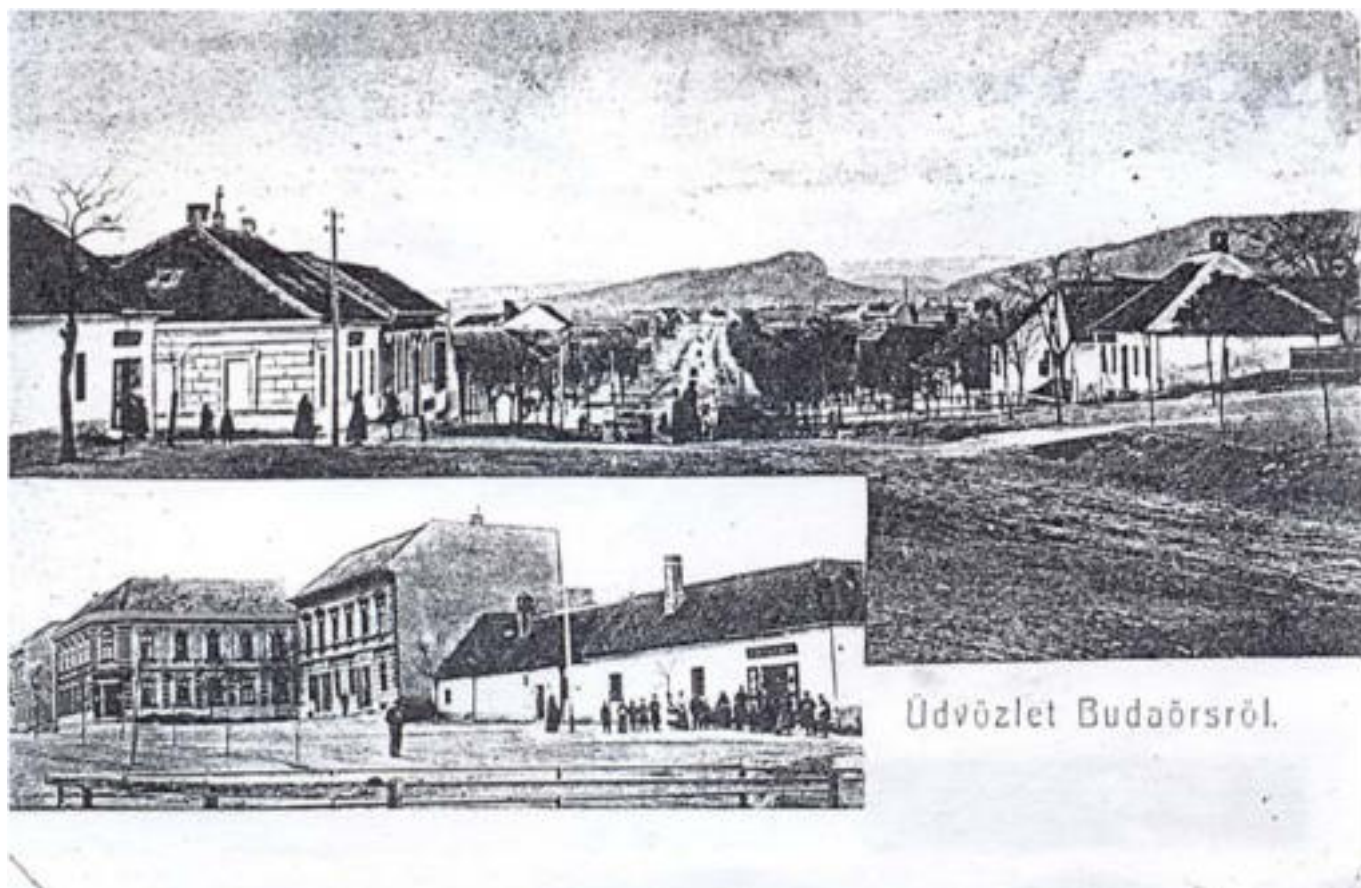












































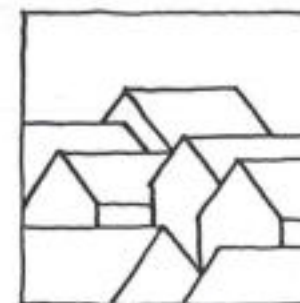








4. melléklet: Jellegzetes környezeti motívumok



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK I. 3.0.

KILÁTÁS A KÖHEGYRŐL

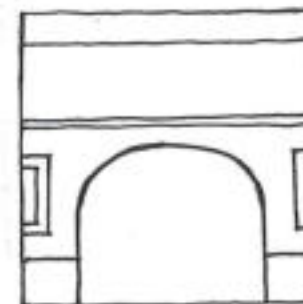


Ha egy település magaslaton vagy domboldalon alakult ki, mind a rálátás, mind pedig és az onnan nyíló kilátás miatt helyzete szinte városfejlesztési energiává válik. Az egyébként érdektelen, szürke beépítés is megszépül, ha a mozgalmas topográfiai és természeti adottságok biztosítják kedvező fekvését. Budaörs mindkét szempontból páratlan adottságokkal rendelkezik. Különösen figyelemre méltó a Köhegy oldaláról, de különösen a Kőszirt és a Felsősor utcából nyíló kilátás. Az itt elhelyezkedő, általában szerény megjelenésű ingatlanok értéke a csatornahálózat kiépítésével jelentősen megnőtt. Ha a feljutás műszaki feltételei is javíthatók lennének, a Felsősor utca és a Kőszirt utca jól jövedelmező idegenforgalmi gócponttá, afféle *budaörsi Grinzing*-gé válhatna, ahol a nagyszerű kilátás mellett igazi budaörsi borokat és sváb ételeket lehetne fogyasztani, és a hely még szálláslehetőségeket is kínálna. Várható, hogy ezt a lehetőséget az ingatlanpiac hamar kihasználja. Megfontolandó, hogy az önkormányzatnak nem kellene-e *elővásárlási jogot* érvényesíteni a két utcaszakaszon érintett ingatlanaira. A fejlesztés közben tartása biztosíthatná a rendkívül exponált hely építészeti és környezeti egységét, ugyanakkor nem elhanyagolható jövedelmet is biztosítana a városnak. A fejlesztés építészeti-városrendezési koncepciójának kialakítására országos tervpályázatot kellene kiírni.





K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK II.

KÉTSOROS, ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS

Jellegzetesen, jóllehet nem kizárólagosan sváb falvak és mezővárosi utcák beépítése. Általában csak a két szárnyat az utcai fronton zárt sorúan összekötő mezővárosias jellegű épületszárny tartalmaz lakásokat, de előfordul, hogy több generáció is él egymás mellett. Az épületek utcai szárnyát és a nyílásokat sokszor színezéssel is megkülönböztetett tagozatok keretezik. Jellegzetességük az utcafronti épületszárny közepe táján (de csak ritkán pontosan a közepén) kialakított nagyméretű, íves záródású kapu. A kapu 3 típusa:

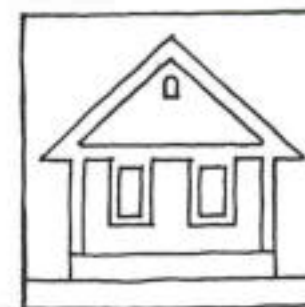
- az áthajtó nyitott, magassága néhol a 4 m-t is eléri; a közterülettől kétszárnyú, vasrácsos kapu zárja el, így az udvarra be lehet látni; előfordul, hogy ez utóbbi az utcai front udvari homlokzatsíkjában jelenik meg;
- az áthajtó nyitott, de a vasrács szerepét tömör fakapu tölti be, aminek magassága 2 m körül van;
- az áthajtót tömör fakapu zárja el a közterülettől: általában a városiasság jele.

A kétsoros zárt sorú beépítés jellegzetesen a Budapesti út és a Szabadság út mentén fordul elő, de megjelenik a Szakály Mátyás utcában is. A típus utcai frontja építészeti érték, megőrzendő hagyományt képvisel. Különösen szépek a díszes keretezésű kapuk. Utcai megjelenésük hozzá tartozik a főutak karakteréhez, **de maga a kétsoros beépítés nem tekinthető fenntartható hagyománynak** - különösen nem akkor, ha lakások néznek (sokszor alig 3-4 méterre) egymással szembe. A helyzetet bonyolítja az a körülmény, hogy a rendszerváltást követően a magánosítást nem körültekintően hajtották végre, és így számos telekrész közvetlen közterületi kapcsolat nélkül maradt - vagyis jogilag már nem építési telek. Ez utóbbi az oldalhatáron álló beépítésű telkek nagy részén is megfigyelhető.



K





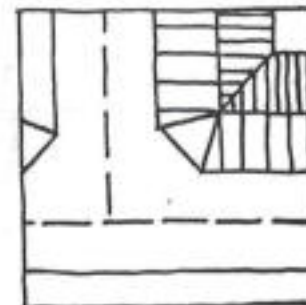
JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK III.

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

Az oldalhatáron álló beépítés és az utcára néző oromfal az egykori mezőgazdasági jellegű életmód maradványa. Emiatt sokan egy történetileg meghaladott falusias épülettípust látnak benne, amit a szegénység jelének tartanak. Pedig éppen a budaörsi építési hagyományok igazolják, hogy ez a beépítési forma kiválóan alkalmas kertvárosi, sőt, városias életmód befogadására is - ha lényegét nem a fizikai avultságban, hanem a *telek racionális kihasználásában, a tájolási adottságokhoz való alkalmazkodásban, valamint egy nemes, továbbfejleszthető építészeti hagyományban* látjuk. A továbbfejlesztés egyik útja az oldalhatáron álló épület belső keresztmetszettel történő bővítése. Ez utóbbi ugyanis nagyobb belmagasságot ill. tetőtéri beépítést is elvisel, és nincs szükség arra, hogy az eredeti szárnynon ill. oromfalon építészeti erőszakot kövessünk el (l. a negatív példákat).

A típus csaknem kivétel nélkül minden utcában előfordul, de - ha a Köhegy aljai pincefalú eredeti építményeit leszámítjuk - különösen a Szabadság úttal párhuzamos utcákban (Kossuth Lajos utca, Pozsonyi utca és Vasvári Pál utca), valamint a Szakály Mátyás utcában jellegzetes. **Az oldalhatáron álló beépítés korszerű formáit - különösen a 18 m-nél keskenyebb telkek esetében - fenntartható hagyománynak kell tekintenünk.** Sajnos a mélyebb telkeken a rendszerváltás után elharmarkodott magánosítási akciók következtében számos helyen alakultak ki olyan önálló helyrajzi számmal rendelkező telekreszek, amik elvesztették közterületi kapcsolatukat, és ezzel jogilag már nem számítanak építési teleknek.





JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK IV.

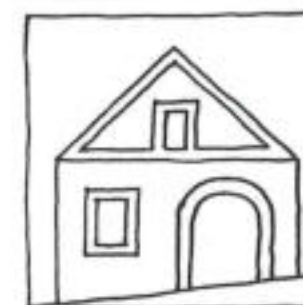
A SAROKÉPÜLETEK LESARKÍTÁSA

Nem csak Budaörsön, hanem a magyarországi kisvárosokban is találkozni ezzel az ésszerű gyakorlattal. A saroképületek éle sokszor hat bántóan a járdán közlekedő számára, amit kerülgetni kell - különösen akkor, ha a járda keskeny. A sarok 45 fokban lecsapásával nem csak a gyalogos mozgások válnak természetesebbé, hanem a közúti forgalombiztonság is nyer vele, mert javul az ú.n. kilátó háromszög. Építészeti szempontból pedig egy kedvező és exponált homlokzat keletkezik, amit a kereskedelem nem mulaszt el kihasználni. A Budaörsön található épület-sarkok jelentős részén mindez meg is jelenik. A szabályozási terv készítésénél - legalább is a főutak mentén - a lesarkítást kötelezően kell előírni.





K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK V.

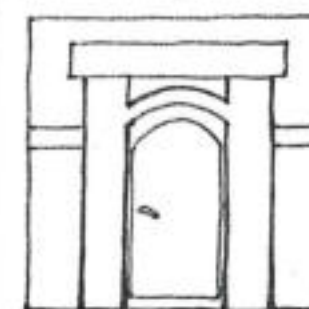
PINCÉK

A Kőhegy alatti városrész eredetileg pincefalú volt. A kitelepítések után a beköltöző új lakosokat nem kötötte a hely szelleme, és a pincék elhanyagolása, beomlása vagy betemetése mellett a terület fokozatosan - az utóbbi 10 évben felgyorsulva - lakóterületté vált. Ez utóbbi folyamatot sajnos az építési szabályozás nem tudta kézben tartani, és így ma már csak elvétve találhatók eredeti állapotukban megmaradt épületek, és csak kivételesen alkotnak összefüggő utcasort (l. a KÁNON Építészeti Stúdió által feldolgozott rehabilitációs tanulmányt). Ennek ellenére a térség építészeti "archetípusait" változatlanul ezek a még megmaradt pinceépületek képviselik. A lebontott pincék helyére épült új lakóházak minőségét ma is ezek alapján ítéljük meg: egyszerű, tiszta oromfalaikkal, szép, kökeretes íves kapuikkal és apró ablakaikkal kitörölhetetlenül benne élnek a táj emlékezetében. Az ismert archív felvétel még egy egységes, azonos tetőfelépítményt mutató pincefalú látványt őrizte meg.



K

K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK VI.

GYALOGBEJÁRATOK

A bejárat minden esetben két birodalom: a közterület és a magánterület közti csomópont, elválasztó és egyben összekötő elem. Jelentőségét a tradicionális építészet mindig is érzékelt és sokszor kifinomult eszközökkel keretezte a megérkezés és az otthon elhagyásának napi szertartását.

Budaörs ezzel kapcsolatos hagyományai egyszerűek, és folytathatók. Ahol a mezővárosi építészeti hagyományok még ma is élnek, a gyalogbejáró a falazott kerítés része és anyaga fa, ami textúrájában és színében is élesen eltér az általában fehérre meszelt falétól. Az új, vagy felújított lakóépületek némelyikében jóleső érzés viszontlátni ezt a hagyományt. Érdekes helyi szokás az oldalhatáron egymástól alig 80 cm-re álló oldalfalak közötti ("csurgóeresz") sáv közterület felőli szakaszának egyszerű kapuval történő lezárása. Hasonló a gyalogos "köz"-ök, mint a mély telkek hátsó épületeinek megközelítését lehetővé tevő keskeny közlekedési sávok utca felőli lezárása is.

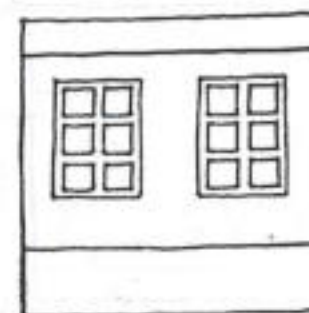
A zárt sorú beépítésű házak gyalogos bejárói általában az egyesített rendszerű nagykapu részét képezik. Ahol a kapuát-hajtó nyitott marad, ott a gyalogos bejárat az áthajtóból, vagy az udvarból nyílik, egy az utcaképben nem játszik szerepet.



K



k



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK VII.

ABLAKOK

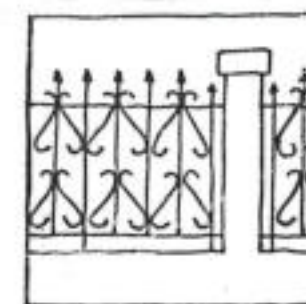
Az ablakokról azt szokták mondani, hogy a ház szemei. Valóban: az ablakok nem csak arra valók, hogy kilássunk, hanem arra is, hogy belássunk rajta. Legalább is abban az értelemben, ahogy az ember a másik "szemébe néz", hogy kifürkéssze gondolatait, jellemét. Ezért egy olyan település esetében is, mint amilyen Budadörs, a házak ablakainak kialakítására nagyobb gondot kellene fordítani. A hagyományos épületek ablakai általában *álló téglány arányúak*, és rendszerint egyszerű vakolt, a fal színétől eltérőre festett tagozat keretezi. A polgáriasodott épületek ablaktagozatai gazdagabbak, és leggyakrabban az eklektika formajegyeit mutatják. A régi házakra az is jellemző, hogy a falfelülethez képest kevesebb és kisebb a nyílás. Ez mai igényeinket nem mindig elégíti ki, ezért sokan készen kapható "háromosztatú" típus-ablakra cserélik ki a régieket - és ezzel tönkreteszik az épületet.



Pedig az alsó sorban bemutatott képek azt igazolják, hogy ki lehet cserélni az ablakokat úgy is, hogy a ház jellege, karaktere ne változzon. A négyzetes forma elég semleges ahhoz, hogy ne bontsa meg a homlokzat egyensúlyát. A két jó példa azt is mutatja, hogy milyen fontos szerepe van a keretezésnek: átvesz egy fontos elemet az épület építészeti nyelvezetéből, és ezzel kívülről, "a szeméből" is látszik, hogy lakója nem megveti, hanem *szolidaritást vállal* a hagyományokkal. Ahol ez a szolidaritás megnyilvánul, az a ház harmóniát sugároz ki környezetére.

K

A KERÍTÉS



A közterület és a magánterület elválasztó vonala nem csak határvonal, hanem térfal, áttört formájában pedig összekötő elem. Különösen falusi-mezővárosi környezetkultúrákban az utcakép meghatározó eleme, hiszen a telkek szélesek, az épület pedig keskeny. Falazott kerítés esetén fontos eleme lehet a térfalnak a felfuttatott növényzet. Budaörs esetében a természetes építőanyag a kő. A terméskő mellett a vakolt falazás, vagy esetleg a téglák is elmegy, de a csupasz betonlábazat ebben a környezetben - akár kerítésről, akár támfalról van szó - kellemetlen, durva hatású és ezért kerülendő. A lábazatra kerülő kerítéselem általában fa: lécezés vagy deszka. A Köhegy aljai városrészben a zárt, falazott kerítés idegen: az apró telkek nem viselik el a bezártságot. Mivel itt az épületek - ill. a részben földbe vájt pincék - az utcának hagyományosan csak az északi oldalára épültek, a felső utcára nyíló telekrész lezárása sokszor zavaros, "hátsódudvar" jellegű. Itt falazott kerítés építése káros lenne, hiszen a minden utcáról élvezetű kilátást venné el. A lábazatnak viszont nagy jelentősége van, amire hálózatos kerítéselemek erősíthetők. Ezeket a természetes követelményeket - városrészenként differenciálva - a helyi építési előírásokba be kell építeni.

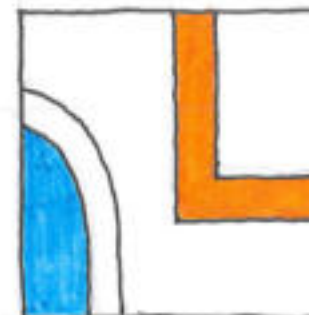
A templomkert szép kovácsolt vas kerítése érzékelhetően számos portán is megjelenik. Ebben nincsen semmi kivetnivaló, ha mértékkel és ízléssel alkalmazzák és nem válik hivalkodóvá. A főutcán - legalább is annak északi térfalán a kerítés kialakításakor számításba kell venni a Köhegyre való rálátás lehetőségét, így magasságát korlátozni kell.



K



K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK IX.

TAGOZATOK ÉS SZÍNEK

K



A hagyományos épületek homlokzati kialakításának egyszerű, de fontos elemei a keretező tagozatok és azoknak a falmezők-től eltérő színezése. A keretező tagozatok nem csak díszítik az épületet, de jobb minőségű cementhabarcs anyaguk révén a nagyobb igénybevételnek kitett sarkok és élek ellenállóképességét is növeli. A keretezés olyan tradíció, amit folytatni lehet, így a helyi építési szabályzatba is bekerülhetne. A tagozatok leggyakrabban az oromfalat és a homlokzati nyílásokat keretezik, de megjelenik a földem homlokzati sávján is. A Köhegyalja pinceházain gyakori az íves kapu kökeretezése, zárókövén az építés évszámával.

Nem a keretezés fogalomkörébe tartozik, de meg kell említeni azt a helyi építési szokást, hogy a földem fagerendáit 20-30 cm-re konzolosan kitolják a fal síkjából, de nem burkolják be. Ezzel a szerkezet sajátos díszítő elemmé válik. A megoldást általában a Köhegy aljai városrészen figyelhető meg, és néha új épületek esetében is alkalmazzák.

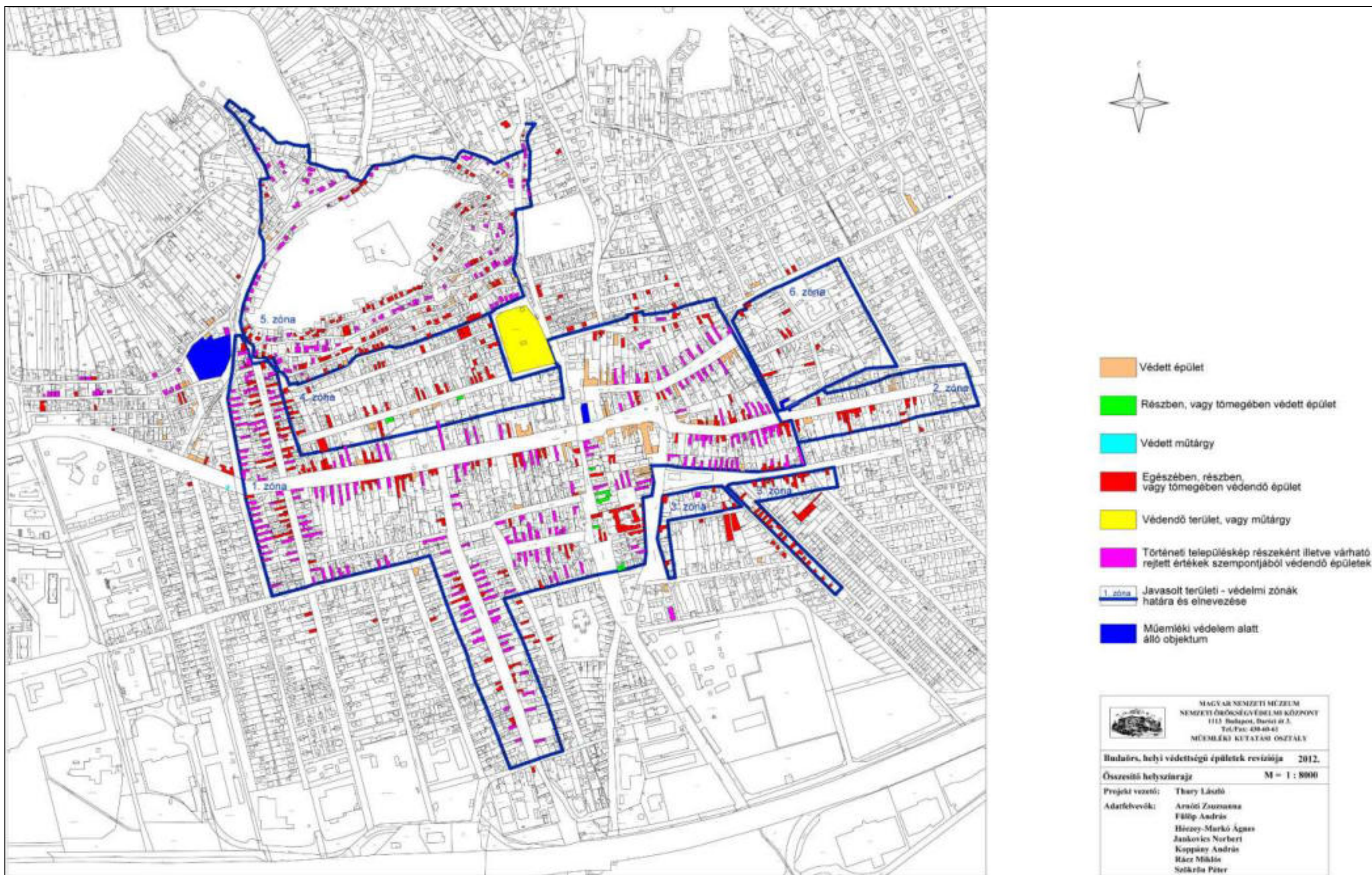


A tagozatok és a falmezők festését általában a pasztellszínek jellemzik. Ez nem zárja ki helyenként az élénk színhasználatot, de ennek skálája eléggé kötött és az adott helyre jellemző lehet: fehér, tört-fehér, az okkersárga és a téglavörös vöröses barnába átmenő különböző változatai. Az ablakkeretek, a zsalu és párkány színezésénél gyakoriak a zöldes és a kékeszöld változatok. Ezeket mereven előírni nyilván nem lehet, de az új és felújított épületek színezési tervét az építési engedély kötelező részévé kellene tenni.

K

K

K



6. melléklet: Adatlapok

Cím	Építmény / Építményrész	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Ady Endre utca 1.	Lakóépület	582	védett	Egész épület
Ady Endre utca 15.	Lakóépület	568	ÚJ	Egész épület
Arany János utca 1.	Lakóépület	148	védett	Egész épület
Arany János utca 3.	Lakóépület	149	védett (Arany J. utca felőli Lakóépület)	Egész épület
Arany János utca 5.	Lakóépületek	146	védett épület együttes	Egész épület
Arany János utca 7.	Lakóépületek	150	védett épület együttes	Homlokzat, egész épület
Arany János utca 11/2.	Lakóépületek	151	védett épület együttes	Egész épület
Arany János utca 15.	Lakóépületek	152/1	védett épület együttes	Egész épület
Baross utca 8.	Lakóépület	294	ÚJ	Tömeg
Beregszászi út 38-40.	Lakóépület	3703/5-6	ÚJ	Egész épület
Bokréta köz 7.	Lakóépület	16	védett	Egész épület
Bor utca 62.	Lakóépület	1840	védett	Egész épület
Budafoki út 9.	Lakóépület	3234	ÚJ	Egész épület
Budafoki út 17.	Lakóépület	3238	ÚJ	Tömeg
Budafoki út 25.	Lakóépület	3242	ÚJ	Homlokzat
Budafoki út 33.	Lakóépület	3246	ÚJ	Homlokzat (u), tömeg
Budakeszi utca 1/2.	présház	1436/4	védett	Egész épület
Budapesti út 5, 7.	lakóház	108	védett	Tömeg
Budapesti út 9/a, b.	lakóház	106	védett	Egész épület
Budapesti út 11/1, 2, 3	lakóház	105	ÚJ	Egész épület
Budapesti út 13/1,2	lakóház	104/1,2	védett	Egész épület
Budapesti út 15.	Panzió	103	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 18-20.	Lakóépület	3181	ÚJ	Egész épület
Budapesti út 21.	Lakóépület	101	ÚJ	Homlokzatok, tömeg
Budapesti út 44-46.	Lakóépület	3155	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 48.	Lakóépület	3154/1	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 52.	Lakóépület	3149	védett (utcafronton elhelyezkedő lakóépület)	Egész épület
Budapesti út 60/1, 60/2	Lakóépület	3141/1	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 62.	Lakóépület	3140	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 64.	Lakóépület	3139	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 68.	Étterem	3134	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 71/1., 2	Lakóépület	2751/2, 4	védett	Homlokzatok
Clementis László utca 4-6.	Lakóépület kapuja	137/1, 2, 3	ÚJ	Egész épület
Clementis László utca 8.	Lakóépület	138	védett (lakóépület utca felőli része, és a nyári konyha épülete)	Egész épület
Clementis László utca 9.	Lakóépület	3284	ÚJ	Egész épület

Clementis László utca 20/1-2.	Lakóépületek	153	védett épület együttes	Egész épület
Csalló köz 4.	Présház	1080	védett	Egész épület
Csap utca 5.	Présház	1480	védett	Egész épület
Csap utca 8.	Présház	1307/4	védett	Egész épület
Csap utca 10.	Présház	1306/1	védett	Egész épület
Deák Ferenc utca 12/1.	Lakóépület	397/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Deák Ferenc utca 20.	Lakóépület	408	ÚJ	Egész épület
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt	461	védett műtárgy	Műtárgy
Diófa utca 8/2.	Lakóépület	2307/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Diófa utca 12.	Lakóépület	2305	ÚJ	Egész épület
Esze Tamás utca 03.; Farkasréti út 04.	Iskola	9	védett (iskolaépület nyugati szárnya)	Egész épület
Esze Tamás utca 5.	Lakóépület	13	védett	Egész épület
Esze Tamás utca 7.	Lakóépület	14	védett	Egész épület
Esze Tamás utca 8.	Lakóépület	66	ÚJ	Tömeg
Esze Tamás utca 17.	Lakóépület	23	ÚJ	Egész épület
Farkas-hegy	vitórlázó emlékmű	016/2	műtárgy	Műtárgy
Farkas-hegy	reptéri hangár maradványa	016/2	műtárgy	Műtárgy
Farkas-hegy	vitórlázó kilövőpálya	018	műtárgy	Műtárgy
Farkasréti út 3.	Lakóépület	2088	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Farkasréti út 32.	Lakóépület	38	ÚJ	Homlokzat
Farkasréti út 38.	présház	2681	ÚJ	Homlokzat
Farkasréti út 43.	présház	2424	védett	Egész épület
Farkasréti út 45.	présház	2425	védett	Egész épület
Farkasréti út 79.	(Lakóépület)	2483/1	védett (Farkasréti úti épületrész)	Egész épület
Hegyalja u.	présház	11525/1	ÚJ	Egész épület
Kamaraerdei út 59-61.	Lakóépületek	3428/5	ÚJ	Egész épület
Károly király út 2. (Szabadság út 51.)	Lakóépület	596	védett	Egész épület
Károly király út 19.	Lakóépület, üzemi épület	378/1	ÚJ	Homlokzat
Károly király út 32.	Lakóépület	570	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Károly király út 63., 63/4	Lakóépület	428/3, 4	védett	Homlokzat, tömeg
Károly Király út 72-1.	Lakóépület	523	részben védett (Lakóépület kapuja)	Homlokzat, tömeg
Kassai utca 1.	Lakóépület (kastély)	3404	ÚJ	Egész épület
Kereszt utca 3.	Lakóépület	1903/2	ÚJ	Homlokzat (u)
Kisfaludy utca 15a.	Lakóépület	1519/2	ÚJ	Homlokzat
Kisfaludy utca 31/1.	Lakóépület	1531	ÚJ	Homlokzat
Kisfaludy utca 35/2.	présház-pince	1487	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Kisfaludy utca 39.	Lakóépület	1482	ÚJ	Homlokzat
Kossuth L. utca 28.	Lakóépület	1935	ÚJ	Egész épület
Kossuth L. utca 48.	Lakóépület	1952	ÚJ	Homlokzat

Kőfejtő utca 1.	Présház-pince	1744	védett	Egész épület
Kőhát utca 1.	Lakóépület	1652	védett	Egész épület
Kőhíd utca 16.	Présház-pince	1768	védett	Egész épület
Kőhíd utca 22.	Présház-pince	1775/1	védett	Egész épület
Kőhíd utca 38.	Lakóépület	1761	ÚJ	Homlokzat
Kőhíd utca 40.	Lakóépület	1760	ÚJ	Homlokzat
Kőkapu utca 11.	Présház-pince	1693	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Kőláb utca 1.	Lakóépület	1726/1	védett	Egész épület
Kötő utca	Melléképület	1046/2	ÚJ	Egész épület
Köz tér 18.	Lakóépület	145/1	védett épület együttes	Homlokzat, tömeg
Köz tér 18/a,b,c.	Lakóépület	145/2	védett épület együttes	Homlokzat, tömeg
Ló-hegy	fényvető torony	025	védett műtárgy	Egész épület
Lomnici köz 11/1	Lakóépület	1094	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Máriavölgy utca 23.	Lakóépület	1438/39	védett	Egész épület
Mátra utca 2., 4.	Pince	1149, 1151	védett	Egész épület
Mező utca 6.	Lakóépület	173/4	védett	Homlokzat, tömeg
Naphegy utca 1.	Lakóépület	2091	védett	Egész épület
Ostor utca	Lakóépület	1701/1	védett	Egész épület
Ótemető	Temető	2085	védett	Sírkövek, környezet
Présház utca 2.	Présház-pince, csárda	1790	védett	Egész épület
Présház utca 8.	Lakóépület	1787	védett	Egész épület
Présház utca 14.	Lakóépület	1783	védett	Egész épület
Raktár utca 1.	vasútállomás, volt hűtőház	4055	ÚJ	Egész épület
Raktár utca 1.	vasútállomás	4055	ÚJ	Egész épület
Stefánia utca 9.	Lakóépület	122	részben védett (Lakóépület tömege);	Egész épület
Stefánia utca 17.	Lakóépület	126	részben védett (Lakóépület utca felőli tömege);	Egész épület
Stefánia utca 19.	Lakóépület	127	részben védett (Lakóépület utca felőli tömege);	Egész épület
Stefánia utca 25/1.	Lakóépület	148	részben védett (Lakóépületek tömege);	Egész épület
Szabadság út 1.-3.	(Lakóépület utca felőli része),	336, 337	védett	Egész épület
Szabadság út 20.	Lakóépület (volt óvoda)	2064	védett (óvoda és általános iskola);	Egész épület
Szabadság út 57.	Lakóház	602	védett (óvoda)	Homlokzat
Szabadság út 66.	Lakóépület	43497	védett (Lakóépület);	Homlokzat
Szabadság út 100.	lakóépület	1047	védett	Homlokzat
Szabadság út 102.	lakóépület	1046/1	védett	Egész épület
Szakály Mátyás utca 8.	Lakóépület	73/1	védett	Homlokzat
Szakály Mátyás utca 32.	Lakóépület	87	ÚJ	Egész épület

Szakály Mátyás utca 34.	Lakóépület	88	ÚJ	Egész épület
Tavaszi utca 29.	Lakóépület	3171	védett	Egész épület
Templom tér 1.	Tűzoltószertár, kávézó	60	ÚJ	Egész épület
Templom tér 3.	Lakóépület	62	védett	Egész épület
Templom tér 11.	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kő híd).	109/4	védett műtárgy	Műtárgy
Templom tér 12.	Posta	110/6	védett	Homlokzat, egész épület
Templom tér 13-14.	Lakóépület	111, 112	védett	Egész épület
Templom tér 15.	Lakóépület	113	védett	Homlokzat
Templom tér 17.	Lakóépület	115	védett	Homlokzat
Templom tér 20.	Lakóépület	116	védett	Homlokzat, tömeg
Törökugrató hegy	fényvető torony	4319/2	védett műtárgy	Műtárgy
Törökugrató hegy	Horthy villa			
Uzsoki köz 52.	lakóház	1115	ÚJ	Egész épület
Vasvári Pál utca 2.	(Lakóépület utca felőli része, volt kocsmáépület),	330	védett	Homlokzat, tömeg
Zombori utca 4.	Lakóépület	3603/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Zombori utca 61.	Lakóépület	3691	ÚJ	Homlokzat, tömeg

Védett szobor, képzőművészeti alkotás:

Cím	Építmény / Építményrész	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt	461	védett műtárgy	Műtárgy

Védett növényzet:

Cím	Védett növényzet	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Károly király utca	vegyes fasor	449/2	ÚJ	fasor (kőris, hársfa, fűzfa, mogorófa, tölgyfa, platán, osterfa, díszkőrté)
Károly király utca 2.	Régészeti múzeum kertje	596	ÚJ	kert (japánakác, nyugati platán, nagylevelű hárs)
Komáromi utca	hársfasor	997	ÚJ	hársfasor
Raktár utca 1.	gesztenyefa	4055	ÚJ	gesztenyefa
Szabadság út 46.	Rózsakert facsoport	- 2041/2	ÚJ	zöld juhar, nagylevelű hárs

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1859 előtti, lakóház, majd pékműhely
<div> <div></div> <div>  </div> <div></div> </div> <p>Az épület leírása:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv szerint az 1859-ben épült „Kalmár féle pékház”. Hódfarkú cserépfedésű nyereg és félnyereg tetős épület, „L” alakú alaprajzi elrendezéssel. A kő- téglafalazatú épülethez kőboltozatos pince tartozik. A pórfödémes épületen hagyományos kétrétegű nyílászárók vannak.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján az Ady Endre és Baross utca sarkán álló ház. Oromfala a Baross utcára néz, hátul modern toldás. A Baross utcai homlokzaton a földszinten két kisméretű, szalagkeretes ablak nyílik, a jobb oldali vakablak. Fölöttük a tetőtérben szalagkeretes, könyöklős kisméretű ablak nyílik, a tetőgerinc alatt két kisméretű padlásszellőző. Az Ady Endre utcai homlokzaton négy szalagkeretes állótéglány ablak, mellettük pedig egy fászerkezetes kapu nyílik. Az ablakszerkezet 19. század végi ki-be nyíló pallótokos szerkezet. A pince szellőzői a második ablak alatt a lábazatban nyílnak.</p> <p>A 2007. évi leíráshoz képest a ház állapota nem változott.</p> <p>A lakó elmondása szerint az épületet a mestergerenda tanúsága szerint az 1859-ben egy korábbi épületből építették át. Az épület ugyanakkor legkorábban az 1870-72. között készült harmadik katonai felmérésen és az 1879-ben készült tagosítási térképen –nem teljes biztonsággal– azonosítható.</p>		

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>A ház a 19. század-közepi végi budaörsi építkezések jellegzetes lenyomata. Valószínűleg eredetileg a városhatáron kívül épült, így a város terjeszkedésének egy pillanatát is őrzi.</p> <p>Védelme Budaörs helytörténete szempontjából feltétlenül szükséges.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	
<div></div>		
<div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	







légifotó M=1:250

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	




A ház homlokzatai




Az Ady Endre utcai homlokzat

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	



Az Ady Endre utcai homlokzat egyik ablaka



Az Ady Endre utcai kapu

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	



A Baross utcai homlokzat



A Baross utcai kapu

		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	----------------------

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <div>A Baross utcai homlokzat kis ablakai</div> <div></div> <div>A Baross utcai homlokzat díszje: a vándorbot, a vándorkalap és a vándortarisznnya</div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E1	Lakóépület	Hrsz. 582
Ady Endre utca 1.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E2	Lakóépület	Hrsz. 568
Ady Endre u. 15.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század, talán 1879 előtt, lakóház.



Az épület leírása:

A telekhatár mentén épült, keskeny homlokzatával az utcára néző hosszú ház. Csonkakontyos, cserépfedésű tetőzetének gerince a hossz tengelynek megfelel. A terméskő lábazat fölött az utcára három állótéglány, egyrétegű, T-osztós ablak néz. Az udvari homlokzaton a klasszikus tornácos, füstös konyhás parasztház – elrendezés tükröződik. A mai kialakítás szerint kisméretű tornácról balra és jobbra is lakószobákba lehet jutni. Az ablakok kiképzése az utcára néző ablakokénak felel meg, kivéve a jobb szélén két kisebb méretű ablakot. A 19. században épülhetett, azóta csak kisebb mértékben alakíthatták át, eredeti tömegét megőrizte. A homlokzat alapszíne fehér, a nyílászárók világos mogyoró barnák. Szépen kivitelezett felújítás.

Az 1879. évi tagosítási térképen az épület helye –nem teljes biztonsággal– azonosítható, így az épületet feltételesen tekinthető 1879 előtt épültnek.

E2	Lakóépület	Hrsz. 568
Ady Endre u. 15.	Védett építmény	
Védési javaslat A példamutató gondossággal felújított épület jellegzetes középtonácos-bejáratos, hátsó istálló sváb parasztház, amelynek utcai homlokzatán ritka módon nem az általában a korabeli budaörsi parasztházakon megszokott két, hanem három ablak nyílik. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa 		

E2	Lakóépület	Hrsz. 568
Ady Endre u. 15.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E2	Lakóépület	Hrsz. 568
Ady Endre u. 15.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



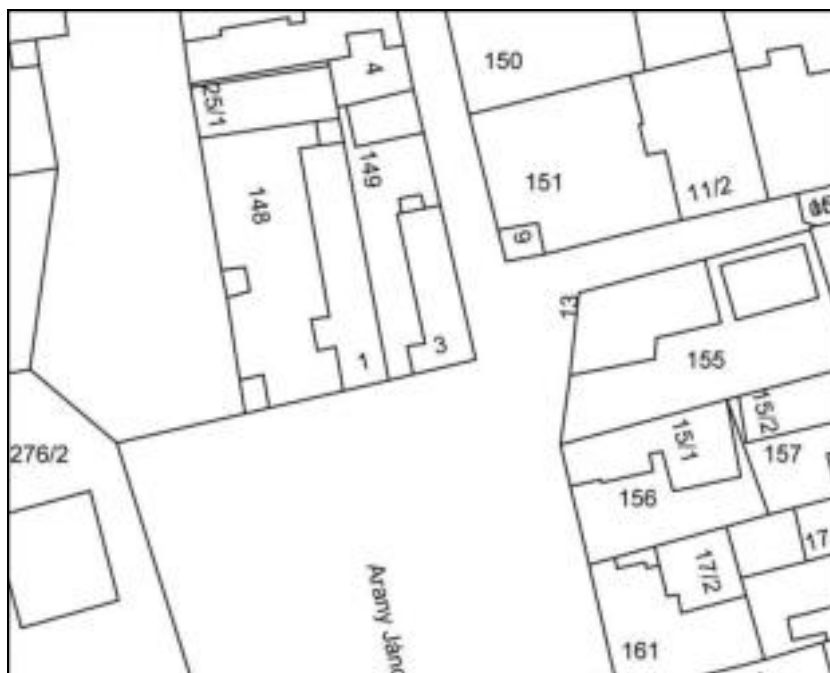
E3	Lakóépület	Hrsz. 148
-----------	-------------------	------------------

Arany János utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója : 19. század első fele, lakóépület, Zichy-major		
<div></div>		
Az épület leírása: <p>A 2007. évi törzskönyv alapján téglány alaprajzú lakóépület. Utcavonalra épített, tetőzete az út tengelyére merőleges, hódfarkú cserépfedéssel fedett, csonkolt nyeregtető. A nyílászárók már nem az eredeti arányúak. A homlokzata fehérre vakolt. Épült a XIX. század végén.</p> <p>A törzskönyv a telken található mindkét lakóépületet védte. Arany János utca 1., illetve Stefánia utca 25. néven is. Mindkét épület azonos rendszerben került kialakításra, egymásra merőlegesen építve. Bár a telket kerítés választja ketté és a házak gerincmagassága is eltér, de a tulajdoni lapon egy helyrajzi számon szerepelnek.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján az utcai főhomlokzat földszintjén egy állótéglány szalagkeretes, kétrétegű, osztott ablak nyílik a cementes lábazat fölött. A padlástérbe két kisméretű állótéglány ablak nyílik. Az oromzatot vékony szalagkeret tagozat keretezi. Kerítése sóskuti mészkő kváderekből épült, cementes vakolat fedi. Az udvari homlokzat háromtengelyes, ajtó-ablak-beüvegezett egykori bejárati előtér sorrendben. Az ajtó és az ablak eredeti, 19. század végi szerkezetnek tűnnek. Az utcai homlokzat alapszíne baracksárga, az udvari homlokzat fehérre van meszelve.</p> <p>Az épület feltételelesen azonosítható a 2. katonai felmérésen (1856-1860). Az 1879. évi tagosítási térkép már egyértelműen ábrázolja.</p>		

E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
<div></div>		
<div>Források</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
<div>Veszélyeztetettség: Vizesedő kerítés és lábazat</div>		
<div>Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



E3	Lakóépület	Hrsz. 148
Arany János utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók

2014. évi fotó:



E4	Lakóépület	Hrsz. 149
Arany János u. 3.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század első fele, lakóépület



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint földszintes nyeregtetős épület. Téglány alakú, földszintes épület. Tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Tetőformája nyeregtető.

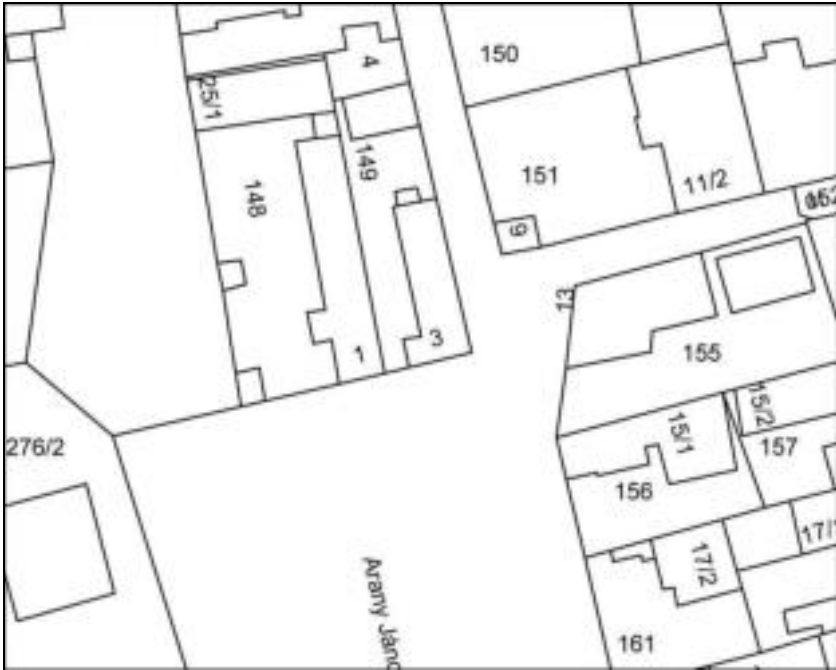
A Zichy uradalomhoz tartozó, leválasztott területrészen legújabb kori beépítések találhatók.

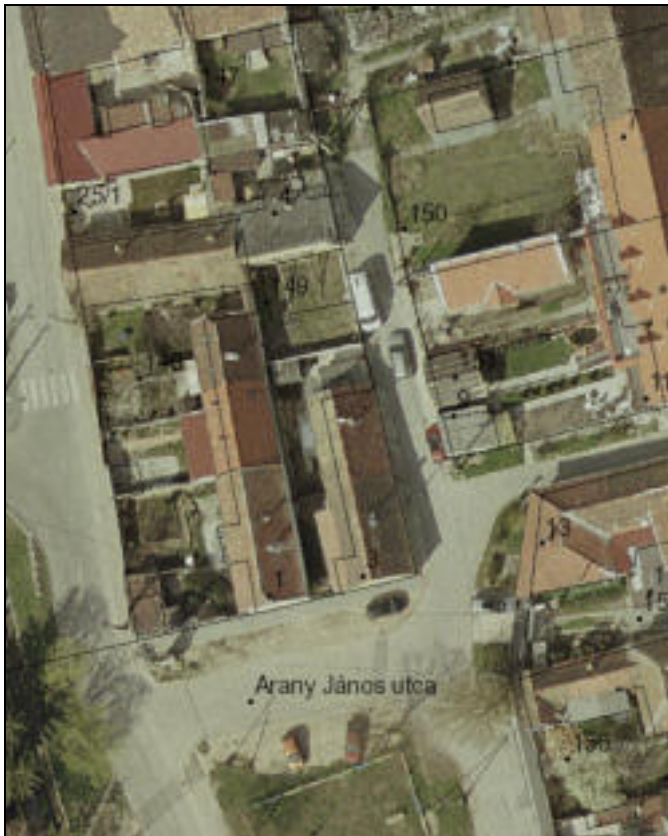
A 2012. évi szemle alapján az utcai főhomlokzat földszintjén két állótéglány szalagkeretes, osztott ablak nyílik a cementes lábazat fölött. A padlástérbe két kerek ablak nyílik. Az oromfalat polisztirol tagozat keretezi. 2007 óta a kerítést lecserélték, így az udvari beépített tornác az utcáról már nem látható. A homlokzat krémszínű, a tagozatok fehérek.

A 2. katonai felmérésen (1856-1860) feltételelesen, az 1879. évi tagosítási térképen már egyértelműen azonosítható.

E4	Lakóépület	Hrsz. 149
Arany János u. 3.	Védett építmény	
Védési javaslat A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.		
Források Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E4	Lakóépület	Hrsz. 149
Arany János u. 3.	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E4	Lakóépület	Hrsz. 149
Arany János u. 3.	Védett építmény	



Az Arany János utca 1. és 3. házak.



A ház utcai homlokzata.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E4	Lakóépület	Hrsz. 149
Arany János u. 3.	Védett építmény	



A ház oldalhomlokzata

2014. évi fotó:



E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
-----------	---------------------------------	------------------

Arany János utca 5.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század 2. fele, uradalmi épület, majd lakóház.	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a volt Zichy uradalom régi baloldali zárórésze. A régi épület a következő ingatlanokon folytatódik. Az új épületrésznek nincs építészeti értéke.

A 2012. évi szemle alapján az Arany János utca 5. és 7. eredetileg hosszú, cselédház-szerűség lehetett. Az Arany János utca 5 nyugati oromfalán látható, hogy a ház sóskuti mészkő kváderekből épült. Nyeregtetőzetét részben eredeti hód farkú fedés borítja. A eredeti telkeket sok kis részre osztották fel, kis telkeken különböző viskók épültek hozzájuk, de tömegében megőrződött az eredeti struktúra. A Köz térről nyíló átjáróba három állótéglány, kétrétegű osztott ablak nyílik, a két ablaktábla között vasrács látható. Az ablakszárnyak történeti diópántokon fordulnak. A ház homlokzatai szürkére, fehérre, sárgára festettek, nyílászárói zöldek, barnák. Az udvarra néző homlokzaton a nyílászárókat kicserélték.

A 2007. évi szemléhez képest a ház állapota nem változott

Védési javaslat



A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	
egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió)		

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	
		
		
légifotó M=1:250		
		ADATLAP / 3 Fotók

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>A telek igen sűrűn beépített</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	
<div></div> <div>A telek igen sűrűn beépített</div> <div></div> <div>A ház északi homlokzata</div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	
<div></div> <div>A ház egyik északi ablaka</div>		
<div></div> <div>A ház nyugati oromfala</div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E5	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 146
Arany János utca 5.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
-----------	---------------------------------	-------------------

Arany János utca 7.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század 2. fele, uradalmi épület, majd lakóház.	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a 7. szám a Zichy major megosztott épületéhez tartozik.

A 2012. évi szemle alapján az Arany János utca 5. és 7. eredetileg hosszú, cselédház-szerűség lehetett. Az Arany János utca 7. telekhatáron épült, hosszú téglalap alaprajzú épület. Tetőzete nyeregtető, részben eredeti hódfarkú fedéssel. A telek északi határán kisméretű, nyeregtetős melléképület áll.

A 2007. évi szemléhez képest a ház állapota nem változott, a telek rendezett.

Védési javaslat

A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban,

E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
Arany János utca 7.	Védett építmény	
egy koncepció keretében javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa		

E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
Arany János utca 7.	Védett építmény	
		
		
légifotó M=1:250.		
		ADATLAP / 3 Fotók

E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
Arany János utca 7.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
Arany János utca 7.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>Az épület Köz térre néző, homlokzata (az okker meszelésű szakasz)</div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E6	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 150.
Arany János utca 7.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
-----------	---------------------------------	------------------

Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, Leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század 2. fele, uradalmi épület, majd lakóház.	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a volt juhhodály megosztott területének jobb oldali harmada. A telken lévő melléképületek értéktelenek. A volt juhhodály épületét lakóházzá alakították át. A volt juhhodály épület csak egységében képvisel városképi értéket. A 153 hrsz.-ú telekre néző homlokzat eredeti, hóbörcsös, vakolatos, festett felületű.

A 2012. évi szemle alapján az Arany János utca 5-7-11-15. számú házak eredetileg egy, több lépcsőben kiépült épületegyüttest alkottak: a juhhodályt és kiszolgáló épületeit. Az Arany János utca 11/A jelenlegi formájában történő kiépítésével a történeti városképnek hátrányos módon módosították az eredeti történeti épületegyüttes sarokrészének tömegét.

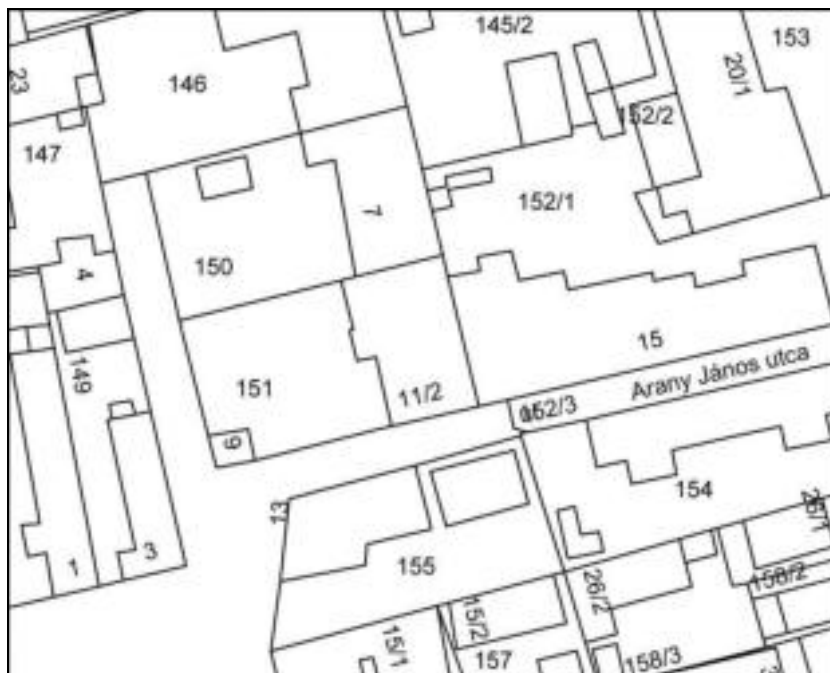
Védési javaslat

A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa		

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
Veszélyeztetettség: Városképi		
Szükséges intézkedés: Az eredeti épülettömeg bemutatása, utcaképi rendezés, a Zichy-majorra vonatkozó egységes koncepció szerinti felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	



A ház Köz térre néző homlokzata (fehér vakolatú szakasz)

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	



A ház nyugat felől fotózva



A 11/2 és a 15. számú házak találkozása

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E7	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 151
Arany János utca 11/2. (11/A)	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
-----------	---------------------------------	--------------------

Arany János utca 15.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század 2. fele, uradalmi épület, majd lakóház.	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint emeletes, kontyolt nyeregtetős épület, a Zichy major része. A tér körüli épületeknél ezt a szakaszt jól zárja. (További kutatás szükséges).

A 2012. évi szemle alapján az Arany János utca 5-7-11-15. számú házak eredetileg egy, több lépcsőben kiépült épületegyüttest alkottak: a juhodályt és kiszolgáló épületeit. Az épület északi homlokzat egy kis térre nyílik, itt található a bejárat is. Az Arany János utcára néző homlokzat lepusztult, nem tudni, mikor volt utoljára bevakolva. Látszik az eredeti tető a gerendavégekkel, egységes ablaksor rácsos ablakokkal, amibe már újabb nyílászárók vannak betéve, és több nagy, másodlagos kapu van beletörve a homlokzatba. A régi vakolat architektúra a homlokzaton, fenn a gerendák között, a gerendák magasságában figyelhető meg. A homlokzaton végighúzódik egy hóbörcsös, szürke sáv, és onnan lefelé az egykori világos színű homlokzati színű tükör maradványa. Az egységes, rácsos ablaksorhoz ez a vakolat architektúra tartozhatott.

Az Arany János utca felől egykor egy komplett földszinti épületrészt toldottak hozzá, amit már a 2007. évi szemle idejére elbontottak. Ebből az egykori toldalékból a homlokzaton látszik a födémvonal, alatta pedig a belső vakolat és meszelés maradványa.

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	
<p>Ez eddig az egyik legrégebbi épületegyüttes Budaörsön, jelenlegi, sérült és veszélyeztetett állapotában is a legintaktabb. A falazata is teljesen eltér a Budaörsön fennmaradt falazási technikáktól.</p> <p>Az épület délnyugati sarkában látható egy történeti ajtó, ami az eredeti kőfalazatba van beépítve. Az ajtókávéban már téglák is vannak, a vasalatok 19. század közepi jelleget mutatnak. Az ajtóba utólag két fémlemez-fedésű ajtószárnyat illesztettek, amiket egy vaspánt fog át. A két szárnyat tolózár zárja.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.</p> <div>Források:</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</p>		
<div>Veszélyeztetettség:</div> <p>Vizesedés, leromlott állapot</p>		
<div>Szükséges intézkedés:</div> <p>Falkutatás, a Zichy-majorra vonatkozó egységes koncepció szerinti felújítás</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	

légifotó M=1:500

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	




A ház kelet felől fotózva




Az Arany János utcai homlokzat

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	



Eredeti, kisméretű ablak



A tetőgerendák az eredeti vakolattal

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	



Vasalt ajtó a délnyugati sarokban



A ház nyugat felől fotózva

		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	------------------------------------

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	





A bejárat kiugró tömbje a Clementis László utca; és a Köz tér felől.

		ADATLAP / 8 Fotók
--	--	----------------------

E8	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 152/1
Arany János utca 15.	Védett építmény	



Az Arany János utca 15 és a 11/2 házak csatlakozása.

2014. évi fotó:



E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtt, átépítve 1887, lakóház



Az épület leírása:

Utcafrontra épült földszintes, „G” alaprajzú épület. Eredetileg alaprajza téglalap, amelyet az idők során „L” alakká bővítettek, majd a telek északi határán melléképülettel toldottak. A tető a hossz tengelynek megfelelő, kontyolt nyeregtető, benne az utcai homlokzat fölött két modern tetőablak nyílik. Az utcára három tengely nyílik ablak-kapu-ablak ritmusban. Középen a lapos kosárvízzel záródó kaput kanellurázott oszlopok fogják közre, felül oroszlánfejes zárókő látható. A kapu kökeretén az „1887” évszám olvasható. A homlokzat bal és jobb oldalán egy-egy vakolt, könyöklős, profilált szalagkeretes ikerablak nyílik. Az ablakok modern szerkezetek. A homlokzat alapszíne kék, a cementes lábazat színe szürke, a tagozatok fehérek, a kapu mogyoróbarna.

Az épület magja 1879. előtt épült, átépítve 1887-ben.

Az épületet 2014-ben felújították, az eredeti homlokzati struktúrához leginkább hasonlító külsőt hozva létre.

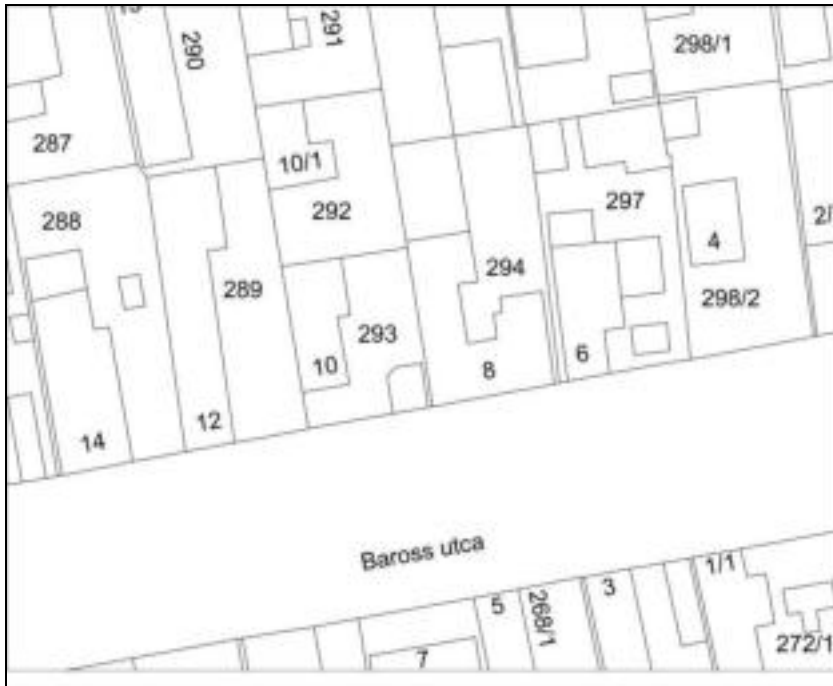
Az épület rövid története

A történeti térképek alapján a ház környéke a középkori-koraújkori település déli szélét jelentette. Az 1767-1779 között és az 1778.-ban készült felméréseken már azonosítható a mai Baross utcának a Stefánia utca és a Károly Király út közé eső szakasza. Ez alapján a mai

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<p>Baross utca keleti szakaszát az újra betelepülés után fél évszázaddal már lakták. Az 1783-ban készített első katonai felmérés, az 1856-60 között készített második katonai felmérés és az 1874-ben készített harmadik katonai felmérés mutatja az egyre sűrűbben épített házak sorát. Az 1879-ben készült, igen pontos tagosítási térképen a mai ház helyén a korra jellemző fésűs beépítésnek megfelelő épület állt. A telek nyugati szélén egy, az utcára keskeny homlokával néző hosszú épület alaprajza látható.</p> <p>A fentiek alapján valószínű, hogy egy, 1879-ben már álló épület mellé a telek keleti határán egy újabb épületet emeltek és a kettőt 1887-ben áthajtókapuval foglalták egy „L” alaprajzú tömbbe.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<p>A 20. század második felében készült archív fotók alapján a déli homlokzaton öt tengely nyílt az utcára. A kő vagy vakolt keretes, kerékvetős kapu kosárvét oroszlános címerkő zárta. A kapu fölött a keretelés két szélén, párkány alatt csillagok közé foglalták az (át)építés évszámát „*18 87*”.</p> <p>A homlokzat két szélén két-két szalagkeretes, könyöklővel összekötött állótéglány, rácsozatlan ablak nyílt. Az archív fotók alapján az ablakok kétrétegű, kétszárnyú szerkezetek voltak, a külső szárnyak sötét, a belső szárnyak világos színűre festve. Az esküvői menetet bemutató képen látható, hogy a homlokzaton végighúzódo, valószínűleg tagolt félgömbprofilú párkány alját fogasléc, vagy tojásmotívumok díszítették. A kémény helye idővel változott, mivel a képeken hol a keleti szárnyon, hol az északi részen látható. A tetőtérből az utca felé két kisméretű bevilágítóablak nyílt.</p> <p>Az 1970-es, 1980-as években az első két tengely ablakait befalazták, helyükre egy ikerablak került, talán ekkor alakították át a tetőszerkezetet is és emelték meg a falkorona magasságát. Ekkor a homlokzat alapszíne világosrózsaszín volt, a lábazaté barna, a tagozatoké fehér. Az ikerablakokat nem keretelték, csak az összekötő könyöklőt tartották meg. A tetőtérből a korábbiakhoz hasonlóan két kisméretű bevilágítóablak nyílt. lehetséges, hogy a korábbi ablakokat újra beépítették. Az épület alaprajzi elrendezése ekkor már nem, vagy nem sokat változhatott, mivel a 20. század második felében készült légifotókon nem látható jelentős eltérés.</p> <p>A 21. században cserélték ki a negyedik-ötödik tengely ablakait is ikerablakra, s ekkor került sor a kapu felújítására is. A tetőtér kisméretű ablakait is ekkor cserélhették ki a ma látható ablakokra. A telek északi határán a házat melléképületekkel toldották meg.</p> <p>A 2014. évi került sor az épület utcai homlokzatának tudományos kutatására, amelynek során sikerült igazolni a korábbi nyílásrendszert.</p>		
<p>Védési javaslat</p> <p>A kutatási eredmények figyelembevételével készült felújítással sikerült a 19. század végi Budaörs egyik fontos közlekedési útvonalának utcaképét meghatározó jellegzetes homlokzatú házat megóvni. Védelme továbbra is javasolt.</p>		
		ADATLAP / 3 Források, javaslatok

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div>		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Arcanum.hu, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár, Cartographia Kft. Archív családi fotók: Zsidi József, tulajdonos FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa Thury László, Budaörs, Baross utca 8. építéstörténeti és falkutatási dokumentáció (2014)		
Veszélyeztetettség: Nincs, az épületet 2014-ben felújították		
Szükséges intézkedés: Nincs, az épületet 2014-ben felújították		
		ADATLAP / 4 Helyszínrajz, légifotó


E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
		
		
légifotó M=1:250		
		ADATLAP / 5 Fotók

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Kutatási fotók 2014

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	





Vakolatrétegek a falszöveten: az alapvakolat után rögtön a legutolsó, cementes modern vakolat következik




A ház déli homlokzata a vakolat leverése után

		ADATLAP / 9 Kutatási fotók 2014
--	--	------------------------------------


E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
		
<p>A korábbi ablakok és a lábazat a kaputól balra (2014)</p>		
		
<p>A kapu faragott kváderekből álló oszlopai és teherhárító íve (2014)</p>		
		<p>ADATLAP / 10 Kutatási fotók 2014</p>

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div>A korábbi ablakok és a lábazat a kaputól jobbra (2014)</div>		
<div></div> <div>Az egykori reichnre néző keleti fal a vakolat leverése után (2014)</div>		
		ADATLAP / 11 Archív fotók

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	






A ház egy, talán a 20. század második felében készült fotón.



A ház egy, talán a 20. század második felében készült fotón.

		ADATLAP / 12 Archív fotók
--	--	------------------------------

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <p>A ház egy, talán 1970-1980 környékén készült fotón.</p>		
		ADATLAP / 13 Archív térképek

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div>1767-1779, Budaörs felmérése, részlet</div> <div></div> <div>1778, határmegosztási térkép, részlet</div>		
		ADATLAP / 14 Archív térképek

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	



Budaörs az 1. katonai felmérésen. 1783, Colonne XIII – Sectio XXXII.

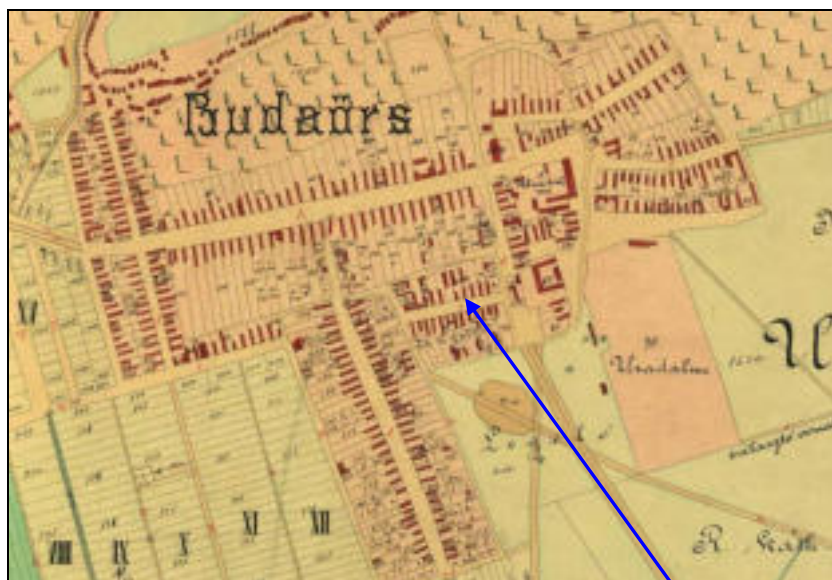


Budaörs a 2. katonai felmérésen. 1856-1860, Colonne XXII – Sectio 51.

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 15 Archív térképek



Budaörs magja a 3. katonai felmérésen. 1872-74, 5062-1 szelvény.



1879, Budaörs tagosítási térképe, a városmag.

E9	Lakóház	Hrsz. 294
Baross u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 16 Archív térképek



7. kép. Budaörs a 65-324 EOTR térképszelvényen.

2014. évi fotó:



E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Társasházi tulajdon, Magán és Önkormányzati tulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1900, árvaház és iskola és melléképülete



Az épület leírása:

Nyugat felé néző „E” alaprajzú alapincézett épület, tetőzete kontyolt nyeregtető. Háromszintes, az egyes szintek ablaksorai eredetileg egységesen kerültek kialakításra. A földszint állótéglány, az első és a második emelet ablakai lapos íves záródású téglány ablakok. Mindegyik ablak téglakeretelésű, könyöklőjük alatt övpárkány köti össze őket. A lábazat téglából készült, benne a keleti homlokzaton kisméretű pinceablakok nyílnak.

Az északi homlokzat öttengelyes, a földszint középső tengelyében nyílik a bejárati ajtó. A nyugati homlokzat héttengelyes, a kiugró szárnyak végén egy-egy nyílás, a beugrókban két-két nyílás alkotja a tengelyeket. A déli homlokzat öttengelyes. Az keleti homlokzat héttengelyes, az második és harmadik emelet ötödik-hatodik tengelye között téglalízéna látható. Az eredeti nyílászárókat sok helyen kicserélték. A tetőzet részben vizesedik, a belső terek falai és a pince több helyen vizesedik.

„L” alaprajzú, nyeregtetős épület, a délkeleti sarkán modern toldalékkal. Nyugatra tőle nyári konyha áll. A déli homlokzat három tengelyes + egy tengelyes a toldalék. Az ablakok állótéglány, rácsozott, valószínűleg T-osztós ablakok. A homlokzat alapszíne sárga, a lábazat terméskő.

A toldalék ablaka modern állótéglány, keretelés nélküli ablak.

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	

Az épület története

A Nagypénteki Református Társaság 1900. október 18-án avatta fel a 68 férőhelyes árvaházat és elemi iskolát, a „Nagypénteki Református Társaság Erzsébetháza”-t. Alaprajza az épület névadójának, Erzsébet királynőnek emlékére E betűt formál. A tanítás itt 1944-ig folyt. Az épület jelenleg, 1974 óta, társasházként szolgál. A mai Beregszászi utca 40. szám alatt az épület konyhája és cselédlak épület meg.

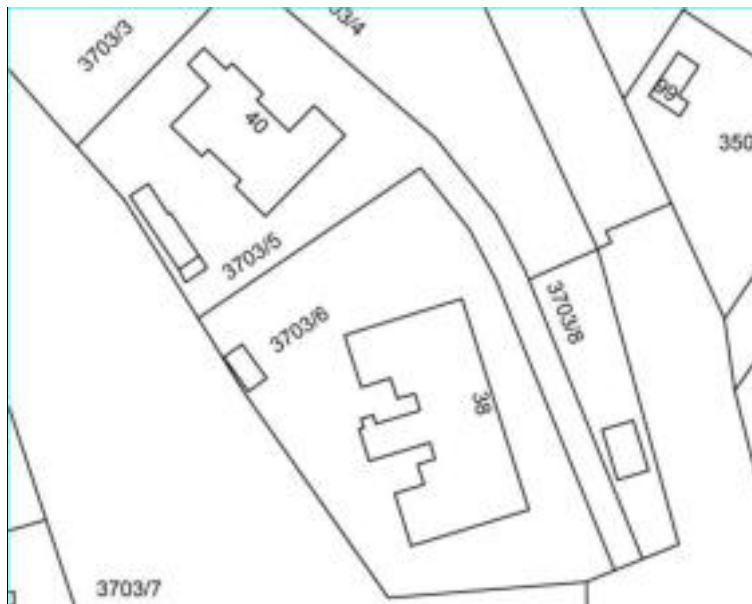
Védési javaslat

Az épület a 20. századi Budaörs fontos oktatási intézménye volt, középületként vagy társasházként egyaránt méltó a megőrzésre.

Az egykori Árvaháztól elválaszthatatlanok annak melléképületei. Amennyiben az egykor Árvaházként, ma társasházként működő főépületben újra közintézmény kapna helyet, a működtetéséhez a kiszolgáló épületekre feltétlenül szükség lesz, további védelmük ezért indokolt.

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 2 Leírás
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Minalunk.hu:</p> <p>http://www.minalunk.hu/Budaors/hirek/6492/477/113evvelezelottarvahazepultKamaraerdoben</p>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, felújítás		

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó



légifotó M=1:1000

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



Az északi homlokzat



A keleti homlokzat

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



A déli homlokzat



A nyugati homlokzat

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



Nyugati homlokzat, déli beugró



Nyugati homlokzat, keleti beugró

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



A tetőtér részlete



A lépcsőház részlete

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók



A lépcsőház részlete



A pince részlete

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	
<div></div> <div>A déli homlokzat</div>		
<div></div> <div>A nyári konyha</div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	



A keleti homlokzat



A padlásablak

E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E10	Lakóépület	Hrsz. 3703/5, 6
Beregszászi utca 38-40.	Védett építmény	



E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012., 2013
Az épület kora, eredeti funkciója: 1875. Lakóház, présház, pince		



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint 1875-ben épület nagy méretű, téglalap alaprajzú földszintes épület. Tetőzetének gerincvonala merőleges az út tengelyére, utcai homlokzata oromfalas. Tetőformája nyeregtes. Utcái homlokzata vakolt, a vakolat díszített. Főhomlokzatán kőkeretes padlásfeljáró ajtó. A belső homlokzaton két köríves, kőkeretes pinceajtó látható.

A 2012. évi szemle alapján a kerti homlokzatán két szalagkeretes, osztott ablak néz dél felé. Az udvarra néző (keleti) homlokzata nyolc tengelyes (ablak – veranda – ablak – a préstér kőkeretes kapuja – kőkeretes pincelejáró – ablak – ajtó – kis ablak). A kis ablak kivételével a többi szalagkeretes, osztott ablak. Tetőtere felújítva 2008-ban, itt új tetőtéri ablakok nyílnak.. Az épület alatt a hossz tengelynek megfelelő irányú nagyméretű dongaboltozatos pince található.

A 2007. évi kutatás alapján az épület északi, utcára néző homlokzata korábban, 1960-as években barack-narancsárga színű volt. A lakóterben, a bejárat után nyíló szoba belső ablakkávája almazöldre volt festve.

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	
Védési javaslat A ház az eredeti 1875. évi külső és belső homlokzati elrendezést őrzi, nyílászáróinak nagy része és pincéje is érintetlenül maradt fenn. A ház Szakály Mátyás, Budaörs kulturális élete egyik meghatározó lakjának volt lakóháza, jelenleg az unokája lakja. Védelme feltétlenül javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa „Budaörs, Bokréta köz 7. szondázó kutatása” Koppány András – Thury László (2007)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	





légifotó 2013 (M=1:500)

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	




Az utcai (északi) homlokzatt




Az udvari homlokza

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	



A kertre néző déli homlokzat



A kőkeretes terménybeadó nyílás

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E11	Lakóépület	Hrsz. 16
Bokréta köz 7.	Védett építmény	
2014-es fotók:		
		
		
E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, rajz
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1863, présház-pince



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. Nyílászárói hagyományos egyrétegűek, fémtáblával. A hód farkú csapott tetős épület fedélszerkezete szarufás–kakasülös. Utcai homlokzatán fehér keretezések találhatók, oromzatán két szellőző nyílás. Az ajtó két oldalán keretben WH és AH monogram. A helyiségek padozata döngölt föld. 1863-ban épült.

A 2012. évi szemle alapján a pince homlokzatát és a nyílászárókat kicserélték, a fémtáblák hiányoznak. Udvari homlokzatán új kialakítású üvegtéglás nyílások, oromfalas tetőtér-bővítmény. A pinceajtóból a vasborítású ajtó eredeti.

Főhomlokzata a dél felé néző utcai homlokzat. Földszintje három, padlásszintje kéttengelyes. Udvari homlokzata öt tengelyes. Az udvarra szalagkeretelésű, állótéglány, kétszárnyú osztott ablakok nyílnak.

Védési javaslat

A szépen felújított egykori présház-lakóház az utólag kialakított hátsó traktussal együtt az igényes helyreállítás és a hagyományos budaörsi utcakép megtartása miatt is védelemre méltó.

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	


légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	




A ház utcai homlokzata



A ház udvari homlokzata


		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	



A ház nyugat felől fotózva

2014. évi fotó:



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E12	Lakóépület	Hrsz. 1840
Bor utca 62.	Védett építmény	



E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	

E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század első harmada, lakóház	



Az épületek leírása:

Az utcának ez az oldala, az 5-ös után (7, 9, stb.) tömegében egy egységes sor, viszonylag jól megőrződött, de már vannak magasítások, emelések, hiányok, azonban az átalakításokkal együtt is igen jellegzetes házsor

A **Budafoki út 9.** egy utcára merőlegesen épült, földszintes, kontyolt nyeregtetős ház, hódfarkú cserépfedéssel. Az épület felújítása jelenleg is tart, ablakai, bejárati ajtaja és a padlásfeljáró is eredeti szerkezet. Szépen felújították a homlokzatot, a fakerítést, az ereszaljat és az eresz deszkázatot. Nagyon szép, egységes kinézetű ház.

E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	
Védési javaslat A szépen felújított egykori paraszti lakóház a 19. század végén – 20. század elején terjeszkedő Budaörs építészetének tipikus példája, ezért, valamint az igényes helyreállítás és a hagyományos budaörsi utcakép megtartása miatt is védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotó
--	--	-----------------------------------

E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	



Budafoki út 9.



Budafoki út 9.

		ADATLAP / 4 Fotó
--	--	-----------------------------------

E13	Lakóépület	Hrsz. 3234
Budafoki út 9.	Védett építmény	

2014. évi fotók:



E14	Lakóépület	Hrsz. 3238.
------------	-------------------	--------------------

Budafoki út 17.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század első harmada, lakóház	



Az épületek leírása:

Az utcának ez az oldala, az 5-ös után (7, 9, stb.) tömegében egy egységes sor, viszonylag jól megőrződött, de már vannak magasítások, emelések, hiányok, azonban az átalakításokkal együtt is igen jellegzetes házsor

Az egységes utcakép része a **Budafoki út 17** is. Alagsora van, fatáblás eredeti alagsori ablakokkal, a földszinti részen a nyílászárókat már kicserélték. Az épületet újravakolták.

A ház utcai traktusa, a pinceablakkal és az utcára néző ablakkal a környékre jellemző, Budaörs 19. század végi – 20. század eleji terjeszkedésére utaló háztípust őrzi. A bejárati kiugró részt már jobban átalakították, de itt is felismerhető az eredeti bejárat tömege.

E14	Lakóépület	Hrsz. 3238.
Budafoki út 17.	Védett építmény	
Védési javaslat Külső vakolás, az ablakok keretelése és szigetelés után a Budafoki úton szintén nagyjából egyidőben épült környékbeli –szintén védelemre javasolt- házakkal együtt a terület betelepítésének korára jellemző hagyományos budaörsi utcakép képviselője lehetne, ezért védelmét javasoljuk.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: enyhe vizesedés a homlokzatokon		
Szükséges intézkedés: szigetelés, vakolás, állagmegóvás.		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E14	Lakóépület	Hrsz. 3238.
Budafoki út 17.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	------------------------------------

E14	Lakóépület	Hrsz. 3238.
Budafoki út 17.	Védett építmény	



Budafoki út 17.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E14	Lakóépület	Hrsz. 3238.
Budafoki út 17.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
------------	-------------------	-------------------

Budafoki út 25.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század első harmada, lakóház	



Az épületek leírása:

Az utcának ez az oldala, az 5-ös után (7, 9, stb.) tömegében egy egységes sor, viszonylag jól megőrződött, de már vannak magasítások, emelések, hiányok, azonban az átalakításokkal együtt is igen jellegzetes házsor

A **Budafoki út 25** egy döntően eredeti, utcai architektúráját megőrzött épület, alagsorában új ablak van betéve és a tornác felé ki van bővítve az épület, ahol egy teljesen új, vagy másodlagos ablak van betéve. A ház téglalap alaprajzú, tetőzete a hossz tengelynek megfelelő kontyolt nyeregtető. Az épület eredeti architektúrája: három vakolatkeretes nyílászáró, köztük két kör alakú vakolatdísszel, az északi oldalon egykor egy lizéna volt, aminek a fejezete van meg. A tornác is beletartozott ennek az architektúrájába, de valószínűleg ott egy nyílás volt, aminek a helyén most ablak van az utcai oldalon. Itt is lehetett egy vakolat-lizéna, aminek a fejezetéből már csak egy kis töredék látszik. A magas lábazaton látszik, hogy az alagsort átalakították és homlokzatba egy új, házilagos ablak helyeztek el, aminek hegesztett rácsa nívós darab. Az udvari homlokzat teljesen át van alakítva, más színű is, nagy ablakok vannak rajta, ma már csak falkutatással lehetne tisztázni a korábbi ablakok pontos helyét. Az ingatlan kerítése talán egykorú, vagy kicsivel későbbi, mint az utcai homlokzati architektúra.

Védési javaslat

Megkopottan is az utca egyik legigényesebb homlokzata, védelme és eredeti állapota szerinti

E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
Budafoki út 25.	Védett építmény	
felújítása feltétlenül javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
Budafoki út 25.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	------------------------------------

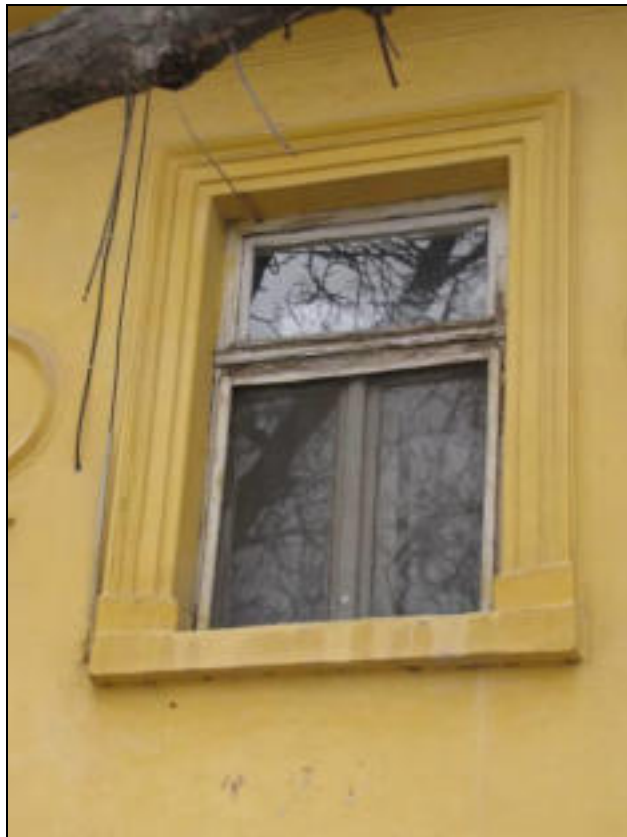
E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
Budafoki út 25.	Védett építmény	



Budafoki út 25.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
Budafoki út 25.	Védett építmény	



Budafoki út 25.

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E15	Lakóépület	Hrsz. 3242
Budafoki út 25.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E16	Lakóépület	Hrsz. 3246
------------	-------------------	-------------------

Budafoki út 33.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század első harmada, lakóház	



Az épületek leírása:

Az utcának ez az oldala, az 5-ös után (7, 9, stb.) tömegében egy egységes sor, viszonylag jól megőrződött, de már vannak magasítások, emelések, hiányok, azonban az átalakításokkal együtt is igen jellegzetes házsor

A **Budafoki u. 33** több épületrészből álló, téglalap alaprajzú ház. Tetőzete az egyes házrészeken eltérő gerincmagasságú nyeregtető. Utcai homlokzatán a cemenlapokból álló lábazat fölött egy állótéglány, vakolt könyöklős ablak nyílik. Ablakrácsa rokona a Budafoki út 29-es számú ház alagsori ablakrácsainak. Ez egy eredeti, egykorú hármassosztású és függőlegesen is osztott ablak, soha nem újítták fel. Ugyanilyen ablakrács van az udvari homlokzaton lévő ablakon is, az a nyílászáró is eredeti. Három eredeti udvari ablaka van, amin azonos típusú rács van. A homlokzat újra van vakolva és a verandát is beépítették.

A homlokzat alapszíne fehér, a nyílászáróké sötétzöld, a lábazat cement.

E16	Lakóépület	Hrsz. 3246
Budafoki út 33.	Védett építmény	
Védési javaslat Jellegzetes épület, a 19. század végi – 20. század eleji budaörsi parasztpolgári lakóházak épen maradt képviselője. Szépen megőrzött épüle, védelme javasolt. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) <		

E16	Lakóépület	Hrsz. 3246
Budafoki út 33.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	------------------------------------

E16	Lakóépület	Hrsz. 3246
Budafoki út 33.	Védett építmény	



Budafoki út 33.



Budafoki út 33.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E16	Lakóépület	Hrsz. 3246
Budafoki út 33.	Védett építmény	

2014. évi fotó



E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	

E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó-Leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1860-as évek, présház-pince



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint téglány alakú épület, tetőzetének gerincvonala az utcával párhuzamos. Alaprajza: présház–melegedő+pince. A kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás – kakasülős. A pórfödémes présháznak hagyományos egyrétegű nyílászárói vannak. A présház homlokzatképzése nyers kő. Az ajtó fölött jobbra padlásfeljáró található. Épült az 1860-as években.

A 2012. és 2014. évi szemle alapján az épületen változás nem történt.

E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>A pince az elmúlt másfél évszázadot szerencsés épségben vészelte át, kora és jó állapota miatt javasolt a további védelemre.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Kis mértékben leromlott</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Felújítás, hangulatosabb kerítés, falak vakolása, bár így is szép</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>



E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	






légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E17	Présház	Hrsz. 1436/4
Budakeszi u. 1/2.	Védett építmény	
2014-es fotó:		
		
E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012, 2013	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint utcavonalra épített épületek, téglány alakú, földszintes, nyeregtetős lakóházak. Utcai homlokzatuk vakolt. Részben átalakított utcai homlokzatok.

A 2012. évi szemle alapján a Budapesti út 5. egy, az udvaron álló kelet-nyugat hossz tengelyű, nyeregtetős ház. Déli homlokzata héttengelyes, ablak-ajtó-ablak-ablak-ajtó-ablak-ajtó ritmusban. A nyílászárók részben átalakítottak, legkorábbi elemeik a 19. század végére, 20. század elejére tehetők.

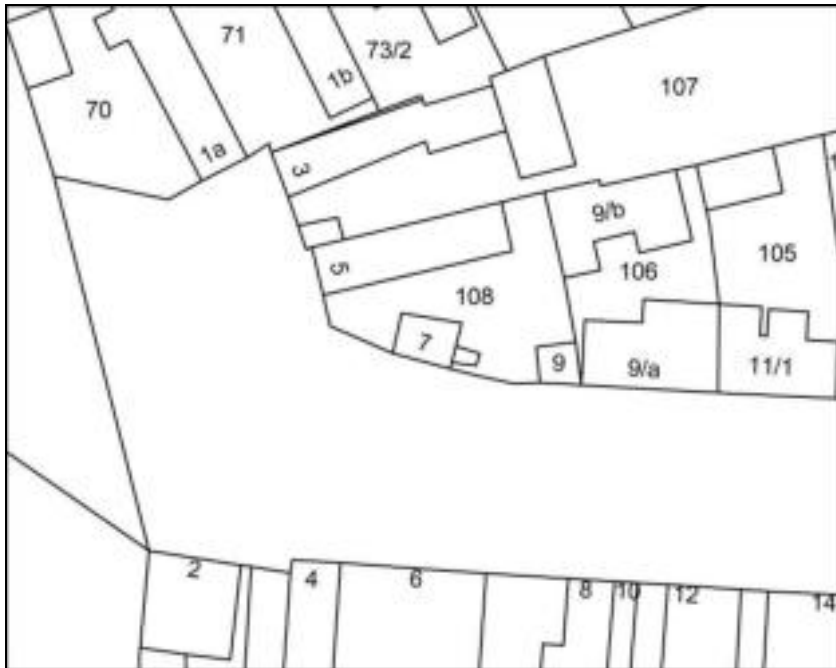
A telek északkeleti sarkában egykor préház állt, falazókövei és kapuja íves kökeretének elemei még a helyszínen hevernek. A Budapesti út 9/b nyugati homlokzatán még látható az egykori tetőszerkezet gerendalenyomata, ez alapján vagy nyereg- vagy a Budapesti út 9/b-nek támaszkodó félnyereg tetőzete lehetett. A HM Zrínyi Térképészeti Intézetében fellelhető légifotók alapján a préház tetőzete az 1950-1970-es években még állt. A 2009. évi légifotókon már csak a beomlott épület maradványai láthatóak. Az egykori préházból pince húzódott a Budapesti út 9/b alá.


A telek déli oldalán egy kis melléképület áll (Budapesti út 7.). Hossztengelye kelet-nyugat

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<p>irányú, tetőzete nyeregtető. Itt egykor húsbolt működött. A Budapesti útra néző felé néző déli homlokzatán most két ablak látható kívül vas ablakszárnyakkal. A homlokzat közepén teherhárító ív látható, itt egy ajtó lehetett, mellette keskenyebb ablak-teherhárító ívek az ablakok fölött. A telekre néző keleti oromzaton a padlástérbe nyíló állótéglány terménybeadó ajtó nyílik. Az északi homlokzat keleti sarkán ajtó nyílik, itt lehetett a tulajdonos bejárata. A keleti oromzaton, a tetőgerinc alatt kisméretű állótéglány szellőzőablak nyílik. Az épület nyugati homlokzata előtt egykori pincelejárát (?), a keleti homlokzata előtt kút nyílik.</p> <p>A telek délkeleti sarkában kisméretű, rossz állapotú melléképület áll, tetőzete, falai részben már beomlottak.</p> <p>A telekre a Templom térről és a Budapesti útról is nyílik bejárat.</p> <p>Az egykori lakóház és a hentesbolt felújítása 2014-ben megkezdődött.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>A felújítás alatt álló épületegyüttes felújítás után szép lezárása lesz a Templom tér keleti végének. Kora és a folyamatos felújítás miatt továbbra is védelemre javasolt.</p> <div>Források:</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Budaörs retró (www.budaorsretro.hu)</p> <div>Veszélyeztetettség:</div> <p>Vizesedés</p> <div>Szükséges intézkedés:</div> <p>Szigetelés, felújítás</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	







légifotó (M= 1:500)

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	





A Budapesti út 5. nyugati homlokzata.



A Budapesti út 5. déli homlokzata.

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<div></div> <div>A Budapesti út 7. nyugati homlokzata.</div> <div></div> <div>A Budapesti út 7. déli homlokzata.</div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	





A Budapesti út 7. keleti homlokzata.




A kút az épület Budapesti út 7. keleti homlokzata előtt.

		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	----------------------


E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<div></div> <div>A Budapesti út 7. északi homlokzata.</div> <div></div> <div>A Budapesti út 7. keleti homlokzata.</div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<div></div> <div>Az egykori prэшáz falazata</div> <div></div> <div>A tetőgerendák fészkei a Budapesti út 9/b. nyugati falában.</div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	




Pincebejárat a Budapesti út 9/b. nyugati falában.




A présház kőkeretes kapujának elemei.

		ADATLAP / 10 Fotók
--	--	-----------------------

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	




A telek délkeleti sarkában álló melléképület.



A telek déli bejárata és a sóskúti mészkő kváderekből rakott kerítés.

		ADATLAP / 11 Archív fotók
--	--	------------------------------

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
<div></div> <p>„Béke tér, a mai körforgalom”. Budaörsi Mozaik (1987) c. kiadványból (www.budaorsretro.hu; 0134fdc54f423853-1024x727.jpg)</p>		
		ADATLAP / 12 Fotók

E18	Lakóépületek	Hrsz. 108
Budapesti út 5-7-9.	Védett építmény	
2014. évi fotók:		
		
		
E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, Leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század vége, jelen formájában 1882, lakóház, présház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a lakóház tetőzetének gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. A kőfalazatú présházból téglaboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű épület kontyolt tetőidomú, a fedélszerkezet szarufás-kakasülös. A nyílászárók egy és kétrétegű hagyományos nyílászárók. Az épület homlokzatképzése sima vakolat, halványmályva színűre festve. Lábazata szürkés. 1882-ben épült



A 2012. évi szemle alapján a Budapesti út 9/a egyemeletes ház, bal oldalán átjáró kapu, amin át be lehet jutni a hátsó épülethez (9/b). Az emelet valószínűleg emeletráépítés, az osztópárkány vonalában egy helyesen kiugró párkány jelölhette az esetleges korai főpárkányt. 1882-es dátum a kapun, de ez lehet egy átalakítás dátuma is. Vaskapu és vas ablakszárnyak. A főpárkány az egész 9/a-b-n és a mellette lévő 11. számú házon végigfut. Lehetséges, hogy a két ház egykor egy nagy épület lehetett, vagy egy tulajdonos kezében volt, aki egységesítette az utcai homlokzatot.

A 2007. évi szemle óta az épületek állapota nem változott.

A 2. katonai felmérésen az épület feltételelesen azonosítható, szóbeli információk szerint

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	
<p>pincéje 18. század végi.</p> <p>A homlokzat színe eredetileg okker, vagy sárga lehetet, ez a gépjármű forgalom miatt barnássárgára koszolódott. A tagozatok fehérek, a nyílászárók barnák és fehérek.</p> <p>Védési javaslat</p> <p>Az összetett tömböt alkotó épületegyüttes továbbra is védelemre méltó, hosszú távon javasolt e ház és a szomszédos Budapesti út 11. homlokzati színezését összehangolni.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	
<div></div>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, felújítás		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz. légifotó

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	
<div></div> <div>Az utcai homlokza</div> <div></div> <div>Az utcai homlokzat</div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	





A hátsó traktusba vezető keskeny kapu



A kerékvető's kapu

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	------------------------------------

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	
<div></div> <div>A pinceablak</div> <div></div> <div>Az emeleti ablakok (kép bal oldalán)</div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E19	Lakóépületek	Hrsz. 106
Budapesti út 9/a, b	Védett építmény	

2014. évi fotók:



E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház.



Az épület leírása:

Utcafrontra épült cserépfedésű, nyeregtetős épület, a gerinc vonala az utcával párhuzamos. A Budapesti út 9/a és 11/1 és 11/3 épületeket egységes gerincmagasságú tető fedi, a főpárkány és az osztópárkány is végigfut a teljes homlokzaton.. Az ablakok mérete és magassága is azonos. Lehetséges, hogy a két ház egykor egy nagy épület lehetett, vagy egy tulajdonos kezében volt, aki egységesítette az utcai homlokzatot.

A 11/1 számú ház az utcára három állótéglány, modern szerkezetű ablakkal néz. A sarkon in situ kő kerékvető. A 11/3 házon jelenleg egy ablak nyílik, a vakolaton látható négyzetes folt a homlokzat jobb oldalán egy befalazott ablakot sejtet.

Védési javaslat

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	
Az összetett tömböt alkotó nívós épületegyüttes továbbra is védelemre méltó, hosszú távon javasolt e ház és a szomszédos Budapesti út 11. homlokzati színezését összehangolni.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	



2014. évi fotók:

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E20	Lakóépület	Hrsz. 105
Budapesti 11/1, 2, 3	Védett építmény	



E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
------------	-------------------	----------------------

Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, Leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1879 előtti, talán 19. század első fele, lakóház présház	



Az épület leírása:

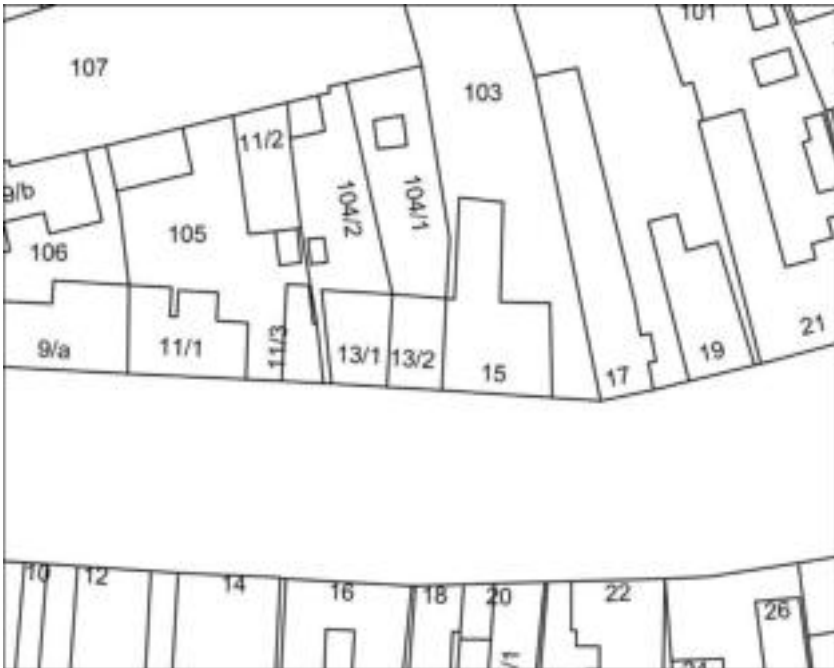
A 2007. évi törzskönyv szerint a lakóház-présház-pince tetőzetének gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. A kőfalazatú présházból téglaboltozatos pince nyílik. A présházra lakószintet építettek. Az épület tetőzete nyeregtetős, fedélszerkezete szarufás-kakasülös. A boltozatos alakítású présház nyílászárói egyrétegű fatáblások, a lakóházé hagyományos kétrétegűek. Az épület utcai homlokzatán kő nyílászáró keretek és fehér színű vakolatkeretek láthatók. Épült az 1890 – es években.


A 2012. évi szemle alapján a Budapesti út 13 és 13/2: telekkönyv szerint két külön telken álló, de valójában egyetlen, arányaiban barokk vagy 19. századi épület, egységes homlokzati struktúrával. Az épület földszintje és emelete is négytengelyes, a földszinti szélső tengelyekben egy-egy kőkeretes, íves záródású kapubehajtóval, közöttük két jellegzetes négyzetes ablak vas ablakdeszkákkal, fönt pedig inkább klasszicizáló-eklektikus homlokzattal. Az emeleti ablakok állótéglány formájúak, vakolt szalagkeretelésűek. A két szint között tagolt osztópárkány húzódik, az emeleti ablakok fölött tagolt főpárkány látható.

E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	
<p>A homlokzat két szélét a főpárkányig felfutó, fejezetben záródó lizénák határolják.</p> <p>A kőszerkezeten vörös festés, rossz minőségű kő lábazat, pipazsanéros ablakok és poroszsüveg a földszinten. A földszinten az ablakon keresztül egy osztófalat láttunk, amiben van egy pillér és utólagos falazás mindkét oldalán, fölvehető, hogy préstér vagy egy mesterember műhelye volt, ahol például egy szekérrel egyik oldal felől beálltak, a másik oldal felé pedig távoztak. A helyiséget modern poroszsüveg boltozat fedi, ami mögött talán megmaradt az eredeti boltozatot is.</p> <p>A homlokzat alapszíne fehér, a lábazat cementes, szürke, a kőszerkezet régi részein piros festés nyomai. Az épületet homlokzatát nemrég újíthatták fel, de az északi műhely vagy pincebejárat környékén már újra vizesedik.</p> <p>A 13/1 házhoz a ház emeletének és földszintjének nyugati (bal oldali) két-két tengelye tartozik.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <div>Nívós, arányos homlokzatú, Budaörs történetében igen korai városias lakóház, védelme továbbra is javasolt.</div> <div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Helyi értékvédelmi törzskönyv 2007</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div> <div>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</div> <div>Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, szigetelés</div> <div></div> <div></div> <div>ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó</div>		



E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	






légifotó M=1:250


		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	
<div></div> <div>Az utcai homlokzat</div> <div></div> <div>Az utcai homlokzat részlete</div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	



A műhely vagy préstér kapuja



A műhely vagy préstér belseje.

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E21	Lakóépület	Hrsz. 104/1,2
Budapesti út 13/1,2	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház, modern átépítés



Az épület leírása:

Utcafrontra épült „L” alaprajzú épület. A cserépfedésű nyeregtető gerincvonala a szárnyak hossz tengelyét követi. Az épületben az Adler Panzió üzemel. Teljesen felújított, modernné alakított épület., amely őrzi a régi 19. századi épület tömegét és homlokzati struktúráját. Stílusában hasonlít a Budapesti út 13-ra.

A földszinten öt, az emeleten négy, a tetőtérben négy nyílás néz az utcára. A földszinten állótéglány, osztott, vakolt szalagkeretes, könyöklős ablakok, köztük a második tengelyben félköríves záródású, kőkeretes, kerékvetős kapu. Az emeleten négyzetes alakú ablakok, keretelésük a földszintiekhez hasonló. A tetőtérben négy, a tetősíkból kiugró „kutyaól”-ban nyíló modern ablak.


Az udvari homlokzat bal szélén az emeleti ablakoknak megfelelő méretű és kialakítású ablak.

Védési javaslat

E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	
Historizáló módon kiegészített régi épület, arányos ritmusú homlokzattal és színvilággal. Jól illeszkedik a Budapesti út 9-11. által muttott utcaképbe. Védelme javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye		

E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Archív fotók

E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Archív fotók

E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	



E22	Panzió	Hrsz. 103
Budapesti út 15.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Archív fotók



Képeslap az ezredforduló környékéről.

2014. évi fotó:



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



Az épület leírása:

Zártosrú, „U” alakú, áthajtó kapus, bal oldalán alápincézett épület. Tetőzete cserépfedésű nyeregtető. A jelenlegi épület több eltérő korban épült ház és telek összekapcsolásával jött létre. Az utcára négy tengellyel néz. A Budapesti útról a domboldal lejtése miatt ide folyik a csapadékvíz, ami komoly vizesedést okoz.

A bal első két tengelyben a 20. számú ház két állótéglány, kétrétegű, fatokos, szépen helyreállított ablak néz. A harmadik tengelyben nyílik a kosáríves záródású, egykor kerékvetős kapu, amelyet két oldalt kanellurázott lizénák határolnak. A mívesen kialakított kapuszárnyak fölött kör alakú mezőben gyalu, körző és vonalzó, a kapu fölötti címerkőben kereszt és horgony látható. A kőporos lábazat bordó színű, alatt kilátszik a korábbi rózsaszín is. Az eresz alatt vakolt, profilált, holkerszerű főpárkány, amely a kapu címerkővéig tart .

A 18. számú házon nyílik a negyedik tengely: fekvőtéglány, eredeti könyöklős, modern szerkezetű ablak. A téglából rakott lábazatban egy négyzetes, kisméretű, vaslappal fedett pinceszellőző nyílik.

A 18. számú ház udvari homlokzata háromtengelyes ablak-ablak-ajtó ritmusban. A síkmennyezetes kapualjban eredeti 19. századi deszkapadló látható.

E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
A telek utcai homlokzata törtfehér vakolatot kapott. Karbantartott, rendezett homlokzat.		
Védési javaslat A Budapesti 18-20. szám alatti épület a 20. számhoz épített modern kiegészítéstől eltekintve megőrizte eredeti szép homlokzatait és nyílászáróit. Különlegessége a kapualj 19. századi deszkapadlója, amely közel másfél évszázad után is bírja a gépkocsiforgalmat. Védelme feltétlenül szükséges.		
		ADATLAP / 2 Leírás

E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
<div></div>		
<div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
<div>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</div>		
<div>Szükséges intézkedés: Szigetelés, lábazatcsere, nyílászáró felújítás, utcaszint rendezése</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók



E23	Lakóépület	Hrsz. 3181
Budapesti út 18-20.	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók

2014. évi fotó:



E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház

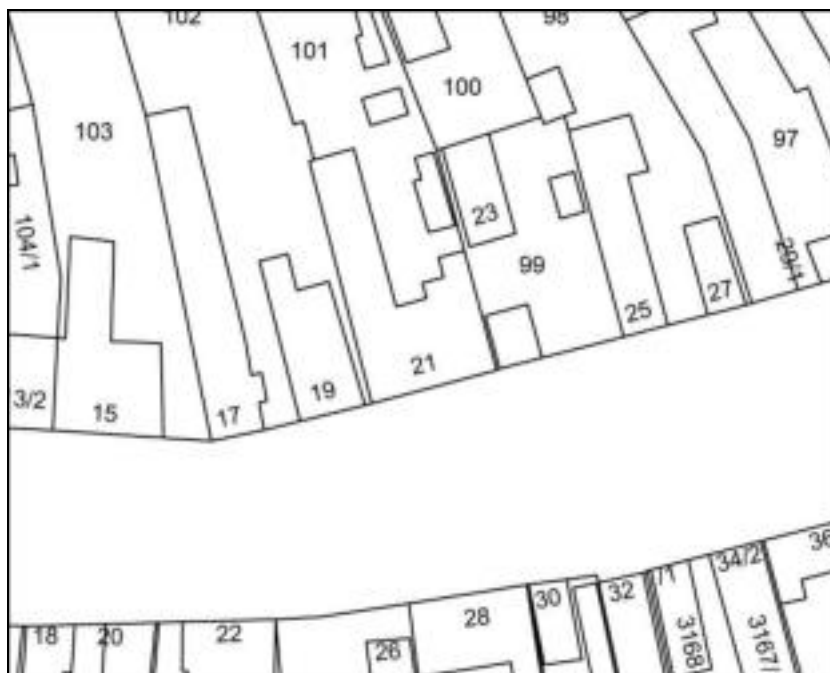


Az épület leírása:

Utcafrontra épült zártosorú, „U” alaprajzú épület, középen áthajtó kapuval. A kontyolt nyeregtő gerince a szárnyak hossz tengelyét követi. Az utcára négy tengellyel néz. Az első két tengelyben keskeny állótéglány, modern szerkezetű ablakok nyílnak. A negyedik tengely egy fekvőtéglány, könyöklős keretelt 20. századi, talán átalakított ablak. A harmadik tengelyben nyílik a lapos kosáríves, szalagkeretelésű, kerékvetős kapu. A homlokzat két szélén lizénák, amelyek belefutnak a tagolt főpárkányba. A baloldalon festés nélküli cementes, a jobb oldalon téglából rakott lábazat. Az összes homlokzat felújított. A homlokzat alapszíne fehér, a tagozatok sárgák.

E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	
Védési javaslat A nívósan felújított, gondos kézzel karbantartott épület feltétlenül méltó a védelemre. Felújítás esetén az egységesebb homlokzati kép érdekében javasoljuk az ablakok vakolatból történő keretelését. Szintén javasolt a cementes lábazat cseréje.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, a bal oldali lábazat vakolása, festése.		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E24	Lakóépület	Hrsz. 101
Budapesti út 21.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



2014. évi fotó:



E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



Az épület leírása:

Utcafrontra épült „L” alaprajzú, áthajtókapus épület. A tető cserépfedésű nyeregtető. Az épület utcai homlokzata négy tengelyes. Az első tengelyben nyílik az egyenes záródású, osztott mezőkkel díszített, féloszlopokkal határolt kétszárnyú kapu. A Budapesti út 44-46. három állótéglány, könyöklős, modern szerkezetű ablakkal néz az utcára, alattuk terméskő lábazat. A homlokzat díszítése egy egységbe foglalja a Budapesti út 44-46-48 homlokzatát. A két szélén egyszerű kialakítású lizénák, az ablakok fölött szalag osztópárkány. Az eresz alatt profilált föpárkány. A homlokzat és a tagozatok alapszíne törtfehér, a Budapesti út 48. cementes lábazata és az ablakok könyöklője bordó.

E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	
Védési javaslat <p>Az egységes utcai külsőre törekedő épületegyüttes díszítése, a kapu és a Budapesti út 48. ablakai miatt védelemre javasolt. A következő nyílászáró felújításnál a Budapesti út 44-46. ablakait javasolt modern szigetelési technológiájú, de historizáló külsejű szerkezetekre cserélni.</p>		
Források: <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E25	Lakóépület	Hrsz. 3155
Budapesti út 44. (46.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

2014. évi fotó:



E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



Az épület leírása:

Utcafrontra épült „U” alaprajzú, áthajtókapus épület. A tető cserépfedésű nyeregtető. Az épület utcai homlokzata négy tengelyes. A Budapesti út 48. négy, állófélgé, keresztosztós, keretelés nélküli ablakkal néz az utcára, alattuk cementes lábazat. A homlokzat díszítése egy egységbe foglalja a Budapesti út 44-46-48 homlokzatát. A két szélén egyszerű kialakítású lizénák, az ablakok fölött szalag osztópárkány. Az ereszt alatt profilált főpárkány. A homlokzat és a tagozatok alapszíne törtfehér, a Budapesti út 48. cementes lábazata és az ablakok könyöklője bordó.

Védési javaslat

Az egységes utcai külsőre törekedő épületegyüttes díszítése, a kapu és a Budapesti út 48.

E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	
ablakai miatt védelemre javasolt. A következő nyílászáró felújításnál a Budapesti út 44-46. ablakait javasolt modern szigetelési technológiájú, de historizáló külsejű szerkezetekre cserélni.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E26	Lakóépület	Hrsz. 3154/1
Budapesti út 48.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

2014. évi fotó:



E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, Leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1901, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint nyeregtetős lakóépület, tetőzetének gerincvonala a főút tengelyével párhuzamos. Nyílászárói hagyományos fatáblás egyrétegű nyílászárók, zöldre festve. Kapuzata fából faragott, szintén zöld színű. A kapuzatot kétoldalt kőből faragott lizéna díszíti. Épült 1901.-ben

A 2012. évi szemle alapján kő-tégla falazatú, utcafrontra épült, téglalap alaprajzú ház. Az utcára hét tengellyel néz 1 kapu – 4 állótéglány ablak – 2 keskeny ablak ritmusban. A homlokzat bal szélén egyenes záródású áthajtókapu, amelyet kanellúrázott lizénák határolnak, fejezetük egy-egy angyalfej. A kaput felül angyaldíszes, konzolok tartotta párkány zárja. A homlokzat jobb szélén lévő keskeny ablakok is eredeti szerkezetek, itt talán kamrák vagy mellékhelyiségek voltak. Az összes ablakok egyrétegű, 2/3-1/3 arányban vízszintesen osztva, átfestve, belül fatáblákkal. A 2.-5. tengely ablakai alatt ráccsal védett állótéglány, kökeretes pinceablakok láthatók. A pinceablakok alatt cementes lábazat húzódik.


A síkmennyezetes kapualj mennyezetét vöröses keretelésű mezővel díszítették, az oldalfalakat vöröses rózsaszínre festették. A kapualj mennyezetén nyílik a kisméretű, négyzetes padlásajtó is. A kapualjból kelet felé lépcső visz a tornácra, amit mives vasoszlopok és vasrács díszítenek. Az utcai homlokzatot az autóforgalom szürkére festette, de

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	
<p>eredetileg fehér vagy világosszürke lehetett. Az udvari homlokzaton a vakolat alól kilátszik a kő-tégla falszövet, a kapualjban a festés alól kilátszik a nádstukatúr.</p> <p>Egykor elegáns polgári épület, még jelen állapotában is méltó lenne műemléki védelemre.</p> <p>Védési javaslat</p> <p>Külső és belső építészeti emlékei miatt még országos szintű műemléki védelemre is méltó lenne, helyi szintű védelme és felújítása feltétlenül szükséges.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás


E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatomlás		
Szükséges intézkedés: Felújítás, a festett vakolat helyreállítása és a tornácoszlopok állagvédelme.		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	



Az utcai homlokzat



A kapu

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	



A kapu díszítése



Az utcai homlokzat ablakai

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	




Ablak, alatta kőkeretes pinceablak.




A nyugati oromfal

		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	




Kisméretű ablak a homlokzat keleti szélén.




A lábazat

		ADATLAP / 8 Fotók
--	--	----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	




A festett kapualj.



A kapualj megmaradt festett díszítése.

		ADATLAP / 9 Fotók
--	--	----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	




A kapualj festett mennyezete (részlet)




A kapualjból nyíló tornác

		ADATLAP / 10 Fotók
--	--	-----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	




Az udvari homlokzat nyugati szakasza




A tornác oszlopai

		ADATLAP / 11 Fotók
--	--	-----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	



Az udavri homlokzat keleti szakasza



A tornác oszlopai és rácsa.

		ADATLAP / 12 Fotók
--	--	-----------------------

E27	Lakóépület	Hrsz. 3149
Budapesti út 52.	Védett építmény	
2014. évi fotó:		
		
E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	

E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



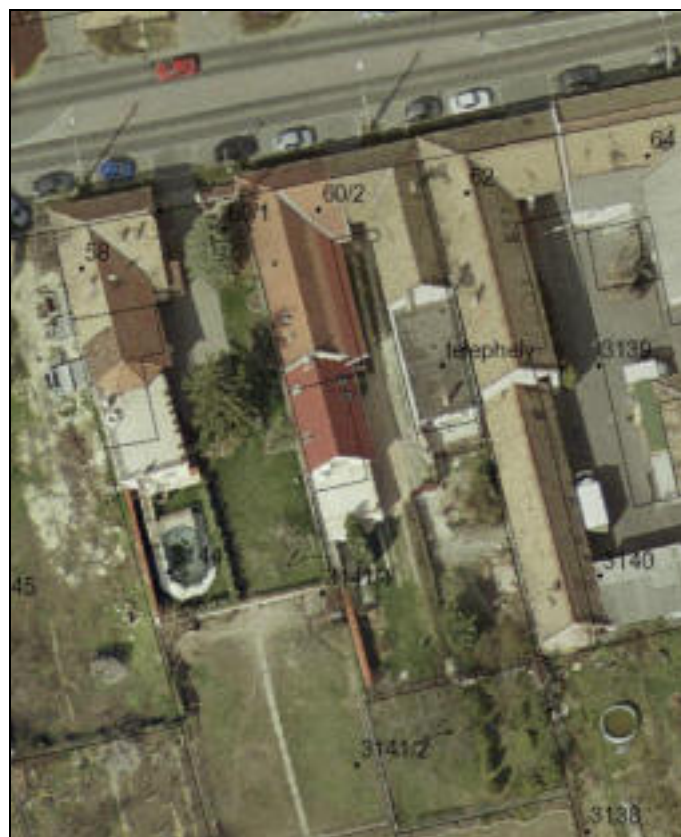
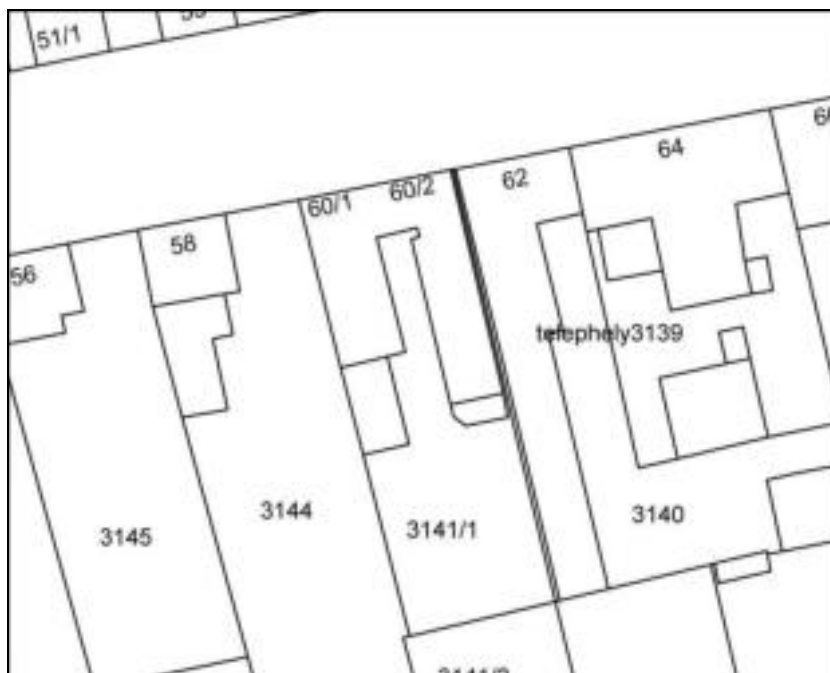
Az épület leírása:

Utcafrontra épült, „U” alaprajzú, áthajtó kapus épület nyugati része. A cserépfedésű nyeregtető a szárnyak hossz tengelyéhez igazodik. Az utcára az első tengelyben egy fekvőtéglány, szalagkeretes, könyöklős ablak nyílik (60/2 ház), A második tengelyben látható a kosárfélt, vakolt oszlopokkal határolt, téglával fedett kerékvetős kétszárnyú kapu. A harmadik-ötödik tengelyben három állótéglány, szalagkeretes ablak nyílik (60/1 ház). Az ablakok alatt végig téglából rakott lábazat húzódik, melyből a homlokzat két szélén vakolatból kialakított, egyszerű fejezetes lizénák indulnak. A lizénák nem érik el az ereszt alatt húzódó tagolt főpárkányt. A homlokzat alapszíne okker, a tagozatok halvány krém sárgák, a nyílászárók barnák.

Korrektül felújított és karbantartott épület.

E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	
Védési javaslat Gondos felújítása, harmonikus színvilága és homlokzata miatt az utcakép szép elemeként védelemre javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E28	Lakóépület	Hrsz. 3141/1
Budapesti út 60/1,2	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

2014. évi fotó:



E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



Az épület leírása:

Két, eltérő alaprajzú és eltérő gerincmagasságú áthajtó kapuval összekötött épület nyugati része. A két épület jelenleg együttesen egy üzem telephelyeként működnek. Mindkét épületen cserépfedésű nyeregtető.

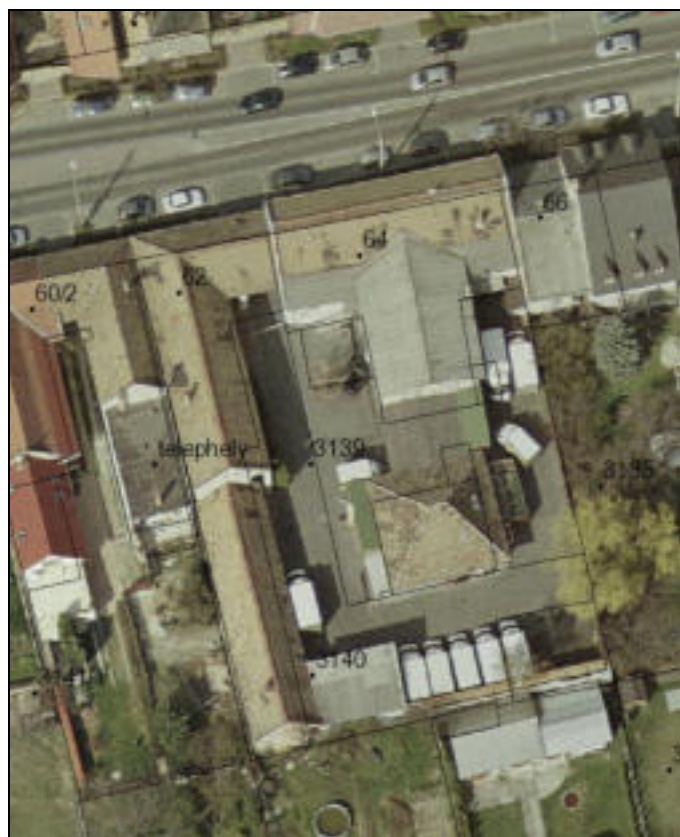
A bal oldali épület (64. szám) nyolc tengellyel néz az utcára, ajtó-ablak-ajtó-ablak-ablak-ablak-ajtó ritmusban. A nyílások íves záródásúak, szalagkeretesek, vakolt konzoldísszel a címerkő helyén. A nyílások fölött női fejjel díszített konzolokon nyugvó timpanon vagy félkör záradék. A záradékok fölött pálcátagos osztópárkány, fölötte minden nyílás középtengelyében rozettadísz. A rozetták fölött tojásdísz-, majd fogasléc-, legfölül konzol sor.

A jobb oldali épület (62. szám) három állótéglány, szalagkeretes, könyöklő nélküli ablakkal néz az utcára, alattuk műkö lábazat. A tagolt főpárkány alatt fogasléc húzódik, egészen a kapu bal oldaláig.

Az épület alapszíne matt téglá, a tagozatok fehérek. Mindkét épület felújítva.

E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
Védési javaslat A Kőhíd utca 24-hez hasonló mediterrán harsánysággal felújított épületegyüttes védelme javasolt, de a 62. szám ablakait a következő nyílászáró felújítás során javasolt modern szigetelési technológiájú, de historizáló külsejű szerkezetekre cserélni.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E29	Lakóépület	Hrsz. 3140
Budapesti út 62.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



2014. évi fotó:



E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtti, lakóház



Az épület leírása:

Két, eltérő alaprajzú és eltérő gerincmagasságú áthajtó kapuval összekötött épület keleti része. A két épület jelenleg együttesen egy üzem telephelyeként működnek. Mindkét épületen cserépfedésű nyeregtető.

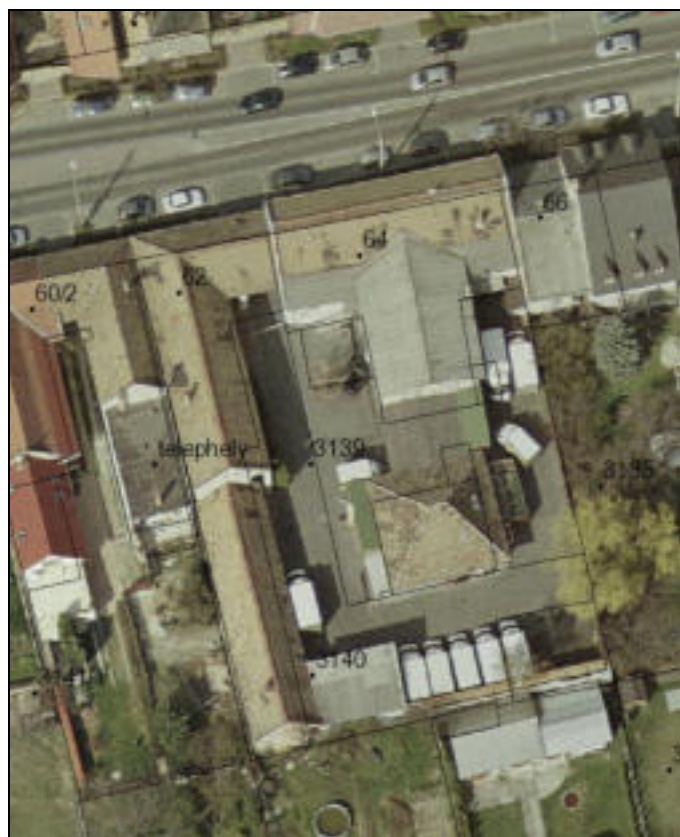
A bal oldali épület (64. szám) nyolc tengellyel néz az utcára, ajtó-ablak-ajtó-ablak-ablak-ablak-ajtó ritmusban. A nyílások íves záródásúak, szalagkeretesek, vakolt konzoldísszel a címerkő helyén. A nyílások fölött női fejjel díszített konzolokon nyugvó timpanon vagy félkör záradék. A záradékok fölött pálcatagos osztópárkány, fölötté minden nyílás középtengelyében rozettadísz. A rozetták fölött tojásdísz-, majd fogasléc,- legfölül konzol sor.

A jobb oldali épület (62. szám) három állótéglány, szalagkeretes, könyöklő nélküli ablakkal néz az utcára, alattuk műkö lábazat. A tagolt főpárkány alatt fogasléc húzódik, egészen a kapu bal oldaláig.

Az épület alapszíne matt téгла, a tagozatok fehérek. Mindkét épület felújítva.

E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
Védési javaslat A Kőhíd utca 24-hez hasonló mediterrán harsánysággal felújított épületegyüttes védelme javasolt, de a 62. szám ablakait a következő nyílászáró felújítás során javasolt modern szigetelési technológiájú, de historizáló külsejű szerkezetekre cserélni.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E30	Lakóépület	Hrsz. 3139
Budapesti út 64.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



2014. évi fotó:



E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század második fele, lakóház



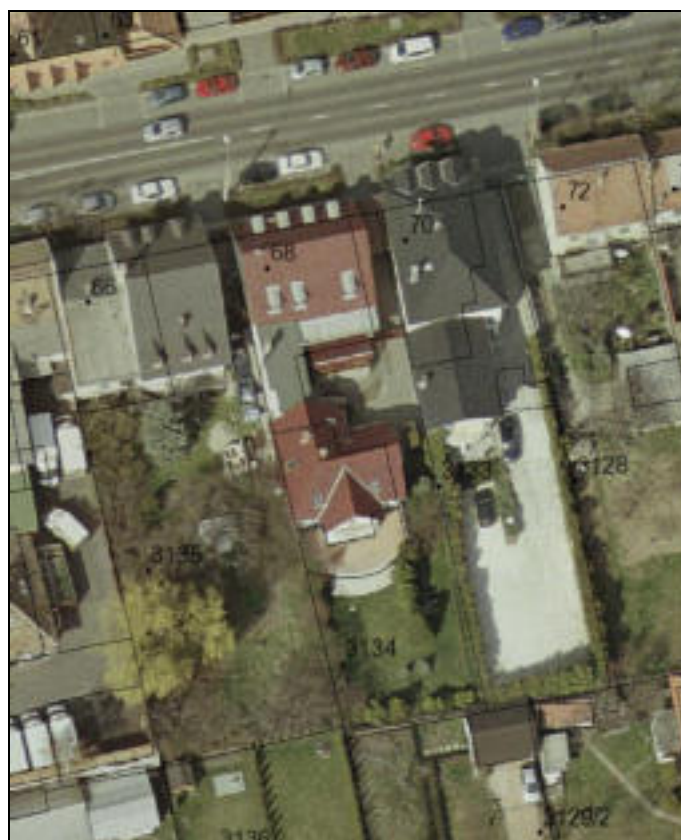
Az épület leírása:

Utcafrontra épült „L” alaprajzú, bal szélén áthajtókapus épület. Tetőzete nyeregtető. Jelenleg a Kerék étterem üzemel benne. A bal szélén egyenes záródású kapu, belül síkmennyezetes kapualj. Az utcára négy, állótéglány, keresztosztós, egyrétegű, kívül osztott fa spalettás ablak nyílik. A tetőtérből kiugró négy, utólagosan beépített „kutyaól”-ban modern ablakok nyílnak. A cementes lábazat végigfut a homlokzaton. Az ablakok fölött egyszerű, vakolt párkány. A homlokzat és a tagozatok színe sárgásfehér, a lábazaté sötétbarna. Az udvaron toldaléképület.

2014-ben a homlokzatot rózsaszínre átfestették.

E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>Az épület őrzi eredeti tömegét és arányos homlokzati nyílásrendszerét, védelme javasolt.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E31	Lakóépület, étterem	Hrsz. 3134
Budapesti út 68.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

2014. évi fotó:



E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1900, lakóház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint utcavonalra épített „L” alaprajzú lakóépület. Utcai homlokzata fölötti tetőzet gerincvonala az utca tengellyel párhuzamos. Tetőformája: kontyolt nyeregtető. Homlokzata vakolt. Áthajtó kapus épület, az utcafront teljes szélességében beépítve. Tetőzetének cseréje 2006-ban megtörtént. Homlokzat felújítása folyamatban van.

A 2012. évi szemle alapján „U” alaprajzot formázó egybeépült épületek. Az épületegyüttes nyugti tömbje a 71/1 szám, keleti tömbje a 71/2. számú ház. A közös utcai homlokzat hat tengelyes, bal oldalon három ablak (71/1 épület), a negyedik tengelyben kosáríves kapu, jobb oldalon két ablak (71/2) nyílik.

Az ablakok állótéglány, szalagkeretes, könyöklős ablakok. Alattuk vakolt keretes üres mező, amelyet közös szalagpárkány köt össze. Záradéukban angyalfej látható. A kaput díszes lizénák keretelik, amelyek kisméretű konzolos záradéka alatt stilizált virág vagy nap motívum van. A kapu zárócímere oroszlánfejet formáz, két oldalán mezőben az építés éve: „ANNO” „1900”. A lábazatában az ablakok alatt kisméretű fekvőtéglány pinceablakok nyílnak.

A homlokzat kváderes díszítésű, a két szélén látható vakolt lizénák is kváderekből állnak. A

E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	
homlokzat alapszíne zöld, a tagozatoké fehér, a díszítések mogyoróbarnák.		
Védési javaslat		
Példaértékűen felújított szép épület, továbbra is védendő.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	



A black and white cadastral map showing property boundaries and parcel numbers. The map is oriented with a dashed line running diagonally from the bottom-left to the top-right. Various parcel numbers are visible, including 2751/2, 2751/4, 2752/3, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000.




An aerial photograph of a residential area with several houses and streets. The houses have various roof colors, including red, grey, and brown. The streets are paved and have some greenery along the edges. The photograph is taken from a high angle, providing a clear view of the layout of the neighborhood. The scale of the photograph is indicated as M=1:500.


légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	



Az utcai homlokzat



A Budapesti út 71/1.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	



A kapu díszítése



A kapualj

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E32	Lakóépület	Hrsz 2751/2,4
Budapesti út 71/1,2.	Védett építmény	



A Budapesti út 71/2 ablaka

2014. évi fotó:



E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
------------	-------------------	--------------------------

Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19,. század vége, lakóház kapuja	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az utcavonalra épített földszintes lakóház. A tetőzet gerincvonal a az utca tengelyével párhuzamos. Tetőformája: kontyolt nyeregtető. Vakolt utcai homlokzat. Az épület áthajtó kapus. Épült a XIX. sz. végén


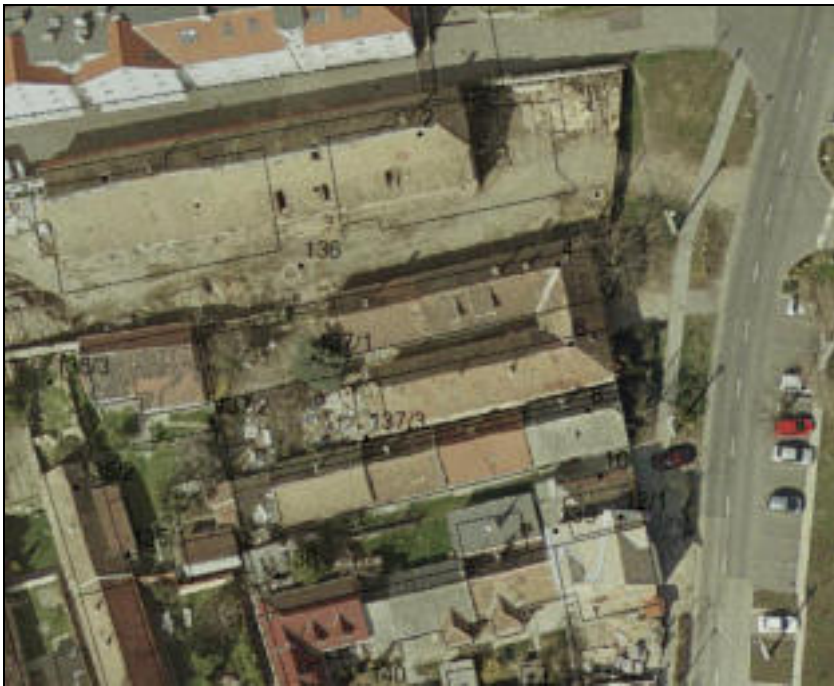
A 2012. évi szemle alapján Clementis u. 4. és 6: egy középső kocsibehajtós épület két fele. Régóta külön használatban lehet a két rész, mert meglehetősen eltérőek a nyílászárók, de mindkét oldalon történeti nyílászárók vannak, eléggé különböző kialakításúak. Ez tulajdonképpen két hosszú ház, amit összeköt az utcai oldalon a kapualj és a padlás és az utcai oldal tömege. Közös udvaruk van közepén. A tetőn hódfarkú fedés.

A fehérre vakolt kosáríves kocsibehajtó ívét szalagkeret díszíti, közepén négyzetes, vakolt zárókő. Az évszám nem látható, valószínűleg vakolat fedi. Az eresz alatt tagolt főpárkány húzódik.

A 6-osban pinceablak is van utólagosan bemeszelve. Nívós kovácsoltvas rácsos kapu van a kapualjban

Az udvarra a síkmennyezetes kapualjon át lehet bejutni. A kapualjból az utcára nívós kovácsoltvas rácsos kapu nyílik, amelynek pátojait modern pántokra cserélték, de maga a szerkezet eredeti. A kapu eredetileg két oldalt is szalagkeretelt lehetett, talán kerékvetők is

E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	
tartoztak hozzá.		
Védési javaslat Mindkét rész arányos utcai és udvari homlokzata, a megmaradt történeti nyílászárók és a mives kapu miatt mindkét épület és a kapu is továbbra is védelemre javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	



Az utcai homlokzat

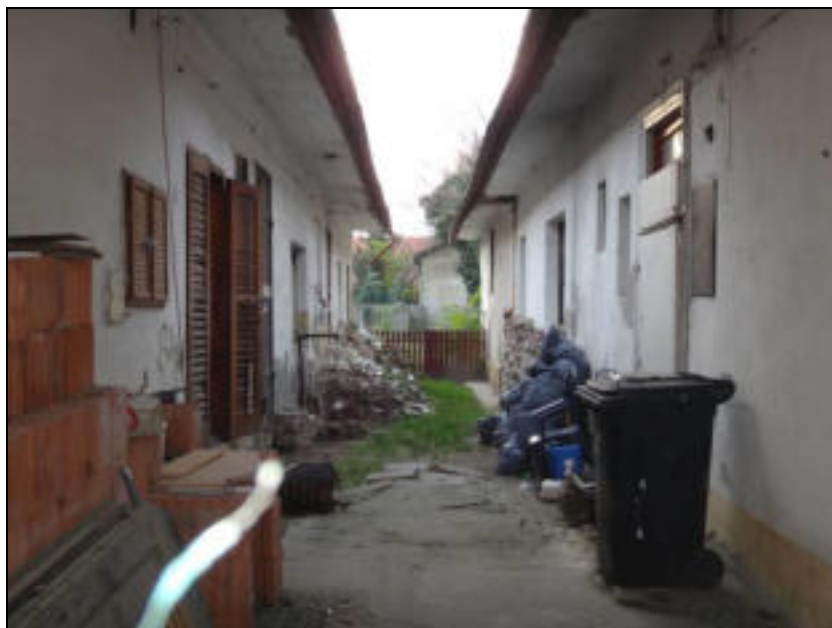


A kapu

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E33	Lakóépület	Hrsz. 137/1, 2, 3
Clementis László utca 4-6.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E34	Lakóépület	Hrsz. 138
------------	-------------------	------------------

Clementis László utca 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Vegyes		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint utcavonalra épített téglány alakú földszintes lakóház. Tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére közel merőleges. Két ablakos, vakolat kereteléssel ellátott utcai homlokzata fölött a tetőzet felső csonkakontyos. Az udvari homlokzat fölötti tetőzet nagy kiülésű. Az utcai homlokzat részben átalakított. Épült a XIX. sz. végén

A 2012. évi szemle alapján keskeny, utcára merőleges épület, homlokzata meglehetősen rossz állapotú. Eredeti nyílászárók, eredeti a homlokzati architektúrája. A tetőn eternit-pala fedés. Mostani formájában szecessziós jellegű vakolatkeretelés van az ablakok körül. Az épület négy különböző tömegű részből áll össze. Az épületrészek: 1. magasabb; 2. alacsonyabb, kisebb ablakokkal; 3. még kisebb, még rövidebb, talán nincs is külön ablaka, csak ajtaja; 4. gazdasági épület. A 2. épületnek nagyon kicsi, eredeti ablakai vannak fatáblákkal. Egy másik ablaka rácos, mélyebbre helyezett nyílászáróval. A 2. részen új hódfarkú fedés van, a 3-4.-en is hódfarkú, de régi. Több tulajdonosa lehetett a 8-asnak, az 1-2. részében biztosan egy-egy család lakott, hátul pedig két külön gazdasági épület áll. A 8-assal egy udvarból nyílik a 10-es

E34	Lakóépület	Hrsz. 138
Clementis László utca 8.	Védett építmény	
számú ház, ami azonban teljesen átalakított épület.		
Védési javaslat Nívós díszítésű és ablakú, kopottan is szép homlokzat. Védelme továbbra is javasolt. A soron következő felújításnál javasolt a cementes lábazat lélegző vakolatra történő cseréje.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E34	Lakóépület	Hrsz. 138
Clementis László utca 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E34	Lakóépület	Hrsz. 138
Clementis László utca 8.	Védett építmény	



Az utcai homlokzatok.



A 8. számú ház homlokzata.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E34	Lakóépület	Hrsz. 138
Clementis László utca 8.	Védett építmény	



A padlás szellőző ablaka.



Az utcai homlokzat ablaka.

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E34	Lakóépület	Hrsz. 138
Clementis László utca 8.	Védett építmény	



Az udvari szárny.

2014. évi fotó:



E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	

E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1914, lakóház



Az épület leírása:

Közel „L” alaprajzú, alápincézett saroképület a Clementis László és a Nyár utca sarkán. Cserépfedésű tetőzete nyeregtető. A cementes lábazat végigfut a homlokzaton, a Clementis László utcára két íves záródású alagsori ablak néz. Mindkét homlokzat négytengelyes. A Clementis utcára három állótéglány, szalagkeretes, könyöklős ablak néz, köztük a második tengelyben kisméretű kamraablak, az utolsó két ablak között kör alakú mező. A Nyár utcai homlokzaton négy állótéglány, szalagkeretes, könyöklős ablak van, a harmadik és a negyedik között vékony lizéna fut az egyszerű, mindkét homlokzaton végighúzóódó osztópárkányig. Az eresz alatt az egész épületen kisméretű profilált főpárkány látható.

A homlokzat részben őrzi az eredeti architektúráját: eredeti ablakok, átalakított vakolatkeretek az ablak körül, eredeti téglapárkányok, JEJ 1914-es kör alakú tábla kis vakolatkerettel. Az alagsori ablakok már ki vannak cserélve a Clementis utcai homlokzaton, a magasföldszinten eredeti redőnyvasalat a Nyár utca felőli homlokzaton. A kerítés oszlopai egykorúak lehetnek a házzal. Épült 1914-ben.

E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
Védési javaslat Szépen felújított, harmonikus homlokzatú ház, ahol megőrizték az eredeti nyílászárókat. Védelme javasolt. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	



E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E35	Lakóépület	Hrsz. 3284
Clementis László u. 9.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

2014. évi fotók:



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		18. század



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a kontyolt nyeregtetős épület jelentősen átalakított. Tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. A jobb oldali épületrészen elől és hátul leválasztva szociális otthon működik. Tetőformája: nyeregtető. Utcai homlokzata vakolt.

A 2012. évi szemle alapján változás nem történt. Az épület a Clementis László utcával párhuzamosan épült, hosszanti téglalap alaprajzú, nyeregtető fedí. A Köz térre néző keskeny homlokzaton látható repedés az egykori tornác befalazását mutatja. A kert délkeleti sarkában kisméretű melléképület áll.

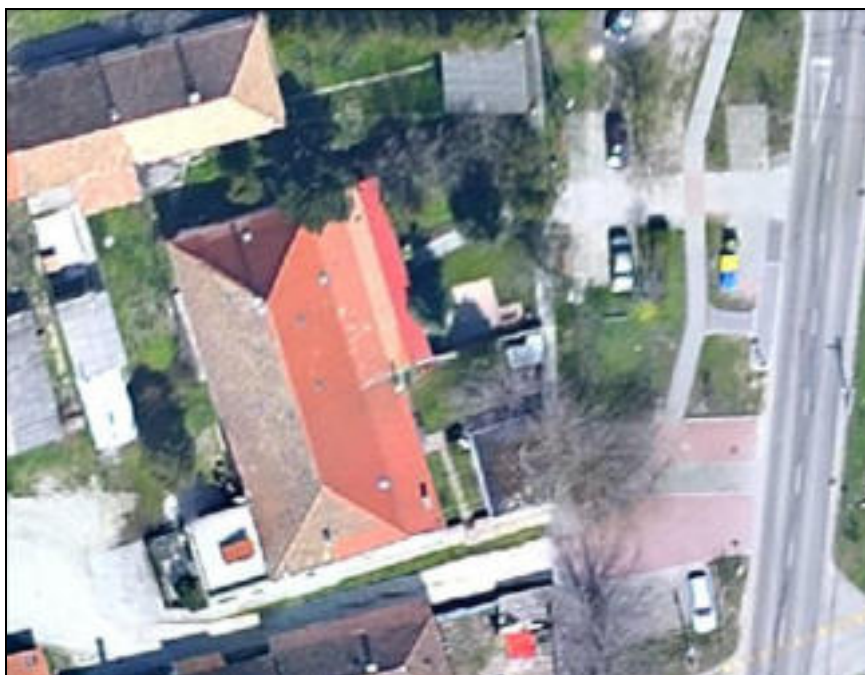
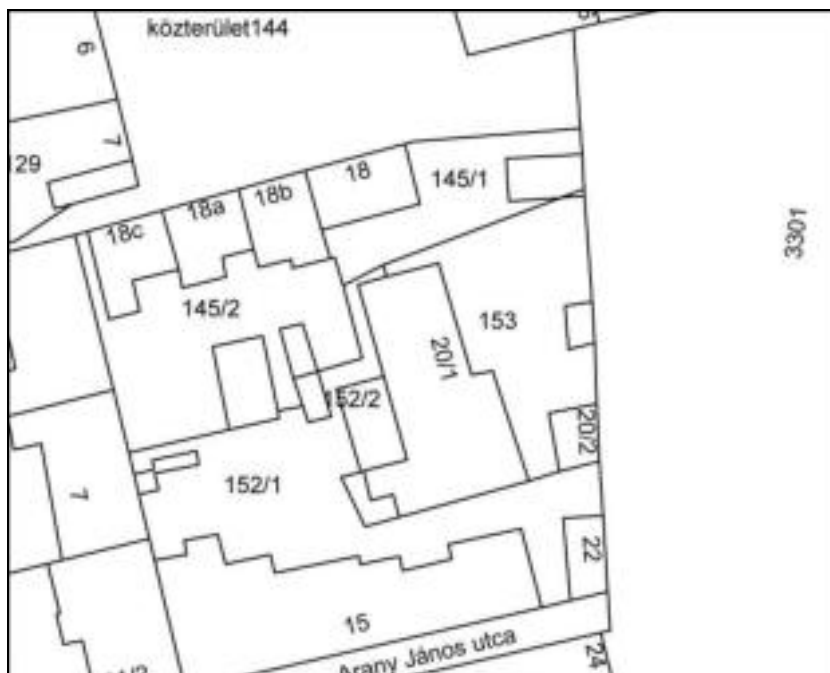
A 2014. évi szemle alapján a Máltai Szeretetszolgálat az épületegyüttest gondosan felújította és karbantartja.

Védési javaslat

A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Mivel felújítása megtörtént, az eredeti homlokzati

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
kialakításra vonatkozó kutatást csak a következő átalakítás vagy felújítás előtt javasolt elvégezni.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	



E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók

E36	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 153
Clementis László utca 20/1-2.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E37	Présház	Hrsz. 1080
------------	----------------	-------------------

Csalló köz 4.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1901, prэшáz. Lehet, hogy korábbiбól átalakítva.	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a vakolatdísz alapján 1901-ben épült lakóépület-prэшáz-pince tetőzete nyeregtetős, az utca vonalára merőlegesen. A kőfalazatú prэшázból kőboltozatos pince nyílik. Homlokzatképzése vakolat, bordó színűre festve. Hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülős. Nyílászárói hagyományos fémtáblások, fehér simított vakolat kereteléssel. Kőboltozatos pincebejáró felett fa padlásfeljáró ajtó látható.


A 2012. évi szemle alapján állapota nem változott.

Védési javaslat


Klasszikus budaörsi prэшáz, amely épen megmaradt tömegében és szép színű külső homlokzatiban egyaránt. Védelme továbbra is fenntartandó.

E37	Présház	Hrsz. 1080
Csalló köz 4.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, málló vakolat		
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E37	Présház	Hrsz. 1080
Csalló köz 4.	Védett építmény	




Az utcai homlokzat



A kapu

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E37	Présház	Hrsz. 1080
Csalló köz 4.	Védett építmény	



A vakolt szalagkeretes ablak



A padlásajtó

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E37	Présház	Hrsz. 1080
Csalló köz 4.	Védett építmény	

2014-es képek:



E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1873, présház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a kőfalazatú présház tetőzetének gerincvonala az út tengelyével párhuzamos. Alaprajzi elrendezése: présház–melegedő+pince. A hódfarkú cserépfedésű, csapott tetőidomú épület fedélszerkezete kétállószerű. A porfödémes présház hagyományos egyrétegű nyílászárói fatáblások. Homlokzatképzése halványzöld kőporos vakolat. A nyílások keretei fehér vakolatkeretek Épült 1873.-ban.

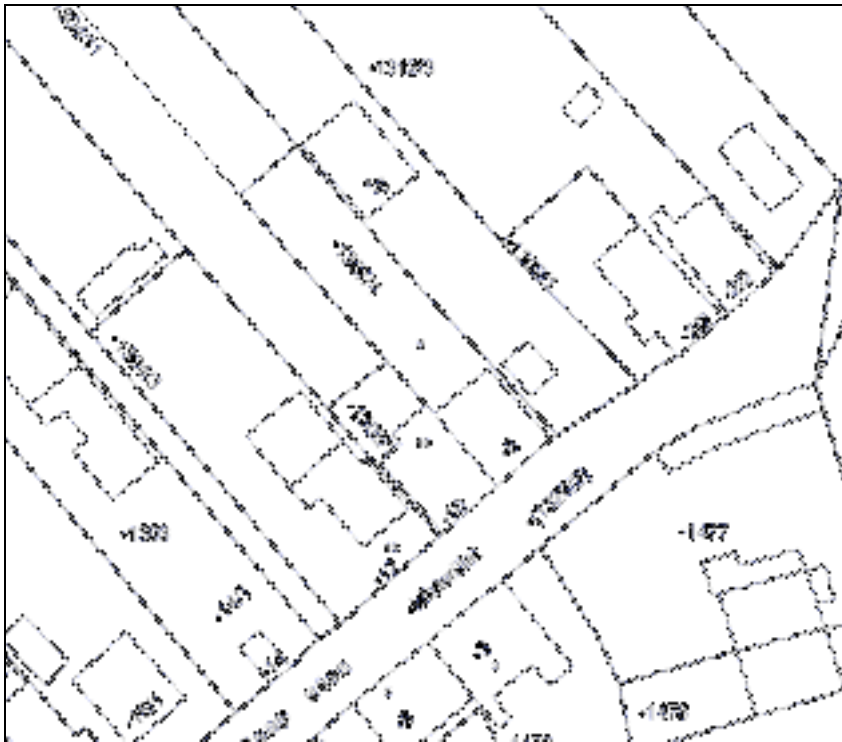
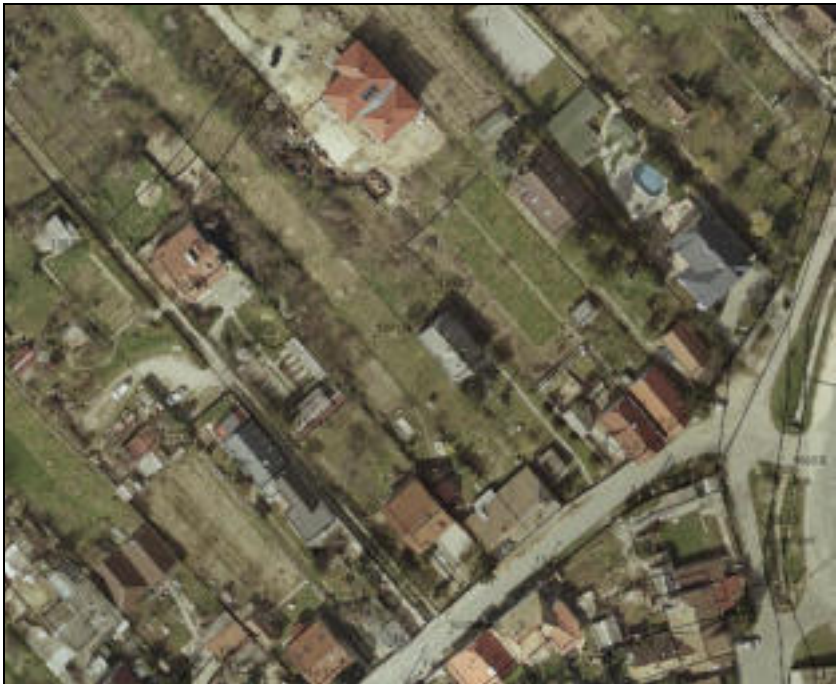
A 2012. évi szemle alapján a lábazat vizesedik, a homlokzaton és a belső terekben is állagmegóvásra van szükség. Eredeti berendezése még megvan.



A 2014. évi szemle alapján a tetőfelújítással a megóvás megkezdődött.

Védési javaslat



Ízléses, egyszerű homlokzatú épület, szomszédja az egyik legrégebbi, évszámmal ismert budaörsi présház, mellyel szinte egy egységet alkot. Az elmúlt, több, mint egy évszázadot minimális átalakítással, sértetlenül vészele át. Kora és szép homlokzata miatt védelemre

E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
javasolt. Eredeti belső berendezését megóvni, vagy múzeumban elhelyezni javasolt.		
Források		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók


E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
<div></div> <div>/Budaörsi Önkormányzat fotója/</div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E39	Présház	Hrsz. 1307/4
Csap utca 8.	Védett építmény	

2014-es kép:



E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	

E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MKO MFO 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1847, présház-pince



Az épület leírása:

A 2007. évi törzkönyv szerint tetőzetének gerincvonala az utcával párhuzamos. A kőfalazatos présházból kőboltozatos pince nyílik. A hód farkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete kétállószerű. A pórfödémés présházrész jellegtelen, kétrétegű nyílászárókkal ellátott. A présház homlokzatképzése sima vakolat. Épült 1847-ben.


A 2012. és 2014. évi szemlék alapján a lábazat vizesedik, a ház jó állapotú.


Védési javaslat

Ízléses, egyszerű homlokzatú épület, az egyik legrégebbi, évszámmal ismert budaörsi présház. Az elmúlt, több, mint másfél évszázadot minimális átalakítással, sértetlenül vészele át. Kora és szép homlokzata miatt védelemre javasolt.

E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Homlokzat állagmegóvása, szigetelése, esetleg a rácsok cseréje vagy takrása kapuszárnyakkal, ablak spalettákkal.</p>		
		<p>ADATLAP /2 Helyszínrajz, légifotó</p>

E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	







légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	



/Budaörsi Önkormányzat fotója/



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E40	Présház	Hrsz. 1306/1
Csap utca 10.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E38	Présház	Hrsz. 1480
------------	----------------	-------------------

Csap utca 5.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1890-es évek, présház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a lakóépületként újjáépített présház kontyolt nyeregtetős tetőzetén „harcaszáj” ablak látható. Tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. A kőfalazatú épületből kőboltozatú pince nyílik. Nyílászáróival a hagyományos jelleget megőrizték, a kapubejáró is hagyományörző, fából készült. Épült az 1890-es években.


A 2012. és 2014. évi szemle alapján állapota jó, a 2007. évi bejáráshoz képest változás nem történt, szépen helyreállított épület.

Védési javaslat

E38	Présház	Hrsz. 1480
Csap utca 5.	Védett építmény	
Szép homlokzatú, gondosan karbantartott épület, méltó a további védelemre.		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
</		

E38	Présház	Hrsz. 1480
Csap utca 5.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E38	Présház	Hrsz. 1480
Csap utca 5.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E38	Présház	Hrsz. 1480
Csap utca 5.	Védett építmény	
2014-es fotó:		
		
E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	

E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Vöröskereszt		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század, lakóház



Az épület leírása:

Keskeny homlokzatukkal az utcafrontra épült téglalap alaprajzú épületek, egy régi, tornácos parasztház, és melléképülete, ami talán nyári konyha lehetett. A hosszú parasztház tetőzete kis csonkakontyos nyeregtető, cseréppel fedve. Az utcára két állótéglány fakeretes, kétrétegű, kívül alul-felül külön nyitható spalettás ablakok néznek, a két ablakréteg között vasrács van. Az udvaron hátul fedett helyiség, talán konyha vagy külön szoba. Előtte két, az utcai ablakokhoz hasonló ablak között egy ajtó. A homlokzat és a nyílászárók fehérek, a lábazat és a spaletták sötétbarnák.

A melléképület két állótéglány, keskeny modern ablakkal néz az utcára. Homlokzata fehér, lábazata sötétbarna.

Védési javaslat

Az épületeket Európai Unió keretből újították fel, megőrizve az eredeti tömeget, homlokzati architektúrát és a parasztház nyílászáróit. Nívós munka, jó példa a modernizálva megőrzött régi értéknek. Védelme javasolt.

E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>



E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E41	Lakóépület	Hrsz. 397/1
Deák Ferenc u. 12/1	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E42	Lakóépület	Hrsz. 408
------------	-------------------	------------------

Deák Ferenc u. 20.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, lakóház	



Az épület leírása:

Keskeny homlokzatával az utcára néző, hosszú téglalap alaprajzú lakóház. Cserépfedésű tetőzete kis csonkakontyos nyeregtető. Az utcára három állótéglány, T-osztós, kétrétegű, vakolt szalagkeretelésű ablak néz, díszített szerkezetük eredeti. Könyöklőjük kőből készült. Alattuk terméskő lábazat. A padlásról két kisméretű szellőző nyílik. A cserépfedésű, egyenes záródású gyalogkapu kiugrik a homlokzat síkja elé. A homlokzat színe fehér, az oldalhomlokzaton az eredeti alapvakolatnak megfelelő rózsaszínes-barackszínű, jellegzetesen budaörsi vakolat. A nyílászárók barnák.

E42	Lakóépület	Hrsz. 408
Deák Ferenc u. 20.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>Jó érzékkel felújított ház, egyszerűségével, keletkező látványával is az utcaképet emeli. Védelemre javasolt.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E42	Lakóépület	Hrsz. 408
Deák Ferenc u. 20.	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E42	Lakóépület	Hrsz. 408
Deák Ferenc u. 20.	Védett építmény	



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E42	Lakóépület	Hrsz. 408
Deák Ferenc u. 20.	Védett építmény	



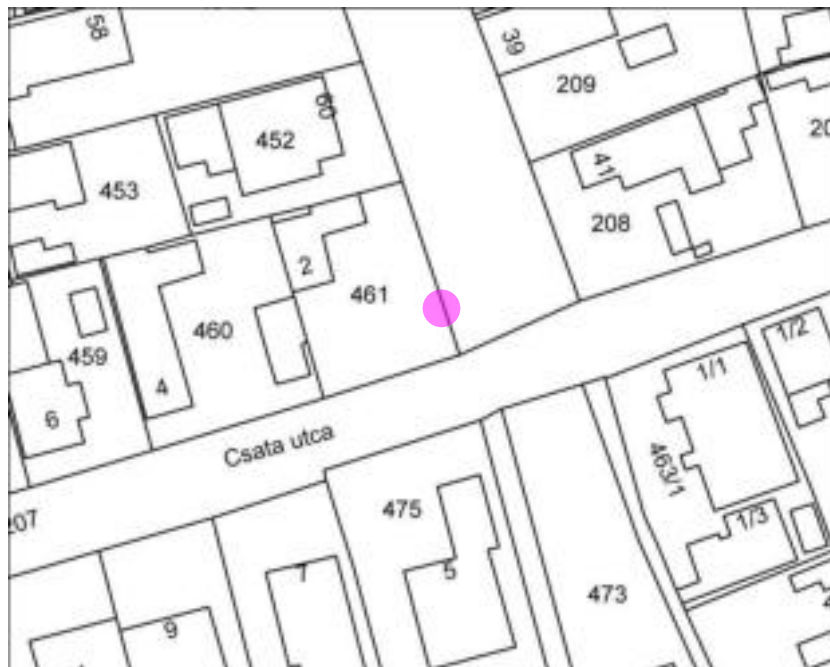
2014. évi fotó:



SZ1	Kereszt	Hrsz. 461
Deák Ferenc utca 62. sz. melletti kereszt (Csata utca 2. sarok)	Védett szobor, képzőművészeti alkotás	
Tulajdonos / Kezelő: Magyántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század eleje?	
<div></div> <p>Leírás:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv szerint a Kb. 2 m magas, mészkő talapzaton álló 0,8 m –es domborműves kőkereszt, homokkőből. A mészkő talapzaton lévő kereszt – horgony – szív dombormű kompozíció a hit-remény-szeretet szimbóluma.</p> <p>A kisméretű kőkereszt a közelmúltban került ismét a sokáig hiányos oszlop tetejére.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján a Csata utca 2. számú ház keleti kerítésének beugrójában álló kereszt talapzatát a vizesedés és a fagyás erősen károsította.</p> <p>2014-ben gondosan felújították.</p>		
Védési javaslat		

SZ1 Deák Ferenc utca 62. sz. melletti kereszt (Csata utca 2. sarok)	Kereszt Védett szobor, képzőművészeti alkotás	Hrsz. 461
<p>A kevés számú budaörsi köztéri vallásos emlék egyike, talán a 19. század végi - 20. század eleji fellendülés idején állították. Ritkasága és gondos helyreállítás miatt megérdemli a további védelmet.</p> <p>Források</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, kifagyás		
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, kiromlás pótlása		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

SZ1	Kereszt	Hrsz. 461
Deák Ferenc utca 62. sz. melletti kereszt (Csata utca 2. sarok)	Védett szobor, képzőművészeti alkotás	



légifotó M=1:250

SZ1 Deák Ferenc utca 62. sz. melletti kereszt (Csata utca 2. sarok)	Kereszt Védett szobor, képzőművészeti alkotás	Hrsz. 461
		ADATLAP / 3 Fotók

<p>SZ1</p> <p>Deák Ferenc utca 62. sz. melletti kereszt (Csata utca 2. sarok)</p>	<p>Kereszt</p> <p>Védett szobor, képzőművészeti alkotás</p>	<p>Hrsz. 461</p>
---	---	-------------------------



A 2014. évi állapot

E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1932, lakóház



Az épület leírása:

Keskeny homlokzatával az utcafrontra épült téglalap alaprajzú, alápincézett lakóház. Kontyolt-farazatos tetőzetét pala fedi. Az utcára három, állótéglány, kétrétegű, keresztosztós, szalagkeretelésű ablak nyílik. Az utcai homlokzaton „1932 FM és FT” feliratú kőtábla. Az udvari homlokzatra négy nyílás tekint. A második egy állótéglány, szalagkeretelésű ajtó, a többi keskeny, állótéglány, szalagkeretelésű ablak. A nyerstégla lábazat végigfut a homlokzatokon, az utcára egy kis fekvőtéglány pinceablak néz. Az udvari homlokzat bal szélén egy hasonló pinceablak, jobb szélén egy ajtó nyílik. Az épület a felújítása során cementlemez homlokzatburkolatot kapott, amellyel vélhetően a korábbi homlokzati sávozást vagy kváderezést kívánták utánozni. A homlokzat színe fehér, a nyílászárók barnák. Épült 1932-ben.

E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	
Védési javaslat A felújítás során megőrizték az épület eredeti tömbjét és közel évszázados nyílászáróit, a színvilág is harmonikusra sikerült. Szép ház, védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: A korhű homlokzati díszítés vakolatból történő kialakítása.		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



2014-es fotók:



E43	Lakóépület	Hrsz. 2307/1
Diófa u. 8/2	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



Az épület leírása:

A Farkasréti utca jellegzetes polgári házaihoz hasonló, „L” alaprajzú, utcafrontra épült, alápincézett ház. Nyeregtetőzetét cserép fedi. Az utcára három állótéglány, kétrétegű, keresztosztós, fakeretes ablak nyílik. A terméskő lábázatban egy kisméretű pinceablak nyílik. Az utcai rövid homlokzat alatt alápincézett, a pince bejárata az udvari keskeny homlokzaton található. Az L-alak zugába bejárati lépcső és emeleti szoba utólag beépítve. Eredeti tömegét és utcai nyílásrendjét megőrizte, az utcai részen toldások és átalakítások. Az udvar hátsó részén egy melléképület áll. A homlokzat színe világossárga és sötétsárga, a nyílászáróké barna.

E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
Védési javaslat Az épület tömegében és külső kialakításában a Farkasréti út 32 rokona, valószínűleg kortársa. Lehetséges, hogy ugyanaz az építész tervei alapján készült a két épület. Korrekt módon, harmonikus zsínvilággal felújított ház, védelemre méltó. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete <		

E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



2014-es fotók:



E44	Lakóépület	Hrsz. 2305
Diófa u. 12.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MKO MFO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		(1738-19. század), 1930, iskola



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a telek hátsó része a Farkasréti útra nyílik. Az iskolaépület gerincvonala a Fő úttal párhuzamos. Utcavonalra épített, T alaprajzú, emeletes, nyeregtetős, áthajtó kapus épület. Utcai homlokzata vakolt. A területen 1738 óta működik katolikus iskola. Az udvari épületrész pincéje az 1800-as években épített iskola része. A jelenlegi iskola 1930-as években épült. Az utolsó iskolarész 1984-ben épült.

A 2012. évi szemle alapján az épület jó állapotú, de a lábazata vizesedik, pereg a vakolat. A funkciójából adódó folyamatos, nagy mértékű igénybevétel miatt állandó karbantartás és állagmegóvás szükséges.

Az épület előtti téren szépen karbantartott fészület áll.

Védési javaslat


E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
Az épület és elődje Budaörs oktatásában játszott szerepe miatt feltétlenül érdemes a védelemre.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
</		

E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:1000</div>		
		ADATLAP /3 Fotók

E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E45	Iskola	Hrsz. 9.
Esze Tamás utca 3.	Védett építmény	
2014-es fotó:		
		
E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	

E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1943, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi szemle alapján a városközpontban elhelyezkedő L alaprajzú földszintes lakóház, kontyolt, nyeregtetős épület. Homlokzati kapubejárója felett M S T monogrammal. A főhomlokzaton lévő nyílászárók eredetiek. A tető héjalás hódfarkú cseréppel fedett. Áthajtókapus épület, a teljes utcafronti szélességben beépítve. Épült 1943-ban.

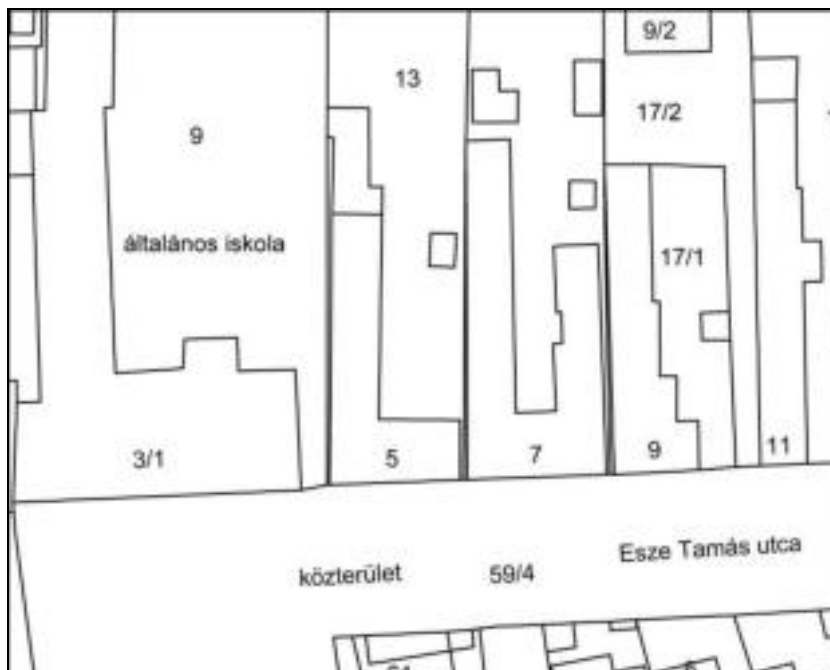
A 2012. évi szemle alapján a kapu két oldalán két-két állótéglány, könyöklővel összekötött ablak nyílik. Az épület jó állapotú, szépen felújított. A lábazat vizesedik.

Védés

A mellette álló Esze Tamás utca 7. számú házra homlokzati elrendezésében hasonlító, szintén szépen felújított épület harmonikusan illeszkedik az utca képébe, védelme továbbra is indokolt.

E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Lábazat állagmegóvása, szigetelés		

E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó



légifotó M=1:500

E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
		ADATLAP /3 Fotók



E46	Lakóépület	Hrsz 13
Esze Tamás utca 5.	Védett Építmény	
		ADATLAP /4 Fotók

2014-es fotó:



E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1896, lakóház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint U alaprajzú több ízben bővített, alápincézett épület, utcavonalra épített földszintes lakóház. Gerincvonala az utcával párhuzamosan épült, tetőformája kontyolt nyeregtető. Utcai homlokzata vakolt. Áthajtó kapus épület, a teljes utcafronti szélességben beépítve. A homlokzatot átalakították. Épült 1896-ban.

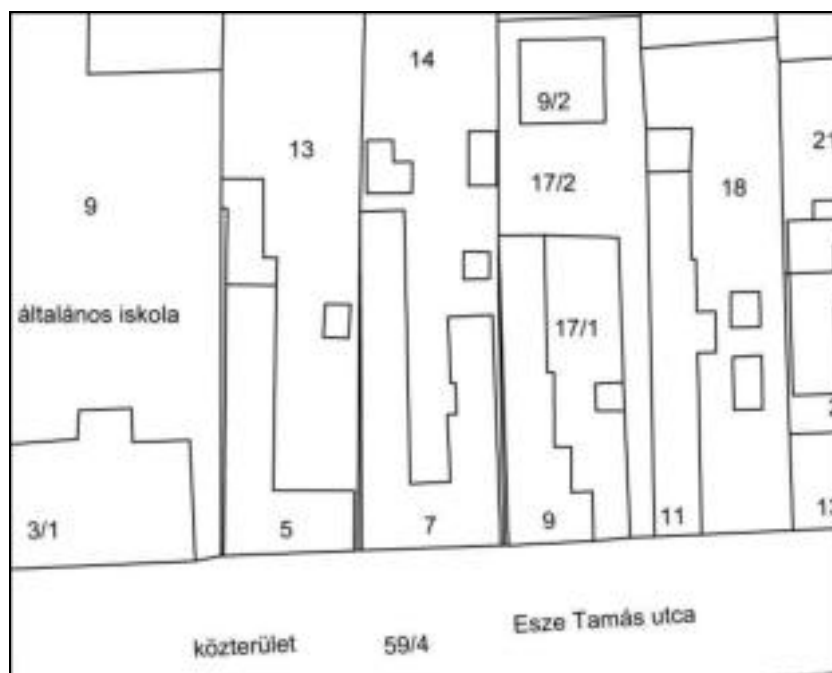
A 2012. évi szemle alapján szépen felújított, jó állapotú épület. A kapu két oldalán két-két szalagkeretes, állótéglány ablak nyílik. A kapu két oldalán az épület eltérő árnyalatú festést kapott. A vakolt főpárkány alatt a kapu bal oldalán 3-3, a kapu jobb oldalán 4-4 tagú kváder díszítés látható. Kialakításában, színezésében hasonlít a Templom tér 3.-ra.

Védési javaslat

Szépen felújított épület, kellemes összhangot adó homlokzati színekkel és a Budaörsön ritka

E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	
nyerstégla homlokzati elemekkel. Az Esze Tamás utca talán legszebb épülete. Továbbra is méltó a védelemre.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



2014-es fotók:



E47	Lakóépület	Hrsz. 14.
Esze Tamás utca 7.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		(1879 előtt), 21. századi átépítés, lakóház



Az épület leírása:

Az Esze Tamás utca és Bokréta köz sarkán álló „L” alaprajzú, alápincézett lakóház, telkén melléképületekkel. Főhomlokzatán az Esze Tamás utcára négy, állótéglány, keresztosztós, egyrétegű, vakolt szalagkeretes ablak néz. Ugyanilyen ablak néz a padlástérből az udvari homlokzatra. Az asztalos szerkezetek a történeti szerkezetek korhű másolatai. Az Esze Tamás utcai homlokzaton a terméskő lábazatban egy kisméretű szellőző nyíl. A lapos, kosárféle kapu építményét cserépfedésű kontyolt nyeregtető védi. A Bokréta közre három, a főhomlokzati ablakokhoz hasonló ablak néz. A két szélső ablakon zsalugáter van. A padlástérben kialakított lakásból az Esze Tamás utcai részen két, a Bokréta közre néző részen három, a tető síkjába simuló modern ablak nyílik. A homlokzat világossárga, a tagozatoké sötétebb krémsárga, a nyílászáróké vörösesbarna. állótéglány, fedi. Budaörsi szempontból nem teljesen hagyományörzően (lábazat, tetőtéri ablakok), de „historizáló” módon, harmonikusan felújított épület.

E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>Anyag- és színhasználatában is harmonikusan felújított épület, ahol a modernizálás során megőrizték a régi nyílásrendet és homlokzati architektúrát. Mintaértékű, védelemre érdemes.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E49	Lakóépület	Hrsz. 23
Esze Tamás u. 17.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
------------	-------------------	------------------

Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012, 2014.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, 20. század eleje	



Az épület leírása:

Telekhatáron épült, keskeny homlokzatával az utcafrontra néző hosszú épület. Keskeny telkét egy nagyobb telekről választották le. Tetőzete nyeregtető, cserépfedéssel. Az utcai homlokzat ereszsíkja igen alacsonyan van, az utcai ablakok is szinte a járdaszinten nyílnak. Az utcai homlokzat középtengelyében egy fekvőtéglány, átalakított, rácsos, modern ablak nyílik. Kissé magasabban a következő, kisméretű fekvőtéglány, modern ablak. A két ablak egy magasságban záródik. A cementes lábazat igen alacsony. Lehetséges, hogy korábban a lábazat is magasabb volt, csak az idők során a járdaszintet emelték meg. A homlokzat alapszíne sárga, a lábazat rózsaszín.

A ház egy helyrajzi számon van a Templom tér 8. számú házzal, a házszám táblák szerint a Templom tér 8/1 néz a mai Templom térre, míg a Templom tér 8/2 az Esze Tamás utcára néz és lehetséges, hogy a hivatalos iratokban is Esze Tamás utca 8/2 néven szerepel.

Védési javaslat

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
A Templom tér 8/1 már nagyon átalakított, védelmét nem javasoljuk, azonban a Templom tér 8/2 még őrzi az eredeti szerkezetét és homlokzati kiképzését, védelme javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E48	Lakóépület	Hrsz. 66.
Esze Tamás u. 8.	Védett építmény	
2014-es fotók:		
		
		
E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2

Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ Pilisi Parkerdő Zrt.		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1950-es évek vége, emlékmű	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az emlékmű sziklás dombtetőn áll, betonalapzaton. Az eredetileg 2 db hegyesszögű V alakban felállított alumínium kb. 5 m-es gépszárny közül mára csak az egyik maradt meg. A szárnyon az 1929-es szám látható. Állították az 1950-es évek végén. Az emlékmű az első magyar vitorlázórepülő egyesületnek, illetve az 1929-től 1957-ig itt folytatott gyakorló – és sportrepülésnek állít emléket.

Hiányos, megrongált állapotú, veszélyeztetett.

Javaslat: a firkálások eltüntetése, károsítások helyrehozatala, tájékoztató emléktábla kihelyezése.

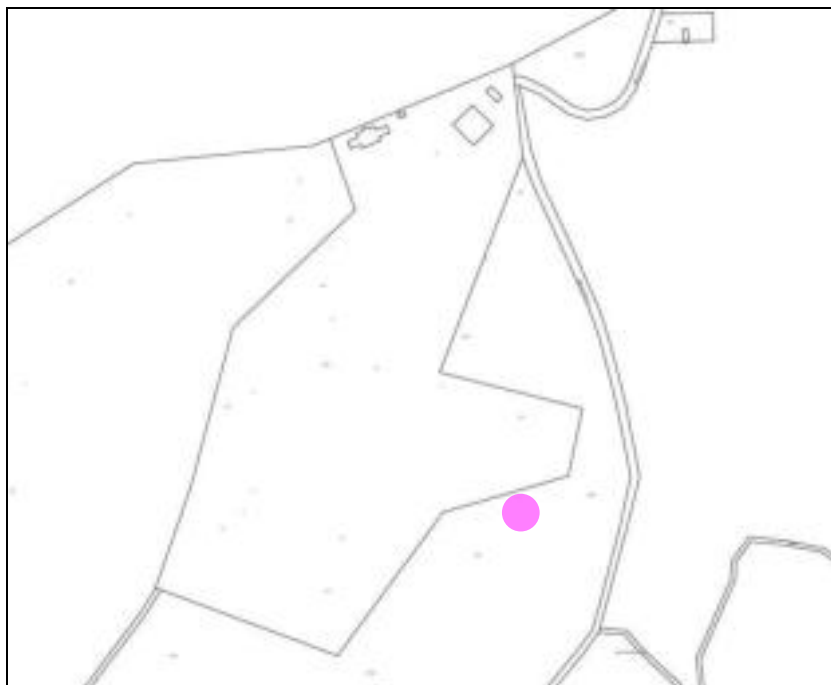
A 2012. évi szemle alapján az elmúlt években az emlékművet súlyosan megrongálták, mielőbbi helyreállítása szükséges.

Védési javaslat

A magyar repüléstörténetben betöltött szerepe miatt a helyszín és az emlékmű is védendő, ugyanakkor az emlékmű helyreállítása országos összefogást igényelne. A Ló hegyi, a Törökugrató hegyi fényvető tornyokat a Farkas hegyi vitorlázórepülő emlékekkel együtt, egy

E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	
programként kezelve javasoljuk felújítani. A rekonstrukcióhoz kapcsolódóan javasolt egy, a vitorlázórepüléshez kapcsolódó tanösvény kialakítása.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Firkálás, rongálás, vizesedés		
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, helyreállítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	



E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E50	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, Vitorlázó emlékmű	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ Pilisi Parkerdő Zrt.		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1920-as, 1930-as évek fordulója, hangár



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint kőből épült, boltíves záródású hangármaradvány, feltételezhetően a vitorlázó repülőgépekhez kapcsolódó egykori használatból. Leromlott, veszélyeztetett állapotú. Javaslat: épen maradt darabok összegyűjtése, rekonstrukció; bemutató tájékoztató tábla kihelyezése lenne szükséges.

A 2012. évi szemle alapján a vasbetonból épült hangárépület az 1920-as, 1930-as évek fordulóján épülhetett. A Farkas-hegyen, a csúcstól délre eső fennsík közepén áll. Az íves szerkezetből két ívnyi még áll, rajta sárga vakolat. A hangárból megmaradt néhány betonelem szétszórva hever a környéken. Az ívektől északra keskeny fülkés helyiség maradványa, tároló vagy mellékhelyiség lehetett. Az ívektől délre két, kőpadlós helyiség padlójának és oldalfalának maradványait figyeltük meg.

Védési javaslat

A magyar repüléstörténetben betöltött szerepe miatt a helyszín és az épület is védendő. A hangár rekonstrukciója csak a korabeli építészeti tervek, archív fotók és a még élő vitorlázórepülők visszaemlékezései alapján lehetséges, országos összefogással. A Ló hegyi, a

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<p>Törökugrató hegyi fényvető tornyokat a Farkas hegyi vitorlázórepülő emlékekkel együtt, egy programként kezelve javasoljuk felújítani. A rekonstrukcióhoz kapcsolódóan javasolt egy, a vitorlázórepüléshez kapcsolódó tanösvény kialakítása.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, általános leromlás, szétszórt építészeti elemek</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, rekonstrukció a korabeli építészeti tervek, archív fotók, visszaemlékezések alapján</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E51	Műtárgy	Hrsz. 016/2
Farkas-hegy, hangár	Védett építmény	



A photograph showing a grassy hillside with a dirt path leading up to a small structure on the ridge. The foreground is covered in tall, dry grass and some low-lying vegetation. A black plastic cup is visible on the ground in the lower right corner. The background shows a clear sky and some distant trees.



A photograph showing a rocky, grassy hillside with a dense forest in the background. The foreground is a flat, rocky area with sparse vegetation. The background features a large, rounded hill covered in dense trees, with a cloudy sky above.

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
------------	----------------	------------------

Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ Pilisi Parkerdő Zrt.		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1929?, vitorlázórepülő kilövőpálya	
<div></div>		
Az épület leírása: <p>A 2007. évi törzskönyv szerint a műtárgy a vitorlázó kilövőpálya része. A terület nehezen megközelíthető volta miatt a műtárgy szerkezete további vizsgálódást, valamint keletkezése részletesebb történeti kutatást igényelne.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján a vitorlázó kilövőpálya a Farkas-hegy csúcsán, dél felé néz. vasbetonból épült, az 1920-as, 1930-as évek fordulóján, az emlékmű felirata alapján talán 1929-ben. A vasbeton szerkezet sérült, darabok omlottak le róla, a vasszerkezet korrodál. Az egykori csörlőző-vontató szerkezetnek nem maradt nyoma. A kilövőpályától nyugatra 1971-ben telepített magassági pont látható.</p>		
Védési javaslat <p>A magyar repüléstörténetben betöltött szerepe miatt a helyszín és az épület is védendő. A kilövőpálya rekonstrukciója csak a korabeli építészeti tervek, archív fotók és a még élő vitorlázórepülők visszaemlékezései alapján lehetséges, országos összefogással. A Ló hegyi, a Törökugrató hegyi fényvető tornyokat a Farkas hegyi vitorlázórepülő emlékekkel együtt, egy</p>		

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
programként kezelve javasoljuk felújítani. A rekonstrukcióhoz kapcsolódóan javasolt egy, a vitorlázórepüléshez kapcsolódó tanösvény kialakítása.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E52	Műtárgy	Hrsz. 018
Farkas-hegy, Vitorlázó kilövőpálya	Védett építmény	



E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		18. század vége, 19. század eleje, lakóház



Az épület leírása:

Telekhatáron épített, hátsó homlokzatával az utcafrontra néző téglalap alaprajzú épület. tetőzete kontyolt nyeregtető, pala fedi. A tetőtérbeépítés kiugró toldásával módosítva. A főhomlokzat öttengelyes: ablak-ajtó-ablak-ajtó-ablak ritmusban. A második tengelyben lévő ajtó és a harmadik tengelyben az ablak átalakított, 20. század második felére tehető szerkezet. Az első és az ötödik tengelyben ugyanolyan állótéglány, függőleges osztós, kétrétegű ablak nyílik. A negyedik tengelyben az váztáblás, ajtó a mezőkre osztott ajtótábla alapján 19. század végi lehet. A Rába közre néző hátsó homlokzaton két állótéglány, kőkeretes, egyrétegű, függőleges osztós, rácsos ablak nyílik. Mindkét ablakon pipapántok, de csak az egyikken vannak meg a fa spaletták. Akár a 18. század közepéről-végéről, a 19. század elejéről is származhatnak. A homlokzat alapszíne törtfehér, a lábazat krémbarna.

Védési javaslat

E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	
<p>A ház Rába utcai homlokzatába Budaörs legkorábbi ismert barokk kőkereti vannak beépítve. Feltételezhető, hogy az épület falainak egy része még barokk kori, így Budaörs legelső újkori épületei közé tartozhat. Az épület teljes védelme javasolt, átalakítás esetén mindenképpen kutatói dokumentálást javaslunk.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	
<div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E53	Lakóépület	Hrsz. 2088
Farkasréti út 3.	Védett építményrész	

2014-es fotók:



E54	Lakóépület	Hrsz. 38
------------	-------------------	-----------------

Farkasréti út 32.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NŐK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1879 előtti, lakóház	



Az épület leírása:

Utcafrontra épült, alapincézett ház, hossz tengelye az utcával párhuzamos. Tetőzete kontyolt nyeregtető, cserépfedéssel. Az utcai homlokzat öttengelyes, mindegyik tengelyben állótéglány, vízszintes osztós, kétrétegű, közbül vasrácsos ablak nyílik. Magas, festett lábazata befordul az udvari homlokzatra. Az udvari homlokzaton nyílik a pinceajtó és a pinceablak. Az „L” alaprajz hosszú szárát toldaléképületek alkotják. A kert mélyén látszik egy olyan épület, ami a Tátra utcával párhuzamos, és eredetileg talán ide tartozó gazdasági melléképület lehetett. A homlokzat színe sárga, a nyílászárók kívül barnák, belül fehérek, a lábazat barna.

E54	Lakóépület	Hrsz. 38
Farkasréti út 32.	Védett építmény	
Védési javaslat		
Egyszerű, harmonikus kialakítású és homlokzatú épület, amely több, mint egy évszázada őrzi az eredeti tömbjét és homlokzati rendjét, nyílászáróit. Védelemre érdemes.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
</		

E54	Lakóépület	Hrsz. 38
Farkasréti út 32.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E54	Lakóépület	Hrsz. 38
Farkasréti út 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E54	Lakóépület	Hrsz. 38
Farkasréti út 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



2014-es fotó:



E55	Présház	Hrsz. 2681
Farkasréti út 38.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		1856 előtt, présház-pince



Az épület leírása:

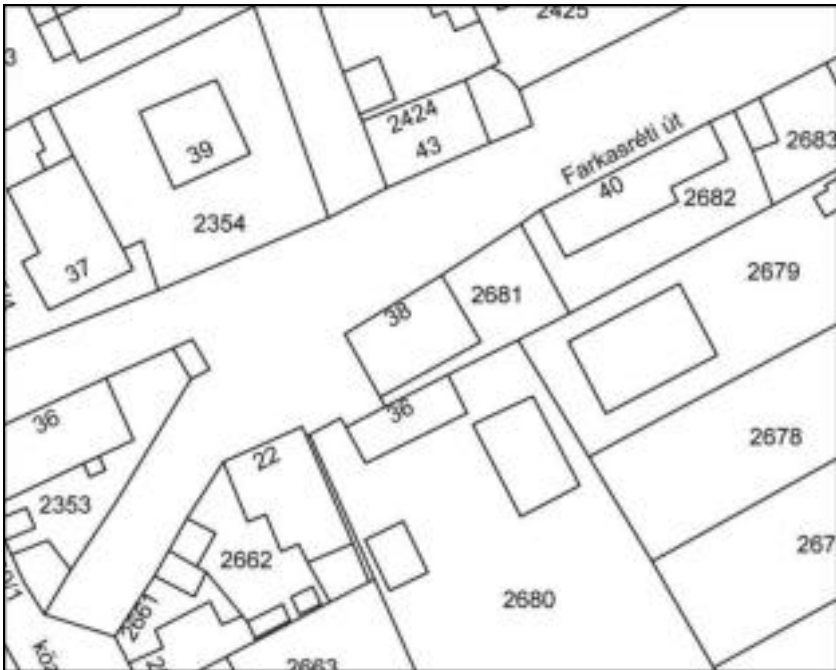
Az utca vonalával párhuzamosan épült, téglalap alaprajzú présház-pince. Tetőzete cserépfedésű nyeregtető. Az eresz alatt az eredeti ereszgerendák láthatók. A rövid homlokzaton két kisebb, állótéglány, egyrétegű, spalettával illetve ráccsal védett ablak nyílik. Közöttük félköríves záródású, kétszárnyú vaslappal fedett kapu. A kapu szalagkeretelésű, amely belefut az alacsony, vakolt lábazatba. Nemrég helyreállítva.


Az 1856-1860. évi 2. katonai felmérésen a helye már azonosítható, tehát ekkor már állt az épület.

Védési javaslat

E55	Présház	Hrsz. 2681
Farkasréti út 38.	Védett építmény	
A legalább másfél évszázada álló épület kora és a gondos felújítás miatt is feltétlenül védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete A 2. katonai felmérés (1856-1860), colonne 32, sectio 51. (Arcanum.hu) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E55	Présház	Hrsz. 2681
Farkasréti út 38.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotó
--	--	---------------------

E55	Présház	Hrsz. 2681
Farkasréti út 38.	Védett építmény	



2014-es fotók:



		ADATLAP / 4 Fotó
--	--	-----------------------------------

E55	Présház	Hrsz. 2681
Farkasréti út 38.	Védett építmény	



E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
------------	------------------	-------------------

Farkasréti út 43.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Társasági tulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1843 vagy 1848, présház-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint tetőzetének gerincvonala az utcatengellyel párhuzamos. A kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű fémtáblás nyílászárók, beüvegezett boltíves ajtó. Homlokzatképzése sima vakolat, fehérre festve. Épült 1846-ban.

A 2012. évi szemle alapján jelenleg felújítás alatt áll, tömegében megőrizte az eredeti méretét. Utcai homlokzata négytengelyes: kis ablak, kőkeretes kapu, kis ablak és még egy kisebb kapu. A kapun szép kovácsoltvas vasalatú nagy faajtó. A faajtót a felújítás során nem kívánják megtartani, múzeumi megőrzésre javasoljuk. A kapu fölötti címerben az évszám 1843 vagy 1848.

2012. végére a házat felújították. A homlokzatot ízléses színezéssel látták el, a nyílászárókat kicserélték.

Védési javaslat

Teljes egészében megmaradt szerkezete, homlokzati rendszere és a gondos felújítás miatt továbbra is védendő.

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) Thury László, Budaörs, Farkasréti út 43. helyi védettségű présház kutatói szemléje.		
Veszélyeztetettség: Nincs, ízlésesen felújítva		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	







légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	



A photograph of a two-story building with a red-tiled roof. The ground floor features a large arched window on the left and a smaller arched doorway on the right. The upper floor has several rectangular windows. The building is situated on a street corner, and a utility pole is visible on the left. A date stamp '2012. 04. 7' is visible in the bottom right corner of the image.



A photograph showing a side view of the building. The wall is made of stone and has a metal fence in front of it. A white car is visible in the distance on the street. A date stamp '2012. 04. 7' is visible in the bottom right corner of the image.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	





		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	

		
		
		ADATLAP / 6 Fotók

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E56	Cukrászda	Hrsz. 2424
Farkasréti út 43.	Védett építmény	
2014-es fotó:		
		
E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1846. Lakóház, présház.



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a téglány alakú telken elhelyezkedő betonfödémes présházból téglaboltozatos pince nyílik. A helyiségek padozata beton, döngölt föld. A présházrész lapos tetős, szigetelő lemezzel borított, beton járólappal ellátott. A betonfödémes présház hagyományos egyrétegű nyílászárói fémtáblások. A présház homlokzatképzése kőporos vakolat, halvány okker színűre festve. 1846-ban épült, 1946-ban teljesen felújították

A 2012. évi szemle alapján az utcavonaltól beljebb álló, hátrafelé lejtő lapostetős, alápincézett. A hosszú, az utcával párhuzamosan álló attika-fal a 2006. évi felújítás után már kezd enyhén vizesedni. A telken számos faragott kő hever, valószínűleg a belső terekből hordták ki a felújítás során.

Az épület öt tengellyel néz az utcára. Az első, második és negyedik tengelyben állótéglány, szalagkeretes, kétszárnyú spalettával záródó egyrétegű ablakok nyílnak, mindegyik felújított vagy másolat. A harmadik tengelyben nyílik a szalagkeretes, kosáríves kapu, vakolt zárókövében valószínűleg a vakolat alatt ott van bevésvé az építés évszáma. Az ötödik tengelyben egy kisebb, kosárívvel záródó, vakolt keretes kapu nyílik, ez az utólagos toldás

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	
<p>pincebejárata volt. Mindkét kapu szerkezete felújított. A homlokzat alapszíne fehér, a tagozatoké krémsárga, a lábazat rozsdabarna.</p> <p>A Farkasréti út 45. a Farkasréti út 43.-mal és 47.-tel együtt már a második katonai felmérésen azonosítható, tehát az épület vagy az épület magja 1856-1860 előtt már állt. Ezen a területen, az egykori barokk kert északi határán már a 18. század végén is álltak házak, de jelenleg nem bizonyítható, hogy valamelyik e ház közvetlen elődje lenne. Az 1872-74. között készült harmadik katonai felmérésen is látható a ház, de az 1879-ben készült telekrajz nem mutatja, mivel a telekrajz csak a város belterületére koncentrált. Az épületet 1944 előtt keleti irányban kis mértékben kibővítették és a tetőt megtoldották. Egy, a Honvédelmi Minisztérium Zrínyi Térképészeti Intézetében megtalálható, 1944-ben készült légifotón látható, hogy az épületet a hossz tengelynek megfelelő nyeregtető fedti, és látható az eltérő színű héjazattal fedett toldás is.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás
<p>Szóbeli információk alapján a 1946-ban az itt birtokos sváb családot kitelepítették, az épület a Ganz-Mávag Bortársaság borpincéje lett. Szintén a légifotók tanúsága szerint az épület tetőzete megsérült és elbontották, helyére vas vagy acélgerendák tartotta síkfödém került. A felújítást Füstös Ferenc vezetésével végezték el. Egy, a környékre 1946-ban költöző és a Ganz-Mávag Bortársaság borpincéjébe szőlőt rendszeresen leadó helyi lakos visszaemlékezése szerint 1946-ban már nem volt nyeregtetőzete az épületnek.</p>		

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	
Az épületet 2006-ban, majd 2008-tól kezdődően felújították. Jelenleg lakóház.		
Védési javaslat		
Kora, pincéje és a homlokzati struktúra megmaradt elemei miatt további védelme indokolt.		
Források:		
<div>- Bánvölgyi Kálmánné fotója</div> <div>- Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>- Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>- FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</div> <div>- Honvédelmi Minisztérium Zrínyi Térképészeti Intézet, Archivum. 1944/N-3/238 jelzetű légifotó.</div> <div>- 2. katonai felmérés 1856-1860. Colonne XXII. Sectio 51. "Budaeörs". Pest-Pilis-Solt Kiskun vármegye. (Forrás: Arcanum.hu).</div> <div>- 3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs".(Forrás: Arcanum.hu).</div> <div>- 1879, Budaörs tagosítási térképe, a városmag. /MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).</div> <div>- 1980 körül. Budaörs EOTR térképen, a városmag. /Budaörs EOTR rendszerű felmérése (65-324 szelvény) / (Forrás: Cartographia Kft.)</div> <div>- Galbavy Márta, 2040 Budaörs, Bányász utca 9. (A tetőre vonatkozó szóbeli adatközlés)</div> <div>- Thury László fotói</div>		
Veszélyeztetettség: Enyhe vizesedés		
Szükséges intézkedés:		
Az eredeti tetőzet helyreállítása, további vizesedés esetén állagmegóvás.		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	



A photograph of a yellow building with a damaged arched entrance. The building has a light yellow facade with some peeling paint. In the foreground, there are green plastic containers and a pile of debris, including wood and rubble. The sky is overcast.

Az épület 2008-ban (Thury László fotója)




A photograph of a yellow building with a damaged wall. The building has a light yellow facade with some peeling paint. In the foreground, there are green plastic containers and a pile of debris, including wood and rubble. The sky is overcast.


Az épület 2008-ban (Thury László fotója)

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	



Az épület 2009-ben (Bánvölgyi Kálmánné fotója)



		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Archív térképek

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	




Budaörs a 2. katonai felmérésen (1856-1860)




Budaörs a 2. katonai felmérésen, részlet (1856-1860)

		ADATLAP / 9 Archív térképek
--	--	--

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	



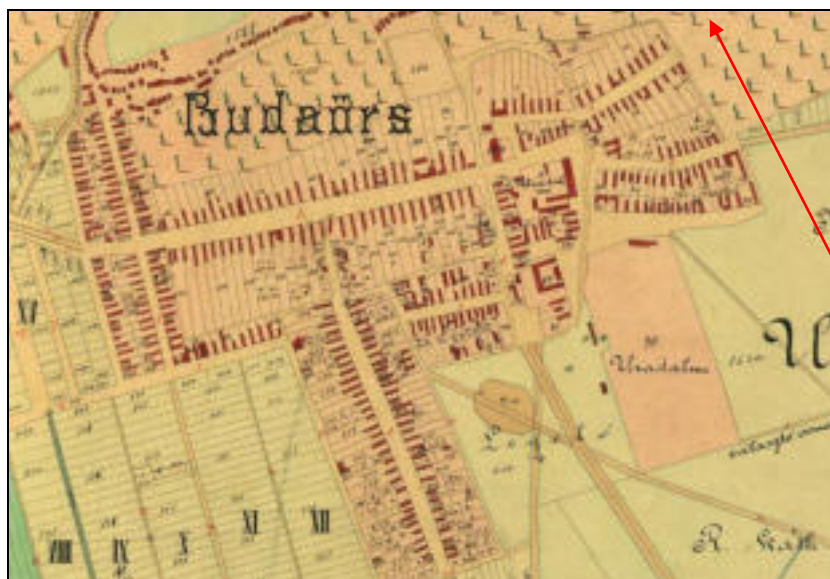
Budaörs a 3. katonai felmérésen (1872-74)



Budaörs a 3. katonai felmérésen (1872-74), részlet

		ADATLAP / 10 Archív térképek
--	--	---------------------------------

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	




Budaörs 1879. évi tagosítási térképe, részlet



Budaörs az EOTR térképen, részlet

		ADATLAP / 11 Archív légifotó
--	--	---

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	



HM Zrínyi Térképeszeti Intézet, légifotó 1944-ből.

		ADATLAP / 12 Fotók
--	--	-----------------------

E57	Lakóház	Hrsz. 2425
Farkasréti út 45.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	

E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Társasháztulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MKO MFO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



Az épület leírása:

A 2012. évi szemle alapján a Nagyméretű, L-alaprajzú épület a Széchenyi utca-Farkasréti utca sarkán áll. Négy tengellyel néz az utcára, a középső tengelyben lévő osztott sávban kialakított lizénában szentkép német felirattal (19. sz. végi). A csendesítő alatt stilizált, volutás konzolok, alattuk profilált párkány. Az ablakok nyíláskeretei kívül részben felújítottak, szép pántokkal és zsanérokkel, belül kovácsoltvas ráccsal és belső ablakokkal. Az íves záródású ablakokat igényesen kialakított vakolt szalagkeret és könyöklő veszi körbe. Alápincézett. A Széchenyi utca felé egy óriási tűzfallal néz, amelyet modern ablakokkal törtek át. A telek mélye felé az eredeti épületet többször megtoldották. Épült a 19. század végén. 2008. óta helyi védelem alatt áll.



E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
Védési javaslat Utcai homlokzata az egyik legszebb Budaörsön. Védelmét feltétlenül javasoljuk. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Jó állapotú, itt-ott pergő vakolat		
Szükséges intézkedés: A homlokzat állagmegóvása		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó


E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	




légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

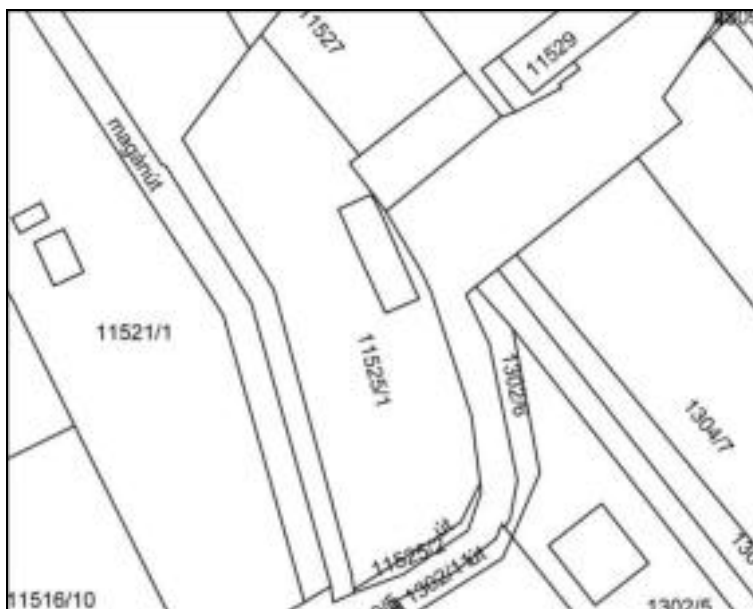
E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E58	Lakóépület	Hrsz. 2483/1
Farkasréti út 79.	Védett építmény	
2014. évi fotó:		
		
E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.

Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO 2014.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, 20. század eleje, lakóépület, présház-pince	
<div></div> <p>Az épület leírása:</p> <p>Telekhatáron épült, hosszú téglalap alaprajzú keskeny homlokzatával az utcafrontra néző hosszú épület. Tetőzete nyeregtető, cserépfedéssel. Az épület egy kváderkövekkel megtámasztott oldalú mesterséges teraszon épült. a falazat sóskuti kváderkőből épült.</p> <p>Az utcai homlokzat középtengelyében a földszinten egy állótéglány, fatokos, pipapántokon forduló kétszárnyú pinceajtó nyílik, amelynek zárja eredeti, dobozzár. Az emeleten erkély és állótéglány, kétszárnyú, kifelé nyíló, osztott táblás faajtó látható.</p> <p>A nyugati homlokzat öt tengelyes. A földszint délnyugati sarkában spalettával záródó egyrétegű ablak nyílik. Az emeleten négy tengelyben látható modern garázsajtó – kétrétegű, középen rácsozott ablak – ajtó – spalettával záródó kétrétegű, középen rácsos ablak sorrendben.</p> <p>A keleti homlokzaton három ablak nyílik, a bal szélső talán egy befalazott ajtó helyén.</p> <p>A pince dongaboltozatos, előtere kisméretű, poroszsüveg fedésű, padlója téglá.</p> <p>Az épület homlokzatának alapszíne fehér, a nyílászárók zöldek és barnák.</p> <p>Szóbeli adatok alapján valaha a hozzá keletről csatlakozó házzal együtt egy hegyvidéki birtok központja volt.</p>		

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
Védési javaslat A budaörsi hegyvidéken ritka, hogy ilyen méretű birtokközpontot építsenek, inkább a kisebb méretű présházak jellemzőek, a hegybe mélyen befutó pincékkel. Mivel az épület jó állapotban megmaradt, védelmét javasoljuk. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, nyílászárók, tetőszerkezet felújítása		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



légifotó M=1:1000

E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



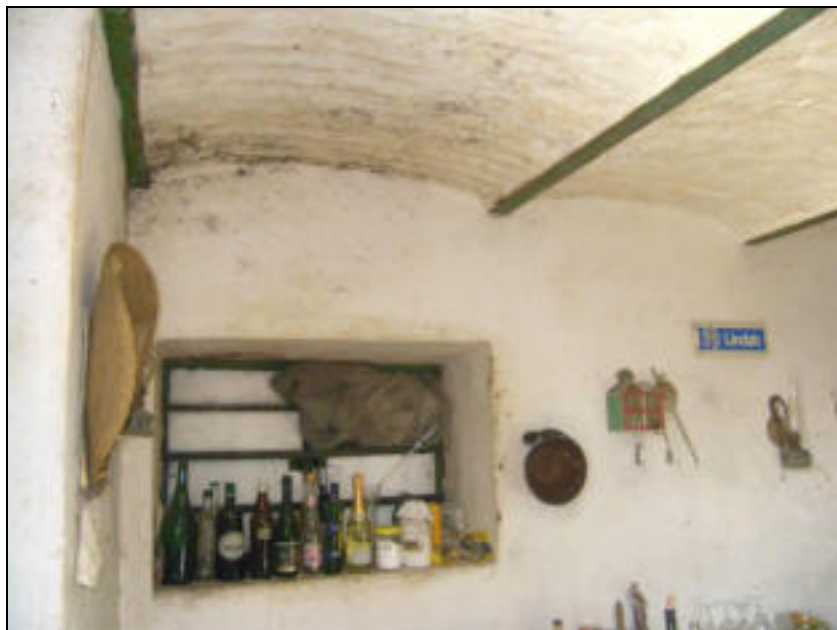
E59	Lakóépület, prérház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók

E59	Lakóépület, présház-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E59	Lakóépület, prэшáz-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók

E59	Lakóépület, prэшáz-pince	Hrsz. 11525/1.
Hegyalja utca – Csap köz sarka	Védett építmény	



E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
------------	----------------	---------------------

Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Társasháztulajdon: Budaörs város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, gazdasági épület és lakóház	



Az épület leírása:

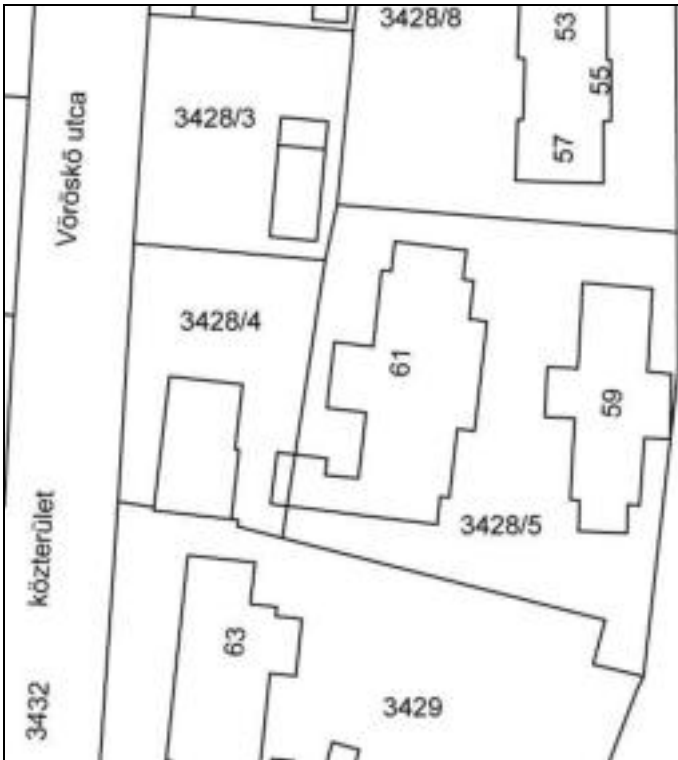

Az épülettel szemben az út túloldalán, a mai Kamaraerdei u 16. szám alatt a 19. század második fele óta működik az idősek otthona. A Kamaraerdei út 59-61. az öregek otthonának részeként épült, udvarán harangtorony áll. A telek keleti szélén, az utcafrontra épült egy épület (59. szám), míg a telek keleti határát egy, a harangtoronnyal összekötött épület (61. szám) – ma lakásokra felosztva – zárja le.

A főépület északi és déli szárnya földszintes, a középső rész emeletes rizalitként ugrik ki az épület tömbjéből. A szárnyakhoz egy-egy, alpesi stílusú fából készült előépület csatlakozik. A tetőzet a szárnyak, illetve a rizalit tengelyéhez igazodó nyeregtető. A rizalit kiugró tetőzete a szinteltérésnek megfelelően egy emelettel magasabban zárul. Az ereszt alatt profilált főpárkány húzódik. A szárnyak és a rizalit sarkait vakolatból kialakított kváderes sarokarmírozás díszíti.

A szárnyakat két-két profilált szalagkeretes, íves záródású, osztott, kétrétegű ablak tagolja. A rizalit földszintjén két állótéglány ablak nyílik, az emeleten a szárnyakénak megfelelő kialakítású, íves záródású ablakok vannak. A padlástérhez a szárnyak végén és a rizalit emeletét kisméretű, íves záródású ablak tartozik. Feltételezzük, hogy az épület egykor egységes külső megjelenésű volt és a rizalit földszintjén is íves ablakok nyíltak. A rizalit



E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<p>emeletén, az oldalhomlokzatokon egy-egy vakablak van.</p> <p>A szárnyak két szélén az eresztől vakolatból kialakított rozettadísz, középen, az ablakok között stilizált bőségszaru. A rizalit homlokzatának emeleté, a két szélén rozettadísz, középen az ablakok között koszorút tartó oroszlánfej. A falazat téglából, rajta több rétegben fehér és szürke kifestés.</p> <p>A lábazat kopott, sérült, vizesedik. A rizalit sarkain az armírozást is megbontották, a „javítás” során bekarcolt minták természetes lábazatot utánoznak.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás


E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <div>Kopottságában is szép homlokzatú, arányos tömegű épület. Építészeti értékei és az idők otthonaként Budaörs történetében elfoglalt helye is indokolja védelmét.</div> <div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div> <div>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolat omlása</div> <div>Szükséges intézkedés:Szigetelés, állagmegóvás, vakolat javítása</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div><div></div><div></div></div>		
FÖMI légifotó M=1:500		
		ADATLAP / 4 Fotók


E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók


E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 10 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 11 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 12 Fotók

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



		ADATLAP / 13 Fotók
--	--	-------------------------------------

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	





		ADATLAP / 14 Fotók
--	--	-----------------------

E60	Lakóház	Hrsz. 3428/5
Kamaraerdei út 59-61.	Védett építmény	

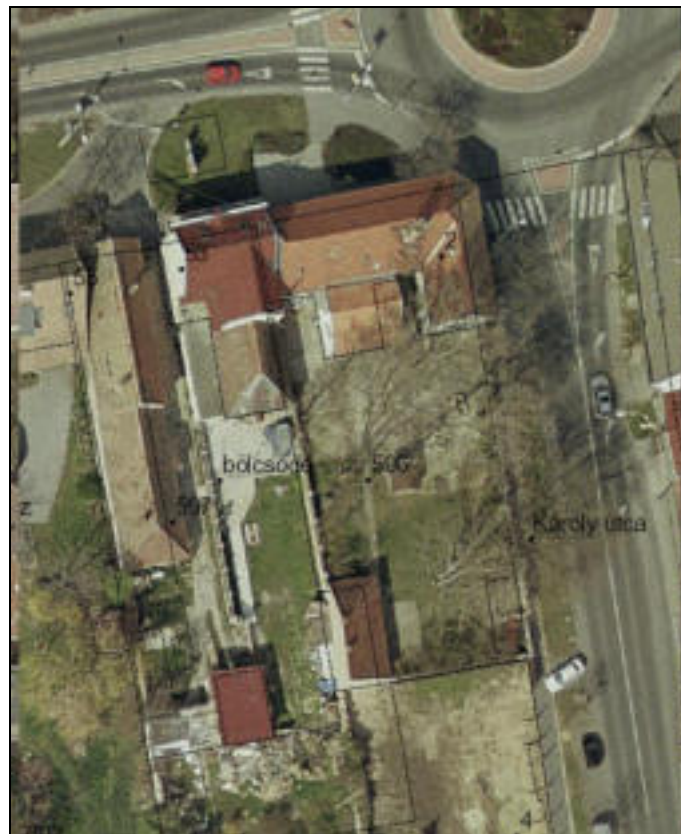
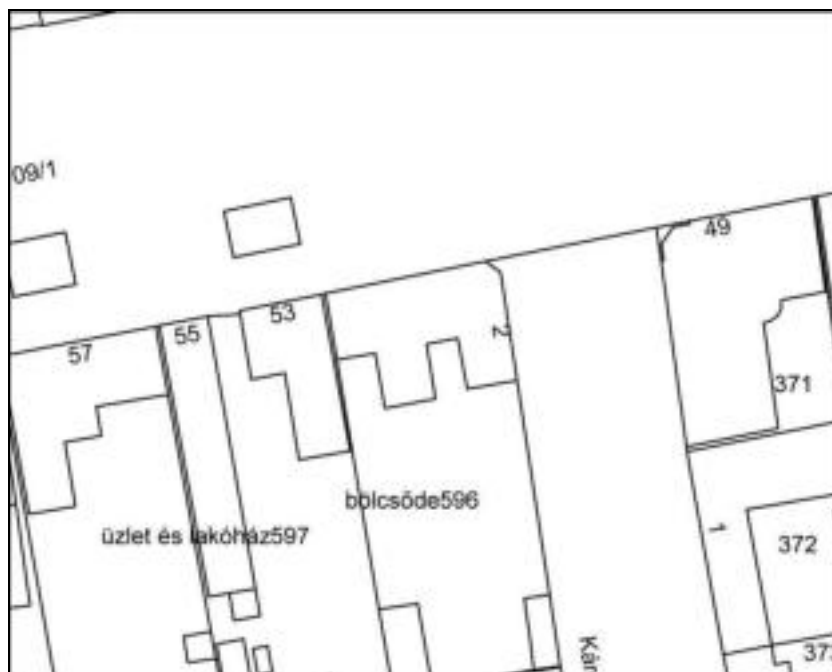


E62	Múzeum	Hrsz. 596
------------	---------------	------------------

Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe, lakóház	
<div><div></div><div></div></div> <p>Az épület leírása:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv alapján a városképbe illeszkedő, városképi jelentőségű építészeti érték, melléképületekkel, kertjében értékes faállománnyal. Önkormányzati tulajdonú, korábban (már az 1940-es évektől) bölcsőde volt, napjainkban múzeumként funkcionál és kiállításoknak ad otthont.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján a Szabadság útra 7 tengellyel, a Károly Király útra négy tengellyel néző, a sarkán lecsapott L-alakú épület. A T-osztós ablakok szalagkerete stilizált timpanondíszű. A Károly Király úti homlokzaton emléktábla: „A Budaörsi csata 70. évfordulójára. IV. Károly király”. Az udvarán egy utólagos toldaléképület van hozzácsatolva, ez látszik a helyszínrajzon is. Jelenleg a Városi Régészeti Kiállításnak ad otthont.</p>		
<p>Védési javaslat</p> <p>Ízlésesen felújított, arányos tömegű és homlokzatú középület. További védelemre méltó.</p>		

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	



E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	



E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	



E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E62	Múzeum	Hrsz. 596
Károly király utca 2 (Szabadság út 51.)	Védett építmény	

2014. évi fotók:



E63	Lakóépület, üzemi épület	Hrsz. 378/1
------------	---------------------------------	--------------------

Károly király utca 19.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század második fele, lakóház	




Az épület leírása:


Saroktelken épült „L” alaprajzú alápincézett, felújított lakóépület. Tetőzete nyeregtető, palafedéssel. Főhomlokzata a Vasvári Pál utcára néz, innen nyílik a bejárat is. A hat tengelyes homlokzaton a harmadik tengelyben nyílik a szalagkeretelésű ajtó, faszerkezete modern. A többi nyílás könyöklő nélküli, szalagkeretes állótéglány, keresztosztós ablak. Eredetiek vagy pontos másolatok. A cementlap lábazatban kisméretű pinceszellőző ablak nyílik. A Károly Király úti homlokzaton négy, a másik homlokzaton látható ablakoknak megfelelő ablakok nyílnak. Alattuk a cementlap lábazatban három, négyzetes pinceablak nyílik. A homlokzat színe sárga, a nyílászáróké és a tagozatoké sötétbarna, a lábazaté világosbarna. Eredetileg lakóháznak vagy vendéglőnek épülhetett, jelenleg a Diadém Szépítészet működik benne.

Védési javaslat

E63	Lakóépület, üzemi épület	Hrsz. 378/1
Károly király utca 19.	Védett építmény	
Szépen felújított, eredeti tetőrendszerét és homlokzati rendszerét megőrző arányos épület. Védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E63	Lakóépület, üzemi épület	Hrsz. 378/1
Károly király utca 19.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E63	Lakóépület, üzemi épület	Hrsz. 378/1
Károly király utca 19.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E63	Lakóépület, üzemi épület	Hrsz. 378/1
Károly király utca 19.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E64	Lakóépület	Hrsz. 570
------------	-------------------	------------------

Károly király utca 32.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század második fele, lakóház	



Az épület leírása:

Utcafrontra épült négyzetes alaprajzú, alápincézett épület, a telek belseje felé egy hosszú mellékszárnnyal megtoldva. Tetőzete nyeregterető, cserépfedéssel. A falazat sószerű mész- és kőkvaderekből készült. Az utcára négy állótéglány, vakolt szalagkeretes, T-osztós, kétrétegű ablak néz. A homlokzat felülete eredetileg gondosan simított volt. A homlokzat kész szélén lizénák nyomai láthatók. A cementes lábazat nagy része már leomlott. Tagolt, igen díszes főpárkány: felül váltakozó félgömb és négyzet keresztmetszetű pálcátágok, alattuk fogasléc-sor, tojássor és girlandsor. A keskeny homlokzaton padlásajtó, fölötté kisméretű szellőzőablak nyílik. Az udvaron oszlopos, nyitott tornác. A homlokzat színe világosszürke, tagozatoké törtfehér és világossárga, a nyílászáróké barna.

Utcai homlokzata a főpárkányt kivéve hasonlít a Károly Király utca 10. számú házéra.

E64	Lakóépület	Hrsz. 570
Károly király utca 32.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatomlás, hiányos homlokzati architektura		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, homlokzati architektura helyreállítása		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E64	Lakóépület	Hrsz. 570
Károly király utca 32.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E64	Lakóépület	Hrsz. 570
Károly király utca 32.	Védett építmény	





		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E64	Lakóépület	Hrsz. 570
Károly király utca 32.	Védett építmény	





		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E64	Lakóépület	Hrsz. 570
Károly király utca 32.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
------------	-------------------	----------------------

Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő:		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1888, lakóház	



Az épület leírása:

„U” alaprajzú, áthajtókapus, nyeregtetős épületegyüttes A közös áthajtókapu bal oldalán található a Károly Király út 63 (hrsz 428/3) alkotta épületszárny két tengelye, míg a kapu jobb oldalán található a Károly Király 63/4 (hrsz 428/4) alkotta épületszárny három tengelye.

A 2007. évi törzskönyv az épületet Károly Király út 61. szám (hrsz. 423) alatt tárgyalja. A leírás szerint a tetőzet gerincvonala az utcatengellyel párhuzamos. A falazat kő. A hódfarkú, cserépfedésű főépület, valamint a toldaléképületek nyeregtetősök. A fedélszerkezet szarufás-kakasülős. Az épület nyílászárói részben hagyományos kétrétegű nyílászárók, részben jellegtelen ablakok. Homlokzatképzése nyers kő, a kőlabazat barna színű. Épült 1888-ban. A külső homlokzati díszek visszaállítása kívánatos lenne.

A 2007. évi törzskönyv leírása a Károly Király út 63, 63/4. házé, míg a helyszínrajzon Károly Király út 61. számú ház (hrsz. 423) valószínűleg az 59. számhoz tartozik.

Az épület két szárnya külön-külön újra védelem alá került 2010-ben. A 14/2011 (III.28.) ÖKT rendelet 2§-a Károly Király út 63/3 (hrsz 428/3) és Károly Király út 63/4 (hrsz 428/4) néven védi a házat, valójában a Károly király út 63 és 63/4 került védelem alá.

A 2012. évi szemle alapján az épület állapotában változás nem történt.

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.-63-4.	Védett építmény	
<p>Az emeletes épület mindkét szintje öttengelyes, a földszinti középső tengelyben látható a kosáríves kapu. A földszinti nyílászárók közül a kapu bal oldalán a bolt ablak és ajtaja vakolt szalagkeretes, a kapu jobb oldalán az állótéglány ablakok keret nélküliek.</p> <p>Az emeleti ablakok állótéglány formájúak, modern nyílászárókkal. Az ablakokat oldalt oszlopok díszítik, a zárókő helyén történelmi alakok vakolat vagy gipsz mellképe látható. A könyöklő profilált. Az épületen 61-es, 18-as, 63-as és 88-as házszámot is megfigyeltünk.</p> <p>Az udvari homlokzaton modern átalakítás nyomai. Az északi telekhatár mentén egykori földszintes cselédlak áll (hrsz 428/2).</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.-63-4.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>Budaörs történeti városmagjának ezen részén ritka a 19. században épült emeletes lakóház. Egyedi homlokzata a városi lakóházakat idézi. Szép, arányos épület. További védelme indokolt.</p> <div>Források</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<div>Veszélyeztetettség:</div> <p>Vizesedés</p>		
<div>Szükséges intézkedés:</div> <p>Szigetelés. A házsámok és a helyrajzi számok összehangolása.</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



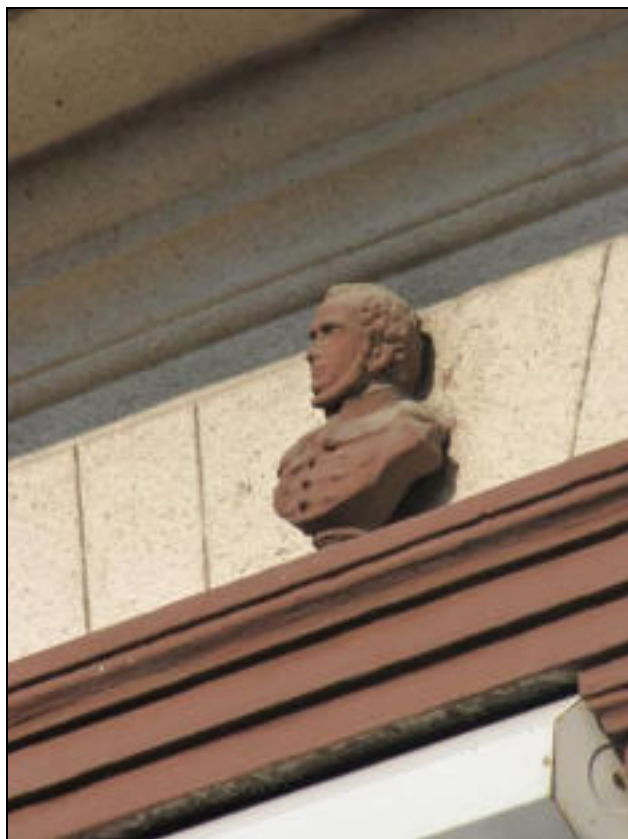
E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 10 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	

2014. évi fotók:



E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	
		ADATLAP / 11 Fotók

E65	Lakóépület	Hrsz. 428/3,4
Károly Király utca 63.- 63-4.	Védett építmény	



E66	Lakóépület	Hrsz. 523
------------	-------------------	------------------

Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012, 2014	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19-20. század fordulója, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján téglány alakú telken elhelyezkedő lakóház. Az épület „L” alakú. Az épület falazata kő és tégl. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás – kakasülős. Homlokzatképzése sima vakolat, fehérre meszelve, lábazata kőburkolt, barnára festve. Az épület kéményei felső-füstlyukas, vakolatlan téglakémények. Épült a 19-20. század fordulóján. Az épületet átalakították, nyílászáróit jellegtelenre cserélték.

A 2012. évi szemle alapján a ház állapota változatlan. Az épület négy nyílással néz az utcára. A harmadik tengelyben nyílik a kerékvetős, oszlopok tagolta, egyenes záródású kapu, fölötté dísz. A kapuszerkezet kétszárnyú, igényesen kialakított mezőkkel. Az ablakok téglány alakúak, szerkezetük modern. A bal oldali házrészben tetőtérbeépítés látható.

A tetőzeten látható, hogy többször is végeztek átalakítást az épületen. Azonban az eredeti, kapuval összekötött tömeget mindvégig megőrizték és a mai ablakok is jó eséllyel az eredeti ablakfülkékben nyílnak.

Védési javaslat

A századforduló Budaörsére jellemző kapu feltétlenül védendő, a homlokzaton elfalazva

E66	Lakóépület	Hrsz. 523
Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	
valószínűleg még megtalálhatóak a régi ablakok fülkéi. Átalakítás esetén egy kutatás tisztázhatja az eredeti, századfordulós homlokzati állapotot.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E66	Lakóépület	Hrsz. 523
Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	

légifotó M=1:250



		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E66	Lakóépület	Hrsz. 523
Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	





		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E66	Lakóépület	Hrsz. 523
Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E66	Lakóépület	Hrsz. 523
Károly Király u. 72-1	Védett építményrész	

2014. évi fotó:



E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MKO MFO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század második fele, vadászkastély



Az épület leírása:

Kastélyszerű épület, egykor talán a Széchenyi vadasparkhoz tartozott. Jelenleg több lakásra osztva.

Emeletes, észak-déli hossztengetyű, a déli homlokzattól kiugrik az emeletre vezető lépcső és a lépcsőház tömbje. Tetőzete a hossztengetynek megfelelő, kontyolt nyeregtető, kiugrással a lépcsőház fölött.

Az utcára néző nyugati homlokzat mindkét szintje négytengetyes. Az első tengetyben van az egykarú, egyfordulós pihenős lépcsőt, amelyet magas boltívekkel támasztották alá. A lépcső falazatát kváderekből építették. A földszinten a második tengetyben, egy boltív alatt ajtó nyílik egy földszinti lakásba, a harmadik és a negyedik tengetyben állóféglány, magas ablakok nyílnak, míg az emeleten a második tengetyben az emeleti bejárat, a harmadik tengetybe egy erkély, a negyedik tengetyben magas, keskeny állóféglány ablak nyílik.

Az északi homlokzat földszintjén és emeletén eltérő méretű állóféglány ablakok nyílnak.

Az épület romló állapotú: vizesedik, omlik a vakolat, egyes elemek, mint a lépcsőkorlát, a lépcső egyes kváderei, hiányoznak.

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	
Védési javaslat <p>Az épület még leromlott állapotában is impozáns, védelemre méltó. Lakóháznak, közintézménynek egyaránt alkalmas.</p> Források: <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: <p>Vizesedés, vakolatomlás, hiányos lépcsőkorlát és falazat, elhanyagoltság</p>		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, újravakolás, hiányzó elemek kiegészítése		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	





légifotó M=1:1000

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	
2014. évi fotó:		
		
		
		ADATLAP / 6 Fotók

E61	Lakóház	Hrsz. 3404
Kassai utca 1.	Védett építmény	



E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
------------	-------------------	---------------------

Kereszt utca 3.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század második fele, lakóház	



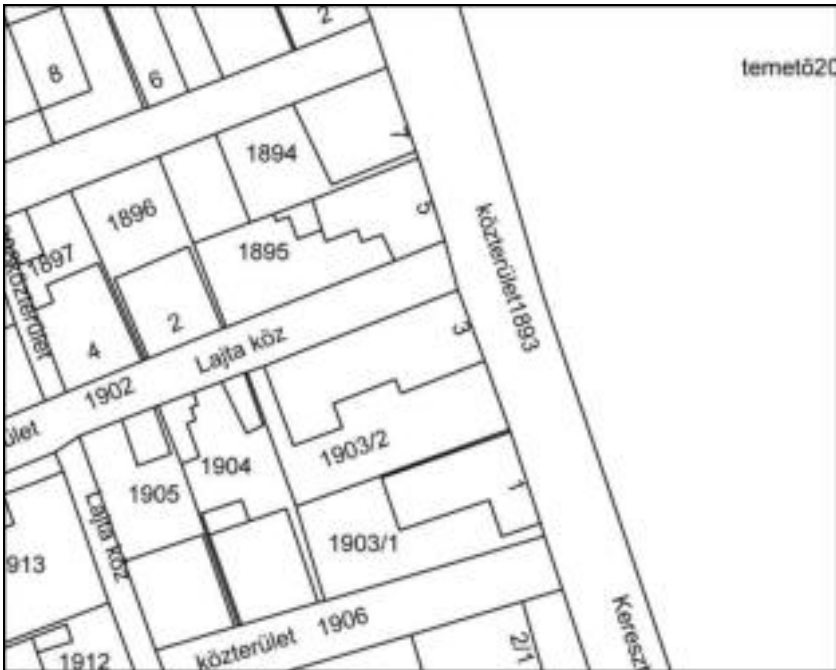
Az épület leírása:


A Kereszt utca és a Lajta köz sarkán álló, hosszú téglalap alaprajzú ház. Keskeny főhomlokzata a Kereszt utcára néz. Tetőzete nyeregtető, cserépfedéssel. A Kereszt utcai rész őrzi az eredeti tömeget, egységes vakolat, tető, nyílászárók. Itt három állótéglány, kétrétegű, közül vasrácsos, vésett diópántokon forduló ablak nyílik. A cementes lábazat befordul az udvari homlokzatra. A Lajta közre három modern ablak nyílik. A Lajta közti tömeghez egykor durván hozzá- és ráépítettek, egy új, emeletes házat ragasztottak hozzá. A homlokzat színe az ablakok felső harmadáig okker, alatta a vizesedés miatt törtfehér, a lábazat rózsaszín. A vakolat lekopásaiban látható, hogy az alapvakolat egykor rózsaszín volt, erre kőporos-kavicsos szürke vakolatrétegeken, sárga, majd rózsaszín, végül okker kifestés következett.

Védési javaslat

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
Az eredeti, földszintes tömeg, a korabeli állapotában fennmaradt utcai ablakkiosztás és az ablakszerkezetek miatt védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	







légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotó
--	--	---------------------

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotó

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotó

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotó

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotó


E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	





		ADATLAP / 8 Fotó
--	--	---------------------

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotó

E67	Lakóépület	Hrsz. 1903/2
Kereszt utca 3.	Védett építmény	
2014-es fotó:		
		
E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012., 2014
Az épület kora, eredeti funkciója:		1879 előtt, lakóház



Az épület leírása:

Telekhatáron épült, keskeny homlokzatával az utcafrontra nyíló hosszú épület. Tetőzete nyeregtető, cserépfedéssel. Az utcára két állófény, keresztosztós modern ablak nyílik. Körülöttük az ablakok felső harmadáig tartó közös szalagkeretelés, vakolt üres címerrel. Az oromfalban két kisméretű padlásszellőző. A lábazat kisméretű, cementes. A homlokzat színe fehér, a lábazat szürke. Szépen felújított épület, az épület tömbjét, az udvari és az utcai homlokzati rendet is megtartották.

Védési javaslat

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	
Az eredeti, több mint százéves épületet megőrizve végzett gondos felújítás. A modern nyílászárók is harmonikusan illeszkednek a homlokzatba. Védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotó

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotó

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotó

E68	Lakóépület	Hrsz. 1519/2
Kisfaludy utca 15/a	Védett építmény	

2014-es fotó:



E69	Lakóépület melléképülete	Hrsz. 1531
------------	---------------------------------	-------------------

Kisfaludy utca. 31/1	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, 20. század eleje, nyári konyha?	
<div></div>		
<p>Az épület leírása:</p> <p>A Kisfaludy u. 31. modern, emeletes lakóház. A telek délkeleti sarkában álló arányos kis melléképület egységesen eredeti (homlokzat, nyílászárók, tető, tömeg). A téglalap alaprajzú épület nyeregtetőzetét cserép fedi. Az utcára egy állótéglány, fakeretes kétrétegű, közbül vasráccsal védett ablak néz. Gyalogkapuja a homlokzat bal szélénél talán egy reicchni helyén nyílik. A hegesztett kis gyalogkapu felújítás után egészen szép lehetne.</p>		
<p>Védési javaslat</p> <p>A kis épület teljes egészében megmaradt építészeti elemei, kora és arányossága miatt is</p>		

E69	Lakóépület melléképülete	Hrsz. 1531
Kisfaludy utca. 31/1	Védett építmény	
védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E69	Lakóépület melléképülete	Hrsz. 1531
Kisfaludy utca. 31/1	Védett építmény	
<div> Légifotó</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E69	Lakóépület melléképülete	Hrsz. 1531
Kisfaludy utca. 31/1	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E69	Lakóépület melléképülete	Hrsz. 1531
Kisfaludy utca. 31/1	Védett építmény	

2014-es fotók:


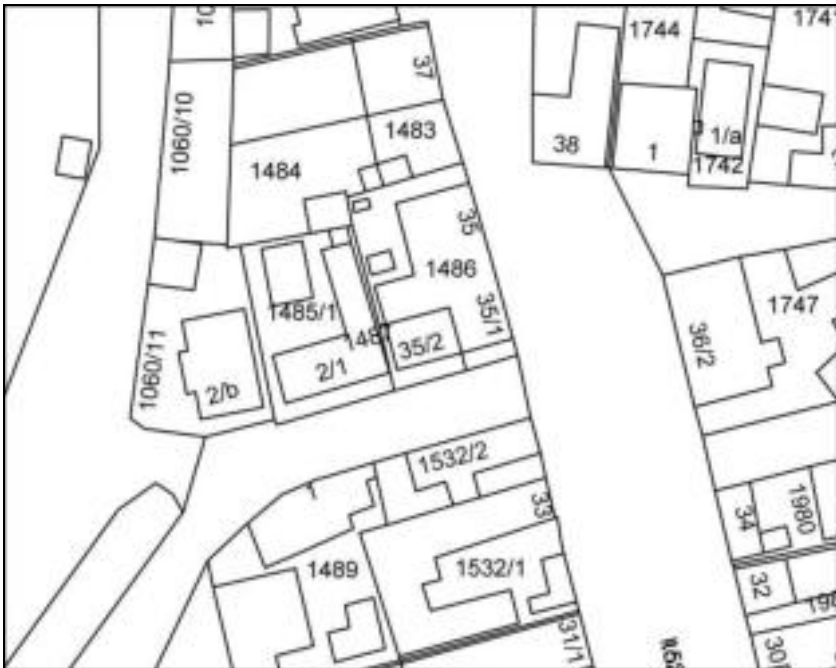


E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
------------	----------------------	-------------------

Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század, présház-pince	
<div></div> <p>Az épület leírása:</p> <p>Az utcafrontra épült téglalap alaprajzú présház-pince. Tetőzete az utcával párhuzamos nyeregtető. Eredetileg a Kisfaludy utca 35. számú házhoz tartozó présház-pince lehetett. Falazata terméskő, a bal szélén kváderes armírozással.</p> <p>Az utcára két tengely nyílik. A homlokzat középtengelyében a félköríves záródású, meszelt kőkeretes, kerékvetős kapu, fölötte kváderből rakott teherhárító ív. A kapu vasalt szárnyai, kilincse és zárszerkezete nívós 19. századi darabok. A homlokzat jobb szélén szalagkeretelésű, állótéglány, zsaluval fedett ablak nyílik. Az eredeti homlokzati vakolt architektura nagy része már leomlott. A maradványok alapján a homlokzat bal szélén kváderdíszítésű lizéna futott a homlokzattól enyhén kiemelkedő, vakolt szalag főpárkányig. Az ablakot többszörösen profilált szalagkeret övezte. A vakolatot az egész homlokzaton gondosan elsimították. A lábazatnak nem maradt nyoma. A homlokzat színe eredendően törtfehér volt, a nyílászárók zöldek.</p> <p>Védési javaslat</p>		

E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	
Az eredeti épület összes homlokzati eleme (nyílászárók, vasalatok, díszítések) felújítható módon vészelte át az elmúlt egy-másfél évszázadot, ezért védelme javasolt, felújítása támogatandó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		


E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	




légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	




A photograph of a stone building with a red-tiled roof. The main facade is made of rough-hewn stone, with some areas of peeling plaster. A large, arched wooden door is the central feature. To the right, there is a small window with dark shutters. A white downspout runs vertically along the right side of the stone wall. The building is situated on a paved street.



A close-up photograph of a large, ornate metal door handle or latch. The handle is made of dark, possibly wrought iron, and features a curved, decorative design. It is mounted on a wooden door with a diagonal plank pattern. The wood shows signs of age and weathering.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	



A close-up photograph of the stone wall and arched entrance of the Présház-pince building. The wall is made of light-colored stone and has a large, arched opening. A metal pipe runs vertically along the wall to the left of the arch. The roof is made of red tiles. The sky is blue.



A photograph of the Présház-pince building from a wider angle. The building is a single-story structure with a red-tiled roof and a stone wall. It has a large, arched entrance and a small window. The building is situated on a street, and a paved road is visible in the foreground. The sky is blue.

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E70	Présház-pince	Hrsz. 1487
Kisfaludy utca 35/2	Védett építmény	



2014-es fotó:



E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	

E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század közepe, lakóház



Az épület leírása:

Utcafrontra épült, „L” alaprajzú épület, kertjében melléképületek. Tetőzete kontyolt, hódfarkú fedéssel. Magas, kőporos lábazatáról a homlokzat a két szélén és a középtengelyben tagolt fejezetű lizénák indulnak. A lizénák fejezete profilált főpárkány alatt néhány centiméterrel záródik. A homlokzat háromtengelyes. A két szélén állótéglány, könyöklős, vakolt szalagkeretes, keresztosztós ikerablakok, közepen egy állótéglány, könyöklős, szalagkeretes, keresztosztós ablak nyílik. Az ablakok modern szerkezetek, de a korábban itt nyíló történeti ablakok másolatai. a főpárkány befordul az oldalhomlokzatra. Az oldalhomlokzat toldalékában nyílik a ház bejárata. A homlokzat halványsárga, a tagozatok fehérek, a nyílászárók vörösesbarnák. Felújítva 2009-ben. Ízléses, mintaértékű felújítás.

Védési javaslat

E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	
Kora, megőrzött eredeti homlokzati strukturája és a gondos felújítás miatt védendő.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Koppány András – Thury László, Budaörs, Kisfaludy utca 39. Előzetes szakértői vélemény a lakóház felújításához 2009.		

E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	

légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E71	Lakóépület	Hrsz. 1482
Kisfaludy u. 39.	Védett építmény	



2014-es fotó:



E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
------------	-------------------	-------------------

Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe-vége, lakóház	
<div></div>		
<p>Az épület leírása:</p> <p>Telekhatáron álló, keskeny homlokzatával az utcafrontra néző hosszú téglalap alaprajzú épület. Tetőzete nyeregtető, cserép fedi. Az utcára két állótéglány, profilált szalagkeretes és könyöklős, T-osztós kétrétegű ablak néz. A homlokzat jobb szélén nyílik a tornácbejárat. A félköríves záródású, szalagkeretes gyalogkapu ajtóabláját és záróelemét rozetták díszítik. a kilincs cserélt, modern. A kapu fölött fali fülke, itt egykor talán szobor állt. A homlokzat széleit vakolt lizénák díszítik, amelyek belefutnak a vakolt szalag osztópárkányba. Az oromzaton két kis kerek padlásszellőző nyílik. A magas, cementes lábazat végigfut a homlokzaton. A homlokzat színe sárga, az oromzaté törtfehér, az ablakok zöldek és fehérek, a kapu zöld, a lábazat vörös.</p> <p>Az udvari homlokzaton a hosszú veranda üvegezése kilóg az összképből, másként tömegében, vakolatában, nyílászáróiban egységes, arányos épület.</p>		

E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	
Védési javaslat Még elhanyagoltságában is magas színvonalú utcai homlokzata önmagában indokolja védelmét. Felújítás után az utca egyik legszebb háza lehetne.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolathullás		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, a tornác üvegezésének „historizálóvá” alakítása		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E72	Lakóépület	Hrsz. 1935
Kossuth Lajos utca 28	Védett építmény	

2014-es fotó:



E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
------------	-------------------	-------------------

Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NŐK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század második fele, lakóház	



Az épület leírása:

Telekhatáron épült, keskeny homlokzatával az utcára néző, hosszú téglalap alaprajzú épület. Tetőzete nyeregtető, amelyet a bejáratí tornác fölötti félnyeregtető egészít ki. A vakolt lábazat kissé visszaugrik a homlokzat síkjába. Az utcai homlokzatot szalagkeretelés övezi, szalag az osztópárkány is. Az utcára két szalagkeretes, állótéglány, alul-fölül külön nyitható spalettával védett ablak nyílik. Az oromzatban két kisméretű, íves záródású padlásszellőző. A kerítés modern, cementlapokból álló konstrukció, benne modern autó-kapu. Az épület őrzi az eredeti, bejáratí tornácos parasztház tömegét és utcai, udvari homlokzati struktúráját.

A lábazat szürke, fölötté homlokzat az ablakok szemöldökéig homokszínű, fölötté sárga, a tagozatok téglaszínűek, a nyílászárók zöldek. Felújított, harmonikus külsejű és arányú épület.

E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	
Védési javaslat Klasszikus 19. századi budaörsi paraszt-polgári háztípus, érdekes színezéssel. Kora, ép állapota és a gondos felújítás indokolja a védelmét.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	



2014-es fotók:



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E73	Lakóépület	Hrsz. 1952
Kossuth Lajos utca 48.	Védett építmény	



E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
------------	-------------------	-------------------

Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1860, prэшáz-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. A kőfalazatú prэшázból kő- és téglaboltozatos 2 db pince nyílik. Hód farkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű nyílászárói zsalugáteresek fehér keretezéssel. Homlokzata kőporos vakolat, homokszínű. A bejáratú ajtó felett padlásfeljárót találunk, szellőzőnyílással. Épült 1860-ban.

A 2012. évi szemle alapján Az épület déli homlokzata néz az utcára, ennek földszinti középtengelyében található a félköríves záródású, szalagkeretelésű kapu. A kaputól balra nyílik a földszint egyetlen, állótéglány, vakolt szalagkeretes ablaka. A kapu fölött vakolatból kialakított szalag osztópárkány, fölötté szintén szalagkeretes, állótéglány padlásfeljáró. A tetőgerinc vonala alatt kisméretű padlásablak. A homlokzat alapszíne szürke, a kereteléseké fehér. A vakolat lepergett részein kibukkan a korábbi sárga homlokzati kifestés és a rózsaszín alapvakolat is.

Az északi kertrészt egy nagyméretű, földdel fedett pince tölti ki, amiből kilátszik egy egyetlen kőtömbből faragott pinceszellőző.

Védési javaslat

Jó állapotban megmaradt tipikus budaörsi prэшáz-pince együttes, kora és épsége miatt a

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
védelem fenntartása javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	





légifotó M=1:250



		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 10 Fotók

E74	Lakóépület	Hrsz. 1744
Kőfejtő u. 1.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	

E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1847, présház-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint téglány alakú telken elhelyezkedő présház tetőzetének gerincvonala az út tengelyére merőleges. Alaprajzi elrendezése: présház – melegedő + pince. A kőfalazatú présházból, kőboltozatos pince nyílik. Az épület felújított, hódfarkú cserépfedésű, nyeregtető idomú épület, fedélszerkezete szarufás – kakasülős, homlokzata nyers kő volt. A présház homlokzatképzése jelenleg halványsárga vakolat. Épült 1847-ben

A 2012. évi szemle alapján az utcára néző, erőteljesen átalakított-felújított épület. Háromtengelyes, középen egy nagyméretű kőkeretes kapuval, jobbra-balra egy-egy ablakkal. Az átalakítások során az eredeti állapotából a tömegét még megőrizte. A kapu gyámkövén „1847 GH” felirat. Maga a kapu és az ajtók-ablakok faszerkezetei vadonatújak. Az egykori pince főpárkány-vonalában az egész meg van emelve, hátul kis manzárdablakkal megtoldva, és így fut be pinceként a hegyoldalba. A homlokzat alapszíne fehér, amelyet jól kihangsúlyoznak a barna nyílászárók és a piros osztópárkány.

Védési javaslat

Kora, a nivós felújítás, a megőrzött homlokzati elemek miatt védelmének fenntartása

E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	
indokolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók


E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	





		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E75	Lakóépület	Hrsz. 1652
Kőhát utca 1.	Védett építmény	
2014-es fotók:		
		
E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	

E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		1912, présház-pince



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala az út tengelyével párhuzamos. A kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű nyílászárói fatáblásak. Homlokzatképzése kőporos vakolat, szürke színben. Épült 1912-ben.

A 2012. évi szemle alapján felújított présház-pince. Az eredeti homlokzattagolást és az építés idejét rögzítő TKTB 1912 faragott feliratot megtartották. A tetőteret beépítették, modern „harcaszáj” ablakkal nyílik az utcára. Az épület az utcára három tengellyel néz. A középtengelytől kissé jobbra található a félköríves záródású, vakolt szalagkeretes kapu, két oldalán álló téglány, szalagkeretes ablakok. A homlokzat alapszíne szürkésfehér, a tagozatok fehérek, a nyílászárók barnák.


Védési javaslat

Az eredeti homlokzati ritmus megőrzése mellett korrekt módon kivitelezett modernizálás szép példája. Védelme indokolt.

E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E76	Présház-pince	Hrsz. 1768
Kőhíd u. 16.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
------------	----------------------	---------------------

Kőhíd u. 22.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1873, prэшáz-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. Alaprajza: prэшáz-pince. A kőfalazatú prэшázból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú, cserépfedésű épület nyeregtetős, fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű nyílászárói díszes fémtáblások. Homlokzatképzése sima vakolat bordó színű. Felújítása során a tetőtér „harcaszáj” ablakmegoldást kapott. Épült az 1890-es években.

A 2012. évi szemle alapján jelenleg a Braun pincészet üzemel a házban. Az utcára három nyílás néz, az egyenes záródású kapu két oldalán egy-egy állótéglány ablak nyílik.

Az ereszgerendázat eredetinek tűnik. A homlokzaton az ajtó eredetinek néz ki, de a felújítás után abból is csak a szemöldökgerenda látszik ki, amin az építést datáló „18J F73” felirat olvasható. A homlokzat, a mészhomoktégla lábazat és az ablakok is újak, viszont úgy néz ki, hogy az eredeti rácsokat meghagyták az ablakokban.

Védési javaslat

E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
Kőhíd u. 22.	Védett építmény	
Megőrzött homlokzati és strukturális elemei miatt védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
Kőhíd u. 22.	Védett építmény	

légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
Kőhíd u. 22.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
Kőhíd u. 22.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E77	Présház-pince	Hrsz. 1775/1
Kőhíd u. 22.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E78	Lakóház	Hrsz. 1761
------------	----------------	-------------------

Kőhíd utca 38.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe-második harmada, présház-pince	
<div></div>		
<p>Az épület leírása:</p> <p>Utcafrontra épült, téglány alaprajzú présház-pince, jelenleg lakóház. A falazat sósikúti mészkő kváder, téglakiegyenlítőkkal. Tetőzete az utcával párhuzamos nyeregtető, cserépfedéssel. Az utcára két lapos íves záródású állótéglány, egyrétegű ablak néz, köztük nyílik a félköríves záródású kapu. A kaput kívül deszkából készítette, áttört sugárdíszes külső szárny védi. Az oldalhomlokzaton, az oromzaton és a tetőtérben modern ablakok nyílnak. A homlokzat, a tömeg, a pincekapu és a nyílaskiosztás egységesen eredeti, a tető fedése és a tetőtérbeépítés új. Az eredeti színezésnek nem látni nyomát, jelenleg az épület sárga, az oldalhomlokzat oromzata olajzöld.</p>		

E78	Lakóház	Hrsz. 1761
Kőhíd utca 38.	Védett építmény	
Védési javaslat Eredeti kiosztásában és elemeiben megmaradt utcai homlokzata miatt védendő. A ház újravakolása emelné az utcaképet. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatomlás		
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás, homlokzati felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E78	Lakóház	Hrsz. 1761
Kőhíd utca 38.	Védett építmény	

A cadastral map showing property boundaries and numbers. The map includes several plots with numbers such as 1723, 1722, 1724/1, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1759, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900. The map also shows a street labeled 'Kőhíd utca' and a plot labeled '24/2'.

An aerial photograph of the same area shown in the cadastral map. The photograph shows the actual buildings, vegetation, and street layout. The same plot numbers are visible, providing a visual context for the cadastral data. The street 'Kőhíd utca' is clearly visible, and the buildings are shown in their actual colors and shapes.

légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E78	Lakóház	Hrsz. 1761
Kőhíd utca 38.	Védett építmény	



E78	Lakóház	Hrsz. 1761
Kőhíd utca 38.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

2014-es fotó:



E79	Lakóépület	Hrsz. 1760
Kőhíd utca 40.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század közepe, présház-pince




Az épület leírása:

Utcafrontra épült, téglány alaprajzú pince-présház, jelenleg lakóépület. Magas nyeregtetőzete cserépfedésű. Az utcai homlokzaton két oldalt egy-egy állótéglány, egyrétegű, vasrácsos, kívül fa spalettával fedett ablak nyílik. A középtengelyben van az egyenes záródású kőkeretes pinceajtó, fölötte vakolatból kihúzva a teherhárító ív. Kőhíd utcai homlokzaton megmaradt az eredeti ereszgerendázat, kőkeretes kapu és a homlokzati struktúra. A nyílászárók talán 20. század elejeiek. Modern toldalékok és átalakítások a jobb oldalhomlokzaton, alpesi hangulatú új ablak és erkély a bal oldali oromzaton. A homlokzat fehér, a nyílászárók barnák.

E79	Lakóépület	Hrsz. 1760
Kőhíd utca 40.	Védett építmény	
Védési javaslat Eredeti kiosztásában és elemeiben megmaradt utcai homlokzata miatt védendő. A ház és az előtte húzódó beton támfal meszelése emelné az utcaképet. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) <		

E79	Lakóépület	Hrsz. 1760
Kőhíd utca 40.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E79	Lakóépület	Hrsz. 1760
Kőhíd utca 40.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E79	Lakóépület	Hrsz. 1760
Kőhíd utca 40.	Védett építmény	



2014-es fotó:



E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
------------	----------------------	-------------------

Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP /1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012., 2014	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század eleje-közepe, présház-pince	



Az épület leírása:

Keskeny homlokzatával az utca felé néző, téglalap alaprajzú présház-pince. Tetőzete az utcára merőleges kontyolt nyeregtető. Az utcára a homlokzat középtengelyében egy szegmensíves kőkeretes, kerékvetős, két vasalt szárnyal nyíló kapu nyílik. Jobbra tőle kisméretű állótéglány, szalagkeretelésű, spalettával fedett ablak. A kiugró előtető fölött kisméretű padlásszellőző az oromzatban. A kőporos lábazat kissé kiugrik a homlokzatból. A homlokzat lapszíne fehér, a lábazat szürke, a nyílászárók barnák.

Az északi telekrészben pince húzódik a föld alatt, ami fölött az Ostor utca felé kocsibeálló készült.

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>Jó állapotú pince, az elmúlt másfél évszázadot eredeti tömegével és nyílásrendszerével vészelte át. Kora és megmaradt eredeti szerkezete indokolja a védelmet.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>


E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotó
--	--	---------------------

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 3 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	




2014-es fotók:



		ADATLAP / 4 Fotó
--	--	-----------------------------------

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 10 Fotó

E80	Présház-pince	Hrsz. 1693
Kőkapu utca 11.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
------------	-------------------	---------------------

Kőlláb u. 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, présház-pince	



Az épület leírása:

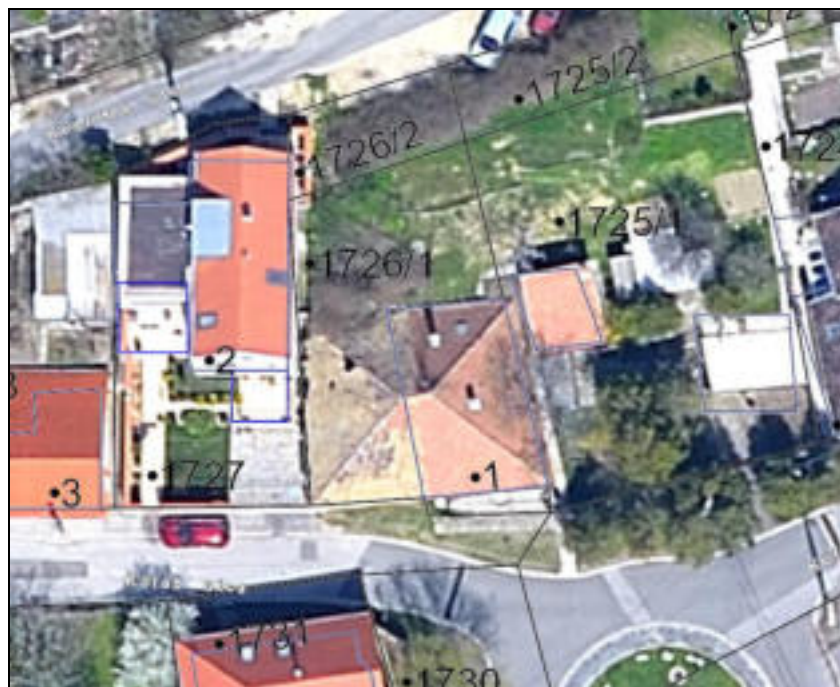
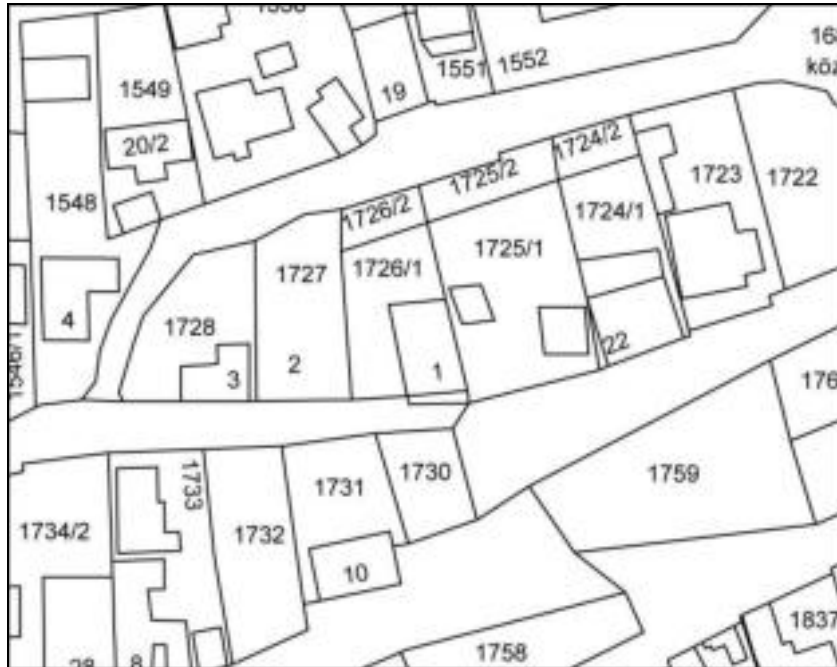
A 2007. évi törzskönyv alapján kontyolt nyeregtetős épület. A jobb oldali rész lakott, a baloldali, szegmens záródású kapus épületrész romos. A bal oldali épület kőboltozatos kapuval rendelkezik, hagyományos fa nyílászárókkal. Jobb oldali épület homlokzatképzése fehér vakolat. Épült az 1800 – as évek végén.

A 2012. évi szemle alapján egy utcával párhuzamos tetejű, a jelenlegi formában lekontyolt nyeregtetős, nyitott fedélszékes kőépület. Az egyik fele lakott, lakóházzá alakítva, külön kerítése van, külön telke, a másik fele vakolatlan és az eredeti présház külsejét, jellegét tartotta meg. A bal oldali épületen szegmensíves kapu, vasborítású ajtószárnyakkal, egy régi fatáblás ablak a kőkeretes ablaknyílásban. Az ajtószárnyban egy kör alakú kis nyílás is van vagy macskának, vagy szellőzésre. A felújítatlan, vakolatlan rész tulajdonosa Németországban lakik. A belső nagy teret még régebben az Önkormányzat tetette rendbe. Benn a présházban egy összerakott meg egy szétszedett prés. A szétszedett présen díszítőfaragás a takart oldalán, csak egy részét lehet megvizsgálni. Védelemre, múzeumi őrzésre méltó mind a kettő. A hátsó fal közepe a pincelejárat fölött be van szakadva. Hátul hiányos a tető, korhadtak a gerendák, most még ép. A bal oldali falban nagy repedés látható.

E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőláb u. 1.	Védett építmény	
<p>Kívülről a repedést valamikor cementtel javították, már azóta is megrepedt, kicsit dől a balsarok és kicsit a homlokzat is.</p>		
<p>Védési javaslat</p> <p>A berendezés miatt feltétlenül védendő, ha a falak olyan állapotba kerülnének, hogy a felújítás nem lehetséges, akkor a berendezés feltétlenül megmentendő, múzeumba szállítandó.</p>		

E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőlláb u. 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 2 Leírás
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Elhanyagoltság, vizesedés, repedő fal, hiányos tető, sérült prés		
Szükséges intézkedés: Teljeskörű szigetelés, felújítás, prések múzeumi elhelyezése		

E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőlláb u. 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó



légifotó M=1:250

E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőláb u. 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőláb u. 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E81	Lakóépület	Hrsz. 1726/1
Kőláb u. 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



2014-es fotó:



E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1800-as évek vége, melléképület	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az utca tengelyére merőleges vonalú tetőgerinc, nyeregtetős épület hódfarkú cserépfedéssel. Szabadság út felé eső homlokzatán oromdíszítéssel, kör alakú padlásszellőzővel. Nyílászárói, hagyományos, egyrétegű fa nyílászárók. Az épület homlokzatképzése sárga vakolat, mely a ház nagy részén lepergett.

A 2012. évi szemle alapján az épület tetőzetét felújították. Az épület délkeleti sarkánál a telekhatáron kerítést emeltek. A Kötő utcára néző homlokzaton még látható a jellegzetesen budaörsi rózsaszín alapvakolat. Az épület valaha az utcafronton álló ház melléképülete lehetett, a bejárás mind a mai napig csak a 1046/1 telken át, a Szabadság út felől lehetséges. Épült az 1800-as évek végén.

E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	
Védési javaslat A Budapesti út 102 szám alatti épület egy egységet alkot. Az egységes külső kinézet érdekében a mintaszerűen felújított homlokzatú 102/1 (1046/1 hrsz) épülethez hasonlóan kellene ezt a házat is védeni és a felújítást folytatni.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Romos állapot		
Szükséges intézkedés: A felújítás megkezdődött, folytatása szükséges.		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E82	Lakóépület	Hrsz. 1046/2
Kötő	Védett építmény	



E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
------------	---------------------------------	--------------------

Köz tér 18	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század, Zichy-major melléképülete	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a lakóház feltehetően a Zichy major része. A hosszan elnyúló téglány alaprajzú épületből négy lakást alakítottak ki. Nyeregtetős épület, melynek gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Az épület homlokzatképzése fehér színű vakolat.

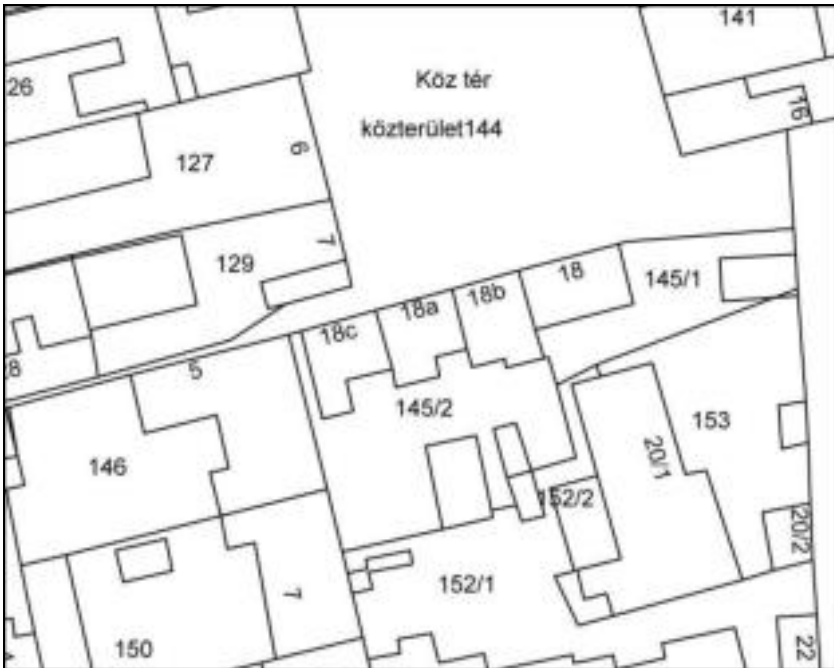
A 2012. évi szemle alapján a Köz tér déli oldalán több ütemben alakíthatták ki a lakásokat, erre utal a lakásonként eltérő kialakítású ablaksor. A 18. a és c részen az állótéglány, kétrétegű, részben történeti pántos ablakok valószínűleg eredetiek. Az épület tömege, a tetőzet és az ereszgerendák is őrzik az eredeti kialakítást.

Védési javaslat

A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés, falkutatás, a Zichy-majorra vonatkozó egységes koncepció szerinti felújítás</p>		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	
<div></div>		
<div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E83	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/1
Köz tér 18	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
------------	---------------------------------	--------------------

Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század, Zichy-major melléképülete	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a lakóház feltehetően a Zichy major része. A hosszan elnyúló téglány alaprajzú épületből négy lakást alakítottak ki. Nyeregtetős épület, melynek gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Az épület homlokzatképzése fehér színű vakolat.

A 2012. évi szemle alapján a Köz tér déli oldalán több ütemben alakíthatták ki a lakásokat, erre utal a lakásonként eltérő kialakítású ablaksor. A 18. a és c részen az állótéglány, kétrétegű, részben történeti pántos ablakok valószínűleg eredetiek. Az épület tömege, a tetőzet és az ereszgerendák is őrzik az eredeti kialakítást.

Védési javaslat

A Zichy-major Budaörs történetében játszott jelentős szerepe miatt az épület a major többi egykori épületével együtt védelemre méltó. Felújítása a major többi épületével összhangban, egy koncepció keretében javasolt.

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés, falkutatás, a Zichy-majorra vonatkozó egységes koncepció szerinti felújítás</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	





légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E84	Lakóépület (Zichy-major)	Hrsz. 145/2
Köz tér 18 a, b, c	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ Pilisi Parkerdő Zrt.		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1930-as évek, fényvető-torony	

Fotó, leírás

MNM-NÖK MFO MKO, 2012

1930-as évek, fényvető-torony



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint rácsos szerkezetű, egykori fényvető torony. A Budaörsi reptérhez tartozó jelzőfény oszlopok megmaradt két tagja közül az egyik. Állapota megfelelő, néhol korrodál.

A 2012. évi szemle alapján a fényvető torony a Ló-hegy csúcsának keleti szélén épült. Szóbeli információk alapján a 20. század első harmadában készült, a Budaörsi reptér kiszolgálására, a XX. század közepén még működött. A torony fémlábait betonalapzatba süllyesztették, az elektromos vezetékek és reflektorok karbantartásához deszka padlójú állásokat alakítottak ki, amelyeket létrán lehetett megközelíteni. A rácsozaton a „129”-es azonosító szám található. A torony a működéshez szükséges áramot a Ló-hegy déli lejtőjén álló villanyoszlop soron keresztül kapta.

Jelen állapotában a torony enyhén rozsdásodik, főleg a lábazat és betonalap találkozásánál. Hiányzik a létra, az állások deszkapadlója és az elektromos vezetékek. A felső részek korrózióját nem tudtuk vizsgálni.

Védési javaslat

A magyar repüléstörténetben betöltött szerepe miatt a helyszín és az objektum védendő. Újra

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<p>működésbe állítása megfontolandó, napjaink biztonsági szabályai és a turistaforgalom figyelembevételével. A Lóvölgy és a Domb utca találkozásánál a földút mindenképpen javításra szorul, mert a vízmosások veszélyeztetik a gépkocsiforgalmat. A Ló hegyi, a Törökugrató hegyi fényvető tornyokat a Farkas hegyi vitorlázórepülő emlékekkel együtt, egy programként kezelve javasoljuk felújítani. A rekonstrukcióhoz kapcsolódóan javasolt egy, a vitorlázórepüléshez kapcsolódó tanösvény kialakítása.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
Veszélyeztetettség: Korrózió, elhanyagoltság		
Szükséges intézkedés: Korrózióvédelem, állagmegóvás		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	











légifotó M=1:1000

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E86	Műtárgy	Hrsz. 025
Ló-hegy fényvető torony	Védett építmény	



E85	Lakóépület	Hrsz. 1094
------------	-------------------	-------------------

Lomnici köz 11/1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1850-es évek, présház-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. A kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülős. Hagyományos egyrétegű nyílászárók fa- és fémtáblásak. Homlokzatképzése sima vakolat, fehér színben. Bejáratí ajtó felett padlásfeljáró, szellőzőnyílás. Épült az 1850 – es években.

A 2012. évi szemle alapján a téglány alaprajzú épület utcai homlokzatán félköríves záródású szalagkeretes kapu nyílik, két oldalán állótéglány osztott ablakok. A homlokzat földszintjének két szélén vakolatból kialakított lizénák. A kapu fölött nagyméretű állótéglány padlásajtó.

Védési javaslat

A klasszikus alaprajzú és homlokzatú 19. századi budaörsi présház típus képviselője.

E85	Lakóépület	Hrsz. 1094
Lomnici köz 11/1.	Védett építmény	
Felújítás után ugyanolyan üzlethelyiség vagy lakóház lehetne belőle, amilyenek például a Présház utcában állnak. Védelme indokolt.		
Források:		
Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E85	Lakóépület	Hrsz. 1094
Lomnici köz 11/1.	Védett építmény	



A photograph of a white, gabled building with a green arched door and a small window above it. The building is situated on a street with a utility pole and some vegetation in the background.



A close-up photograph of the green arched door, showing a white circular mark on the door panel. The door is set within a stone archway.

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E85	Lakóépület	Hrsz. 1094
Lomnici köz 11/1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E85	Lakóépület	Hrsz. 1094
Lomnici köz 11/1.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
------------	-------------------	-------------------

Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1890-es évek, présház-pince	



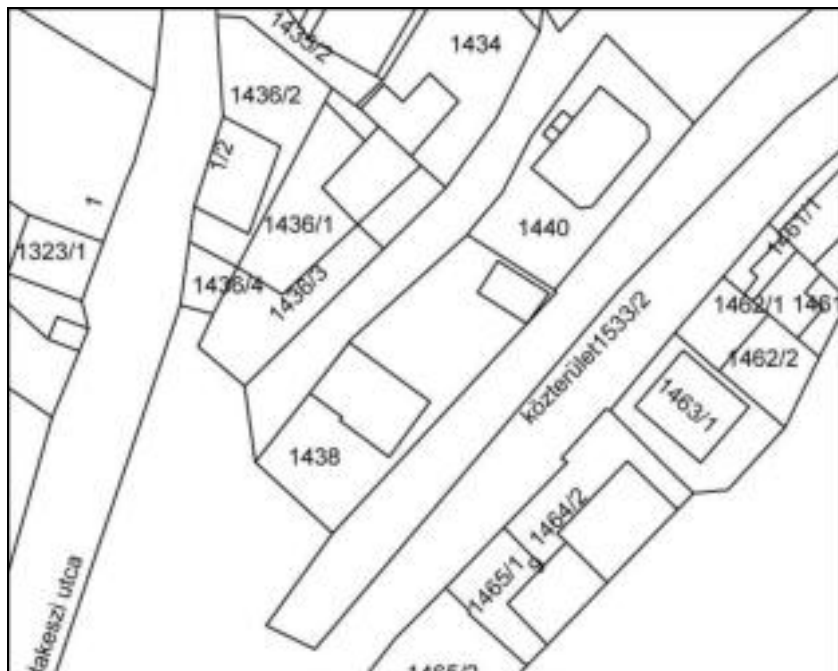
Az épület leírása:


A 2007. évi szemle alapján tetőzetének gerincvonala az úttengellyel párhuzamos. A kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű nyílászárói fatáblásak. Homlokzatképzése sima fehér vakolat. Kőkeretes bejárati ajtó, felette padlásajtó található. Épült az 1890 – es években. Az 1438 hrsz.-ú telekkel összevonták.

A 2012. évi szemle alapján a Mária –völgy utca 23. szám alatt jelenleg két egymás mellé épült, hasonló kialakítású présház-lakóház áll. A dél felé néző homlokzat földszintjén bal oldalon nyílik a félköríves záródású szalagkeretes kapu, tőle jobbra állótéglány ablak. A bal oldali ház műkö lábazatot és kapukeretelést kapott. A padlásajtók nyílása ma ablak, a bal oldali épületnél a középtengelyben, míg a jobb oldali épületnél a középtengelytől kissé balra eltolva. Az utcára két állótéglány ablak nyílik. Rendezett külső, korrekt felújítás.

E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	
Védési javaslat Szép példája a régi épületek megőrzésének és egyben a modern lakóigényekhez történő alakításának. Mintaértékű épületegyüttes, védelme szükséges. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) 		

E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	------------------------------------

E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	



Budaörs Város Polgármesteri Hivatal fotói é.n.



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------

E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	



Budaörs Város Polgármesteri Hivatal fotói é.n.



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E87	Lakóépület	Hrsz. 1438
Mária – völgy u. 23.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
------------	--------------	-------------------------

Mátra u. 2-4.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1800-as évek utolsó harmada, prэшáz-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala valószínűleg az utcával volt párhuzamos. Alaprajza: prэшáz-pince. A kőfalazatú prэшázból kőboltozatos pince nyílik. Valószínűsíthetően hódfarkú cserépfedésű, nyeregtető idomú épület, fedélszerkezete szarufás-kakasülös volt. Homlokzatképzése nyers kő. A bejáratú ajtó mivesen kimunkált tölgyfaajtó, megtartása feltétlenül érdemes! Épült az 1800 – as évek utolsó harmadában.

A 2012. évi szemle alapján együtt épülhetett a Mátra utca 4. épületével vagy egy közös tulajdonostól kapták a mindkét épületet fedő csonkakontyos tetőt. Az alig kiugró cementes lábazat mindkét épületen végighúzódik. A Mátra utca 2. földszintje öttengelyes. A prэшáz homlokzatán két állótéglány, faspalettás ablak között nyílik egy félköríves záródású kapu. Mellettük a földszintes térbe nyíló félköríves záródású, egykor talán kerékvetős kapu ajtó nívós darab. Tőle balra ablak vagy közmű falı fűlkéje. Az emeleten állótéglány padlásajtó.

Védési javaslat

Az egységes tető alá befoglalt egyedi kettős homlokzat felújítás után a városkép érdekessége

E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
Mátra u. 2-4.	Védett építmény	
lehetne. A kettős épület megmaradt építészeti elemei megőrzendők, védelme fontos.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
Mátra u. 2-4.	Védett építmény	

légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
Mátra u. 2-4.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
Mátra u. 2-4.	Védett építmény	
<div></div>		
<div></div>		
Budaörs Város Polgármesteri Hivatal fotója		
		ADATLAP / 5 Fotók

E88	Pince	Hrsz. 1149, 1151
Mátra u. 2-4.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E89	Lakóépület	Hrsz. 173/4
------------	-------------------	--------------------

Mező utca 6.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1920-as évek, istálló majd lakóház	



Az épület leírása:



A 2007. évi törzskönyvben Mező utca 19. szám alatt lett felvéve. A törzskönyv alapján a téglány alakú telken elhelyezkedő lakóházat egy ideig istállóként használták. Tetőzetének gerincvonala az út tengelyére merőleges. A téglafalazatú épület hód farkú cserépfedésű, csapott tetős. Fedélszerkezet szarufás – kakasülős. Az alul-felül borított gerendafödémes épület, hagyományos egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. A lakóépület homlokzatképzése sima vakolat, fehérre festve. Épült az 1920-as években.

A 2012. évi szemle alapján teljes homlokzatfelújítás, nyílászárócseré történt, az eredeti homlokzati architektúra – ha volt – nem észlelhető. A kontyolt nyeregetető és az oromfal arányai alapján a ház még őrzi eredeti tömegét.

Védési javaslat

A ház még őrzi az eredeti présház tömegét, az ajtó és ablakkiosztás és a nyílászárók már módosítottak. Egy felújítás során javasolt az ablakfülkék méretének egységesítése, előzetes kutatás után az esetleges eredeti homlokzati díszítés helyreállítása. Megmaradt értékei miatt

E89	Lakóépület	Hrsz. 173/4
Mező utca 6.	Védett építmény	
védendő épület.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E89	Lakóépület	Hrsz. 173/4
Mező utca 6.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP /3 Fotó

E89	Lakóépület	Hrsz. 173/4
Mező utca 6.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E90	Lakóépület	Hrsz. 2091
------------	-------------------	-------------------

Naphegy u. 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1850-es évek, prэшáz-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján tetőzetének gerincvonala az út tengelyére merőleges. Alaprajza: prэшáz-melegedő-pince. A kőfalazatú prэшázból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyeregtetős épület fedélszerkezete szarufás-kakasülös. Hagyományos egyrétegű nyílászárói fémtáblások. Homlokzatképzése sima vakolat. A bejáratí ajtó felett padlásfeljáró található 2 szellőzővel. Különlegessége: pincelejárati mellett törkőlyérlelő ciszterna. Épült az 1850 – es években.

A 2012. évi szemle alapján gondosan felújított épület. A homlokzat színe törtfehér, a lábazat szürke. A homlokzat és nyílások szalagkeretelésűek. A földszinten a félköríves záródású, kerékvető kapu két oldalán egy-egy állótéglány ablak nyílik. A kapu fölött padlásajtó, legfölül két kisméretű padlásbevilágító ablak.

Védési javaslat

Az építéskori alaprajzi és homlokzati strukturát és építészeti szerkezeteket is megőrizte az elmúlt másfél évszázad során. A vizesedés miatt újabb homlokzati felújítás szükséges. Kora

E90	Lakóépület	Hrsz. 2091
Naphegy u. 1.	Védett építmény	
és a megőrzött eredeti szerkezetek miatt védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E90	Lakóépület	Hrsz. 2091
Naphegy u. 1.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E90	Lakóépület	Hrsz. 2091
Naphegy u. 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók


E90	Lakóépület	Hrsz. 2091
Naphegy u. 1.	Védett építmény	



2014-es fotók:



E91	Temető	Hrsz 2085
------------	---------------	------------------

Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörsi Római Katolikus Egyházközség, Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, rajz	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1753-1755, temető	
<div></div> <p>Az épület leírása:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv alapján a felhagyott sírkertben a 18-20. sz-ig terjedő időszakból találunk sírokat. Táblás sírjelek, anyaguk: homokkő, mészkő, tardosi mészkő és műkő) egységes megjelenést kölcsönöznek a temető képének. Igen értékesek a szív alakban ívelt kristályos homokkő sírkövek a 18-19.sz. fordulójáról. A legrégebbi 1753-as. 1755-ben szentelték fel. 1980-ig temetkeztek itt. Néhány sírjel megdőlt, kidőlt, némelyikük erősen pusztul. Némely része veszélyeztetett Javaslat: megrongálódott sírok visszaállítása, az erősen málló, régi sírkövek állagvédelme, környezetrendezés. Lövey (1997) az ótemető műemléki védelmét javasolta.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján a temető karbantartása folyamatos, a terület rendezett, jó állapotú</p> <p>Védési javaslat</p> <p>Az Ótemető Budaörs újkori újratelepítésétől kezdve őrzi az itt élők emlékét. Közel két és fél évszázadon keresztül vezetett ide számtalan budaörsi utolsó útja. Védelme és megőrzése alapvető fontosságú Budaörs számára.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT</p>		

E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
rendelet 1. számú melléklete		
Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)		
Arcanum.hu, Budaörs Szabályozási Terve 2005, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár.		
FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

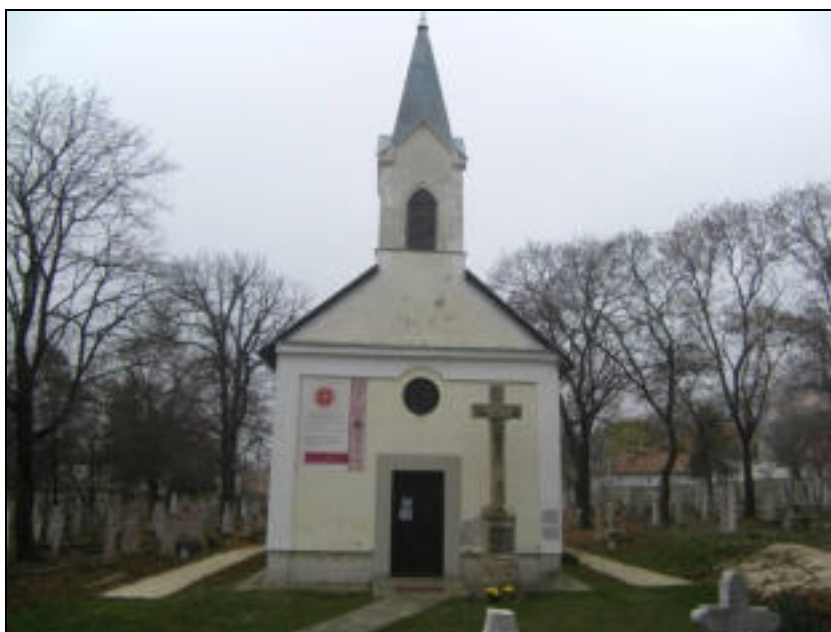
E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Archív fotók



Budaörs látképe a Kő-hegyről, 1930-as évek

/Forrás: Bleyer Jakab Heimatmuseum, Budaörs Város Önkormányzata/

E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Archív térképek



1778. Határmegosztási térkép részlete, a település.



1856-1860. Budaörs a 2. katonai felmérésen

E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Archív térképek

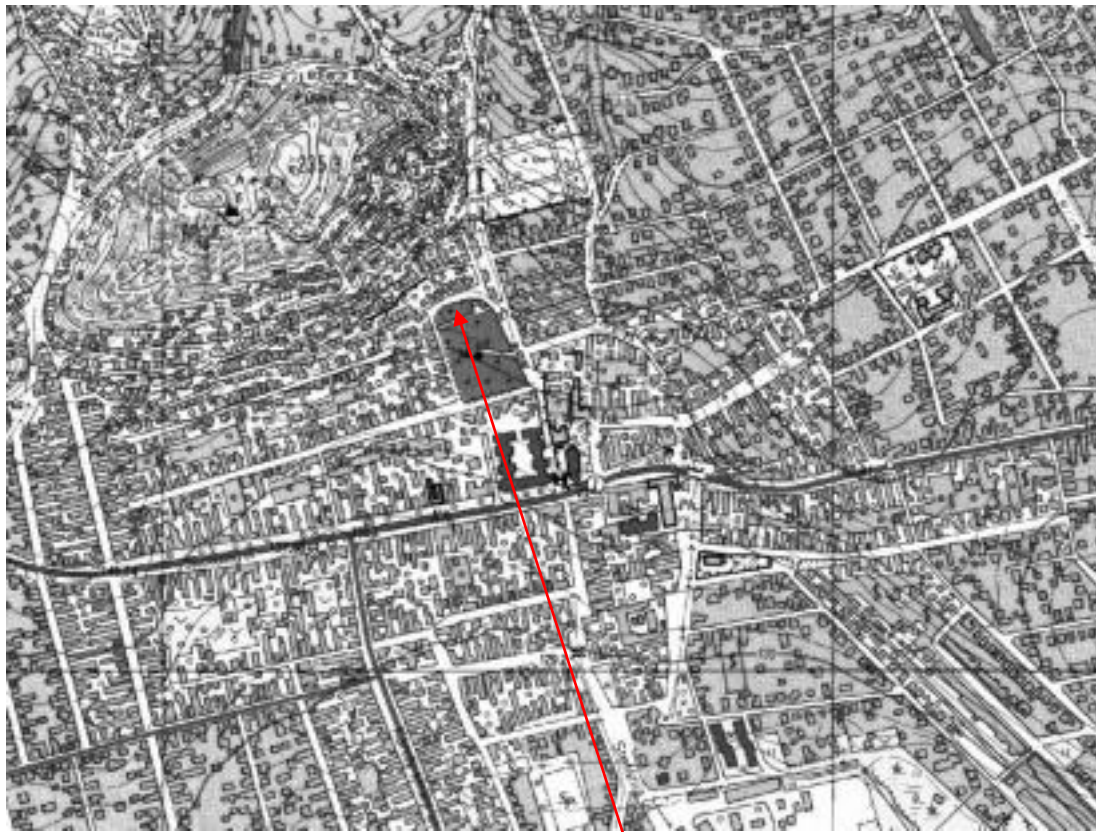


1872-74. Budaörs a 3 katonai felmérésen, a városmag.



1879 Budaörs tagosítási térképe, a városmag

E91	Temető	Hrsz 2085
Nefelejcs utca - Ó-temető	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Archív térképek



1980 körül. Budaörs EOTR térképen, a városmag

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1895, lakóház	



Az épület leírása:

2007. törzskönyv szerint Ostor utca 19 (hrsz. 1729/4 – ez közterület). Az épület nyeregtetős, tetejének gerincvonala az utca vonalával párhuzamos. Nyílászárói hagyományos fa nyílászárók, fehér keretezéssel. A homlokzaton megfigyelhető az 1895-ös évszám. A homlokzat sárga vakolatú, fehér oromdíszekkel és lizénákkal díszítve. Épült 1895-ben.



A 2012. évi szemle alapján az Ostor köz és az Ostor utca találkozásánál Ostor utca 19. szám alatt egybeépült egy földszintes és egy emeletes épület. Utóbbi jobb felé még egy modern toldalékot is kapott, ami az Ostor utca 14, egyben az Ostor köz 2. A 1729/4 helyrajzi szám a közterületé, míg a 1701/1 szám mindegyik épülethez tartozhat.

A 2007-ben védett rész talán Ostor utca 17-ként és/vagy Ostor köz 4-ként azonosítható. A problémás azonosítás mögött talán telekegyesítés vagy többszöri átszámozás húzódhat



A földszintes épületrész négytengelyes, két külön bejáratú lakásra osztva. Ablakai az 1920-30-cas években készültek, az Ostor köz 6 felé néző nyugati oldalhomlokzat ajtaja századfordulós darab.

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
<p>Az emeletes épületrész a földszinten három tengelyes (ablak-ajtó-pinceajtó). az emeleten kanellurázott lizénák között három állótéglány, kétrétegű, osztott táblás ablak, amelyek közül a jobb szélső könyöklője hiányzik.</p> <p>Védési javaslat</p> <p>A maga korában a hegyen lévő földszintes prэшázak között ritka példaként épített emeletes lakóház ritkasága és nívós homlokzati díszítései miatt is védendő.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
<div></div>		
<div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
<div>Veszélyeztetettség:</div> <div>Vizesedés, vakolaton pergés</div>		
<div>Szükséges intézkedés:</div> <div>Szigetelés, állagmegóvás, felújítás</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának fotói, é.n.</div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E92	Lakóépület	Hrsz. 1701/1
Ostor utca	Védett építmény	

2014-es fotók:



E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
------------	------------------------------	-------------------

Présház u. 2.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1867, présház-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint présház–pince, csárda (évek óta használaton kívül). Tetőzetének gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. Alaprajzi elrendezése: présház + galéria (csárdarész)–melegedő-pince+utólagosan épült (konyha, mosogató). A kőfalazatú présházból, téglaboltozatos pince nyílik. A cserépfedésű kontyolt tetőidomú épület fedélszéke szarufás – kakasülős. A présház hagyományos egyrétegű nyílászárói fatáblásak. Az épület homlokzatképzése sima mályvaszínű vakolat. Épült 1867-ben.

A 2012. évi szemle alapján az épülete 2008-ban felújították, jelenleg a Présház Vendéglő működik benne. A téglány alaprajzú épületet nyeregtető fedí. Lábazata szabálytalanul rakott terméskő-lapokból áll. Tömege, nyílásai helye, a pinceajtó kőkerete, a vaslemez borítású kapu, az ereszgerendázat, a hódfarkú cserépfedés eredeti..

A présház utcai homlokzat bal oldalán félköríves záródású, díszes kerékvetőjű kőkeretes kapu nyílik 1867-es dátum és faragott korona van a zárókövén. A jobb oldalon állótéglány, szalagkeretes, modern faspalettás ablak, alatta a lábázatban kisméretű, félköríves záródású pinceablak. Az épület előtt prés kömedencéje és két a faragott kőelem..

Az Kőkapu utcai oldalhomlokzaton eredeti fatokos nyílászáró látható, részben eredeti vasalattal –lehet, hogy máshonnan helyezték át. A telek északkeleti végében újabb, díszes kőkeretes kerékvető kapu.

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	
<p>Budaörsön ehhez hasonló módon díszített pincekapuk nincsenek, lehet, hogy az épület egykor uradalmi, majd kamarai pince volt.</p>		
<p>Védett épület</p> <p>Az eredeti homlokzati és belső strukturát is megőrző présház, benne hangulatos vendéglővel. Védelemre méltó. Kora és a gondos megőrzés miatt is védendő.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	
<div></div>		
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		<p>ADATLAP / 3</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotóó

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	
<div></div>		
<div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotóó

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Archív Fotó

E93	Présház-pince, csárda	Hrsz. 1790
Présház u. 2.	Védett építmény	



Budaörs Város Polgármesteri hivatalának fotója, én., valószínűleg 1950k.

2014-es fotó:



E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
------------	-------------------	-------------------

Présház u. 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század vége, présház-pince	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a Kő-hegy alatti pincesor hagyományos beépítésű területén áll. A téglány alaprajzú épület gerincvonala az utcára merőleges. Az épület alsó részén kőkeretes kapu előtt íves lezárású, beépített bejárati ajtó. A tetőtér utcai oromfalára két ablak került, egy-egy függőleges osztással. Épült a XVIII. század végén.

A 2012. évi szemle alapján a nyeregtetős épület földszintjének bal oldalán félköríves, kőkeretes kapualjban modern ajtó nyílik. Jobb oldalon használt téglából kialakított téglány keretben modern ablak. A tetőtérből két modern, téglány ablak nyílik. Az oldalhomlokzaton egy ablak és egy ajtó nyílik. Kőporos vakolat. Felújítva 2009-ben. A felújítás során az épület tömegét, az ereszgerendákat és a nyílászárók fülkéit megtartották, a nyílászárók teljesen újak.

Védett épület

Szépen felújított, modernizált külsejű és belsőjű présház. Védelemre méltó.

E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
Présház u. 8.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa Thury László, Budaörs, Présház utca 8. Szakértői vélemény a lakóház felújításához és átalakításához (2009)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
Présház u. 8.	Védett építmény	





légifotó 2013 (M= 1:500)

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	------------------------------------

E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
Présház u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
Présház u. 8.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E94	Lakóépület	Hrsz. 1787
Présház u. 8.	Védett építmény	

2014-es fotó:



E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
------------	---------------------------	-------------------

Présház u. 14.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1880-as évek vége, présház-pince	
<div></div>		
Az épület leírása: <p>A 2007. évi törzskönyv alapján téglány alakú telken elhelyezkedő borozó (eredetileg présház – pince). Alaprajzi elrendezése:borozó (présház) kiszolgáló egység, konyha (melegedő) + borozórész (pince). A kőfalazatú présházból, kőboltozatos pince nyílik. A pala fedésű épület nyeregtetős, fedélszéke szarufás – kakasülős. A pórfödémes présház modern egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. A présház homlokzatképzése kőporos vakolat, okkerre festve. épült az 1880 – as évek végén.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján az épületben most a Sváb-borozó működik: A földszinten félköríves kapu és állótéglány ablak, a padlástérben két félköríves záródású ablak fölött félkör formájú bevilágító ablak. A tömeg és homlokzati nyílásrend megtartása mellett újították fel a házat. A lábazat, a keretelések és a nyílászárók modernek. Az oldalhomlokzaton két fekvőtéglány ablak.</p>		

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	
Védett épület Szépen felújított, modernizált külsejű présház. Védelemre méltó. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, repedő vakolat		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, statikai vizsgálat		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E95	Lakóépület, borozó	Hrsz. 1783
Présház u. 14.	Védett építmény	

2014-es fotó:



5

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
------------	-----------------------------------	-------------------

Raktár utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ MÁV		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás.	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1930-cas évek eleje, hűtőház, jelenleg üres MÁV épület	



Az épület leírása:

Budaörs vasútállomásának főépületétől keletre a volt olajraktár (ma kocsma) és az egykori hűtőház épülete látható. A Hűtőház hossz tengelye kelet-nyugat irányú, a nyugati vége észak-déli irányú, a tetőzete kontyolt nyeregtető, toldalékokkal, palával fedve. Az épület alapincézett.

Nyugati keskeny homlokzatán nyílik az egyik bejárat. A nyugati homlokzat alul hat, felül négytengelyes. Alul ablak-ablak-ablak-ajtó-ablak-befalazott nyílás a sorrend. Az ablakok állótégla, ráccsal védett, középosztós, részben cserélt szerkezetek. A második tengely ablaka keskenyebb, mint a többi. A bejárat ajtó talán utólag van betörve, egy ablak befalazásának a helyén.

Déli homlokzata a földszinten hat tengelyes. A második tengely egy vaslappal fedett oldalbejárat, a többi nyílás: rakodókapuk és ablakok befalazva. Az emeleten utólagos és/vagy átalakított nyílásrendszer.

A keleti homlokzatán a középtengelyben a földszinten befalazott bejárat ajtó (a belső helyiség felől kőkeretes), a az emeleten padlásajtó.

A nyugati homlokzaton két nagy helyiség bejáratai és lapos téglány, sokszorososan osztott

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
<p>ablakai láthatók. Az emeleti hat fekvő téglány osztott ablak lehet, hogy eredeti.</p> <p>A Hűtőház külső északnyugati sarkán a Barackos Madonna látható. Másolat, eredetijét a Bleyer Jakab Heimatmuseumban őrzik.</p> <p>A pince síkmennyezetét két oszlopsor tartja. A helyiségek szemetesek, de ettől eltekintve épek, szárazak. Az emelet síkmennyezetes, az északi fele rendezett képet mutat, de a déli rész elhanyagolt, délnyugati sarokban a fal is sérült. A földem az emelet kétharmadán hiányzik, a maradék is sérült. A padlástérből látható, ahogy korhadtak a gerendák, úgy bontották el a földemet. A padlástér nyugati egyharmadán megmaradt, de már sérült téglapadlót egy felújítás során javasoljuk épen fölszedni és épületen belüli burkolásra felhasználni.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
Az épület rövid története: <p>A főépületet MÁV 1883. évi típustervei alapján épült, 1884. júliusban avatták fel a Déli Vasút számára. Nyugati oldalánál egyemeletes segédtishti lak épült. Az archív képeslap alapján keleti oldalánál kezdetben fából épült olajraktár és mellékhelyiség, kissé távolabb – egy 1911. évi képeslap tanúsága szerint– fa raktárépület állt. A 1930-as években Lenz József a raktárépület helyén téglából hűtőház építtetett. Itt tárolták elszállítás előtt a helyi barackosok termését. A termésre az épült külső délnyugati sarkán elhelyezett Barackos Madonna vigyázott. A 20. század végén munkásszállóként üzemelt. Jelenleg elhagyatott.</p>		
Védési javaslat <p>Az épület a főépülettel együtt nívós kialakítása és Budaörs történetében játszott szerepe miatt feltétlenül védelemre méltó.</p>		
Források: <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>MÁV Tervtár. 1909, 1911. évi képeslapok, 1883. évi típustervek, felmérések 1901-1988 között.</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Thury László – Bottyán Anikó – Selmeczi Anna, Budaörs, Vasútállomás (2040 Budaörs, Raktár utca 1.) tudományos vizsgálata (2010)</p>		
Veszélyeztetettség: <p>Közepes. Törmelékkal teli pince. Az emelet vizesedik. A padláson a földem kétharmada hiányzik, a maradék is sérült.</p>		
Szükséges intézkedés: <p>Pince kitisztítása. a padlástér hiányosságainak pótlása. Szigetelés, állagmegóvás.</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A 2013. évi helyszínrajz. A melléképületek tömbje nem látszik.



FÖMI légifotó

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A hűtőraktár nyugatról



A nyugati homlokzat

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Befalazott nyílás a nyugati homlokzaton.



A nyugati homlokzat egyik ablaka

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A nyugati homlokzat előtere



A déli homlokza

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 7. Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A déli homlokzat I.



A déli homlokzat II.

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 8 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A déli homlokzat III.



A déli homlokzat részlete

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 9 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A keleti homlokzat



Befalazott ajtó a keleti homlokzaton

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 10 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A nyugati homlokzat I.



A nyugati homlokzat II.

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 11 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A nyugati homlokzat III.



A Barackos Madonna másolata a falban

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 12 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Pince, részletek



E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 13 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Földszint, ÉNY helyiség



Földszint ÉK vége

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 13 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Földszint K-i vége, befalazott ajtó



Földszint, É-i hosszú helyiség

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 14 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Feljárati az emeletre



Emeleti folyosó

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 15 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Az egyik emeleti szoba



Egy másik szoba „mennyezete”

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 16 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



A sérült födém



Padlástér, téglapadló

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 17 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Padlástér



Héjazat

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 18 Archív Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Képeslap, 1909.



Képeslap, 1911. (A Hűtőház elődje)

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
		ADATLAP/ 19 Fotók

E96	Vasútállomás, volt hűtőház	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
------------	---------------------	-------------------

Raktár utca 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam/ MÁV		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás.	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1884, vasútállomás	



Az épület leírása:

Téglalap alaprajzú, amelyből az északi rész középső öt tengelyének tömbje ugrik ki. Az állomás egyemeletes, hossz tengelye nyugat-kelet irányú, fő homlokzata – a déli – a vasút felé néz. Tetőzete sátortető, a vasút felől nyeregvetés előregyűrő résszel. Déli és északi homlokzata az emeleten és a földszinten is héttengelyes. A lábazat terméskőből készült, csak a déli homlokzat harmadik és ötödik tengelyében nyílik egy-egy kisméretű fekvőtéglány pinceablak. A pinceablakokat rács fedi. A homlokzatokat a lábazat fölötti részen szürke cementes vakolat fedi, amelyet okkersárgára festettek. Az okker szín az évtizedek során barnássárgára fakult. A leomlott vakolatfoltok alatt látszik a téglafal szövege. A földszinti és az emeleti ablakok egyaránt egyszerű kialakítású állótéglány, modern szerkezetek.

Nyugatra a volt segéd-tiszt háza emeletes tömbje, északnyugatra az egykori malac ólak, keletre a volt olajraktár (ma kocsma) és az egykori hűtőház épülete látható.

A belső terek használatban vannak. A földszinten MÁV forgalmi iroda és MÁV Cargo Iroda működik. Az emeletre műves, bábos korlátos falépcső vezet. Az emeleten 1953-ban átalakított szolgálati lakások. A földszinti és az emeleti helyiségek is síkmennyezetesek. Az emeleti lakásokban statikai problémákra utaló repedések láthatók. A pince szemetes.

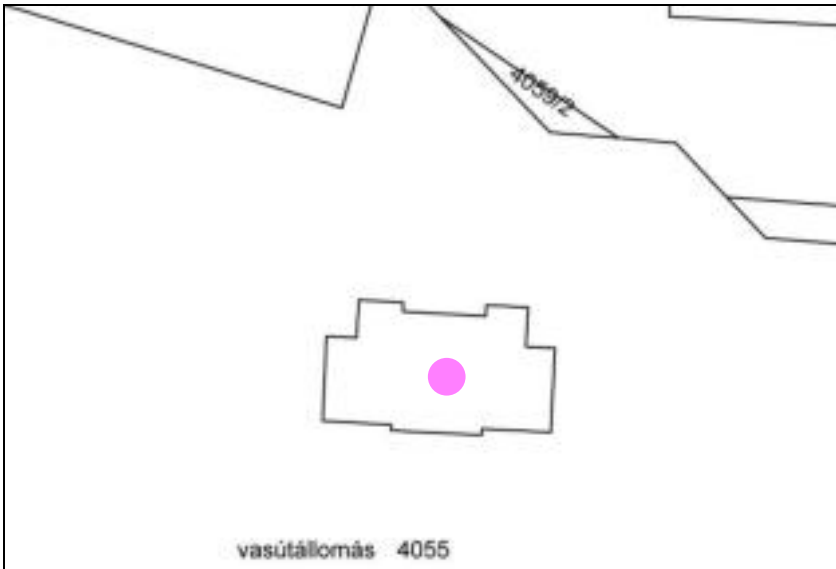
A vasútállomás keleti oldalán húzódó kis kertben látható egy régi szökőkút félig elsüllyedt kör alakú medencéje. A Hűtőház külső északnyugati sarkán a Barackos Madonna látható.

2012-ben a Budaörsi Kertbarátok Lunz Ottokár Egyesülete a szökőkutat és környékét


E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
rendbetette, majd a Hűtőház oldalából a rongálás veszélye miatt a Barackos Madonnát kiemelték, helyére egy másolatot helyeztek el. Az eredeti Barackos Madonnát a Bleyer Jakab Heimatmuseumban helyezték el.		
		ADATLAP / 2 Leírás

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
Az épület rövid története: <p>A MÁV 1883. évi típustervei alapján épült, 1884. júliusban avatták fel a Déli Vasút számára. Nyugati oldalánál egyemeletes segédtszti lak épült. Az épületeket csatornázták. Az archív fotók alapján keleti oldalánál kezdetben fából épült olajraktár és mellékhelyiség, kissé távolabb raktárépület állt. A 20. század elején a raktárépület helyén téglából hűtőház épült. Itt tárolták elszállítás előtt a helyi barackosok termését. A termésre az épült külső délnyugati sarkán elhelyezett Barackos Madonna vigyázott.</p> <p>1938-ban a főépület pincéjében légópincét alakítottak ki, melynek légnyomáscsökkentő ajtaja a déli főfalban nyílt. Ebben az időben készülhetett a segédtszti lak délkeleti oldalán a 6-8 fő befogadására alkalmas betonbunker.</p> <p>Az 1950-es években az emeleti két szolgálati lakásból három lakást hoztak létre. A jelentkező statikai problémákat az 1953. évi felújítás során csak részben sikerült megoldani.</p>		
Védési javaslat <p>Az épület nivós kialakítása és Budaörs történetében játszott szerepe miatt feltétlenül védelemre méltó.</p>		
Források: <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>MÁV Tervtár. 1909, 1911. évi képeslapok, 1883. évi típustervek, felmérések 1901-1988 között.</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Thury László – Bottyán Anikó – Selmeczi Anna, Budaörs, Vasútállomás (2040 Budaörs, Raktár utca 1.) tudományos vizsgálata (2010)</p>		
Veszélyeztetettség: Közepes. Lábazattól és padlástól vizesedik, omló vakolatfoltok. Patkányjárta, törmelékkel teli pince. Az emeleten statikai repedések nyomai.		
Szükséges intézkedés: Alapok és falak szigetelése. Pince kitisztítása, fertőtlenítése. Héjazat pótlása. Falak újravakolása.		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	







A 2012. évi helyszínrajz. A melléképületek tömbje nem látszik.




légifotó M= 1:250

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	------------------------------------


E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <div>A déli homlokzat</div> <div></div> <div>A nyugati homlokzat</div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	
<div></div> <p>Az északi homlokzat</p> <div></div> <p>A keleti homlokzat</p>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	




Az egykori légópince




A váróterem déli oldala

		ADATLAP/ 7 Fotók
--	--	---------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	




Az emeletre vezető bábos korlát




A padlás

		ADATLAP/ 8 Fotók
--	--	---------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Az egykori szökőkút medencéje a kertben.



A segédtszti ház.

		ADATLAP/ 9 Fotók
--	--	---------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	




A bunker.




A műszaki épület és a kocsmá.

		ADATLAP/ 10 Fotók
--	--	------------------------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	




A hűtőraktár




A Barackos Madonna

		ADATLAP/ 11 Fotók
--	--	----------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	



Képeslap, 1909.



Képeslap, 1911.

		ADATLAP/ 12 Fotók
--	--	----------------------

E97	Vasútállomás	Hrsz. 4055
Raktár utca 1.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	

E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján utcafrontra épített, telekhatáron álló lakóház. Kontyolt tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Utcai homlokzata halványsárgára vakolt, habarcsdíszes (ablak-keretelés, függőleges falsávok). Az épületnek hagyományos, faszervezetű, zöld színű nyílászárói vannak. XIX. század vége

A 2012. évi szemle alapján az épület őrzi a régi sváb paraszt-polgári ház tömbjét, nívósan felújítva. Méltó a helyi védelemre. Az utcai homlokzaton a terméskő lábazatban két fekvőtéglány pinceablak látható, fölöttük két nagyméretű, állótéglány, spalettás ablak nyílik. Az udvari homlokzat öttengelyes, a második tengelyben nyílik a fedett bejárati tér. A homlokzati rend őrzi az eredeti kiosztást, csak a bejárati tér nyílászárói modernnek.

Védési javaslat

Az ízlésesen felújított, részben modernizált külsejű épülethez hasonló korú és kialakítású házakat a Stefánia utca környékén és háromnegyed évszázaddal későbből a Budafoki úton találunk. A gazdálkodó, polgárosodó 19-20. századi Budaörs mementójaként az épület a

E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	
hasznló épületekkel együtt védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E98	Lakóépület	Hrsz. 122	
Stefánia utca 9.	Védett építmény		
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>			ADATLAP / 3 Fotók

E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	------------------------------------

E98	Lakóépület	Hrsz. 122
Stefánia utca 9.	Védett építmény	



E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
-------------	------------------------------	------------------

Stefánia utca 17.	Védett építményrész	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század második fele, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az utcavonalra épített földszintes lakóház. Az épület tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Tetőformája: nyeregtető. Utcai homlokzata fehérre vakolt. Szép faragott kőoszlopos kapus pince található rajta.

A 2012. évi szemle alapján az utcai homlokzaton a magas, kőporos lábazat fölött két állótéglány, szalagkeretelésű, osztott modern ablak nyílik. Az oromzatban egy kisméretű padlásszellőző nyílik. Az utcai homlokzat is őrzi a régi, bejárati tornácos paraszt-polgári ház nyílásrendjét. Szépen felújítva. A telek délnyugati sarkában kőből épült pincelejárát.

Védési javaslat

E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
Stefánia utca 17.	Védett építményrész	
A 19. századi második felének jellegzetes budaörsi háztípusa. Az épület és a kőből épült pince is védendő.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
Stefánia utca 17.	Védett építményrész	



FÖMI internetes légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
Stefánia utca 17.	Védett építményrész	
<div></div>		
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
Stefánia utca 17.	Védett építményrész	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E100	Pince és kapuoszlopok	Hrsz. 126
Stefánia utca 17.	Védett építményrész	

2014. évi fotó:



E99	Lakóépület	Hrsz. 127
------------	-------------------	------------------

Stefánia utca 19.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az utcavonalra épített, téglány alaprajzú, oldalhatáron álló földszintes épület.

Az épület tetőzetének gerincvonala az utca tengelyére merőleges. Tetőformája: nyeregtető. Utcai homlokzata fehérre vakolt.

A 2012. évi szemle alapján az alapincézett ház megőrizte a régi, bejárati tornácos parasztpolgári ház tömegét és külső megjelenést, csak a bejárati tornácot alakították át, de tömeg megtartásával. Az utcára három állótéglány, keresztosztós, szalagkeretes ablak nyílik. alattuk a magas lábazatban az első két ablak alatt fekvőtéglány, rácsozott pinceablakok néznek az utcára. Az ablakok fölött egyszerű kialakítású osztópárkány látható. A homlokzat világos homokszínű, a tagozatok sötétbarnák, a lábazat sötét homokszínű. Igényesen felújított és karbantartott épület.

Védési javaslat

Az ízlésesen felújított, részben modernizált külsejű épülethez hasonló korú és kialakítású házakat a Stefánia utca környékén és háromnegyed évszázaddal későbből a Budafoki úton találunk. A gazdálkodó, polgárosodó 19-20. századi Budaörs mementőjeként az épület a

E99	Lakóépület	Hrsz. 127
Stefánia utca 19.	Védett építmény	
hasznló épületekkel együtt védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		



E99	Lakóépület	Hrsz. 127
Stefánia utca 19.	Védett építmény	







légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E99	Lakóépület	Hrsz. 127
Stefánia utca 19.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E99	Lakóépület	Hrsz. 127
Stefánia utca 19.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E99	Lakóépület	Hrsz. 127
Stefánia utca 19.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	

E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója : 19. század első fele, lakóépület, Zichy-major		



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján téglány alaprajzú lakóépület. Utcavonalra épített, tetőzete az út tengelyére merőleges, hódfarkú cserépfedéssel fedett, csonkolt nyeregtető. A nyílászárók már nem az eredeti arányúak. A homlokzata fehérre vakolt. Épült a XIX. század végén.

Az épület egybeépült az Arany János utca 1. számú házzal és a tulajdoni lapon egy helyrajzi számon szerepelnek. Mindkét épület azonos rendszerben került kialakításra, egymásra merőlegesen építve, de a telket kerítés választja ketté és a két házat az eltérő gerincmagasság különbözteti meg. A telek középső harmadában a Stefánia út 25/1 déli részét Stefánia 25/2 néven kerítéssel elválasztották és ehhez az épületrészhez külön kocsibehajtói kapu nyílik a kerítésen.

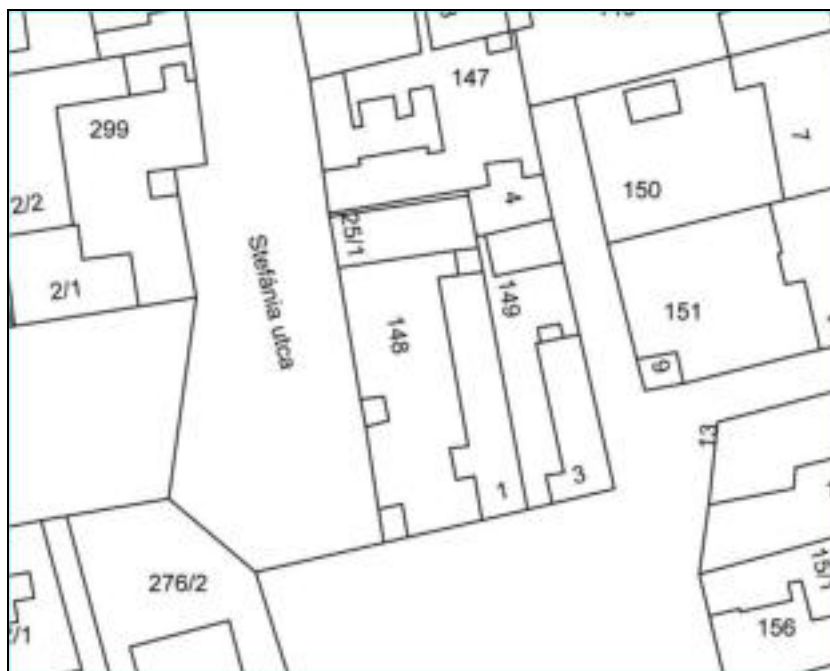
A 2012. évi szemle alapján az utcai főhomlokzat földszintjén egy fekvőtéglány ablak nyílik a terméskő lábazat fölött. Az udvari homlokzaton nagyméretű csendesítő húzódik az eresz mögött. Az udvari homlokzat további részletei az utcáról nem látható. Az épület gondosan felújított és karbantartott. A kerítés az Arany János utca 1. számú házhoz hasonlóan sóskuti mészke kváderekből épült. A homlokzat krémsárga.

Az épület feltételeken azonosítható a 2. katonai felmérésen (1856-1860). Az 1879. évi tagosítási térkép már egyértelműen ábrázolja.

E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
<p>Védési javaslat</p> <p>A 19. század első felének tipikus lakóépület-típusa, gondosan felújítva és karbantartva. Ezért és a Zichy-major jelentősége miatt védelemre javasolt.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
<div></div>		
<div>Források</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</div> <div>Zichy-major koncepció terv 2009.10.27. (Mérték Stúdió)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</div>		
<div>Veszélyeztetettség: Vizesedő kerítés és lábazat</div>		
<div>Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás</div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E101	Lakóépület	Hrsz. 148
Stefánia utca 25/1	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

2014. évi fotó:



E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19-20. század fordulója, lakóház, bolt



Az épület leírása:

A 2012. évi szemle alapján a Szabadság út 1-3. egy épülettömböt alkot, az utcára néző közös, hattengelyes homlokzattal. A Szabadság út 3. épült korábban, a 18. században, majd a 19. század végén – 20. század elején épült a Szabadság út 1. A két épületet a kapualj köti össze. A telek U alakban zárt beépítésű, a kapu keleti oldalától indulva észak-déli irányban osztott.

A Szabadság út 1. részlegesen felújítva 2010-ben. Az épületben bolt működik. Egy állótéglány modern ajtó mellett egy 19. század végi kőkeretes, történeti pántos vasajtó, mögötte kétszárnyú, üvegtáblás, a balszárny felső részén díszített ajtó nyílik, fölötte bevilágító ablakkal.; egy végül fekvőtéglány modern ablak.. A negyedik tengely, a kapu lapos kosáríves záródású, cementes szalagkerettel ellátott. Két oldalán egy-egy öntött kő kerékvető áll, keleti szárnyán gyalogkapu nyílik. A kapu faszerkezete mives, talán eklektikus faszerkezet, többször átfestve. A szerkezetet masszív pipapántok tartják. A kapu két oldalát és a homlokzat két szélét lezáró lizénák az osztópárkányba fejezet nélkül csatlakoznak. Az osztópárkány egyszerű, szinte csak jelzésértékű, a holkerszerűen kihajló főpárkány az ereszhez kisméretű csendesítővel csatlakozik. A homlokzat kifestése többszínű, modern. Az ablakok alatt a homlokzat teljes hosszában modern, cementes lábazat húzódik.


A Szabadság út 3. két ablaka (ötödik-hatodik tengely), állótéglány, keretelés nélkül


E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	
<p>kialakított, egyszerű könyöklővel ellátott, keresztosztós kétrétegű ablakok. Az ablakok a Szabadság út. 1. vasajtájával egy magasságban záródnak.</p> <p>A kapualj síkmennyezetes, modern vakolat fedi. A padlásra négyzetes bebúvó nyílik.</p>		
		ADATLAP /2 Leírás

E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>Az épületegyüttes őrzi a 18-19. századi vasalatokat, kőkereteket és részben a nyílászárókat is. A homlokzati struktúra a 19. század vége óta nem változott. Érdekes módon a mai harsány homlokzati reklám, részben a régi a 19. századi portál színeit használja. Felújítás során javasolt a két épületrésznek egységes homlokzati és tagozati színezést adni. A Szabadság út 3. szám alatti épületrésszel együtt védelemre javasolt.</p> <div>Források:</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Helyi értékvédelmi törzskönyv 2007</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Thury László, Budaörs, Szabadság út 1. (hrs. 336) Helyi védettségű lakóház tudományos vizsgálata (2010)</p>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Állagwegóvás, szigetelés, felújítás		
		ADATLAP /3 Helyszínrajz, légifotó

E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	

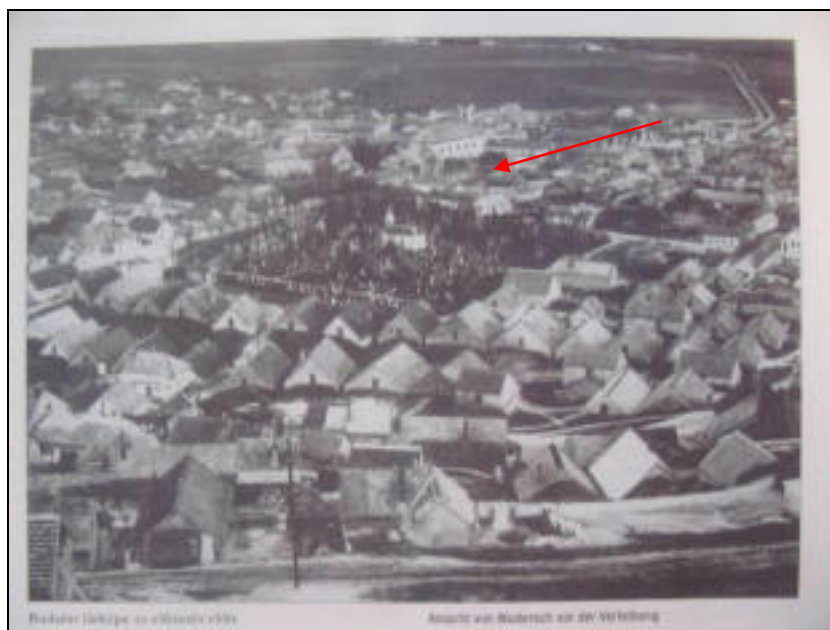




		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Archív fotók

E102	Lakóépület, üzlet	Hrsz. 336,337
Szabadság út 1-3.	Védett építmény	



Budaörs látképe a Kőhegyről, 1930-as évek

2014. évi fotó:



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
-------------	-------------------------------	-------------------

Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörsi Római Katolikus Egyház		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012., 2014.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1700-as évek első fele, uradalmi kocsmá	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján az egykori vendégfogadó főhomlokzati tengelykiosztása kis eltéréssel megegyezett a mostanival. „U” alakú alaprajzú épületet nyeregtető zárta le. Az udvarban istálló is állt. A korábbi rózsaszín vakolatot leverték, helyére puha meszes, homokszínű festésű vakolat került. Ebből a vakolatból alakították ki az ablakkereteket és a kváderes díszítést. A XX. században az épületben a községháza kapott helyet. Épült az 1700-as években.

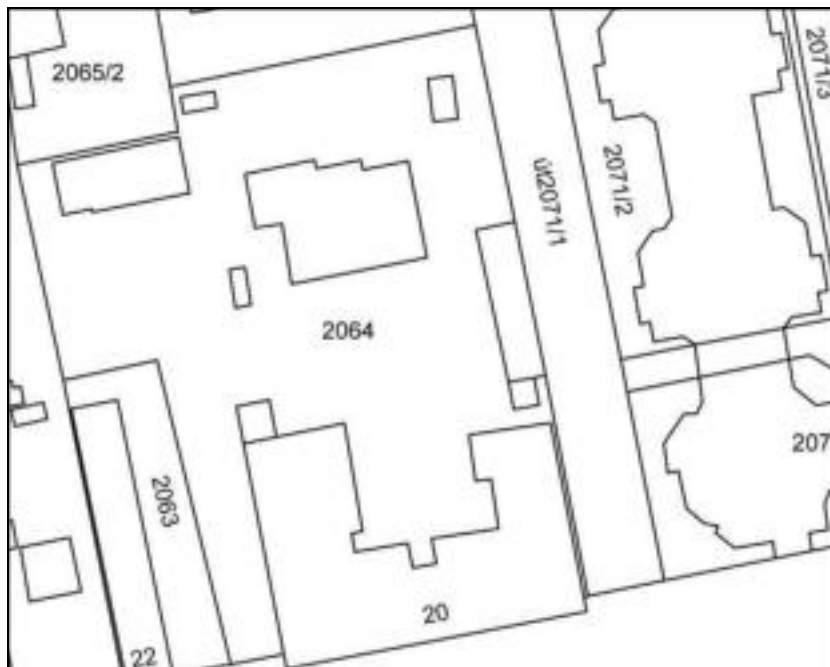
A 2012. évi szemle alapján az épületről és a melléképületekről fennmaradtak pontosan nem datált, az 1788 előtti állapotot rögzítő, valamint 1788-ban készült felmérések. Az épületet térképeken az 1. katonai felméréstől kezdve feltüntették. A keleti, Szabadság útra néző homlokzat kilenc tengelyes, középső tengelyében egyenes szemöldökgerendás kapu látható. A magas lábazat felett egyenletes kiosztásban állótéglány, díszesen keretelt, duplatokos, T-osztós ablakok helyezkednek el. Az évszámmal ellátott, 1894-ben készült kapu faszervezete szép kialakítású, a kaput két oldalt akanthuszindás fejezettel kialakított pilaszterek zárják le. A homlokzatot kváderezés díszíti.

Az udvarban a 20. században jegyzői lak épült. A téglalap alaprajzú házat sátoertető fedi. Az egyemeletes épület öt tengelyes (ablak-ablak-kocsibeálló-ablak-ablak) földszintje valaha

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
<p>pinceként működhetet, a lábazat az ablakok fölött záródik. A magas földszint három tengelyes (ablak – erkélyajtó+ablak – ablak), itt talán az eredeti nyílászárók fülkéjébe építették be a mai nyílászárókat.</p> <p>1993-tól a Szent Vince Katolikus Óvoda működik itt, jelenleg Mindszenty József Római Katolikus Óvoda néven üzemel. Az épület teljes felújítása 2007-ben megtörtént.</p> <p>A szemle idejére a kapu rossz állapotba került, reped a szerkezet, pereg a festék. Az épület keleti szárnya alatt pince húzódik, melynek lejárátát az épület felől évtizedekkel ezelőtt befalazták.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>Az újraterlepitett Budaörs első, terveiből is ismert épülete az udvarán álló jegyzői lakkkal együtt nem csupán külleme, hanem a Budaörs történetében játszott szerepe miatt is védelemre méltó. Az épület jobb szellőztetése érdekében azonban a pincét minél előbb –a biztonsági szempontok betartásával– meg kellene nyitni az udvar felől.</p> <div>Források:</div> <p>Bleyer Jakab Heimatmuseum képgyűjteménye</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Arcanum.hu, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár, Cartographia Kft.</p> <p>Filipszky István, Elődeink Öröksége. Tanulmányok Budaörs múltjából II. kötet. (2005)</p> <p>Koppány András – Thury László, Budaörs, Szabadság út 18. Szent Vince Katolikus Óvoda szondázó falkutatás 2005.</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<div>Veszélyeztetettség:</div> <p>Romló állapotú kapu és kapualj, vizesedés, pergő festés és vakolat</p>		
<div>Szükséges intézkedés:</div> <p>Állagmegóvás, a pincelejárát kibontása, a pince szellőztetése az épület védelmében.</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 10 Archív fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



Az épület a 20. század elején.



E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 11 Archív fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



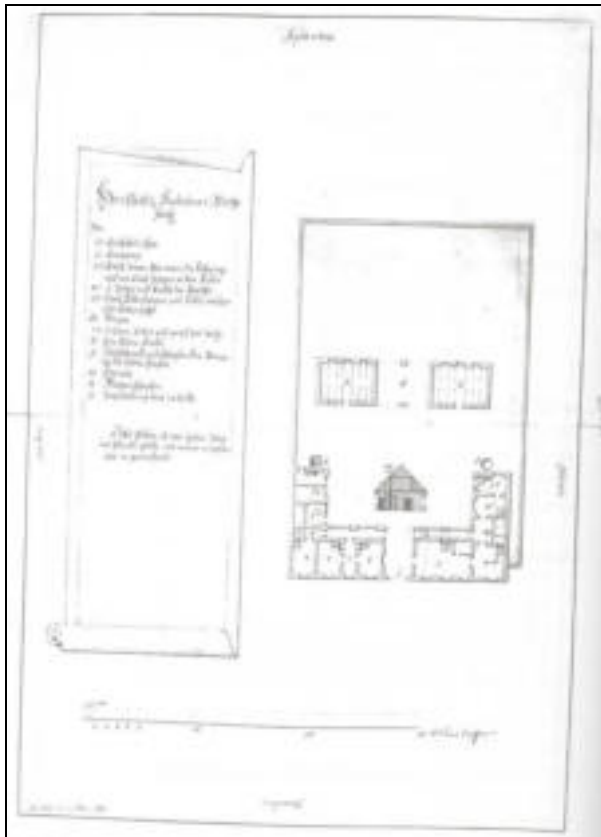
20. század eleji képeslap.



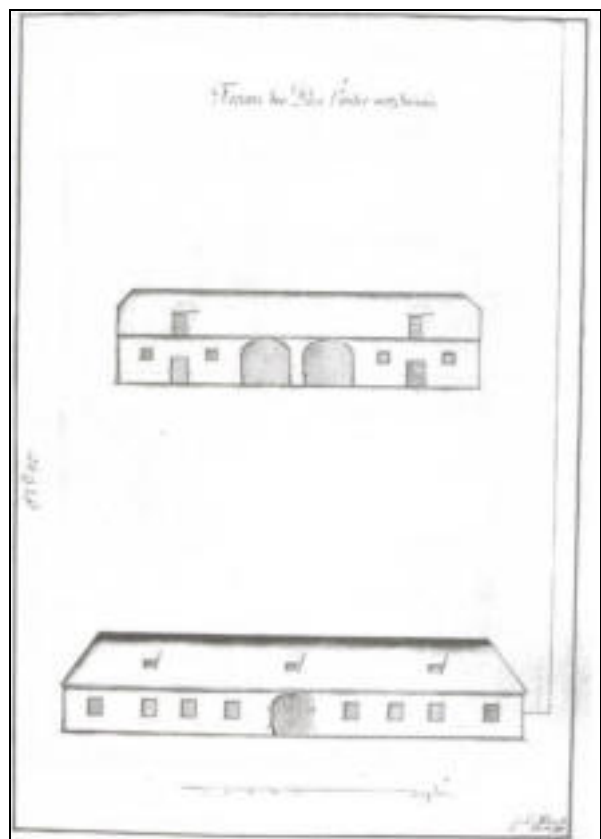
20. század eleji képeslap

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 12 Archív fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



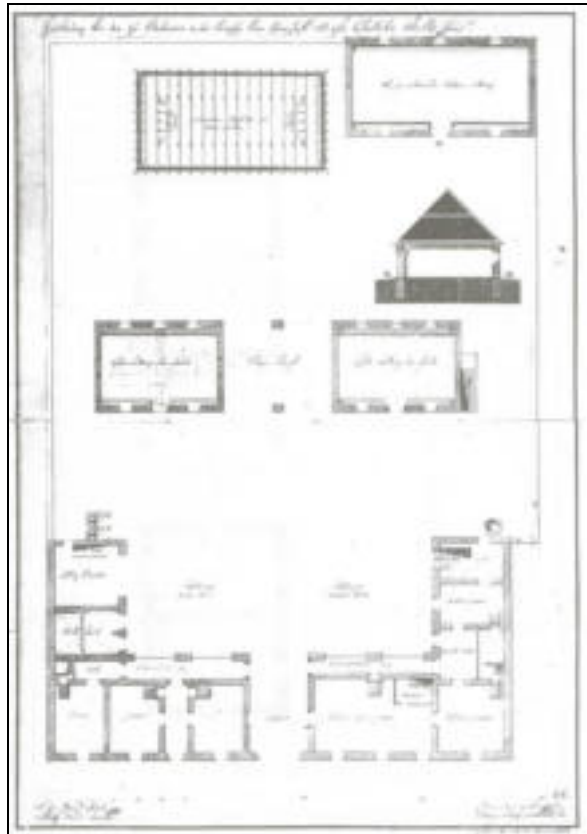
Alaprajz a 18. század végéről (1788 előtt).



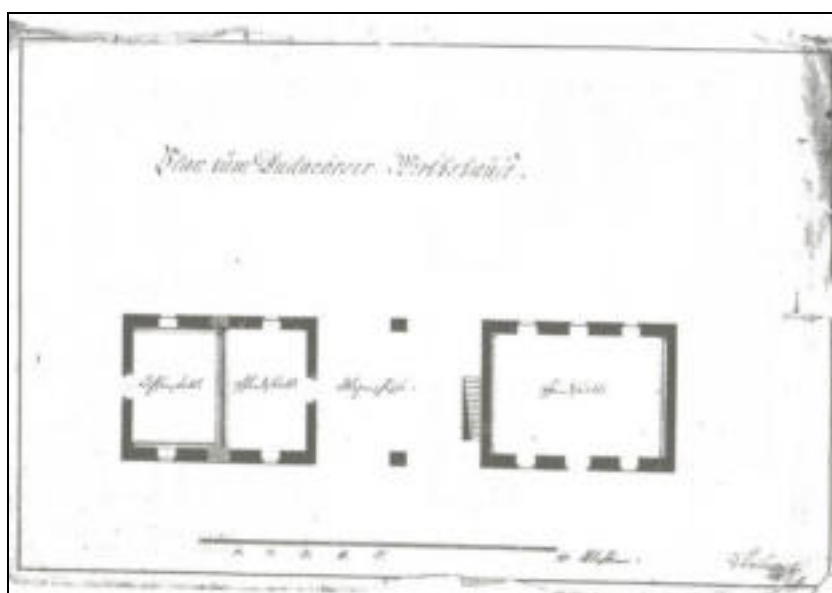
Homlokzatok a 18. század végéről (1788 előtt)

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 13 Történeti felmérések

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



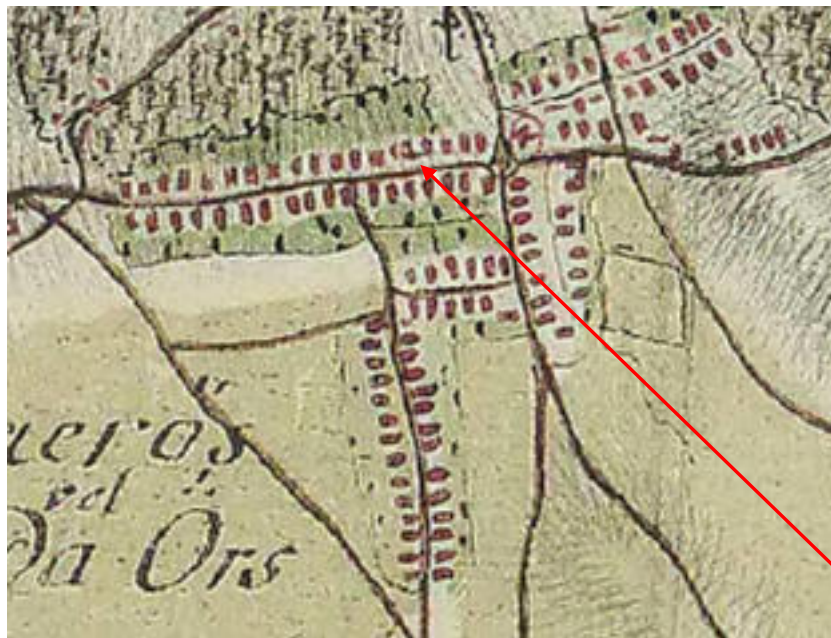
A vendégfogadó 1788. évi ábrázolása.



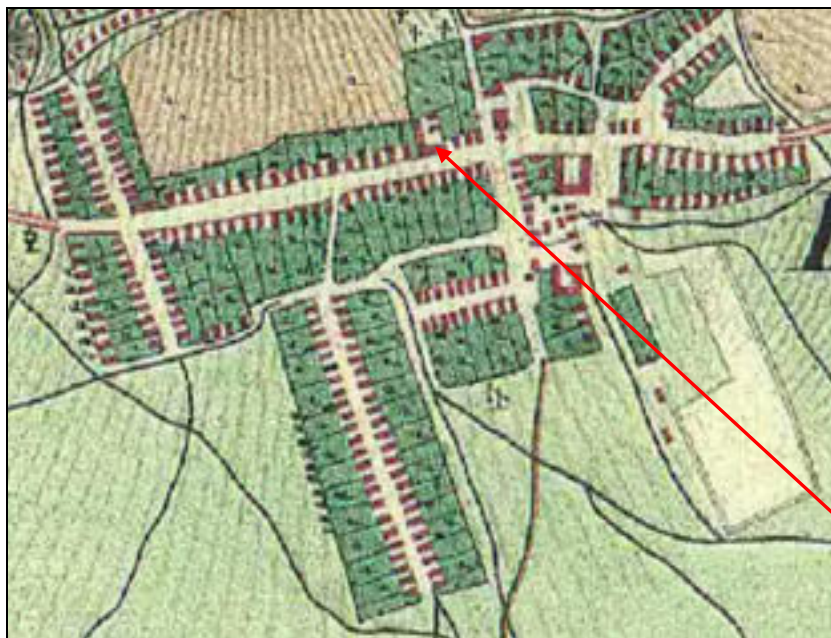
Az udvarban álló melléképületek 1788.évi átalakítási rajza.

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 14 Történeti térképek

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



Budaörs az 1. katonai felmérésen. 1783, Colonne XIII – Sectio XXXII.



Budaörs a 2. katonai felmérésen. 1856-1860, Colonne XXII – Sectio 51

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 15 Történeti térképek

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	



Budaörs magja a 3. katonai felmérésen. 1872-74, 5062-1 szelvény.



Budaörs a 65-324 EOTR térképen.

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	
		ADATLAP / 16 Fotók

E103	Lakóépület (Óvoda)	Hrsz. 2064
Szabadság út 20. első épület	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörsi Evangélikus Egyházközség		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház




Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint utcavonalra épített „L” alaprajzú földszintes épület. Utcai homlokzata fölötti tetőzet gerincvonala az utca tengellyel párhuzamos. Tetőformája: kontyolt nyeregtető. Homlokzata fehér színűre vakolt, oromdíszítéssel.

A 2012. évi szemle alapján bal oldalon két lizéna között egyenes záródású, míves kapuszárnyakkal nyíló kapu. Mellette hat állótéglány, szalagkeretes ablak néz az utcára. A többszörösen profilált osztópárkányban kisméretű szellőzőnyílások láthatók. Az ereszt alatti konzoldisz – sor. A homlokzat világos krémszínű, a vakolt lábazat sötét krémszínű, a tagozatok fehérek. A Budaörsi Evangélikus Gyülekezet háza, 2000-ben a homlokzatot szépen felújították

E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	
Védési javaslat A példamutató gondossággal felújított egyházi épületet megóvása és további védelemre feltétlenül javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) (http://terkep.budaors.hu/webapps/muzeum/index.html)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	



		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	





		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	



E104	Lakóépület	Hrsz. 602
Szabadság út 57.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
-------------	-------------------	---------------------

Szabadság út 66.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a települést átszelő főút térfalának egyik jelentős, karakteres épülete. Az épület „L” alaprajzú, emeletes, utcai homlokzata négy tengelyes. Az utcai homlokzat a romantika stílusjegyeit viseli magán (szalagpárkány), a nyílászárók keretelése. Különös figyelmet érdemel az egyenes záródású, moreszk keretelésű kapu. Épült a XIX. században.

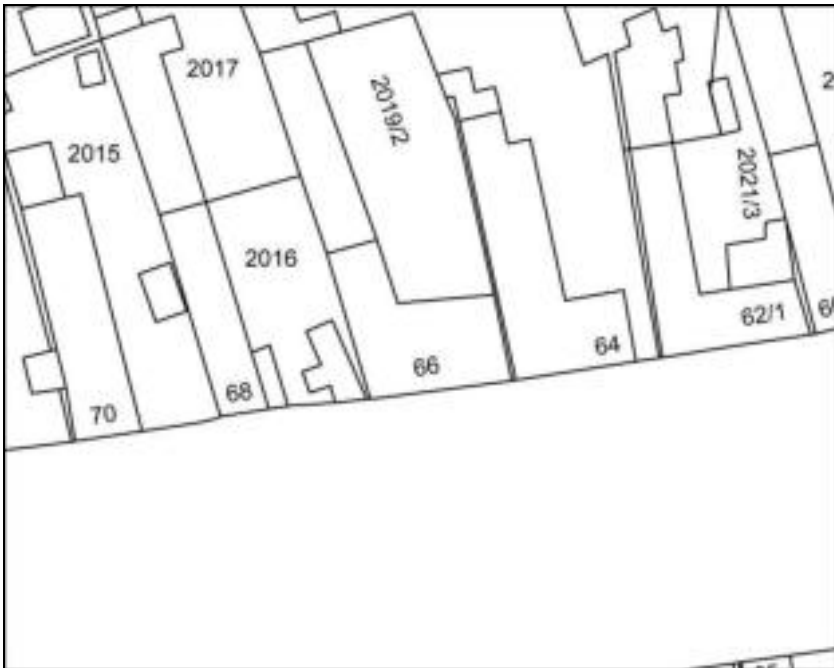
A 2012. évi szemle alapján az épület utcai szárnyán egyemeletes, négytengelyes, udvari szárnyával a telek nyugati határán hosszában elnyúló L-alakú épület. Az udvari szárny tizenkét tengelyes, az ötödik tengelytől kezdve földszintes (az ötödik-kilencedik tengelyek fölött tetőtérbeépítéssel); itt egykor lakások és műhelyek voltak. A földszinten hat (1-6. számú lakások), az emeleten három lakás van (7-9. számú lakások). A tetőzet a szárnyak tengelyével megegyező irányú nyeregtető, az utcai szárny nyugati végén kontyolva, az udvari szárny fölött több szakaszban, eltérő gerincmagasságokkal.


Az utcai homlokzat földszintjén az első három tengelyben állótéglány, felső részén szalagkeretelt, kétrétegű, könyöklős ablak látható. Az osztópárkány a teteje kissé kiugrik a keret síkjából. A földszinten a negyedik tengelyben modern faszervezetű, lemeztáblás kapu;

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	
állapota romló. A kaput egy timpanon-utánszatban záródó vakolt szalagkeret veszi körbe. A cementes lábazat végighúzódik a homlokzaton. Az emeleten a földszintieknek megfelelő kialakítású ablakok.		
		ADATLAP / 2 Leírás

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>A 19. századi Budaörsön ritka, városi lakóházak mintájára emeletes épület egykor egyházi tulajdonban volt, majd vendéglő és pékség is üzemelt benne. Homlokzata az átszínezésektől eltekintve egységes maradt. Védelemre és felújításra méltó.</p> <div>Források:</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p> <p>Thury László, Budaörs, Szabadság út 66.Értékleltár és tudományos vizsgálat 2009 – 2011.</p>		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatomlás, az udvari emeleti körüljáró sérült.		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, felújítás, kapucsere		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó



E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E105	Lakóépület	Hrsz. 2019/2
Szabadság út 66.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
-------------	----------------------------	-------------------

Szabadság út 100.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19-20. század fordulója, lakóház, üzletek	
<div></div>		
<p>Az épület leírása:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv szerint tetőzetének gerincvonala az utcával párhuzamos. Alaprajzi elrendezése üzlethelyiségek (présház – melegedő – pince (raktár)). A kőfalazatú épületből kőboltozatos pincék nyílnak. A hódfarú cserépfedésű, nyeregtetős épület, fedélszerkezete kétállószerű. Az alul-felülborított fafödémű présház hagyományos egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. A 19-20. század fordulóján épült.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján a homlokzat hattengelyes ablak-ajtó-ablak; ablak-ajtó-ablak ritmusban. A nyílások szalagkeretesek, az ablakok fölött konzoldíszes szemöldökpárkány. A homlokzatot lizénák tagolják, amelyek belefutnak a profilált főpárkányba. A homlokzat alapszíne sárga, a tagozatok fehérek.</p>		
Védési javaslat		

E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
Szabadság út 100.	Védett építmény	
<p>Az egykor ízlésesen kialakított, egységesen megmaradt homlokzati struktúra már több helyen megsérült, vizesedett. Felújítás után a Szabadság út 102-höz hasonlóan emelhetné az utca képét. Védése feltétlenül javasolt.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás</p>		
		<p>ADATLAP / 2</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
Szabadság út 100.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
Szabadság út 100.	Védett építmény	





		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
Szabadság út 100.	Védett építmény	



		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E106	Lakóépület, üzletek	Hrsz. 1047
Szabadság út 100.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
-------------	-------------------	---------------------

Szabadság út 102.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magntulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1906, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint tetőzetének gerincvonala az út tengelyével párhuzamos. A kőfalazatú épület helyiségeinek padozata hajópadló, parketta, kőlap. A hódfarkú cserépfedésű, kontyolt tetőidomú épület tetőszerkezete kétállószerű. Az alul-felül borított fagerendás épület nyílászárói hagyományos kétrétegű nyílászárókkal rendelkeznek. Az épület homlokzatképzése sima vakolat, okkerre festve, lábazata szürke színű kőburkolat. Épült 1906-ban.

A 2012. évi szemle alapján jó állapotú épület, szépen helyreállítva. Az utcára öt állótéglány, keresztosztós, díszesen keretelt, címerkövén angyalfejjel díszített ablak néz. A jobb szélén kerékvetős, egyenes záródású, két szárnyán mívesen kialakított kapu. A lábazat szürke, a homlokzat világos mogorószínű a tagozatok fehér krémszínűek, a nyílászárók barnák. Ízlésesen felújított, folyamatosan karbantartott épület.

Védési javaslat

A Budapesti út 102 szám alatti épület egy egységet alkot. A 102/1 (1046/1 hrsz) épület utcai homlokzatát mintaszerűen újítták fel, védelemre méltó. A tetőablakokat is jól alkalmazták, bár

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
a következő felújításnál –ha a tetőtér belső elrendezése engedi– javasolt még jobban az utcai homlokzat ablakainak tengelyéhez igazítani őket.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	
2014-es fotók:		
		
		
		ADATLAP / 7 Fotók

E107	Lakóépület	Hrsz. 1046/1
Szabadság út 102.	Védett építmény	



E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
-------------	-------------------	-------------------

Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század közepe, lakóház	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a kőfalazatú lakóházhoz pince nem tartozik. A hódfarkú cserépfedésű, kontyolt tetőidomú épület fedélszerkezete szarufás – kakasülős. A lakóépület épített kéményeit nem használják. Az alul-felül borított gerendafödémű épület nyílászárói hagyományos kétrétegű nyílászárók, ablaktábla nélkül. Az épület homlokzatképzése kőporos vakolat, kőlabazata sötétbarnára festett.

A 2012. évi szemle alapján az épület hosszú, a telek mélyére benyúló ház tornáccal. Az utcára két állótéglány, szalagkeretes ablakkal néz, amelyeket alul profilált könyöklő köt össze. A 2008. évi felújítás során a tömegét megőrizték, de az összes részlete, az architektúra hungarocellból van visszarakva. A kapu modern építmény.

Védési javaslat

Jellegzetes budaörsi 19. századi parasztpolgári lakóház, a korszak hasonló házaitól eltérően pince nélkül. A hungarocellból kialakított utcai homlokzati architektúra vakolatból történő cseréje és a lizénák igényesebb kialakítása után visszanyerhetné eredeti szépségét. Védelme és eredeti állapotának megfelelő homlokzati felújítása javasolt.

E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012) Thury László, Budaörs, Szakály Mátyás utca 8. Szakértői vélemény Helyi védettségű épület felújításához 2007.		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Hungarocell homlokzati elemek cseréje vakoltra		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E108	Lakóépület	Hrsz. 73/1
Szakály Mátyás u. 8.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók

2014. évi fotó:



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NŐK MFO MKO, 2012, 2013.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század, lakóépület.	



Az épület leírása:

Utcafrontra épült „U” alaprajzú nyeregtetős, alápincézett épület. Az utcára hat tengely néz ablak – kapu – négy ablak ritmusban. Az első tengelyben fekvőtéglány, szalagkeretes ablak, háromosztatú, talán az 1960-as évekből származó ablaktáblával. Alatta a cementes lábazatban két kisméretű, vaslappal fedett, vakolt szalagkeretes pinceablak látható. A kapu egyenes záródású, vakolt szalagkeretes, kerékvetős. A kaputáblák eredeti, 19. századi faszervezetek. A következő négy ablak állótéglány, szalagkeretes, kétrétegű, osztott ablaktáblákkal, legbelül spalettával. Az első három ablak alatt egy-egy, vaslappal fedett kisméretű, vakolt szalagkeretes pinceablak nyílik. A negyedik ablak alatt vaslappal fedett pinceajtó, melynek szárnyai eredeti pipapánton fordulnak. Az ajtó szemöldökövén felirat „1 8 M H E H 74”.

A ház előtt a 19. században emelt szép Pieta áll.

A történeti térképek tanúsága (1-3. térkép) 18. századtól a 20. század elejéig a Szakály Mátyás utca keleti végében, a mai Tátra utca vonalán húzódott Budaörs keleti határa. A Szakály Mátyás utca 32-34-36 házak elődei voltak a falu szélső házai. Tőlük keletre húzódott az a 18. században kialakított barokk kert (külön adatlapon tárgyalva), amelyet csak a 20.

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	

század elején építettek be és amelynek nyomai ma is megfigyelhetők.

Az első katonai felmérés tanúsága szerint az 1783-ban itt már házak álltak. Valószínűleg a máshonnan ismert faszerkezetes telepesházak lehettek. A település és az itt dolgozó családok gyarapodásával egyre nagyobb méretű, kőből épült házakat építettek a régiek helyére, fésűs beépítést követve, a telek egyik oldalára. Legkésőbb a 19. század végi felvirágzás idején az utcafrontra épített másik házzal, és az összekötő kapuval az utcafrontot lezárták. Az egyébként takarékos svábok a házak reprezentatív díszítésével mutatták meg családjuk vagyoni helyzetét. A Szakály Mátyás utca 32. a pinceajtó fölötti felirat alapján szintén ebben az időszakban, 1874-ben nyerte el mai alaprajzi és homlokzati elrendezését.

Az épület felújítása, átalakítása jelenleg is tart (2013).

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 2 Leírás
<p>Védési javaslat</p> <p>A telek és a ház története, az igényesen megóvott, harmonikus kiképzésű homlokzat indokolja a védelmet.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Arcanum.hu, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár, Cartographia Kft.</p> <p>Filipszky István, Elődeink Öröksége. Tanulmányok Budaörs múltjából II. kötet. (2005)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</p>		
<p>Veszélyeztetettség:</p> <p>Jó állapotú</p>		
<p>Szükséges intézkedés:</p> <p>Nincs</p>		

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó



légifotó 2013 (M= 1:500)

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 6 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 7 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 8 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 9 Fotók



E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 10 Történeti térképek



Budaörs az 1. katonai felmérésen. 1783, Colonne XIII – Sectio XXXII.



2. kép. Budaörs a 2. katonai felmérésen. 1856-1860, Colonne XXII – Sectio 51

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 11 Történeti térképek



3. kép. Budaörs magja a 3. katonai felmérésen. 1872-74, 5062-1 szelvény.



4. kép. Budaörs a 65-324 EOTR térképen.

E109	Lakóépület	Hrsz. 87
Szakály Mátyás utca 32.	Védett építmény	
		ADATLAP / 12 Fotók

2014. évi fotó:



E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	18. század, lakóépület.	



Az épület leírása:

Utcafrontra épült „U” alaprajzú nyeregtetős, alápincézett épület. Az utcára hét tengely néz két ablak – kapu – négy ablak ritmusban. Az ablakok kialakítása egységes: állótéglány, szalagkeretes, egyrétegű, osztott táblás, belül spalettás szerkezetek. Alattuk a téglából kirakott lábazatban kisméretű fekvőtéglány, vaslappal fedett pinceablakok nyílnak. Az enyhén íves záródású kaput téglából rakott lizénák határolják, kétoldalt megmaradtak ez eredeti kerékvető kövek. A kaputábla eredeti, 19. századi faszerkezet. A kaput angyalféjjel és akantuszmotívummal díszített szemöldökkő zárja, rajta felirat, „1882 PMH”

Részben modern anyagokkal, szépen felújított homlokzat. A ház jelenlegi homlokzati rendje 1882-ben készült.

A történeti térképek tanúsága (1-3. térkép) 18. századtól a 20. század elejéig a Szakály Mátyás utca keleti végében, a mai Tátra utca vonalán húzódott Budaörs keleti határa. A Szakály Mátyás utca 32-34-36 házak elődei voltak a falu szélső házai. Tőlük keletre húzódott az a 18. században kialakított barokk kert (külön adatlapon tárgyalva), amelyet csak a 20. század elején építettek be és amelynek nyomai ma is megfigyelhetők.

Az első katonai felmérés tanúsága szerint az 1783-ban itt már házak álltak. Valószínűleg a

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
<p>máshonnan ismert faszerkezetes telepesházak lehettek. A település és az itt dolgozó családok gyarapodásával egyre nagyobb méretű, kőből épült házakat építettek a régiek helyére, fésűs beépítést követve, a telek egyik oldalára. Legkésőbb a 19. század végi felvirágzás idején az utcafrontra épített másik házzal, és az összekötő kapuval az utcafrontot lezárták. Az egyébként takarékos svábok a házak reprezentatív díszítésével mutatták meg családjuk vagyoni helyzetét. A Szakály Mátyás utca 34. a kapu fölötti felirat alapján szintén ebben az időszakban, 1882-ben nyerhette el mai alaprajzi és homlokzati elrendezését.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <div>A telek és a ház története, az igényesen megóvott, harmonikus kiképzésű homlokzat indokolja a védelmet.</div> <div>Források:</div> <div>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</div> <div>Arcanum.hu, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár, Cartographia Kft.</div> <div>Filipszky István, Elődeink Öröksége. Tanulmányok Budaörs múltjából II. kötet. (2005)</div> <div>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</div> <div>Veszélyeztetettség:</div> <div>Jó állapotú</div> <div>Szükséges intézkedés:</div> <div>Nincs</div> <div></div> <div></div> <div>ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó</div>		

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó 2013 (M= 1:500)</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	





		ADATLAP / 7 Történeti térképek
--	--	-----------------------------------

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	




Budaörs az 1. katonai felmérésen. 1783, Colonne XIII – Sectio XXXII.




2. kép. Budaörs a 2. katonai felmérésen. 1856-1860, Colonne XXII – Sectio 51

		ADATLAP / 8 Történeti térképek
--	--	---

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	



3. kép. Budaörs magja a 3. katonai felmérésen. 1872-74, 5062-1 szelvény.



4. kép. Budaörs a 65-324 EOTR térképen.

		ADATLAP / 9 Fotók
--	--	----------------------

E110	Lakóépület	Hrsz. 88
Szakály Mátyás utca 34.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavasz u. 29.	Védett építmény	

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1914, lakóház	





Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint a téglány alakú telken elhelyezkedő épület tetőzetének gerincvonala az út tengelyével párhuzamos. A kőfalazatú épületből, kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, csapott tetőidomú épület fedélszerkezet szarufás – kakasülős. A borított gerendafödémű lakóépület nyílászárói hagyományos kétrétegű zsalugáteresek. Az épület homlokzatképzése kőporos vakolat, fehérre festve. Épült a 19-20. század fordulójának környékén.

A 2012. évi szemle alapján emeletes épület. Hódfarkú fedés, csonkakonttyal az épület kapu felőli végén. Az L-alakú épület befordul az udvar hátulja felé. Az utcára mindkét szinten négy-négy ablakkal néz. A földszinten a kő lábazat fölött alacsonyabb, állótéglány, fa zsalugáteres ablakok. Az emeleten magasabb, állótéglány, kétrétegű, T-osztós, fa zsalugáteres ablakok. Az emeleti ablakok szimmetriatengelyében az építés évet mutató 1914-es márványtábla DIMM monogrammal, és talán terrakotta kereteléssel. Az ablakpárok között pedig, a szélén egy-egy rozetta. A nyílászárók eredetiek. A bejárat az udvari homlokzaton nyílik. Az udvari rész átalakított.

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	
Védési javaslat Az alpesi házakat idéző homlokzat egyedi hangulata miatt továbbra is védelemre javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Lábazati vizesedés, vakolatpergés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés. állagmegóvás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E111	Lakóépület	Hrsz. 3171
Tavaszi u. 29.	Védett építmény	

2014. évi fotók:



E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
-------------	----------------	--------------------

Templom tér 11 sz. (hrszt 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam	ADATLAP / 1 Leírás	
Dokumentálás jellege:	Fotó, helyszínrajz	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, híd	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján a kövezett, nyitott vízvezető árok fölött körívnyílású boltozatos mellvédes téglahíd. A mellvédfal és a könyöklő fagyálló téglából épült újjá. Épült a XIX. század végén.

A többször javított és pótoló téglafelületek miatt megnyugtató kormeghatározás csak akkor várható, ha monogramos téglával lehet az építés korát azonosítani.

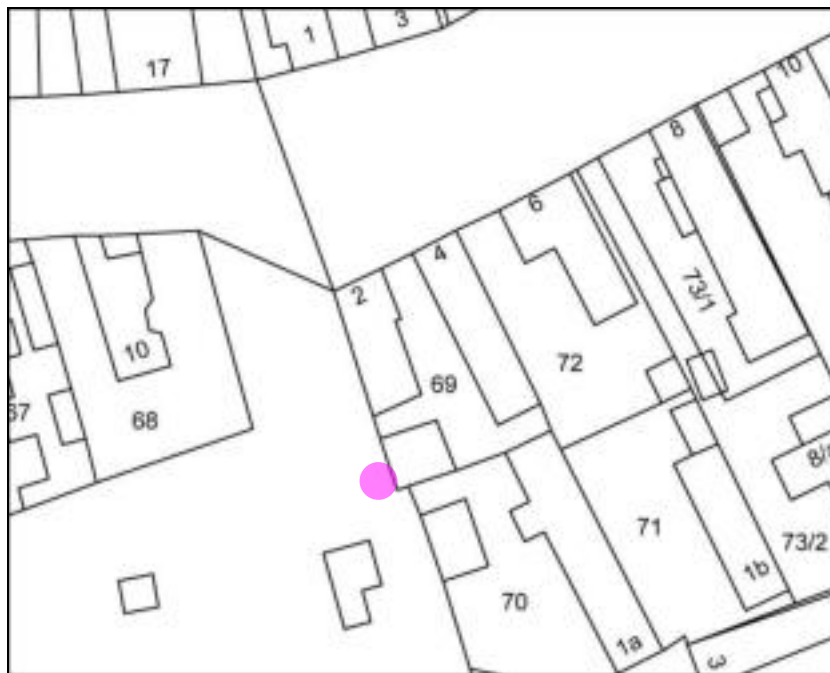
A 2012. évi szemle alapján a híd jó állapotú.

Védési javaslat

Budaörs egyetlen megmaradt régi hídjaként feltétlenül védendő. A szerkezet a mai gépjárműforgalom rezgéseit is állja, terheléstűrőse mintaértékű.

E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	



légifotó M=1:250

E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	
		ADATLAP / 3 Fotók

E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	



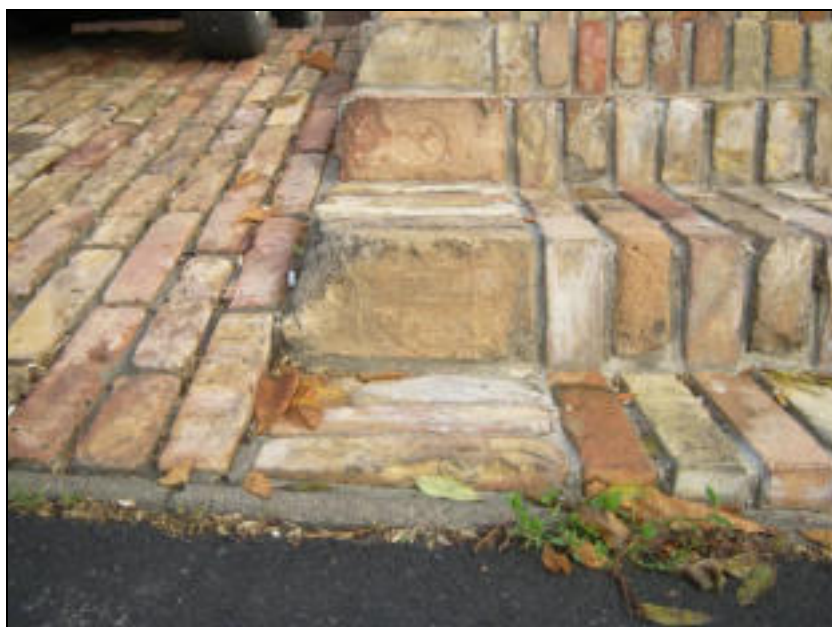
E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	
		ADATLAP / 4 Fotók

E112	Műtárgy	
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	Hrsz. 109/4



E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	
		ADATLAP / 5 Fotók

E112	Műtárgy	Hrsz. 109/4
Templom tér 11 sz. (hrsz 70) előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd	Védett építményrész	



E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NŐK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		(1744-51), 1889, tűzoltó-szertár



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján hosszanti elrendezésű, kontyolt nyeregtetős épület. Főhomlokzatán két íves záródású nyílás, mely régen a tűzoltás eszközeinek könnyebb kiszállítását tette lehetővé. Oldalhomlokzatán 3 háromtagozatos nyílászáró látható. A főhomlokzaton látható toszkán fejezetű lizénát és a tömlő szárító tornyot megtartották. Előzmény-épülete 1744-51 közt épült, a mai szertár elődje 1889-után épülhetett

A 2012. évi szemle alapján az épületben jelenleg a Tűzoltó Szertár Kávézó működik. Az épület főhomlokzatán a lizénák fölött 1889-es, az egykori kapuk között 1944-es évszám, az oldalhomlokzaton Szent Flórián terrakotta domborműve. Rendezett, karbantartott épület.

Védési javaslat

A város első tűzoltó állomása, melynek helyén az újraterülepítés utáni Budaörs egyik legkorábbi háza állt. A város történetében játszott szerepe miatt feltétlenül védendő.

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Nincs</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Nincs</p>		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	



légifotó M=1:250


		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Archív fotók

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	



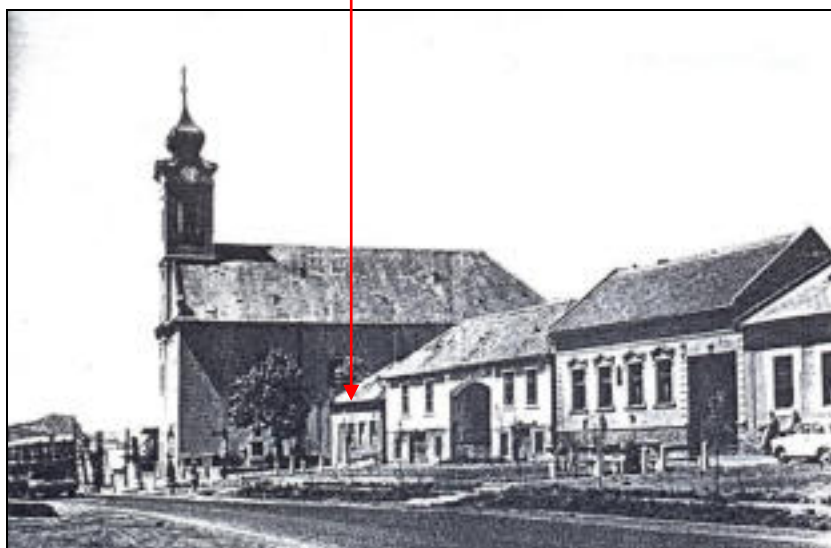
A szertár az 1930-as években



A Templom tér az 1950-es években

		ADATLAP / 7 Archív fotók
--	--	-----------------------------

E113	Tűzoltószertár, kávézó	Hrsz. 60
Templom tér 1.	Védett építmény	



Képeslap a 20. század elejéről-közepéről

2014-es fotó:



E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NŐK MFO MKO, 2012, 2014.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19-20. század fordulója, lakóház	



Az épület leírása:

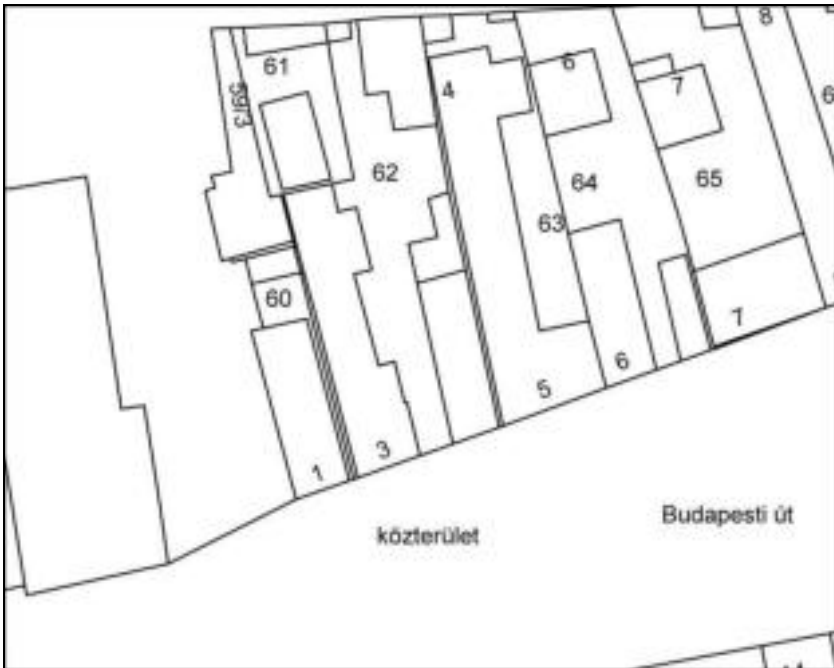

A 2007. évi törzskönyv szerint az „U” alakú épület tetőzetének gerincvonala az út tengelyével párhuzamos. A kő és téglafalazatú épülethez kőboltozatos pincék tartoznak. A hódfarkú cserépfedésű, kontyolt tetőidomú épület fedélszerkezete szarufás–kakasülös. Az épület hagyományos kétrétegű nyílászárókkal rendelkezik. Homlokzatképzése sárga sima vakolat. A kocsibejáró két oldalán padlásfeljáró és falfestmény található. Épült a 19-20. század fordulóján.



A 2012. évi szemle alapján szépen felújított épület. Öt tengellyel néz az utcára, a lapos kosárív a kapu két oldalán két-két állótéglány, téгла keretelésű ablak nyílik. Lábazat téгла. A kapu és az ablakok külső táblája zöld. Kialakításában, színvilágában hasonlít az Esze Tamás utca 7. számú házhoz.

Védési javaslat



Szépen felújított épület, kellemes összhangot adó homlokzati színekkel és a Budaörsön ritka

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	
nyerstégla homlokzati elemekkel. A Templom tér egyik legszebb épülete, amely továbbra is méltó a védelemre.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:500</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók


E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	



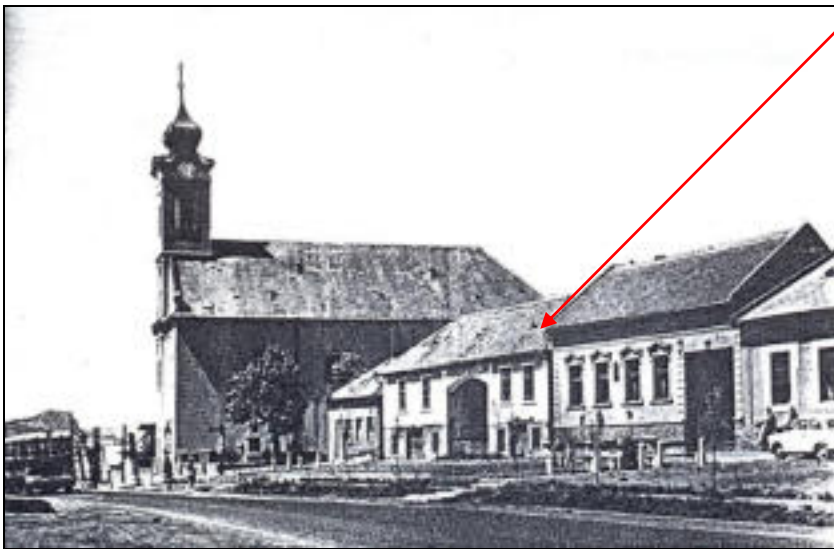
		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 6 Archív fotók

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	



A Tűzoltószertár az 1930-as években, jobbra a Templom tér 3. sarka



Képeslap a 20. század elejéről-közepéről

		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	----------------------

E114	Lakóépület	Hrsz. 62
Templom tér 3.	Védett építmény	

2014-es fotók:



E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
-------------	---------------------------	--------------------

Templom tér 12.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	középkori kastély, 18. század eleji kastély	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján az épület „U” alakú, a toldalék építmények gerincvonalai az út tengelyére merőlegesek. A kő és téglafalazatú, hódfarkú cserépfedésű épület kontyolt tetőidomú. Fedélszerkezete kétállószerű, a toldalék épület dőltszerű. Az épület nyílászárói hagyományos egy- és kétrétegű nyílászárók. Homlokzatképzése sima vakolat okkerre festve. Lábazata köburkolat, barna színben. Épült a XVII. század végén

A 2012. évi szemle alapján eredetileg „L” alakú épület, a 20. század során többszörösen átalakítva-kibővítve. A Templom térre néző emeletes főhomlokzat 10 tengelyes. A középső négy tengely rizalitként ugrik ki a homlokzatból, fölötté timpanon, kisméretű körablakkal. A rizalit emeletén íves záródású, szalagkeretelésű ablakok. A többi ablak állótégla, szalagkeretelésű, de az emeleti ablakokon csak a felső harmad keretelt. Az ablakok kétrétegűek, a többség eredeti 20. század eleji szerkezet. A földszinti nyolcadik és tizedik tengelyben bejárat nyílik. A cementes lábazat kisméretű, szinte jelzésértékű, az utcai szintemelések miatt csak a homlokzat bal oldalán látható. A homlokzat alapszíne törtfehér, a tagozatok rozsdabarnák. A modern épületrészeket eltérő sárga színűre festették. A dongaboltozatos pinceágak alapja sóskúti mészkő kváderből készült a felmenő rész téglából.

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
Az épület rövid története <p>Az épület Budaörs középkori magjában áll, helyén valószínűleg a középkorban is épület állt. A török háborúk után gr. Bercsényi Zsuzsanna kastélya, később a kamarai uradalom gazdasági épületei álltak itt. A 19. század végén az épületegyüttes egyházi kézbe került, a 2. világháború utánig Leányiskola működött benne. Feltételezhetően a korábbi „L” alaprajzú uradalmi épületet felhasználták az építkezés során. A 2012. évi szemle idején postaként üzemel. A történeti térképek tanúsága szerint az épület(ek) alaprajza folyamatosan változott az egymást követő átépítések során. Feltételezhetően a többszöri átalakítás ellenére a mai épületegyüttesbe befoglalva vagy a telken visszabontva megtalálhatók az újkori, esetleg a középkori épületek maradványai is. Ezek visszabontott nyomait elsősorban a déli és az északi</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás



E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<p>homlokzaton kell keresnünk. A vizsgálatról remélhetőleg választ kapunk a budaörsieket régóta foglalkoztató kérdésre: azonosítható-e gr. Bercsényi Zsuzsanna kastélyának kápolnája, amelyet az első telepesek 1738-ig használtak. A pincében az előzetesen rendelkezésre álló adatok töredékes volta miatt egy kutatás új adatokat hozhat Budaörs barokk kori gazdasági életéről. Az épületet 2014-ben a Posta kiürítette, jelenleg üres.</p>		
<p>Védési javaslat</p> <p>Az épület története önmagában indokolja védelmét és megőrzését</p>		
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Arcanum.hu, Fővárosi Levéltár, Magyar Országos Levéltár, Pest Megyei Levéltár, Cartographia Kft.</p> <p>Filipszky István, Elődeink öröksége. Tanulmányok Budaörs múltjából II. (2005)</p> <p>Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa</p>		
<p>Veszélyeztetettség:</p> <p>Vizesedés, vakolatpergés</p>		
<p>Szükséges intézkedés:</p> <p>Állagmegóvás, felújítás</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó


E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	



légifotó 2013 (M= 1:500)

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 9 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 10 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 11 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 12 Fotók


E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	

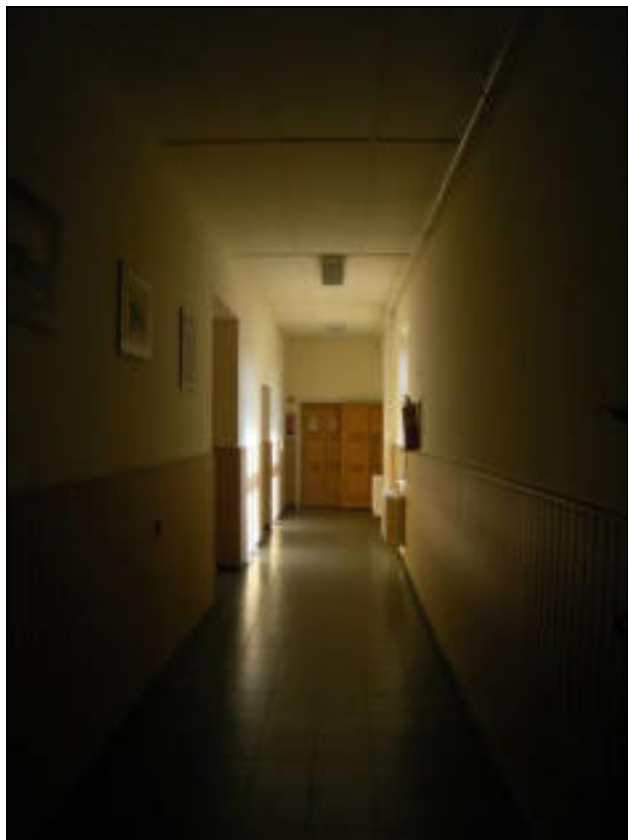




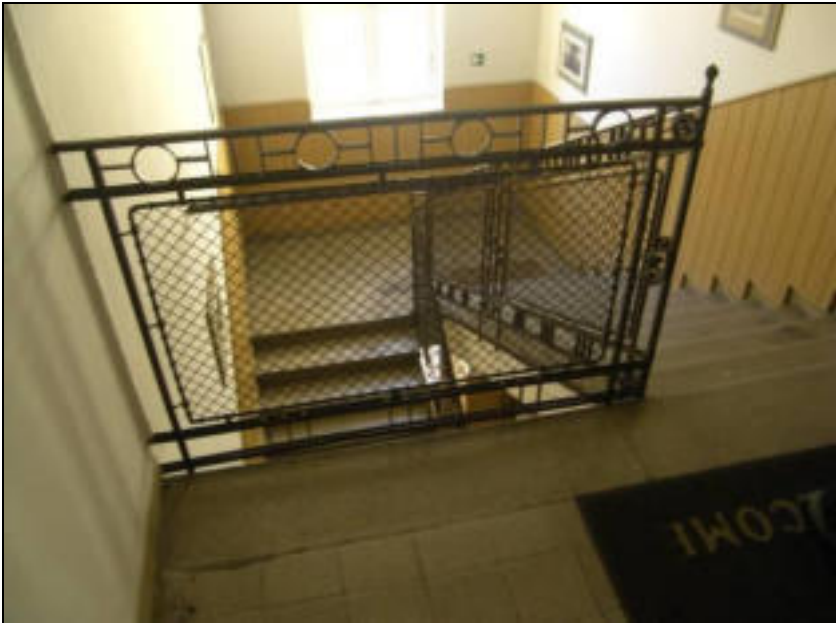

		ADATLAP / 13 Fotók
--	--	-----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	






		ADATLAP / 14 Fotók
--	--	-----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 15 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	





		ADATLAP / 16 Fotók
--	--	-----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	





		ADATLAP / 17 Fotók
--	--	-----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 18 Fotók

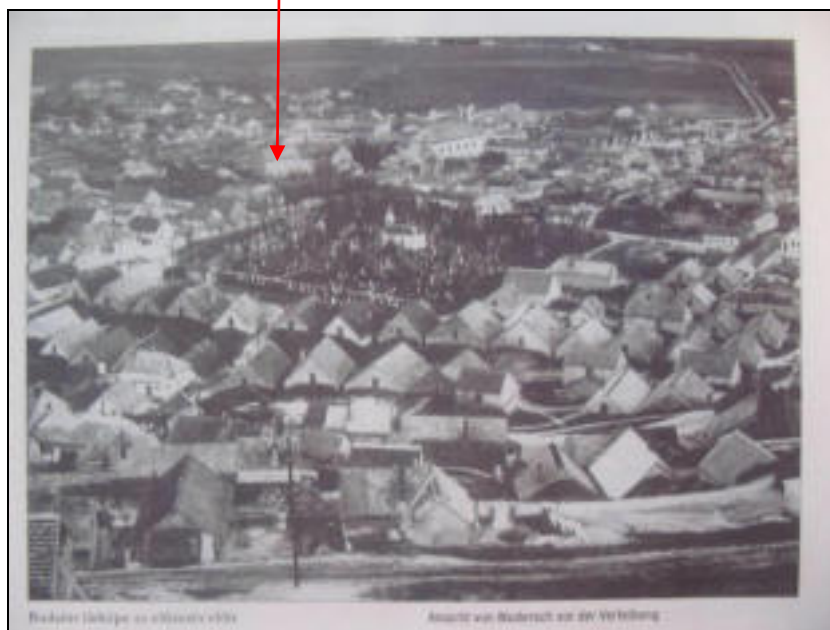
E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 19 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 20 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 21 Fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	
<div></div>		
		ADATLAP / 22 Archív fotók

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	




Budaörs látképe a Kő-hegyről, 1930-as évek



20. század eleji képeslap

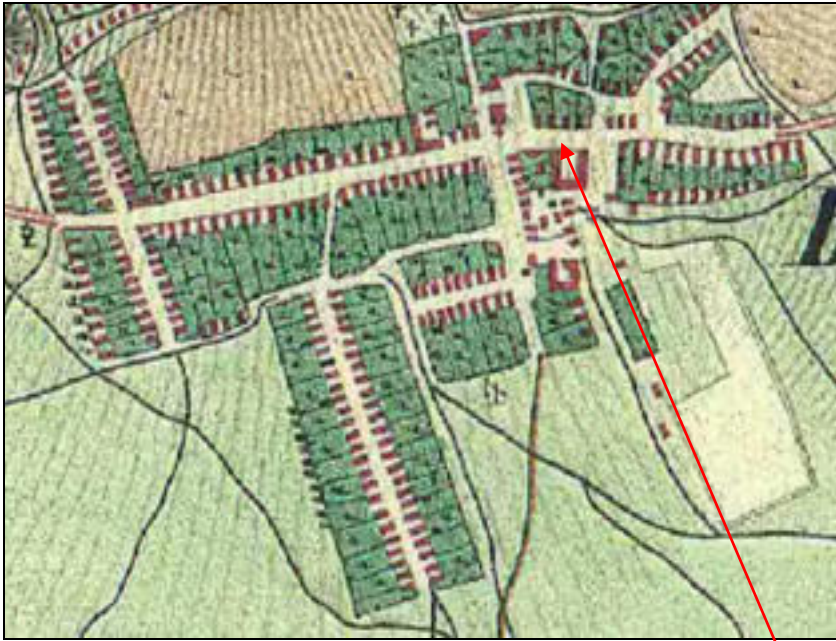
		ADATLAP / 23 Archív térképek
--	--	---

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	



A 1778-as határmegosztási térkép részlete, amely a Budaörsi-hegy és a Budaörsi-hegyi-hegy közötti területet mutatja. A térkép a település elhelyezkedését és a környező területet mutatja. A Budaörsi-hegy és a Budaörsi-hegyi-hegy közötti területet a térkép a település elhelyezkedését és a környező területet mutatja. A Budaörsi-hegy és a Budaörsi-hegyi-hegy közötti területet a térkép a település elhelyezkedését és a környező területet mutatja.

1778. Határmegosztási térkép részlete, a település.




A 1856-1860 között készült katonai felmérés térképe, amely a Budaörsi-hegy és a Budaörsi-hegyi-hegy közötti területet mutatja. A térkép a település elhelyezkedését és a környező területet mutatja. A Budaörsi-hegy és a Budaörsi-hegyi-hegy közötti területet a térkép a település elhelyezkedését és a környező területet mutatja.

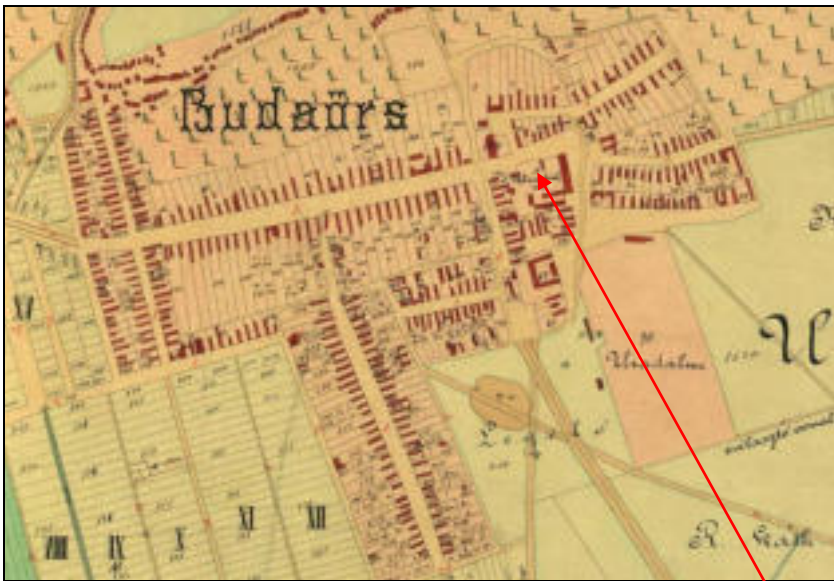
1856-1860. Budaörs a 2. katonai felmérésen

		ADATLAP / 24 Archív térképek
--	--	---------------------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	



1872-74. Budaörs a 3 katonai felmérésen, a városmag.



1879 Budaörs tagosítási térképe, a városmag

		ADATLAP / 25 Fotók
--	--	-----------------------

E115	Üresen álló épület	Hrsz. 110/6
Templom tér 12.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magyar Állam, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



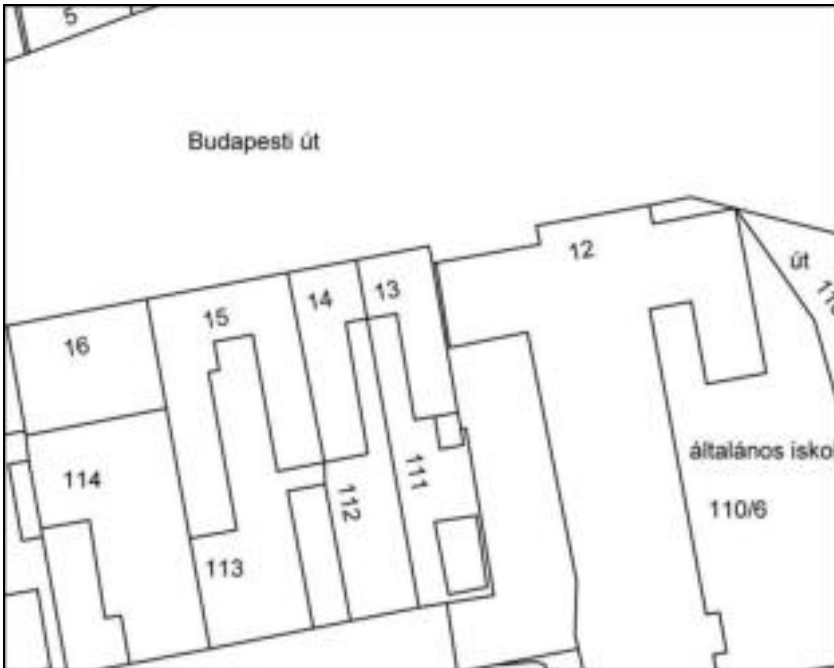

Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv alapján az épület „U” alakú, téglaboltozatos pincéje a belső udvarról nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, nyereg- és félnyereg tetős épület fedélszerkezete kétállószerű, falazata kő, tégl. Az alul-felül borított gerendafödémű épületnek hagyományos kétrétegű nyílászárói vannak. Az épület homlokzatképzése sima vakolat, sárgára festve. A kőburkolatú lábazat szürke színű. Épült a XIX. század végén

A 2012. évi szemle alapján a hattengelyes épület két, eltérő időben és stílusban épült ház összekötésével alakult ki. A telekhatárok is ezt a kezdeti különbséget tükrözik. A félköríves záródású kerékvetős, lizénákkal határolt kapu bal oldala a 13. szám. Két állótéglány, T-osztós, kétrétegű ablaka fatokos, könyöklős, keretelés nélküli. A kapu jobb oldalán a 14. szám alatt a Fészek Ételbár üzemel. Két állótéglány, könyöklős szalagkeretes ablak között egy állótéglány, szalagkeretes ajtó nyílik. Mindhárom nyílás fölött vakolatból kialakított, konzolok tartotta szemöldökpárkány. Az eresztől fogazott díszes, tagolt párkány látható. A cementes lábazat az egész homlokzaton végig húzódik. A homlokzat alapszíne sárga, a tagozatoké fehér, a lábazat szürke.

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
Védési javaslat <p>Jellegzetes budaörsi, 19. század végi parasztpolgári lakóház, amelynek utcai és udvari homlokzatai –ideértve a nyílászárókat is– megkopva bár, de jelentős átalakítás nélkül vészték át az elmúlt évszázadot. Felújítás után a szépen illeszkedne a Templom tér megújuló házainak sorába.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
<div></div>		
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás</p>		
		<p>ADATLAP / 3</p> <p>Helyszínrajz, légifotó</p>

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>FÖMI légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E116	Lakóépület	Hrsz. 111, 112
Templom tér 13-14.	Védett építmény	



A Béke (ma Templom) tér 1985-ben.

2014. évi fotó:

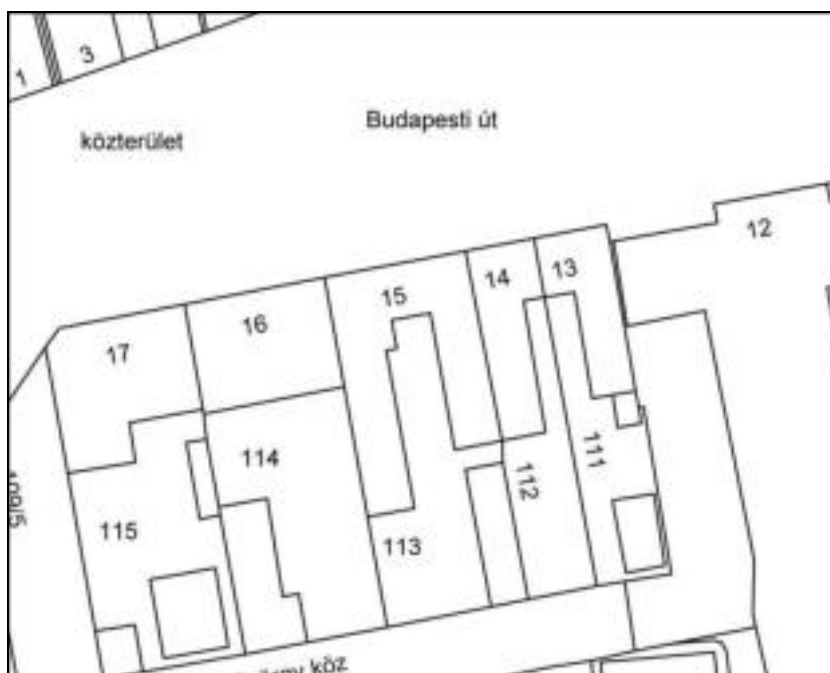


E117	Lakóépület	Hrsz. 113
-------------	-------------------	------------------

Templom tér 15.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19.század vége, lakóház	
<div></div>		
<p>Az épület leírása:</p> <p>A 2007. évi törzskönyv szerint a mészkő és téglafalazatú „U” alakú épület táblaboltozatos pincéje a belső udvarról nyílik. A hódfarkú cserép és cserépfedésű nyereg, félnyeregtetős épület fedélszerkezete kétállószerű. A pólyás gerenda födémes épület hagyományos kétrétegű nyílászárókkal rendelkeznek. Az épület homlokzatképzése kőporos vakolat, homokszínűben. Épült a XIX. század végén</p> <p>A 2012. évi szemle alapján földszintjén öt, emeletén hattengelyes épület. A homlokzatot vízszintes sávozás díszíti. A kosáríves, szalagkerets kapu és a fölött lévő két ablak tömbje rizalitként enyhén kiugrik a homlokzathoz. A tagolt, konzoldízes főpárkányban kisméretű, kör alakú szellőzőnyílások láthatók. A kapu két oldalán két-két ablak, az emeleten hat ablak nyílik. az ablakok kétrétegű, keresztosztós, keretelés nélküli, eredeti szerkezetek. A két ablaksor között tagolt osztópárkány van. A kő lábazat végighúzódik a homlokzaton. a homlokzat alapszíne halványsárga, a faszerkezeteké zöld, a főpárkány törtfehér, az osztópárkány szürke, a lábazat homokszínű.</p> <p>Védési javaslat</p>		

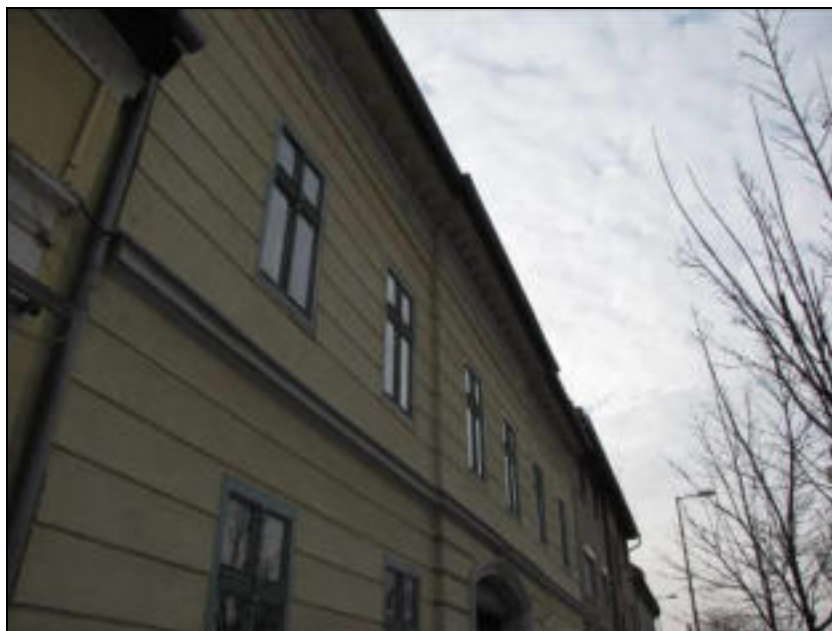
E117	Lakóépület	Hrsz. 113
Templom tér 15.	Védett építmény	
<p>Budaörsön kevés, a 19. század végének városi építészetére jellemző emeletes lakóház található, ezek többsége a Templom téren épült. A letisztult, egyszerűségében is igényes homlokzatú épület védelemre méltó.</p> <p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>Bleyer Jakab Heimatmuseum képeslap és fotó gyűjteménye</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
<p>Veszélyeztetettség: Vizesedés, egyébként jó állapotú</p>		
<p>Szükséges intézkedés: Szigetelés</p>		
		<p>ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó</p>

E117	Lakóépület	Hrsz. 113
Templom tér 15.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

E117	Lakóépület	Hrsz. 113
Templom tér 15.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E117	Lakóépület	Hrsz. 113
Templom tér 15.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



E117	Lakóépület	Hrsz. 113
Templom tér 15.	Védett építmény	
		ADATLAP / 5 Archív fotók



A Béke (ma Templom) tér 1985-ben.

2014. évi fotó:



E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata, Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az „L” alakú épület kő és téglafalazatú. Kőboltozatos pincéje a földszinti gyógyszerertárból nyílik. A cserépfedésű, nyereg- félnyereg tetős épület fedélszerkezete kétállószerű. Az alul-felül borított gerenda födémű épület hagyományos egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. Az épület homlokzatképzése kőporos vakolat halvány kékre festve. Épült a XIX. század végén.

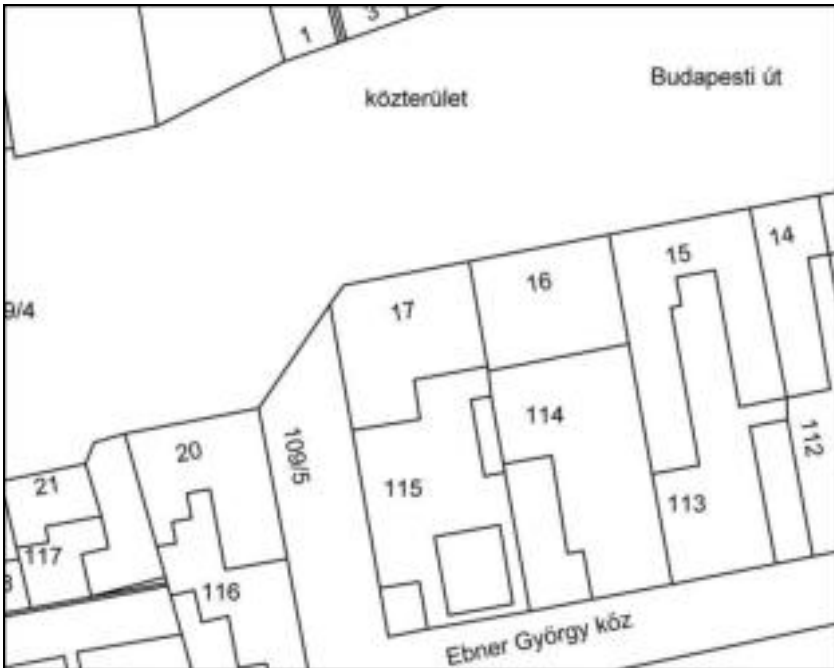
A 2012. évi szemle alapján a emeletes épület mindkét szintjén fő- és oldalhomlokzaton öt-öt, a lecsapott sarokrészen egy tengely nyílik. A vakolatsávokból kialakított tükrökben állótégla, T-osztós, keretelés nélküli ablakok nyílnak. Az eresz alatt konzoldíszes főpárkány. A cementes lábazat végighúzóódik a homlokzaton. A homlokzat alapszíne halványzöld, a tagozatok törtfehérek, a lábazat szürke, a nyílászárók barnák.

Védési javaslat

Budaörs kevés kétszintes 19. századi, városi lakóháztypust képviselő épületeinek egyike,

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	
mostani, kopott állapota ellenére felújítás után a homlokzati kiképzés egyszerűségével méltó ellenpontja, egyben kiegészítője lehet a Templom tér 20. számú háznak.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	



légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	





		ADATLAP / 7 Fotók
--	--	----------------------

E118	Lakóépület	Hrsz. 115
Templom tér 17.	Védett építmény	

2014. évi fotó:



E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012.
Az épület kora, eredeti funkciója:		19. század vége, lakóház



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint az épület „U” alakú, téglaboltozatos pincéje a belső udvarról nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, kontyolt nyereg- félnyeregtetős épület fedélszerkezete bakdúcos, falazata kő. Az alul -felül borított gerendafödémű épületnek hagyományos kétrétegű nyílászárói vannak. A gazdagon díszített épület homlokzatának színei: krém, barna. Épült a XIX. század végén.

A 2012. évi szemle alapján sarokarmírozással, kváderezéssel díszített épület. Mindkét homlokzata az egyes szinteken hat-hat tengelyes. A főhomlokzat földszintjén boltok nyílnak. A bejáratokat oszlopok díszítik. Az ajtók és ablakok fölötti címer férfifejet formáz. A mives osztópárkány fölött nyíló kétrétegű, állótéglány ablakok szalagkeretesek, alattuk díszített mező, fölöttük díszített mező és timpanon. Az oldalhomlokzatok ablakai szalagkeretelésűek, a jobb szélső 2-2 tengely vakablak. Az eresz alatt gazdagon díszített főpárkány, alsó sávjában rozetta-sor, felső sávjában konzol-sor.


Védési javaslat

Budaörs kevés kétszintes 19. századi, városi lakóháztípust képviselő épületeinek egyike,

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
egyedülállóan díszes homlokzatai miatt a Templom tér egyik dísze, feltétlenül védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés, vakolatpergés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:250</div>		
		ADATLAP / 3 Fotók


E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 8 Fotók

E119	Lakóépület	Hrsz. 116
Templom tér 20.	Védett építmény	
2014. évi fotó:		
		
E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1930-as évek, fényvető-torony	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv leírása szerint a Törökugrató hegy tetején lévő rácsos szerkezetű torony a Kamaraerdei reptér jelzőfénypontjaként szolgált, egykori fényvető torony. Szerkezetileg leromlott, kis mértékben veszélyeztetett. Híres a törökök leugratásáról szóló Törökugrató legenda. Javaslat: szerkezeti megerősítés, felújítás.



A 2012. évi szemle alapján a fényvető torony a Törökugrató hegy csúcsának keleti szélén épült. Szóbeli információk alapján a 20. század első harmadában készült, a Budaörsi reptér kiszolgálására, a XX. század közepén még működött. A torony fémlábait betonalapzatba süllyesztették, az elektromos vezetékek és reflektorok karbantartásához deszka padlójú állásokat alakítottak ki, amelyeket létrán lehetett megközelíteni. A rácsozaton a „156”-os azonosító szám található. A torony a működéshez szükséges áramot valószínűleg a Törökugrató hegy déli lejtőjén álló villanyoszlop soron keresztül kapta. A villanyoszlop sort a modern építkezések elbontották.

Jelen állapotában a torony enyhén rozsdásodik, főleg a lábazat és betonalap találkozásánál. Hiányzik a létra, az állások deszkapadlója és az elektromos vezeték. A felső részek korrózióját nem tudtuk vizsgálni.


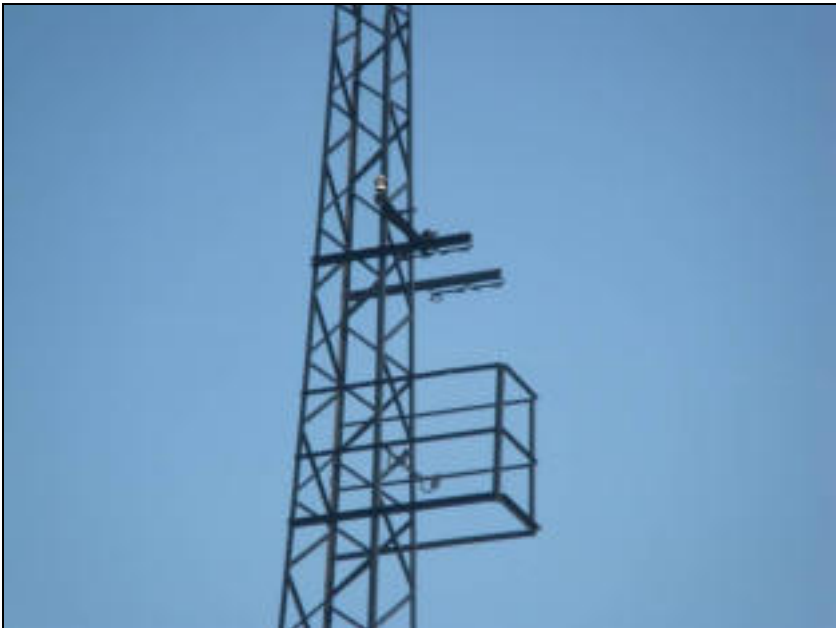
E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<p>A környezete, a tanösvény és az egykori kőbánya felújítása mintaszerű lett, ötletes tájékoztatásokkal ellátott kellemes túraútvonal.</p> <p>Védési javaslat</p> <p>A magyar repüléstörténetben betöltött szerepe miatt a helyszín és az objektum védendő. Újra működésbe állítása megfontolandó, napjaink biztonsági szabályai és a turistaforgalom figyelembevételével. A Ló hegyi, a Törökugrató hegyi fényvető tornyokat a Farkas hegyi vitorlázórepülő emlékekkel együtt, egy programként kezelve javasoljuk felújítani.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<div></div>		
<p>Források:</p> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség:		Állagromlás
Szükséges intézkedés:		Állagmegóvás
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz

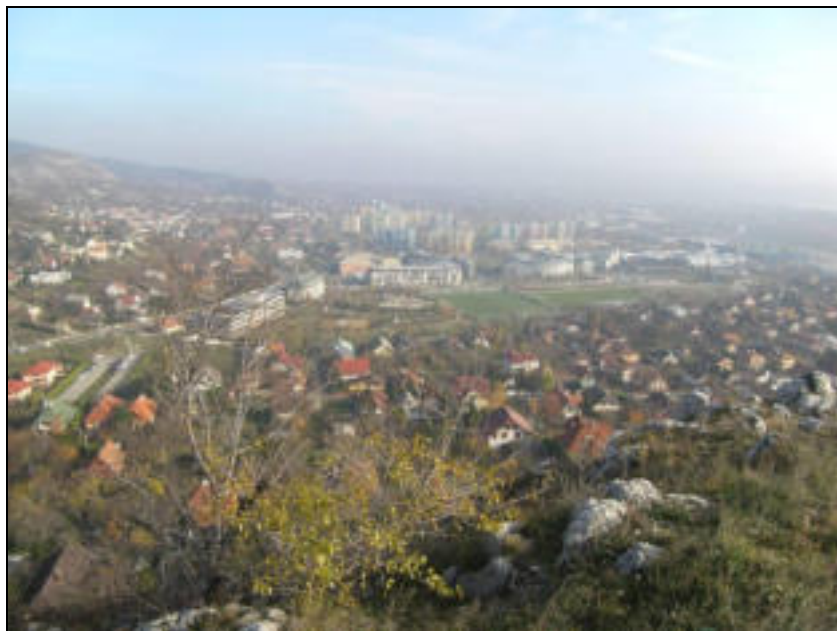
E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>légifotó M=1:1000</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 7 Fotók

E120	Fényvető torony	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy	Védett építmény	



E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
-------------	----------------	---------------------

Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1930-as évek, villa	



Az épület leírása:

A 2007. évi törzskönyv szerint lépcsők, teraszok, termésköböl rakott támfalak, kőkorlátok jellemzik a területet, néhány sziklába vájt teremmel. A terület nagy részét elburjánzott növényzet borítja. Romos állapotú, veszélyeztetett. Felújításra szorul, történeti kutatásra érdemes. Az eredetihez hűen felújított kapuzat és kerítéselemek megőrzendők.

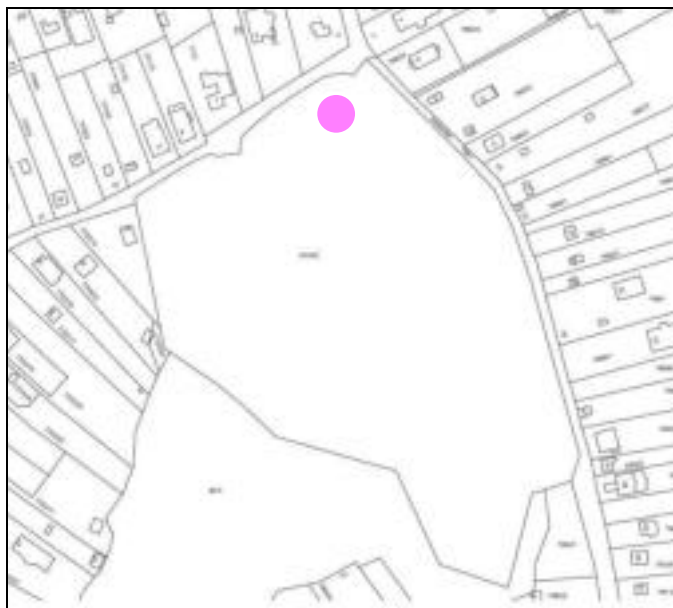
A 2012. évi szemle alapján az egykori Horthy-villa telke a Törökugrató-hegy északkeleti lábánál fekszik, három mesterségesen kialakított, dél felé emelkedő teraszon. Díszes kapuzata a telek északkeleti sarkában nyílik. Szóbeli hagyomány szerint a villa a Budaörsnek hálás kormányzó fiai számára vadászaként és mulatóhelyként szolgált. A 2. világháború után a Sasad mgtsz savanyító üzeme működött benne. Az egykori épületegyüttesből csak a bejárat kapu és a hegy tövében egy kisebb helyiségsor maradt meg. A terület gondozott.

Védési javaslat

A terület Budaörsnek a 1. világháború utáni magyar történelemben játszott szerepének emlékét őrzi. Az épületek rekonstrukciója csak a korabeli építészeti tervek, archív fotók és a még élő savanyító üzembeli dolgozók visszaemlékezései alapján lehetséges. Ezek hiányában a terület a többi Horthy-villa terveinek felhasználásával, vagy azok „ihletésével” újra beépíthető. A telek alkalmas egy új, kibővített helytörténeti múzeum és könyvtár

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	
elhelyezésére.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007) FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	



légifotó M=1:1000

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	
		ADATLAP / 3 Fotók

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	



E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	
		ADATLAP / 4 Fotók

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	



E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	
		ADATLAP / 5 Fotók

E121	Műtárgy	Hrsz. 4319/2
Törökugrató hegy Horthy-villa	Védett építményrész	



E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
-------------	-------------------	-------------------

Uzsoki köz 52.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012., Budaörs Város Önkormányzata 2014	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1914, lakóház	



Az épület leírása:

A 2012. és a 2014. évi szemle alapján telekhatáron épült, keskeny déli homlokzatával az utcára néző hosszú téglalap alaprajzú, nyeregtetős épület. Utcai homlokzatát a cementes lábazat fölött a homlokzat két szélén kanellurázott lizénák díszítik, amelyek fejezete belefut a szalag osztópárkányba. Az oromzatot szalagkeret határolja.

A földszinten egy szalagkeretes, állótéglány ablak nyílik, amely kétszárnyú spalettával záródik. Az ablak szalagkeretést az osztópárkánnyal kívül négyzetes, belül hatszögletű mező köti össze. Az oromzaton két kisméretű, félköríves záródású, szalagkerettel határolt padlásablak nyílik, alattuk domború mezőben az építési felirat: „FHK (vagy FKK) / 1914”.

A keretelések 2-5 centimétert kiemelkednek a homlokzat síkjából.

Az udvari homlokzat legalább 6 tengelyes, ebből az ablak-ajtó-villanyszekrény-ajtó-bejárati előtér nyílássor látható, de hátul legalább egy ablaknak még kell lennie. A nyílászárók faszerkezete eredeti vagy csak csekély mértékben átalakított. A nyílások sorrendben: állótéglány ablak, kétszárnyú kifelé nyíló spalettával; állótéglány ajtó, kétszárnyú kifelé nyíló ajtóspalettával; fél ablak méretű villanyszekrény, kifelé nyíló egyszárnyú spalettával; állótéglány ajtó, kifelé nyíló egyszárnyú spalettával. A téglából épült bejárati előtér déli oldalán az utca felé egyszárnyú, osztott táblás, felső mezőjében bevilágítóablakos ajtó nyílik, a keleti oldalon 2X 5X2 mezőre osztott nagyméretű ablak. Az ereszt alatti csendesítő kiugrik a

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	
<p>homlokzat síkjából, a tartógerendákat konzolos végűre faragták. A kert hátuljában téglából épült melléképület látható.</p> <p>A nyugati homlokzaton a szomszéd kert felé kisméretű állótéglány ablak nyílik, valószínűleg kamrához vagy mellékhelyiséghez tartozik.</p> <p>Az utcai homlokzat színe okker-barackossárga, az udvari homlokzat fehérre van meszelve. A nyílászárók spalettái zöldek.</p>		
		ADATLAP / 2 Leírás

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	
<div>Védési javaslat</div> <p>Jellegzetes, 19.-20. század fordulójának budaörsi építészetét képviselő épület. A telekhatár mentén elnyúlóan épített keskeny ház mellett lehetett a szekerekkel beállni az udvarra. A nyeregtető és a kiugró vízszintes csendesítő is az épülettípushoz tartozik. Mint a 19 – 20. század során kialakult Budaörs jellegzetes városképi eleme feltétlenül védelemre méltó.</p> <div>Források:</div> <p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <div>Veszélyeztetettség:</div> <p>Az utcai és az udvari homlokzat is vizesedik, pereg a vakolat</p> <div>Szükséges intézkedés:</div> <p>Szigetelés, állagmegóvás, a homlokzati díszek, nyílászárók megtartása, felújítása</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	
<div></div> <div></div> <div>Légifotó</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	



(2014)



(2012)

		ADATLAP / 5 Fotók
--	--	----------------------

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	



(2014)



(2014)

		ADATLAP / 6 Fotók
--	--	----------------------

E122	Lakóépület	1115 Hrsz.
Uzsoki köz 52.	Védett építmény	



(2012)



(2012)

E123	Lakóház	Hrsz. 330
-------------	----------------	------------------

Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1931, lakóház	



Az épület leírása:

A 2012. évi szemle alapján a több részletben, szinteltolással épült, „L” alakú épületegyüttes. Valaha kocsmá is működött benne. A bal oldali épület cserépfedésű, kontyolt nyeregtetős. magas lábazatában egy vasajtóval fedett pincelejárát, közvetlenül mellette két négyzetes, rácsozott pinceablak nyílik. A lábazat fölött három állótéglány, T-osztós ablak nyílik. A homlokzat szélein kváderes sarokarmírozás, az eresztől szalagpárkány. A jobb oldali, magasabban fekvő épület magas lábazatában egy fatáblás pinceajtó és egy kisméretű, íves záródású pinceablak nyílik. Fölöttük három, ívesen záródó szalagkerettel díszített állótéglány T-osztós ablak. Az ablakok között két kör alakú mezőben „CSE BT 19 31”. Az eresztől vakolt szalagpárkány húzódik. Mindkét épület lábazata bordó, a homlokzatok törtfehérek, a tagozatok krémszínűek, a nyílászárók világos mogyoróbarnák. Épült vagy felújították 1931-ben.

Példaszerűen felújított külső, a munkát nemrég végezheték el.

E123	Lakóház	Hrsz. 330
Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	
Védési javaslat Az épület teljes eredeti strukturáját, külső kiképzését – ideértve a nyílászárókat is– példaszerűen megőrizték a felújítás során. feltétlenül méltó a védelemre. Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Példaértékű felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E123	Lakóház	Hrsz. 330
Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	





légifotó M=1:250

		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E123	Lakóház	Hrsz. 330
Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E123	Lakóház	Hrsz. 330
Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E123	Lakóház	Hrsz. 330
Vasvári Pál u. 2.	Védett építmény	



2014. évi fotó:



E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	

E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		MNM-NÖK MFO MKO, 2012
Az épület kora, eredeti funkciója:		20. század első harmada, lakóház



Az épület leírása:

A 20. század első harmadában épült téglalap alaprajzú polgári villa. Szecessziós kovácsoltvas erkélykorlát, előtető, kerítés és kapu. Tetőzete manzárdtető. A tetőtérből kisméretű bevilágító ablakok nyílnak.

Négyszetes alaprajzú épület, északi homlokzata az utcára három tengellyel néz. A homlokzatot a nyílások között lizénák tangolják. A két szélső tengelyben állótéglány ablakok vannak. A középső tengelyben épült a veranda, amelyre kovácsoltvas korlátos lépcső vezet. A veranda alatt kisméretű pinceajtó nyílik, a verandáról az épületbe kétszárnyú, mezőkre osztott táblás ajtó vezet. A keleti homlokzaton nagyméretű, osztott ablakok nyílnak. A lábazat kváderekből épület, kissé visszaugrik a homlokzat síkjából. A nyugati homlokzatot már befutotta a repkény. Vörös vakolata alatt kilátszik a korábbi sárga vakolat és a szürke alapvakolat.

Békebeli hangulatot árasztó kert és ház.

Védési javaslat



E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	
A nívós, nagypolgári villákra jellemző kerítés és lépcsőkorlát, a kopottan is gyönyörű kert és ház feltétlenül védelemre méltó.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		



E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	

légifotó M=1:500

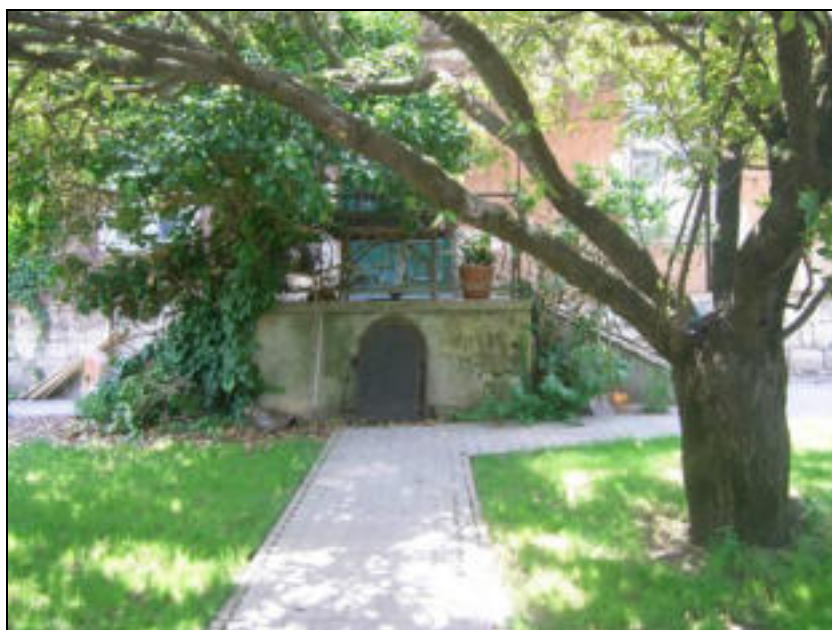
		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 6 Fotók

E124	Lakóház	Hrsz. 3603/1
Zombori út 4.	Védett építmény	



2014. évi fotók:



E125	Lakóház	Hrsz. 3491
-------------	----------------	-------------------

Zombori utca 61.	Védett építmény	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20.század eleje?, villa	

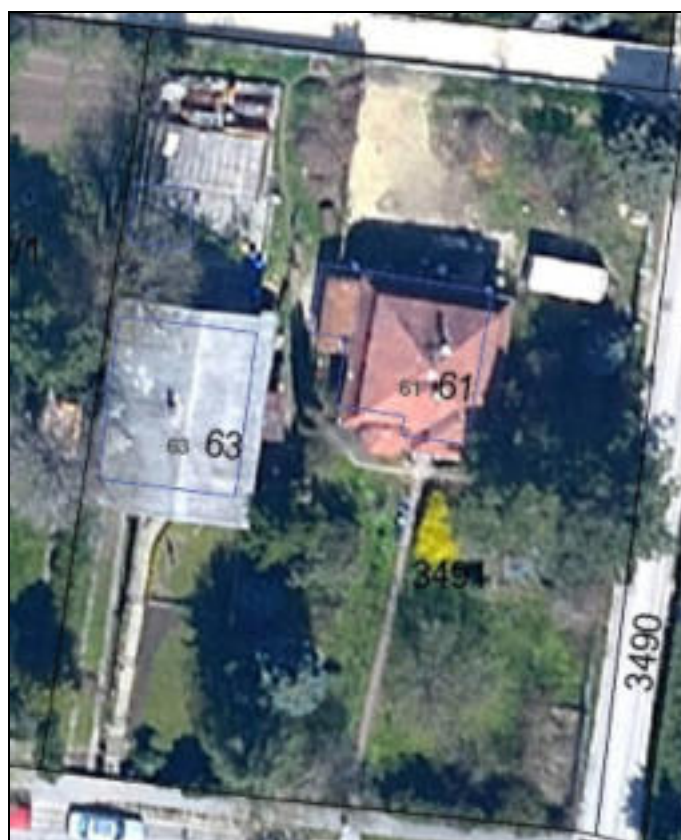


Az épület leírása:

Telek mélyén álló „L” alaprajzú földszintes polgári villa. Tetőzete manzárdtető. Délnyugati sarkán kör alakú kiugró sarokszoba („saroktorony”), magas, keskeny ablakkal. A középtengelyben oszlopokkal tagolt tornác, innen nyílik az épület bejárata. A délkeleti sarokban oszlopos veranda. Keletre és északra egy-egy nagyméretű állótéglány ablak nyílik. A homlokzatok színe fehér, a nyílászáróké mogyoróbarna és sötétbarna.

E125	Lakóház	Hrsz. 3491
Zombori utca 61.	Védett építmény	
Védési javaslat A villaépület kiképzése egyedülálló Budaörsön, a budapesti külső kerületek 20. század elején kialakult kertvárosainak nagypolgári villáinak adták a mintát. Egyedisége és igényes kiképzése miatt nem csupán védelme, de felújításának támogatása is javasolt.		
Források: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)		
Veszélyeztetettség: Vizesedés		
Szükséges intézkedés: Szigetelés, állagmegóvás, felújítás		
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

E125	Lakóház	Hrsz. 3491
Zombori utca 61.	Védett építmény	



légifotó M=1:500

E125	Lakóház	Hrsz. 3491
Zombori utca 61.	Védett építmény	
		ADATLAP / 3 Fotók



E125	Lakóház	Hrsz. 3491
Zombori utca 61.	Védett építmény	
		ADATLAP / 4 Fotók



2014. évi fotó:



N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	változó	



A növényzet leírása:

A vegyes fasor tartalmaz kőrisfa, hársfa, díszkörtefa, fűzfa, mogorófa, tölgyfa, osterfa, platánfa egyedeket. A faegyedek kora változó, 15 évestől 40 éves korig található faegyed.

Védési javaslat

Megtartandó fasor, egy faegyed előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.

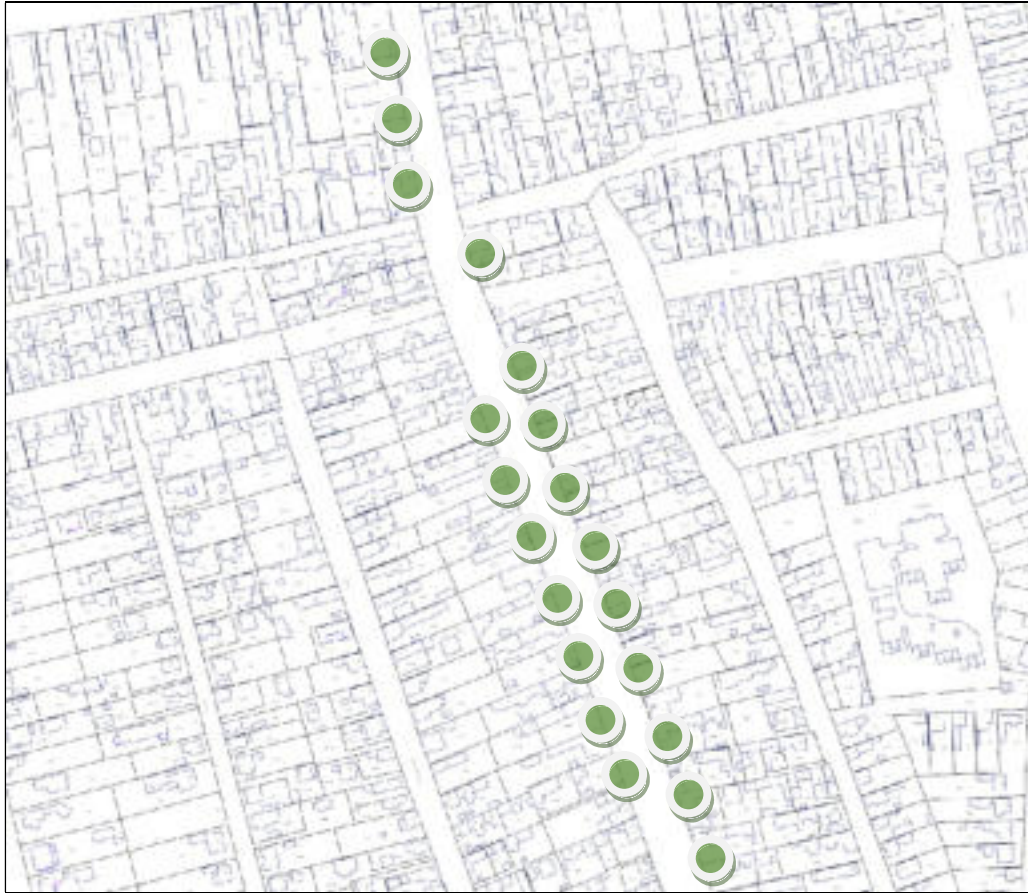
Források:

Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek előregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek pótlása.

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz



Térkép

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 3 Légifotó



Légifotó

N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 4 Fotók



N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 5 Fotók



N1	Fasor	449/2 Hrsz.
Károly király utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 6 Fotók



N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	változó	



A növényzet leírása:

A kertben négy nyugati platán (*Platanus occidentalis*), egy nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*) és kettő japán akác (*Sophora japonica*) található. A nyugati platánok kora kb. 45-50 év, 12-18 m magasak, koronaátmérőjük kb. 5-8 m. A nagylevelű hárs kb. 35 éves, 10-11 m magas, koronaátmérője kb. 8 m. A japán akácok kb. 55-60 évesek, 12-18 m magasak, koronaátmérőjük kb. 7 méter. A faegyedek törzsének életképessége jó.

Védési javaslat

Megtartandó facsoport, egy faegyedek előregedése miatt szükséges kivágás esetén pótlendőak.

Források:

Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek előregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek pótlása.

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, Légifotó



Térkép



Légifotó

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 3 Képek

N2	Régészeti Múzeum kertje	449/2 Hrsz.
Károly király utca 2.	Védett növényzet	





		ADATLAP / 4 Fotók
--	--	----------------------

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: Budaörs Város Önkormányzata		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:		Fotó, leírás
Adatfelvevő, dátum:		Budaörs Város Önkormányzata 2017.
A növényzet kora:		30-40 év



A növényzet leírása:

A hársfasor az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utca közötti szakaszán található.

Védési javaslat

Megtartandó fasor, egy faegyedek előregedése miatt szükséges kivágás esetén pótlandóak.

Források:

Légifotó (2017)

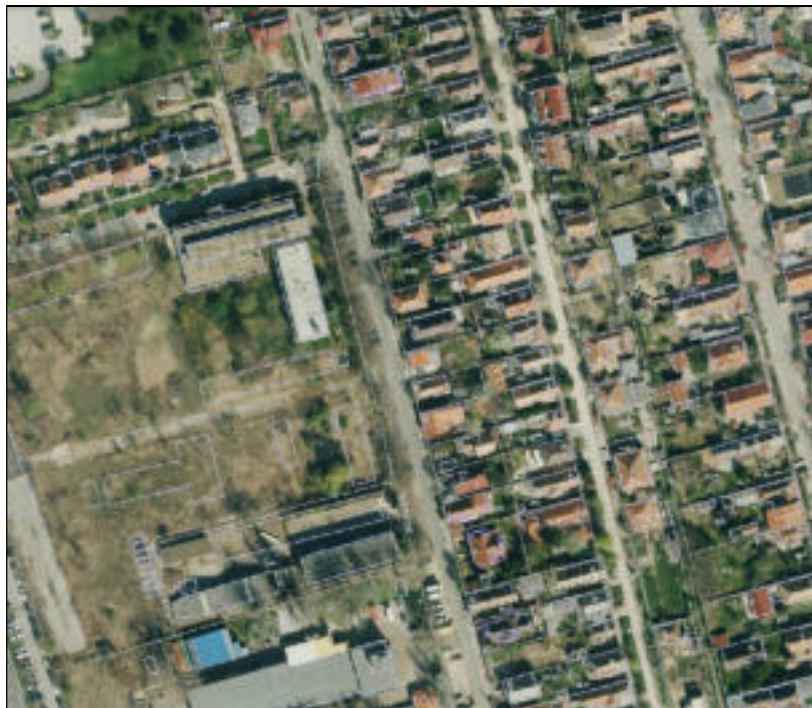
Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek előregedése.

Szükséges intézkedés: Faegyedek megőrzése, szükség esetén pótlása.

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
		ADATLAP / 2 Leírás




Térkép



Légifotó

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

N3	Fasor	997 Hrsz.
Komáromi utca	Védett növényzet	
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: MÁV		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	kb. 140 év	


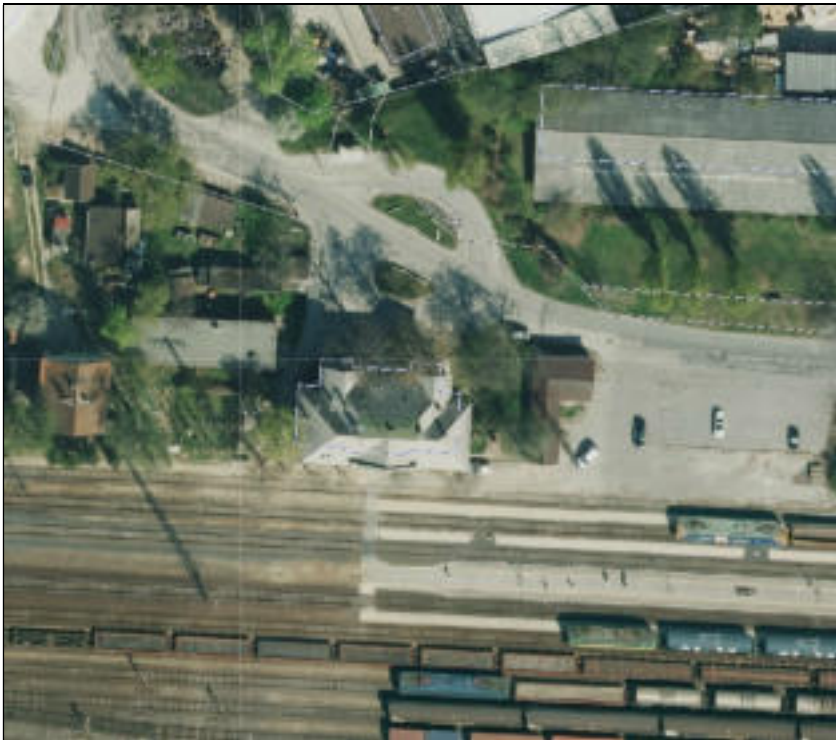


A növényzet leírása:



A gyönyörű koronájú vadgesztenyefa (*Aesculus hippocastanum*) a Raktár utca 1. sz, mellett található zöldfelületen, a vasútállomás területén található. Magassága kb. 20-22 m, a fa törzskörmérete a talajszint felett 1 m magasságban eléri a 260 cm-t. A fa egészségi állapota jó, koronája egészséges. A lombleveleken a vadgesztenyelevél-aknázómoly enyhébb károsodásának nyomai láthatók. A fa életkora mérete, állapota, kéregrajzolata alapján kb.

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
120-140 év közöttire becsülhető.		
		ADATLAP / 2 Leírás

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
<p>Védési javaslat</p> <p>Megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet.</p> <p>Források:</p> <p>Dr. Schmidt Gábor dendrológiai szakvélemény (2013.)</p> <p>Légifotó (2017)</p> <p>Veszélyeztetettség: Faegyed előregedése.</p> <p>Szükséges intézkedés: Megtartandó faegyed. Növényvédőszeres kezelés alkalmazása.</p>		
		ADATLAP / 3 Helyszínrajz, légifotó

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
<div></div> <div>Térkép</div> <div></div> <div>Légifotó</div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
<div></div> <div></div>		
		ADATLAP / 5 Fotók

N4	gesztenyefa	4055 Hrsz.
Raktár utca 1. mellett	Védett növényzet	
<div></div> <div></div>		
N5	Rózsakert - facsoport	2041/2 Hrsz.

Szabadság út 46.	Védett növényzet	
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	Budaörs Város Önkormányzata 2017.	
A növényzet kora:	változó	



A növényzet leírása:

A kertben kettő zöld juhar (*Acer negundo*) és egy nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*) található. A zöld juharok kora kb. 70 és 90 év, 12 m magasak, koronaátmérőjük kb. 5-10 m. A nagylevelű hárs kb. 45 éves, 15 m magas, koronaátmérője kb. 8 m. A faegyedek törzsének életképessége jó.

Védési javaslat

Megtartandó facsoport, egy faegyedek előregedése miatt szükséges kivágás esetén pótlandóak.


Források:

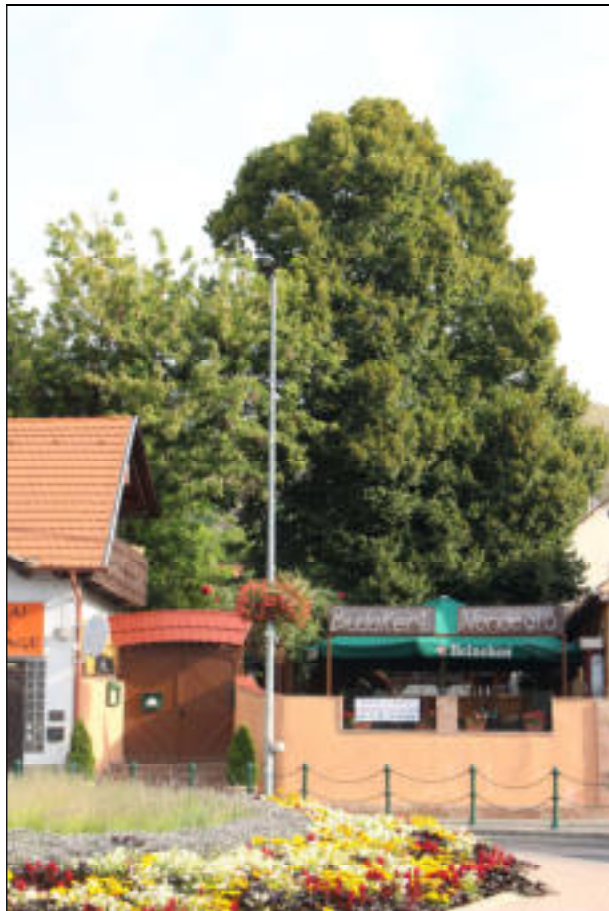
Légifotó (2017)

Veszélyeztetettség: Egyes faegyedek előregedése.


Szükséges intézkedés: Faegyedek pótlása.

N5	Rózsakert - facsoport	2041/2 Hrsz.
Szabadság út 46.	Védett növényzet	





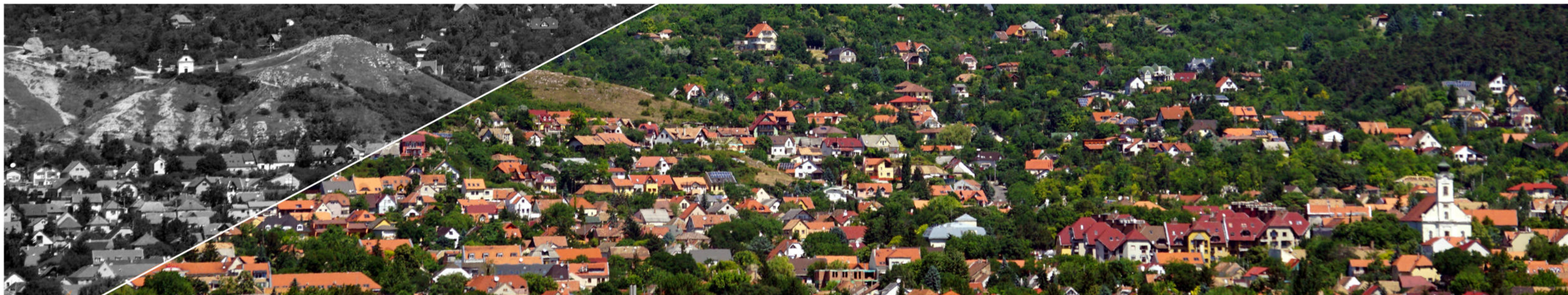
		ADATLAP / 3 Fotók
--	--	----------------------

N5	Rózsakert - facsoport	2041/2 Hrsz.
Szabadság út 46.	Védett növényzet	
<div></div>		
		ADATLAP / 4 Fotók

BUDAÖRS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017.



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés, köszöntő	2 old.
2. A település bemutatása, általános településkép, településkarakter	3. old
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők	10. old.
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató	16. old.
4.1. Kőhegy és környéke (Területi védelem)	22. old.
4.2. Lakótelep területe	32. old.
4.3. Városközponti terület	34. old.
4.4. Lakóterületek	45. old.
4.5. Üdülőterületek	51. old.
4.6. Kertes mezőgazdasági területek	54. old.
4.7. Gazdasági területek	56. old.
4.8. Intézményi területek	60. old.
4.9. Átalakuló területek	74. old.
4.10. Jelentősebb közterületek (lásd 6. fejezet)	
5. Helyi védelem (egyedi épületek, védett növényzet)	78. old.
6. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek	85. old.
7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek	93. old.
8. Jó példák bemutatása: sajátos épületrészek, reklámhordozók, cégérek üzletfeliratok	100. old.

Bevezetés, köszöntő

Kedves Olvasónk!

Jelen kiadványunkkal szeretnénk Önnek bemutatni Budaörs arculatát, településképét. Mi is ez? Miért fontos? Érdemes-e egy külön kiadványt szerkeszteni e témában?

Igen, azon felül, hogy jogszabályi kötelezettségünk is, természetesen érdemes, hiszen minden településnek van „képe”, mindegyik mást mutat magáról, más-más jellemzőkkel bír. Sőt! Több évszázada napjainkig is folyamatosan változik, változni is fog, de egyenlőre az építésügyi jogszabályok napi alakulását tekintve jövőképünk bizonytalan.

Arculati kézikönyvünk a jelen pillanatot, jelenlegi tudásunkat, a jövőre vonatkozó aktuális gondolatainkat kívánja rögzíteni az eddigi tendenciák tapasztalatai tükrében. Nem volt még olyan kiadványunk, mely Budaörs történelmére, értékeire alapozva mutatja be jelenkori építési tevékenységeinket, tárja fel összefüggéseit a régi és új épületek arculata, formavilága között. Ez azért is fontos, mert jellemzően megtalálhatók azok a hangulati elemek, melyek az új épületek elhelyezésével sem vesznek el, melyekhez érdemes igazodni.

Bemutatjuk mennyire differenciált területekből áll Budaörs: az autópályától a hegyi gyalogos ösvényig, a hatalmas logisztikai központoktól a pici présházakig, zártkerti kis tárolókig városunkban minden megtalálható és mindegyik településképileg meghatározó, hiszen ezek együttese jelenti izgalmasan sokarcú városunkat.

Áttekintjük védett területeinket, a Kőhegy különleges atmoszféráját, a főutca nyüzsgő világát, a hegyoldalak intenzív építkezéseit, önkormányzatunk intézményi beruházásait, az autópálya menti gazdasági területek nyugat-európai színvonalát.

Építészeti útmutatót adunk a különböző szituációjú telkek beépítésére, hiszen máshogy kell közelíteni egy meredek hegyoldal keskeny ingatlanához, mint pld. egy belvárosi zárt sorú sűrűn beépített területen lévőhöz. Körültekintően kell kezelni a védett pincesorok épületeinek felújítását ugyanúgy, mint az új épületek földmunkáit, feltöltéseit.

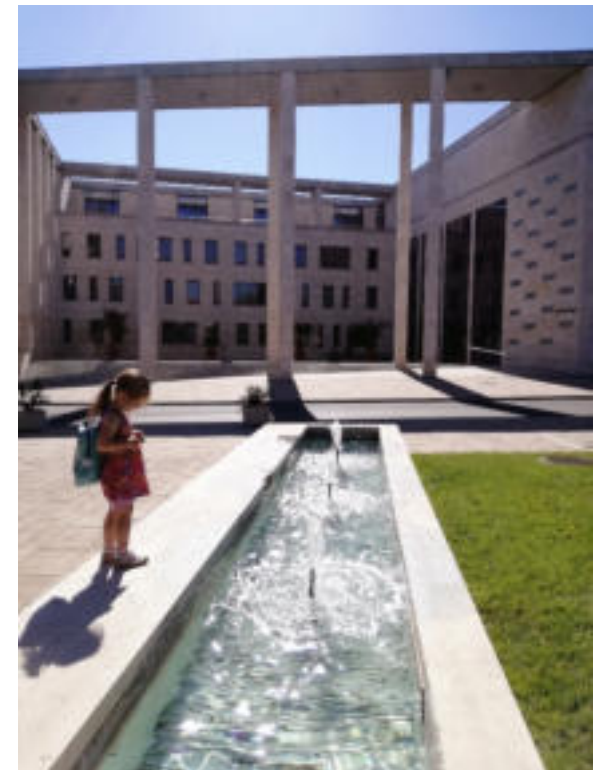
A településképet szintén jelentősen meghatározó reklámhordozókra nincs már az önkormányzatoknak ráhatása, de foglalkozhatunk az utcaképek minőségének javítása érdekében az épületek telkére, homlokzatára kerülő cégérekkel, címtáblákkal, üzletfeliratokkal.

Budaörs Településképi Arculati Kézikönyvét Főépítési Irodánk munkatársai készítették hatalmas lelkesedéssel, rengeteg munkaórán. A hihetetlen mennyiségű, minőségű, különböző nézetekből (óratorony) készített képanyag hűen tükrözi, tárja elénk Budaörs településképét.

Reméljük kiadványunkat nagy kedvvel és haszonnal forgatja minden leendő és mostani budaörsi lakos, telektulajdonos, építtető.

Budaörs, 2017. augusztus 7.

Csík Edina
Budaörs Város Főépítész



2.



A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER



Budaörs a Budai-hegység a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti területén a Budaörsi-medencében a Budai hegység nyugati vonulatának déli kitértségű, völgy szerű katlanjában fekszik. A Város **pazar természeti adottságai** mellett **kitűnő közlekedéshálózati kapcsolatai és gazdasági potenciálja** révén több szempontból is a legkiemelkedőbb budapesti agglomerációs település, ahol a közel 30 ezer fős lakosság töretlenül növekedő tendenciát mutat az elmúlt 25 évben. Budaörs Város vezetése a rendszerváltás óta maximálisan kihasználta a helyzeti potenciál adta lehetőségeket, az élénk gazdasági aktivitásból adódó bevételi háttér kihasználása mellett **Budaörs a minőségi szolgáltatások városává vált**, melyre mind a Város lakói, mind a Város vezetése méltán lehetnek büszkék. A minőségi szolgáltatásokhoz párosult egy tudatos és tervszerű településfejlesztés programszerű végrehajtása, mely a kiemelkedő épített környezetben is tükröződik, ahol a múlt- és a jelenkor építészeti értékei harmonikus együttélésben vannak jelen.

Ahhoz, hogy megértsük a jelenleg élénk társuló településképzőnk, mindenképp szükséges megismernünk Városunk múltját, melyhez az alábbi rövid összefoglalás segítséget nyújthat.

Az **Őskor**ban Budaörs és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. Erre utalnak a számos helyen megfigyelt bronzkori településnyomok, valamint kettő vaskori településre utaló lelőhely.

A **Római Birodalom időszakában** e terület is az egykori Pannonia provinciához tartozott. A római-kori településekre utaló jelenségeket figyeltek meg öt lelőhelyen. Ezek közül a legkiemelkedőbb a Hosszúréti-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás során előkerült kőépületekből álló településrész.

A **Középkorban** a mai közigazgatási határon belül három, a középkori írott forrásokban is szereplő település volt: Örs, Csik és Horhi. **Örs** falu neve magyar névadással keletkezett vagy törzsnévből vagy személynévből. A szőlőtermelő Pilis megyei falu középkori történetéről legtöbbet bordézsmajának sorsáról olvashatunk. A sasadi, örsi és csiki dézsma miatt a 14. században hosszan elnyúló per volt a veszprémi püspök és az esztergomi érsek között. A törökkor első felében még a lakott helyek között szerepel. 1579-ben is a kiemelkedően magas jövedelmű helyek közé tartozott. 1596-ban Pálffy Miklós esztergomi kapitány Budaörs és Budakeszi teljes lakosságát átköltöztette Esztergom és Érsekújvár közé. A tizenöt éves háború után a lakosságnak legalábbis egy része visszaköltözött, de 1608 után hamarosan ismét elpusztult. Csak a 18. század elején népesítették be német telepesek. 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 pusztaszemélynévi eredetű **Csik** (a középkori forrásokban többnyire Csek néven szerepel) szintén a Buda környéki szőlőtermelő falvak közé tartozott. Többnyire szőlőkkel kapcsolatban említik. Részes volt az Örsnél már említett tizedpernek. 1296-ban említett plébániája szintén királyi alapítású volt. A törökkor 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 Csiki-pusztán megfigyelt 1. számú lelőhellyel. 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 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 törökkor legelején végleg elnéptelenedett, az 1446-tól kezdődő adóösszeírásokban mindig pusztaként szerepel.

A **18. században**, a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre 1720-ban német családokat telepítettek. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a román kori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom 1744-51 között. 1739-40-ben hosszantartó pestisjárvány tizedelte a község lakosságát. A járvány elmúltával, 1740 és 1744 között újabb ötven családot telepítettek Budaörsre. A község lakossága 1756-ban 785, 1765-ben pedig már 920 főből állt. Az újjátelepült Budaörs „T” alaprajza vélhetően a középkori alaprajzot követte, és 1766-ra már biztosan beépült a mai Szabadság, illetve a dél felől kiágazó Károly Király utak nyomvonalán. A lakóházak kivétel nélkül az utcavonalon álltak, fésűs beépítésben, keskeny és hosszú szalagtelkeken. A szabályos úthálózat, telekosztás és beépítés nyilvánvalóan mérnöki megtervezettség eredménye, mely a telepésfalvak jellegzetessége volt. A földesúri uradalom és kastély a templommal majdnem szemben, a település Buda felőli végén jött létre. A főút mellett állt a Zichy-kastély (a mai volt posta helyén) és az uradalmi ház, ettől délre a Zichy-majorban további gazdasági, többek között juhtartó épületek álltak. A szőlőfeldolgozásának és a bor érlelésének, tárolásának építményeire, nevezetesen prэшázak és pincék létesítésére az újratelepített Budaörsön is szükség volt. A lakókerülettől északra a Kő-hegy tövében telepített épületsor kétség kívül prэшázak és pincék voltak. A beépítés legfőbb jellegzetessége, hogy a prэшázakat — más német telepítésű falvakhoz hasonlóan — a lakótelektől és lényegében maguktól a szőlőskertektől is térbelileg elválasztva, különálló pincefaluban építették fel. A települést új életre keltő Zichy család 1766-ig birtokolta Budaörsöt, a királyi kamara ekkor érvényesítette jó száz évvel korábban, az 1659. évi szerződésben lefektetett tulajdonjogát. A község fejlődése a 18. században kamarai birtokként is töretlen maradt. Az első hivatalosan végzett népszámláláskor 1784-ben 229 házban, 298 családban 1417 fő élt itt. A lakossághoz képest elenyésző volt a szabad szántóterület nagysága, ezért vált a gabonatermelés helyett már korán más gazdasági ág — nevezetesen a szőlővel való foglalkozás — a megélhetés alapjává. A környék legnagyobb bortermelő helységeinek egyike már a hódoltság idején is Budaörs volt. A század második felében a település bővülése az uradalom körüli tömb, a Stefánia és a Clementis utcák által határolt, a mai Baross u. keleti szakaszának beépülésével, valamint a templomtól keletre a mai Szakály Mátyás utca, Bokréta utca, Budapesti út eleje kiépülésével folytatódott.

Az 1. katonai felmérés térképe már a 18. század végi dinamikus városfejlődés eredményeit rögzíti. A népesség növekedésének megfelelően növekedett a lakóterület, elsősorban keleti és nyugati irányban, hiszen a topográfiai adottságok — északon a Kő-hegy, délről pedig a mély fekvésű, vizenyős rétek — gátat szabtak a más irányú terjeszkedésnek. A nyugati faluvégén kiépült a mai Kisfaludy és Petőfi utca, és megjelentek a Kálvária és Árpád utcák keleti oldalán is az első házsorok. A telekosztás változatlanul mérnöki szabályosságú, a beépítés fésűs jellegű, rendezett. A község térbeli terjeszkedésével párhuzamosan a korábbi beépítés sűrűsége is feltűnően megnövekedett. A változatlan szélességű, osztatlan beltelkek utcai határán sok helyütt már második lakást emeltek az eredeti lakóház tükörképeként. Érdemes megjegyezni, hogy a beépítés minden esetben fésűs, vagyis a zárt kapubehajtóval összekapcsolt, a teljes utcai frontot elfoglaló, jellegzetes svábház nyilvánvalóan újabb, századfordulós képződmény. Az 1. katonai felmérésen tűnik fel a templomtól keletre a mai Templom tér és Esze Tamás u. közötti tömb először. Ezt megelőzően ennek helyén egy szabad tér, vélhetőleg piactér volt. A felmérésen jól látható, hogy a mai Templom tér és környéke 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.



I. katonai felmérés (1783)



II. katonai felmérés (1859)

A 18-19. században a település prэшáz-pincéi a 18. században három fő csoportban helyezkedtek el: a Kő-hegy D-i oldalán egy hosszabb sorban, mely úgy tűnik, nagyrészt a mai Kőfejtő utcával azonosítható, és ezzel párhuzamosan egy-egy rövidebb sor is létrejött. A Kő-hegy ÉNy-i oldalán a mai Budakeszi út környékén, végül a Kő-hegy K-i oldalán a mai Nefelejcs és Naphegy utcák egy-egy oldalán találhatók már ekkor pincék. A település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. A mai Farkastorki út menti területek ekkor épültek be. A mai Vasvári Pál utcában még csak néhány ház állt, a Stefánia utca nyugati oldala beépítetlen volt. A mai Pozsonyi utca északi oldalán új házsor jelent meg. A lakóövezet legfontosabb fejlődési területe a mai Kisfaludy – Petőfi és Kálvária – Árpád utcák létrejötté, az utóbbi utcáknak ekkor még csak az K-i oldala épült be. Ehhez a korábban a Kisfaludy-Petőfi utcák nyomvonalán futó patakot nyugatra kellett terelni. A település délkeleti oldalán kiépült a mai Tavasz utca nyugati, Aradi utcáig tartó szakaszának északi oldala. A pincesorok is bővültek, létrejöttek a temetőtől É-ra a Bor utca, Prэшáz utca, Kőkapu utca, Ostor utca K-i szakaszainak rövid pincesorai, beépült a Kő-hegy Ny-i és ÉNy-i oldalán a Máriavölgy utca Kő-hegy felőli oldala, a Kő-hegy K-i végén a Felsősor és Kőhát utcák K-i vége.



A harmadik katonai felmérés térképe (18-20. térkép) alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. 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 első igen részletes és pontos térképe 1879-ben készült. Az 1860-as állapothoz képest ekkorra kialakult a település déli szélén a Baross utca Ny-i szakaszának északi házsora és a Dózsa György utca északi házsora. Legkésőbb ekkorra kialakult a Köz tér. A pincesorok tovább bővültek a Kő-hegy ÉNy-i oldalán a Bárány és Gida utcák környékén. A XIX. század folyamán a település mind lélekszámát, mind pedig gazdasági erejét tekintve tovább gyarapodott. 1821-ben 2139 német lakos és néhány szerb szolga élt a községben. A budaörsi bortermelés virágzásának a XIX. sz. végi filoxérajárvány vetett véget. A szőlők pusztulását ellensúlyozta Budaörs kedvező gazdaságföldrajzi helyzete, a közeli fővárosban biztosított számos munkahely, a viszonylag jó kereseti lehetőségek. 1877-ben 3755 fő, 1900-ban pedig már 6104 fő élt itt. 1930-ban a lakosság fele már nem a mezőgazdaságban dolgozott.

III. katonai felmérés (1872-1884)

A 20. században a mai Pozsonyi utca északi oldalán kezdetét vette az a folyamat, ami a 20. század elején, a Fő utcára merőlegesen kimért hosszú szalagtelkek megosztásához, az értékes terület intenzívebb kihasználásához vezetett. Az eredeti telkeket úgy osztották meg, hogy azok 2/3-a a fő utcában emelt rangos portákhoz, 1/3-a pedig az ezzel párhuzamos mellékutcák északi oldalán kialakított, újabb ingatlanokhoz tartozzon. Legutoljára, már az 1930-as években a Pozsonyi utca beépítése fejeződött be. A két világháború közötti időszakban a laksűrűség tovább növekedett. A foglalkozási struktúra változásával csökkent a mezőgazdaság jelentősége, így az eredetileg az állattartás, gyümölcs-termesztés, illetve kertészkedés céljára szolgáló belső területeket egyre inkább lakóházakkal foglalták el. Az így létrejövő portákat a Fő-utca felől nyitott nyaktagokkal tették elérhetővé. A település fentiekben vázolt fejlődéséből következően a legrégebbi házakat a Fő utca déli oldalán sejthetjük. A 19. és a 20. század során végrehajtott átépítések miatt az „eredeti”, 18. századi épületek ma már nem felismerhetők. Ami esetenként mindmáig fennmaradt, az a tömeg, tetőidom, néhány eredeti nyílászáró, vagy az egykori vakolat-architektúra maradványa. 1946. januárjában a lakosság 90 %-át - mindazokat, akik az 1941. évi népszámláláskor német nemzetiségűnek vagy német anyanyelvűnek vallották magukat - néhány hét leforgása alatt kitelepítették. 1946 februárjára a község gyakorlatilag kiürült. Az eltávolított őslakosok helyére az ország minden tájáról, valamint Románia és Csehszlovákia magyarlakta területeiről érkeztek betelepülők. Tíz évbe tellett, mire Budaörs népességszáma ismét elérte a háború előtt, 1941-ben már regisztrált tízezer főt. Hazánkban 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, kocsithajtós lakóépületek, valamint a Templom tér déli oldalán a XX. század elején megindult városiasodást jellemző zárt sorú, 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. 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.



Budaörs Városrészei napjainkban

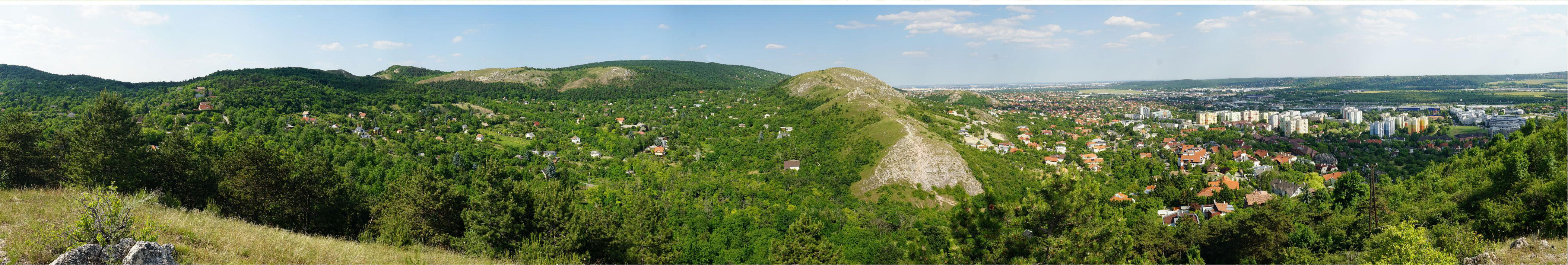
A Város eltérő karakterű Városrészein más és más építészeti arculat jelenik meg, azonban jellemzően az egymásra figyelő épületek sokasága békésen megfér egymás mellett. Ezek együttes harmóniája alkotja a település karakterét. Budaörs szerkezetileg az alábbi városrészekre bontható:



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

Azonban az egyes Városrészek területi lehatárolásai nem épített környezet arculati szempontok alapján lettek lehatárolva, így a település településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek átnyúlnak a Városrészek határain, így más területi lehatárolásokra van szükség, mellyel jelen kézikönyv későbbi fejezetei részletesen foglalkoznak.

Város minden pontjából eltérő arcát mutatja, mégis vannak olyan „kilátópontok” ahonnan kirajzolódik Budaörs jellemző **sziluettje**. Ezekről a pontokról a Város egésze tárul elénk, ahol a részletek alig kivehető ponthalmazai alkotják a település összképét. Jelen kézikönyv szemrevételezi a településképi alkotó elemeket, részleteit és javaslatokat fogalmaz meg azok esztétikus településképibe illő alakítására, melyek megjelenésükkel hozzájárulhatnak település változatos arculatához. Mert minden egyes épített környezeti elem az utcakép, a természeti táj összképének a része. Önmagában szép épület csak a tervezőasztalon létezik, ha felépül párbeszédbe kerül a környezetével.



3.



ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI,
MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK

Budaörs épített környezet értékei

Napjainkban Budaörs építészeti arculata a nagy mértékben felgyorsult településfejlődés és ezzel összefüggésben a lakosság nagy fokú mobilitása révén különösen gyorsan változó és heterogén képet mutat. A történeti jellegzetességeket (épülettípusok, adott korra jellemző egységes stíuselemek) mutató településrészletek kis területekre szorítkoznak, vagy pontszerűen jelennek meg a településképből, illetve újabb vagy erősen átalakított épületek ékelődnek a házsorokba.

Az egyes újabb történeti épületgyűjtésekre, így a 19-20. század fordulójának épületeire is kevésbé a homogenitás, inkább az építészeti formák, beépítési módok változatossága volt jellemző, s ez a fennmaradt épületeken is tapasztalható. A településképből történeti arculatát legnagyobb mértékben a beépítési módok jellegzetességei őrzik. A történeti jellegzetességeket mutató utcaképeken történeti építészeti részletek már szórványosan vagy hézagosan láthatók. Az 1879-es településfelmérés pontossága révén jó összevetésre ad lehetőséget a mai épületállománnyal. Ennek alapján az 1879-es – részben természetesen ennél jóval régebbi eredetű – épületállomány legalább 70 %-a ma is áll, ennek az állománynak azonban csak kis részénél – mintegy harmadánál-negyedénél - őrződtek meg az építészeti stílusjegyek, dekoráció, színezés, részletformák elemei.

A történeti értékek igen nagy számú, azonban igen veszélyeztetett illetve felújításra váró értékkel találkozhatunk. Igen csekély a megfelelő hagyományos mesterségbeli tudással megőrzött illetve helyreállított értékek száma és igen jelentős a történeti karakterre – épületforma, anyaghasználat, beépítési mód – tekintet nélküli, rossz esztétikai értékű beavatkozások száma a történeti településképből. Ezen a folyamatok helyreállítására, azaz az esztétikusan megújított épületállomány ösztönzésére az Önkormányzat támogatási rendszert tart fenn, mely eredményességének tanúbizonyságai a városképből esztétikusan megjelenő múlt század korabeli épületek.

A település – a főutcát is beleértve – 1880 előtt döntően oldalhatáron álló, egytraktusos lakóházakból állt. A zárt sorú beépítés döntően ezt követően, a századforduló táján alakult ki a főútcán és néhány szomszédos utcában, így a Szakály Mátyás utcában. Az oldalhatáron álló



¹ fejezetnél felhasznált irodalom: Rácz Miklós és Thury László: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására (2012)

beépítés ma is meglevő – döntően 1880 előtt kialakult – jellegzetes helyszínei a Kisfaludy, Árpád, Kálvária, Petőfi utcák, melyek 1860 előtt alakultak ki. Egy-két emeletes, zárt sorú beépítés alakult ki részlegesen a Templom téren.

A szőlőhegyi történeti beépítést részben prérház-pincék, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A prérházak jelentős része jellegzetes méretű, nyeregtetős, oromfalas épület, eredetileg jellemzően félköríves kőkeretes kapuval és jellegzetes három ablaknyílással, kisebb részben a hegyoldallal párhuzamos gerincű lapos félnyeregtetős épületek. A pincék és bejárati részeik a legkorábbi épített emlékek közé tartoznak.

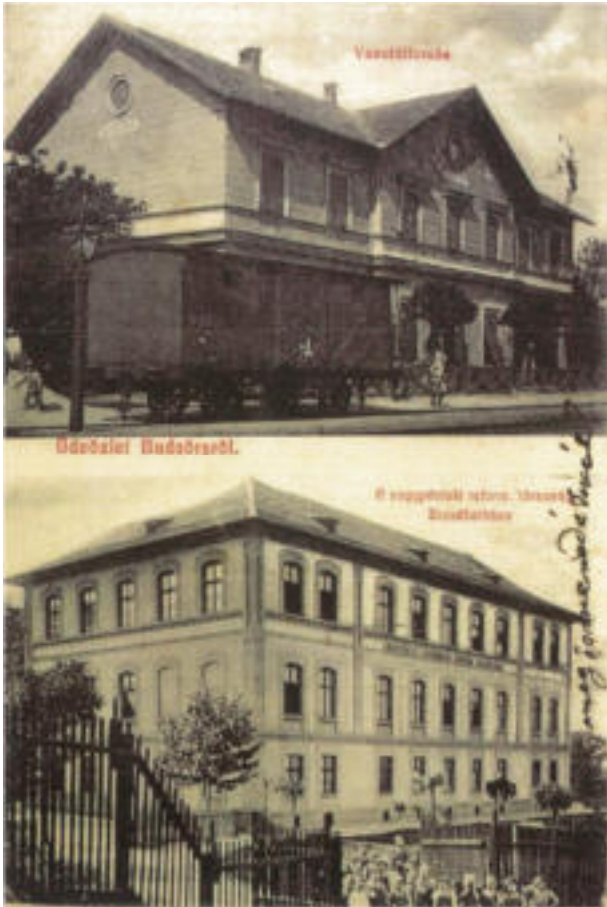
Az 1880-1940 között létrejött lakóövezetek között is előfordul fennmaradt jellegzetes beépítés, ennek egyik példája a Budafoki út 19-20. század fordulójára tehető házsora. Néhány karakteres épület képviseli az 1930-as és '40-es éveket. Kisebb számban jellegzetes épületek maradtak fenn az 1960-as ill. '70-es, '80-as évekből is.



Jelen arculat kézikönyv a jó példák bemutatásával kívánja inspirálni a településen élőket, vagy éppen az ideköltözni szándékozókat az esztétikus településképi kialakítására, hiszen településképünket mi alakítjuk és az egyes egyéni pozitív törekvések halmaza alkotja a településünk arculatát.

Budaörs Város Vezetése és Önkormányzata régóta elkötelezett a helyi építészeti értékek megőrzésében, fenntartásában és a közfeladatok ellátásából adódó önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány fejlesztéseinek magas építészeti értéket képviselő esztétikus épületállomány létrehozásában és fenntartásában.

Ennek szellemében alkotta meg a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelmének helyi jogszabályi környezetét, mely az elmúlt évek folyamán többször módosult és jelenleg is folyamatban van annak felülvizsgálata és a jogszabályok által a Településképi Rendeletbe való integrálása. A rendelkezések alapján a **helyi védelem alatt álló épületek** felújítására, átalakítására, bővítésére szigorúbb előírások vonatkoznak, melyek a védett épületek kubusának, karakterének megőrzésére irányulnak. Az Önkormányzat a szigorúbb előírások és a város arculatának megőrzésének érdekében a védett értékeket fenntartó tulajdonosok, fenntartási kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében a Képviselő-testület által évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázat útján vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól. Ezen pályázat keretein belül az elmúlt évek folyamán számos helyi védett épület újult már meg és váltak a Város esztétikus „díszeivé”.



A közel 30 ezer fős Város kiterjedt **intézményi** hálózattal rendelkezik, melyek nagyobb része újként épült, vagy újjáépült az elmúlt évtizedek során. Ezen **épületállomány** kiemelt helyszíneken tűnnek fel a település arculatában, melyek legtöbb esetben emelik Városunk esztétikai színvonalát.

Budaörsön a múlt emlékeinek településképi megjelenése természetesen az Ófaluban koncentrálódik, melyek adják a jelenlegi központi területek egyedi hangulatát, arculatát. A Városban kiemelt figyelmet érdemelnek **műemlékek, műemlék együttesek, melyek az alábbiak** (részletes bemutatásukat lásd településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek leírásainál)

Római katolikus templom (Budapesti út 1.; 1. hrsz.)

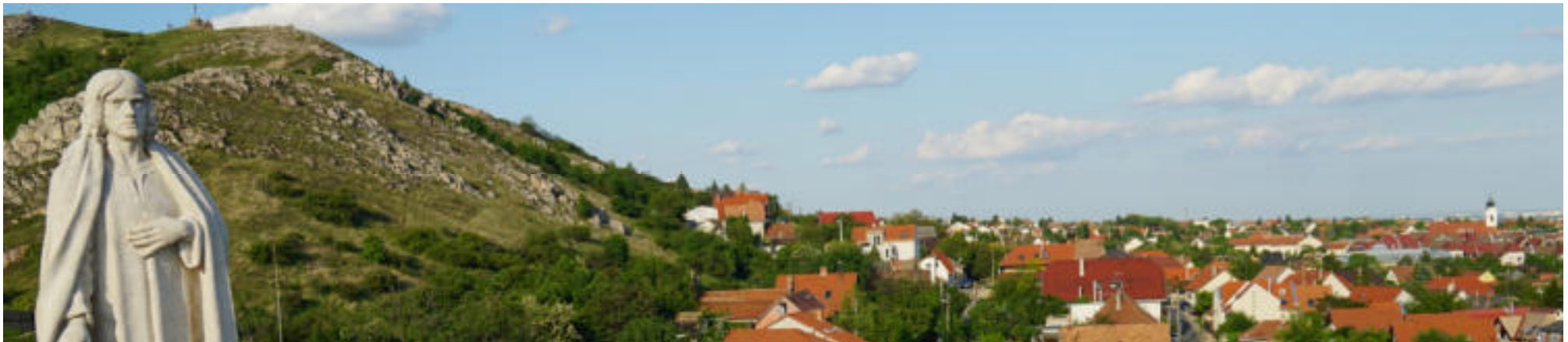
Római katolikus kápolna (Farkasréti út 87.; 2547 hrsz.)

Kálváriakápolna (Kálváriahegy; 1481 hrsz.)

Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.)

Lakóépület (Templom tér 18.)

A fenti általános leíráson felül a településképi szempontjából meghatározó karakterű területek későbbi bemutatásainál részleteiben be lesznek mutatva a Város értékei, a Városban fennmaradt **helyi védett építészeti értékkel** külön az 5.sz. fejezet foglalkozik.



Táji és természeti értékek

Táji és természeti adottságok

Budaörs az elmúlt fél évszázad során a táji természeti adottságokra alapozott mezőgazdasági településből (amelynek szőlészeti és gyümölcstermesztési, erdészeti hagyományai évszázadokon keresztül biztosították a megélhetést) fokozatosan vált Budapest nyugati kereskedelmi- és logisztikai kapujává, egyben a főváros magas ingázó-számú tranzit- és alvóvárosává. A Budaörsi-medence a Tétényi-fennsík és a Csiki-hegyek által közrefogott erdőkaréjjal, a Budaörsi Kopárokkal még jelenlegi is természetközeli keretet biztosít a város számára, ám a Hosszúréti-patak termékeny völgye teljes mértékben átalakult közlekedési folyosóvá, logisztikai és kereskedelmi-gazdasági zónává.

A természettáj jelleg a XX. század második felében szinte teljes egészében és fokozatosan visszaszorult: a szőlőterületekre még a filoxéra-vész mérte a döntő csapást, az ennek kiváltására kialakult gyümölcstermesztői kultúra virágzása pedig a svábok kitelepítésével szakadt meg. A szántóföldi mezőgazdaságot az M1 és M7 bevezető vonzaskörzetében kialakuló kereskedelmi-logisztikai robbanás szorította ki teljesen a rendszerváltozás után. A korábbi szőlő-, gyümölcsös- és részben az erdőterületeket az üdülő és lakófunkciók vették és veszik át folyamatosan. A hatalmas fejlesztői nyomás ellenére az önkormányzat fenn tudta-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezet és az épített környezet harmóniáját, mely sokszor nem egyszerű feladat.

A település az ÉNy-i uralkodó szélirány szélcsatornájában viszonylag kedvező fekvésének köszönheti, hogy a hatalmas forgalmi terhelés ellenére folyamatos levegő-átszellőzése biztosított, ugyanakkor mára ez a kedvező körülmény sem tudja kompenzálni a közlekedésből származó légszennyezés jelenlétét.

A Hosszúréti-patak részvízgyűjtőit jelentő kisebb patakok és vízmosások É-D-i lefutásúak. Mivel völgyeikben a közlekedési gyűjtőhálózatnak és ezzel párhuzamosan a közművesítésnek is szerepet szántak, ezért táji- és természeti jelentőségük erősen visszaszorult, ezek mellett erősen terheltek illegális hulladéklerakással. A település domborzata meglehetősen mozgalmas, amely építésföldtani, felszíni vízelvezetési szempontból is számos problémával jár.



Védett tájalelemek, természetvédelem

Budaörs számos védett és védendő tájalelemmel, valamint védett természeti területtel rendelkezik. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozik, területük egy része fokozottan védett terület, a Tétényi-fennsík erdőfoltja pedig értékes, erdőként megőrzendő terület. A mezőgazdasági területek közé sziklakibúvásos gyepterületek ékelődnek, amelyeket természetközeli területként célszerű védeni, megőrizni az intenzívebb hasznosítástól. A legjelentősebb vízfolyás a Hosszúréti-patak, amelynek Budaörsi és Budakeszi mellékágai, valamint időszakos csatlakozó mellékvízmosásai vízrajzi, csapadékelvezetési, táji szempontból egyaránt megőrzendő és a nem túl jó vízminőségük miatt javítandó, rehabilitálandó területek közé sorolhatók.

Budaörs sajátos táji értékei a Budaörsi Kopárok, amelyek közül a legjelentősebbek a Törökugrató, az Út-hegy, az Odvas-hegy, a Kő-hegy és a Kálvária-domb sziklagyepi területei, karsztbokorerdői. Melyek közül a Kő-hegy, Odvas-hegy és az Út-hegy fokozottan védett státuszúak.

A Tétényi-fennsík Budaörs közigazgatási területre eső területrészei szintén védelemre érdemes természeti területek.

Endemikus és fokozottan védett különlegességei Budaörsnek és a Budai- hegységnek:

A **magyar méreggyilok** névre hallgató, fokozottan védett növényünk. A világállomány 2/3-a Budaörsön van (és még a Villányi- hegységben)

Hüllők közül többek közt a **pannongyík** (100.000.-Ft.) és a **haragos sikló** (500.000.-Ft.) (még a Sas-hegyen van pár példány)

A Budaörsi-medencében, Budaörsön nagyságrendileg 600-700 faj van jelen a növényállományt tekintve, melyből 10-15% védett, illetve fokozottan védett. A dolomitokon találhatóak a leggazdagabb fajszerű növénytársulások, mely a faji diverzitás szintjén kiemelkedően magas a budaörsi területeinken. A fauna is gazdag, több tucat védett állatfajjal büszkélkedhet.







4.



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS
TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSÁVAL A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOKKAL

Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása²

Mielőtt belevágnánk a területek kijelölésébe mindenképpen szükséges elidőzni a **karakter** szó megértésénél, mely fogalmában egyesül a jelleg és a jellem – az élettelenre és az élőre vonatkozó tulajdonság – mint ahogy a város egyesíti magában az élő és az élettelen. Város és karakter, ilyen módon egymásnak megfelelő, adekvát fogalmak. A Város egyben anyagi, tárgyi valóság is, mesterséges és természetes tárgyak özőnének halmaza. Felfogásunk szerint ez az ellentmondás látszólagos és szintézis útján egy magasabb szinten megszüntethető. Ezt pedig úgy lehetne megfogalmazni, hogy a város olyan élőlény, amely élettelen elemekből építkezik. Budaörs karakterének meghatározása történhet úgy, hogy a várossal, mint osztatlan egésszel foglalkozunk, de történhet úgy is, hogy épületenként vizsgáljuk az egész várost és ebből adódik valamilyen „karaktértérkép”.

A várost osztatlan egységként vizsgálva szükségszerűen szembetaláljuk magunkat azzal a problémával, hogy egy bonyolult, összetett, sok színből és alkotóelemből álló komplex jelenségrendszer rendkívül nehéz röviden summázva jellemzi. Ha gyorsan akarjuk megoldani a problémát, ha felületesen vizsgálódunk, úgy kiemelhetünk részleges jelentőségű karakterelemeket és azokat jelentőségüknél magasabban értékelve, mint meghatározó jellegzetességet találjuk. Így válik Magyarország a külföldi utazási irodák prospektusaiban a csikós, a puszta, a paprika országává, Budaörs pedig leegyszerűsödött bevásárlóközponttá és kőhegyi kápolnává, vagy Törökugratóvá. Igaz mindegyik, de Budaörs mégsem egyenlő ezekkel a felületes egyszerűsítésekkel. A város egy folyamatosan alakuló és átalakuló bonyolult szövet rendszer, ahol minden kor lenyomatot képez az adott korszaknak megfelelő sajátosságaival. A város a történelmi viharok és virágzások során folyamatosan pusztult és épült. Az elmúlt 50 évben Budaörsre a dinamikus fejlődés volt jellemző, mely az elmúlt 10-20 évben kiemelten volt megfigyelhető. Az időszakok során épületek és városrészek tűntek el bukkantak fel, ember-csoportok, népcsoportok, foglalkozási ágak tűntek fel, és jöttek újak, mások.

A másik véglet, hogy a város karakterét az egyes épületek jellegzetességeivel summájaként próbáljuk meghatározni. Ez eleve reménytelen módszernek tűnik. Nem csak az épületek nagy száma miatt, hanem és főként azért, mert városi értelemben leginkább nem az egyes házak a meghatározóak, hanem az épületegyüttesekből összeálló utcák, terek, területek.

A karakter területek kijelölése a fent említett módszerek közös vizsgálatából adódó területlehatárolásoknak kell lenni, mely nem feltétlenül egybefüggő területek kijelölését eredményezi, hanem akár térben elkülönülő területi egységeket, ahol a rendező elv az egységes építészeti arculat, megjelenés, de akár az adott területfelhasználása funkcionális alapon (pl.: gazdasági-iparterületek, intézményterületek). A felosztást tehát meghatározza az egyediség, önállóság megléte, kiterjedését pedig az azonosság.

Budaörs tekintetében a városrészi lehatárolások nem tekinthetők teljeskörű kiindulási alapnak a településképi szempontjából meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolásánál, hiszen az egyes városrészek nem a beépítési jellemzői alapján összefüggő területek vonatkozásában lettek kijelölve, így egyéb rendezőelv alapján szükséges gondolkodni és területeket lehatárolni.

² a fejezet összeállításánál felhasznált irodalom: Cságoly Ferenc: Budapest Karakterterv metodika

Urbanisztikai tényezők, melyek alapvetően meghatározzák az egyes területrészek településképi megjelenését, melyek szabályozásának egy része a Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ), másik része Településképi Rendeletben (továbbiakban: TKR) található:

Telepítés, beépítés módja (HÉSZ)

Az egyes területegységekre jellemző **beépítési mód** a hely karakterének egyik legfontosabb eleme, mely alapos megválasztása alapjaiban határozza meg az új épületek településképi megjelenését. A már kialakult rendtől való eltérő telepítés amellet, hogy rendezetlen utcaképet eredményez, konfliktus forrása lehet a használat, a benapozottság, valamint akár a szomszédsági viszony vonatkozásában is. Az **elő-, oldal- és hátsókert** mérete meghatározza az épület telken való elhelyezésének kereteit, mely kontúron belül helyezhető el az épület, ami alapjaiban meghatározza a használhatóságot.

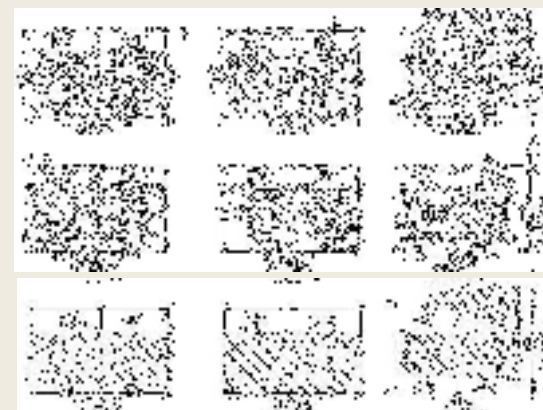
Szabadon álló beépítési mód

Oldalhatáron álló beépítési mód

Zártsorú beépítési mód

közbenső telek

sarok telek



Telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze, építési határvonalak (EK = előkert; OK = oldalkert; HK = hátsókert)
(forrás: OTÉK)

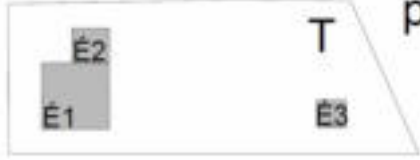
Magasság (HÉSZ)

Új épület építése, meglévő épület bővítését a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott **beépítési magasság** szabályozók (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) paramétereinek figyelembevételével lehet kialakítani. Az építési tevékenységnél az épület magasságának kialakításánál törekedni kell a környező épületállomány jellemző, vagy az előírányzott (jellemzően a Városház központ főút menti átalakuló területein), egységes térfal kialakulásának magasságaihoz való illeszkedésre.



Beépítés mértéke (HÉSZ)

Egy terület **beépítésének intenzitása**, alapvetően meghatározza az épített környezet arculatát. A beépítés mértéke a HÉSZ-ben, %-ban megadott érték, mely a telek beépített területének a telek teljes területéhez viszonyított megengedett mértéke. Az egyes területek előírányzott beépítési intenzitásai különbözőek a terület felhasználástól és településen belül fekvésétől függően.




példa:

$$\frac{É1+É2+É3}{T} \leq 15 \%$$

Telken elhelyezhető főépületek darabszáma (HÉSZ)

A településképbén megjelenő épületek horizontális méretei, jelentősen meghatározzák az **épület tömegét**, mely arányos megválasztása pozitív hatással van az épület összhatásában. Kerülendőek a nagy kiterjedésű egy tömegben megjelenő épületek, amennyiben a funkció megengedi az épületek több tömegben kialakítandóak. Az érték az egyes építési övezetekben meghatározott a telek megengedett legkisebb kialakítható területének (kT) függvényében értendő.



példa:

$$T \leq kT \Rightarrow 1 \text{ db}$$

$$T > kT \Rightarrow 2 \text{ db}$$

Épületek kialakítható szintszáma (Településképi Rendelet)

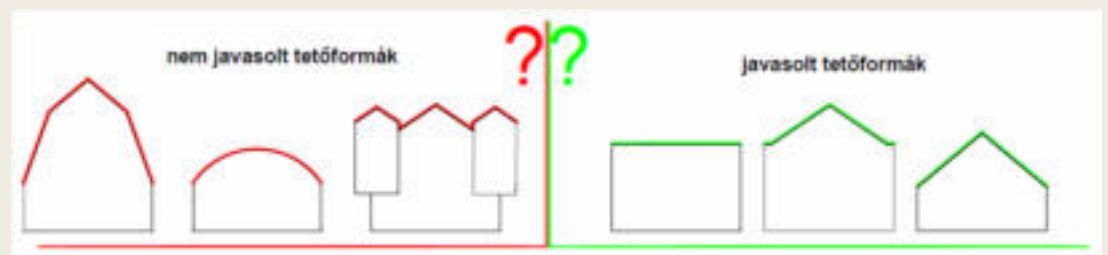
A **szintszám** helyes megválasztás összefüggésben van az épület magassági kialakításával. A szomszédos beépítések szintszámaihoz való illeszkedés figyelembevételével a helyes szintszám magasságánál kerülendő a használatban kellemetlen, túlzottan nyomott belmagasság kialakulása.

Külön figyelmet kell szentelni a tetőterek beépíthetőségére. Általánosságban rögzíthető, hogy a Városban többszintes tetőtér nem építhető.



Tetőidom formálása (Településképi Rendelet)

A **tetőidom** formálása alapvetően megadja az épület karakterét. Kerülendő a helyi karakterbe nem illeszkedő geometria (pl.: manzárd tető) kialakítása. Törekedni kell a helyi szinten jellemző hajlásszögek alkalmazására (magas tetős kialakítás esetén max. 45°), az attól való eltérés disszonanciát okoz, a harmonikusság helyett töredezett épített környezet lesz az eredmény.



Budaörs területén az alábbi településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű és területi védelemmel érintett területeket lehet lehatárolni a beépítési jellemzőik alapján, melyekhez településképi előírások vonatkoztathatóak:

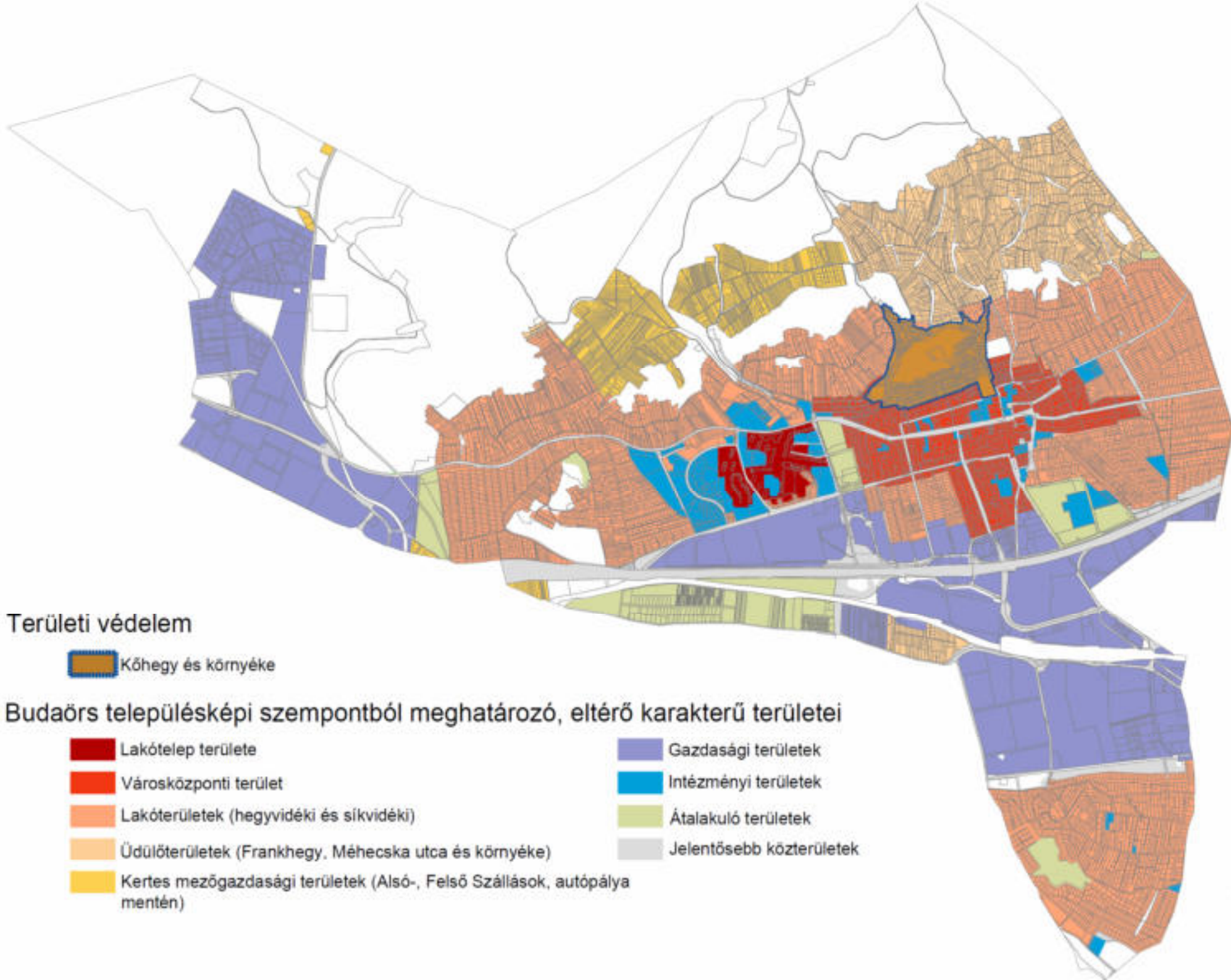
Területi védelem:

- **Kőhegy és környéke** (egyedi karakterét a korábbi szőlőművelés, borászkodás és ezekhez kapcsolódó pincesorok beépítési struktúrái által kialakított szűkös zeg-zugos közterületek adják);

Településképi szempontból meghatározó területek, területegységek:

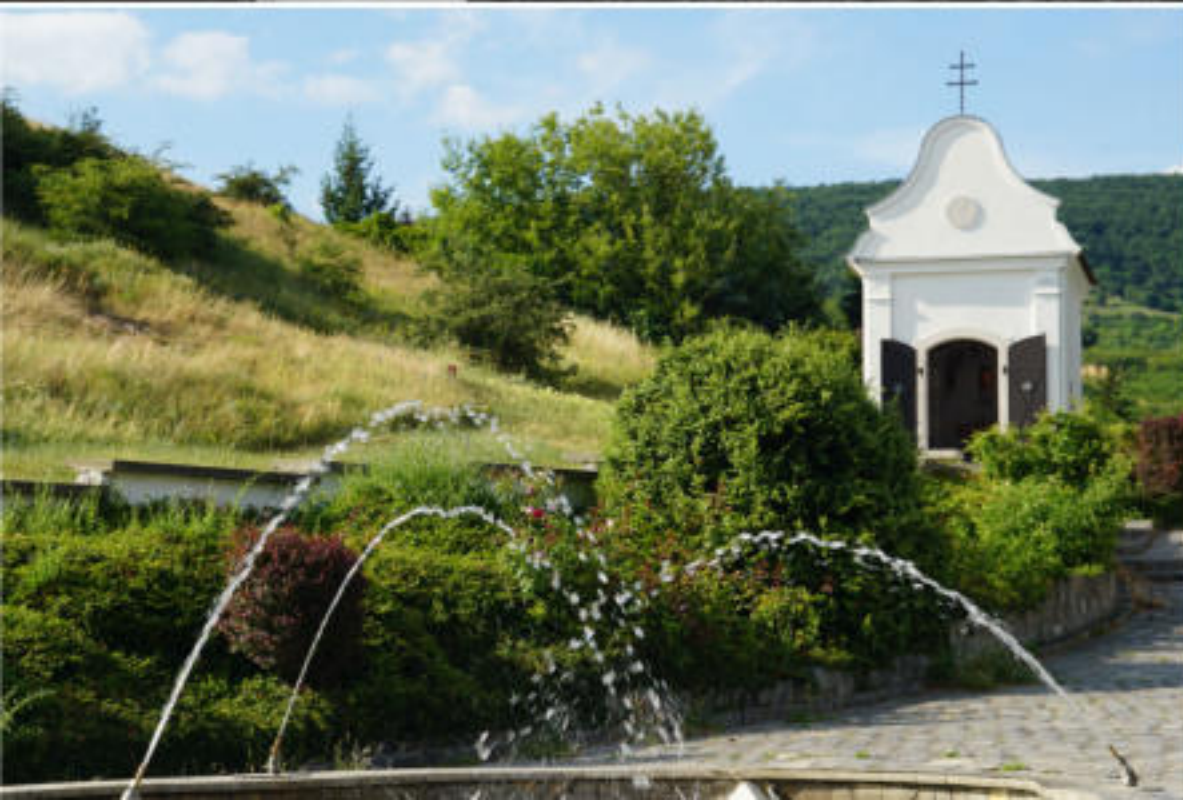
- **Lakótelep** területe (egy teljesen elkülönülő városi szövet);
- **Városközponti terület** (Szabadság- és Budapesti út Átlós utca és Göncz Árpád tér közötti szakasza, Károly Király utca, Szakály Mátyás utca, Baross utca Stefánia utca és Komáromi utcai szakasza a Templom tér és környékét is beleértve) jellemzően zárt sorú beépítési situációi, ahol az Ófalu épített emlékei koncentráltan vannak jelen;
- **Lakóterületek** (hegyvidéki és síkvidéki), a Város növekedésével jellemzően az elmúlt évszázad során beépült kertvárosias lakóterületek;
- **Üdülőterületek** (Frankhegy és Méhecske utca és környéke), az egykori gyümölcstermesztésre szolgáló területek mára már elvesztették funkciójukat és átalakulásuk jelenleg is folyamatban van;
- **Kertes mezőgazdasági** területek (Alsó- Felső Szállások, valamint az autópálya és a Budakeszire vezető út menti kisebb kiterjedésű területek), külterületi ingatlanok, ahol a régi hagyományoknak megfelelően jellemzően „hobbykert” művelésre alkalmas területek;
- **Gazdasági** területek, amik a Város területének jelentős részét teszik ki és a gazdaságának motorjai;
- **Intézményi** területek. Budaörs kiterjedt és fejlett intézményi hálózattal rendelkezik, melyek a város szövetét behálózzák;
- **Átalakuló** területek. Ezen területek jellemzően jelenleg még beépítetlen területek, melyek rövid-középtávú fejlesztésével lehet számolni;

A fentiekben meghatározott területek vonatkozásában településképi előírások lettek megfogalmazva a Településképi rendeletben, melyek az alábbi fejezetekben mutatunk be részleteiben.



4.1 KŐHEGY ÉS KÖRNYÉKE (TERÜLETI VÉDELEM)





Területi védelem: Kőhegy és környéke³

A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kőhegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb ikonikus helyei. A területen organikus utcavezetésű, borospincék és a földalatti pincerendszerek találhatóak. A település lakosai a mai alsószállás környékén és a Kőhegy alatti lankás területeken művelték gyümölcsöseit, szőlőskertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. A Kőhegy alatti városrész eredetileg pincefalú volt. A falu elnéptelenedése után az újonnan betelepített lakosok, a filoxéra járvány után a szőlő hiányában a pincék elhanyagolása, beomlása vagy betemetése folyamattá vált. A Hivatal az 1990-es években felismerve a terület adottságaiban rejlő lehetőségeket és vizionálva egy borospincékkel és kis kézműves üzletekkel tarkított, pezsgő turisztikai desztinációt próbálta ösztönözni (pl.: az építésügyi előírásaiban bónuszrendszer), mely sajnálatos módon nem tudott megvalósítás szintjén működni, így a terület fokozatosan – az utóbbi 20 évben felgyorsult ütemben – és szinte végérvényesen lakóterületté válást. Sajnálatos módon mára már csak elvétve találhatóak eredeti állapotukban megmaradt épületek, és csak kivételesen alkotnak összefüggő utcasort. Ennek ellenére a térség építészeti „archetípusait” változatlanul ezek a még megmaradt pinceépületek képviselik, melyek egyszerű, tiszta oromfalaikkal, szép, kőkeretes íves kapuikkal és apró ablakaikkal kitörölhetetlenül benne élnek a táj emlékezetében. Ezen a területen maradtak meg leginkább a hagyományt őrző házak és településszerkezet, amelyek ma területileg helyi védelem alatt állnak.



A présházak egyedi hangulatához jól illeszkednek a kereskedelmi-szolgáltató egységek cégerei, utcafeliratai. Az épületek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett cégek, üzletfeliratok az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégek, utcafeliratok illeszkednek az

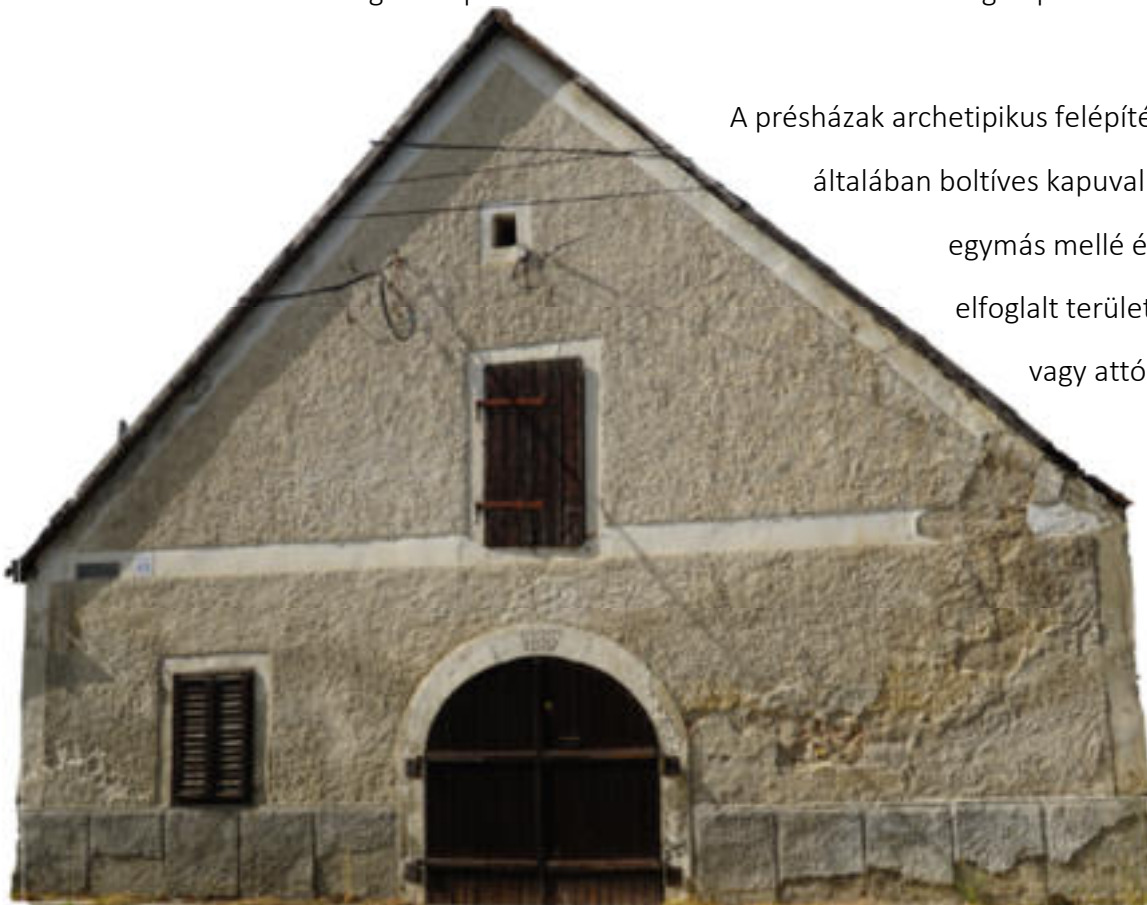
³ a fejezet összeállításánál felhasznált irodalom: Intramuros Építész Iroda: BUDAÖRS, KŐHEGY VÁROSRESZ TERÜLETÉT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATÁT MEGALAPOZÓ REHABILITÁCIÓS TERV (2016)

épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A cégek a Kőhegy és környéke védett területén különösen értékes, jellegzetes utcaképi elemeknek tekinthetők.

Présházak

Az elmúlt pár évben – jórészt az ilyen irányú önkormányzati támogatásoknak köszönhetően is – történt pár figyelemre méltó, a régi présházak megmentését, felújítását célzó átalakítás a környéken, de ahogy a folyamatot a fentiekben leírtuk szinte kivétel nélkül valamennyi hasonló kezdeményezés lakófunkcióval töltötte meg az alapvetően erre a célra alkalmatlan adottságú épületet.

A présházak archetipikus felépítése egy három oldalról zárt, és csak az egyik oldalon, egy nagyméretű, általában boltíves kapuval és két kisebb ablakkal nyitott homlokzati kialakítású volt. Mivel sűrűn egymás mellé épültek a présházak, és a későbbi telekosztás követte a présházak által elfoglalt területet, ezért jószerével az épületek két oldalsó homlokzata telekhatáron, vagy attól csurgótávolságra áll, így a présház belső tereinek csak a közterületre nyíló nagyméretű kapu, és a két kisebb ablak jelenthet természetes megvilágítást. Általában a présház mögötti telekrészt, amely alatt a présházhoz tartozó pince indult, a présház telkéhez adták, de itt a domborzati viszonyok és a pince földtakarása miatt a terepszint általában már a padlástérrel van azonos szinten. A tetőtér beépítés és az ott kialakított tetősík ablakok alkalmazása megoldás lehet az elvárt szintszámok kialakításánál.



Ezek az adottságok azt eredményezik, hogy a prэшázak csak súlyos kompromisszumok árán, az eredeti, jó minőségű épületszerkezetek és az épület tömegének jelentős átalakításával lehet lakófunkciónak alkalmassá tenni. Az eddigi átalakítások során ugyan általában – ha nem is mindig a legjobb ízléssel – de vállalták az építetők ezeket a kompromisszumokat (bár a hozzáadott harcsaszáj-ablakok és kutyaólak nem váltak az épület előnyére.)

A Város Vezetése és a Szakembereket is régóta foglalkoztatja a terület esszenciális értékeinek megőrzésével történő területfejlesztése, de ezidáig a célként kitűzött, a hely szellemét megidéző turisztikai funkciójú, vendéglőkkel, borozókkal tarkított városrész víziója felé nem indult el a terület fejlődése az elmúlt pár évtized során. Így el kell fogadnunk a tényt, hogy Kőhegy védett területe végérvényesen lakóövezetté alakult, így felül kell vizsgálni az eddigi célokat és új hasznosítás felé kell irányítani a terület fejlődését. Ezért nagyon fontos a terület jövője szempontjából, hogy valami olyan funkcionális többletet álmódjunk a területnek, amely alternatívaként szolgálhat a prэшáztulajdonosok számára. Ez jelenthet kisebb üzleteket, de inkább csekély közönségforgalmat vonzó kreatív irodákat is. Ezen koncepció megalkotásán még jelenleg is dolgozik a Hivatal.

Kőhegy

A 235 méter magas hegy településünk egyik kedvelt kiránduló- és egyben vallási emlékhelye is. Itt fontos megjegyezni, hogy a Kápolna környéki, önkormányzati tulajdonú terület fokozottan védett, ahol kizárólag a kijelölt turistaúton lehet tartózkodni. A területen nagy igény lenne egy tanösvény kialakítására. Budaörs kopár dolomithegyét a szél, az eső és a jég formálta az évszázadok során. A Kőhegy tetejéről csodálatos kilátás nyílik településünkre. De nem csak a kilátás páratlan itt, hanem több vallási eseményünk, építményünk is a Kőhegyhez kapcsolódik: a Passió, a Kőhegyi-kápolna, a Kereszt és a Szentháromság szobor.



Kő-hegyi Kereszt Városunk nevezetes keresztje óvó tekintettel néz le Budaörsre a dolomit kőszikla tetejéről. Elődjét 1895-ben állították fel, mely az 1950-es években szervezett vasgyűjtés keretében került le régi helyéről. A mostani, négy és fél méteres keresztet 1995-ben állítottuk fel újra közös összefogással.

A **Kő-hegyi barlangok** legendája szerint egy budaörsi istenfélő földműves álmában többször is megjelent Szűz Mária. Az egyik alkalommal kijelentette neki: „Én vagyok a szeplőtelen fogantatás.” A jelenések és egy Szűz Mária segítségével túlélte bányaszerencsétlenség után Wendler Ferenc hálája jeléül örök emléket állított a Kőhegyen a Szeplőtelen Fogantatás tiszteletére. A lelkes földműves eleinte sok nehézségbe ütközött terve miatt, eleinte még a helyi plébános is lebeszélte a kápolna építéséről. Ennek ellenére 1855-ben a rokonai és a helybeliek segítségével, valamint egyházi hozzájárulással megépítette a Kőhegyi-kápolnát, majd fel is szenteltették. Wendler a kápolnát annak a vadrózsabokornak a helyére építette, amelynek szirmain álmában meglátta a Szűzanya arcát. A hagyomány szerint IX. Pius pápa Szűz Mária szobrot küldött a kápolna avatására. Feleségének halála után a földműves elhatározta, élete hátralevő részében gondoskodik a kápolnáról. Hogy minél közelebb élhessen hozzá, egy kereszt alakú barlangot vájt az épület melletti sziklába, ahova 1878-ban költözött be, és élete végéig ott is lakott. A barlangban egy márványtáblán a következő felirat állt: „Családi otthon Wendler Ferenc örököseinek maradjon meg örök időkre, 1872.” A remeteséget Wendler egyik dédunokája, Grósz Mátyás is folytatta, ő 1934-től választotta a barlang örökös magányát.

Wendler Ferenc által tervezett **Kő-hegyi kápolna** az egész környéken híres volt, sokan jártak az egyszerű ember és építménye csodájára. A kápolna szeptemberi búcsúja a térség ünnepévé vált, amely szintén rengeteg zarándokot vonzott. 1944 és 1945 között a kápolnát több lövés is érte, amit a család még kijavított. Az 1946-os kitelepítés után azonban a kápolna elpusztult, a Mária szobrot a Wendler-rokonság elmenekítette, csak 1997-ben került vissza Budaörsre. Jórészt magánszemélyek adakozásából több mint 22 millió forint gyűlt össze a kápolna újjáépítéséhez, amelynek



alapkövét 2003-ban rakták le. Mindössze pár hónap alatt több száz budaörsi lakos áldozatos munkájának köszönhetően készült el a Kőhegyi-kápolna, ahova ma már biztonságos lépcsősoron lehet feljutni.

Kőhegy és környéke területen található műemlék rövid bemutatása

Kálváriakápolna (Kálváriahegy; 1481 hrsz.)

A volt község határán álló 174 méter magas dombon 1821-ben kezdte el a katolikus egyházközség a keresztút megépítését, amelynek teljes befejezése 1851-ben történt meg. A Jézus Krisztus kínszenvedését és kereszthalálát megörökítő 14 stáció fülkéiben egy-egy relief volt elhelyezve, amelyet azonban a második világháború után leromboltak. 2000-ben széles városi összefogás eredményeként újra felszentelték a stációkat és a domb tetején álló keresztet. 1817-ben a Kálvária-domb alján álló kápolnát Kreisz Jakab építette. A második világháború után köveit széthordták. A 2002-ben újjáépített kápolnát Dr. Takács Nándor székesfehérvári megyéspüspök szentelte újjá.

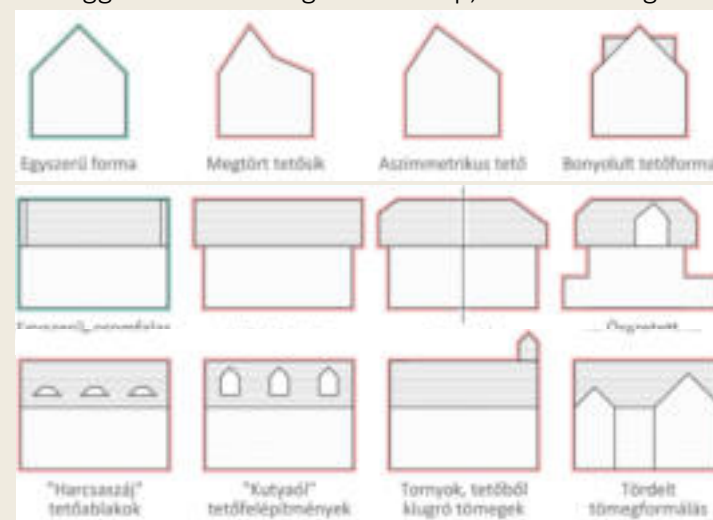


Kő-hegy és környéke területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
zárt sorú	homlokzatmagasság: 5,0 m	35%	-	maximum 3 szintes, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint	kizárólag magastető kialakítás, mely hajlásszögének 40-45° között kell lenni

Tömegformálás

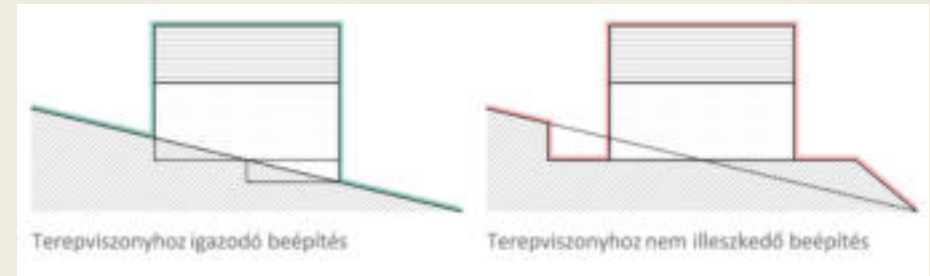
- ▶ Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja;
- ▶ Egy 45° körüli tetőhajlással épített oromfalas tömegforma – szinte a tömegarányoktól függetlenül - önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre;
- ▶ Kerüljük az épülettömeg tördelését, a tömegugrásokat, törekedjünk az egyszerű formára;



⁴felhasznált irodalom és ábrák Intramuros Építész Iroda: Budaörs, Kőhegy Városrész területét érintő szabályozási terv felülvizsgálatát megalapozó rehabilitációs terv (2016)

- ▶ Próbáljuk meg egy tömegben megoldani az épületet, csak indokolt esetben éljünk az additív, egymáshoz illesztett tömegek játékával;

- ▶ Igazodjunk a terepviszonyokhoz, úgy helyezzük el az épületet, hogy minél kevesebb földmunka váljon szükségessé, elkerülve saját magunknak, és a szomszédoknak okozott kellemetlenséget;



- ▶ Azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;

- ▶ az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a préház jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;

- ▶ az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;



Anyaghasználat

- ▶ Tartsunk meg minél többet a régi elemekből, de soha ne másoljuk azokat silány anyagokkal;

- ▶ az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
- ▶ a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;

Homlokzat

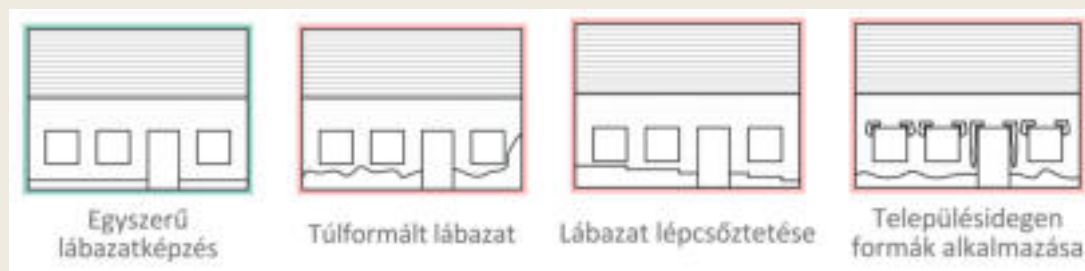
- ▶ Figyeljük meg a hagyományos prэшázak homlokzatait, és induljunk ki abból;
- ▶ Ne törekedjünk mindenáron a főhomlokzat szimmetriájára, pont ez az idők folyamán kialakult „finom esetlenség” adja a prэшázhomlokzatok báját;
- ▶ Fontos a főhomlokzat tengelye, de nem feltétlenül szimmetriatengely;
- ▶ Figyeljük meg a hagyományos épületek fal-ablak arányát, és induljunk ki abból;
- ▶ Kerüljük az aránytalanul nagy, vagy aránytalanul sok nyílást az utcai homlokzaton;
- ▶ Kerüljük a különböző ablakformák és ablakosztások keverését;
- ▶ a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
- ▶ A hagyományos félköríves pincekapuk arányai kötöttek. Ha lehet, az eredeti formát tartsuk meg vagy alkalmazzuk, de semmiképp se torzítsuk szegmensíves vagy kosárfélszögletes formájúra. Inkább alkalmazzunk kevésbé hangsúlyos, egyenes záródású homlokzati nyílást;



- ▶ A lábazat egy szükséges építészeti elem, nem egy épületdész. Legyen semleges és visszafogott;

- ▶ Csak a legszükségesebb esetben lépcsőzzünk a lábazattal, soha ne „játsszunk” vele!;

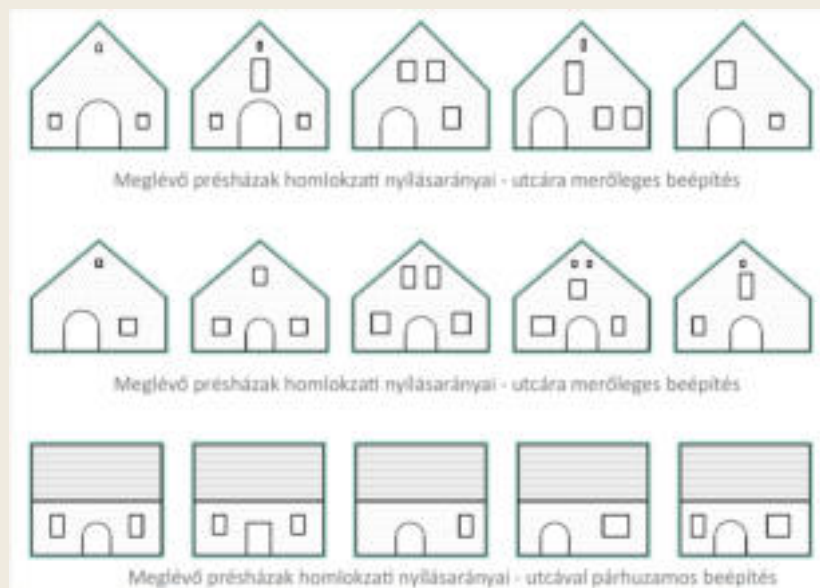
- ▶ Figyeljük meg a régi épületdísztéseket, és ha nagyon szeretnénk, akkor azokat emeljük át, értelmezzük újra! Kerüljük a tájidegen formákat és anyagokat;



Egyéb:

- ▶ meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
- ▶ meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az eredeti arányok, anyaghasználat, nyílászárórend érvényesítésére;
- ▶ tetősík ablakok alkalmazása megengedett.

- ▶ meglévő présházak átalakítására építészeti útmutató:



Jó példák Kő-hegy és környéke területén megújult, vagy újonnan épült épületekre



4.2. LAKÓTELEP TERÜLETE





Budaörsön a lakótelep 1971-1985 közötti időszakban épült, tehát a 70-es évek szemlélete alapján indult, vagyis a paneles technológia virágkorában, majd a 80-as évek „véghajrájában” fejeződött be. A budaörsi lakótelep építési területét 1971-ben jelölték ki a korábbi lankás elhelyezkedésű gyümölcsös helyén, összesen 2000 lakás elhelyezése volt a cél, a Pest Megyei Tanács és az OTP beruházásában. Főként a megyei intézmények, vállalatok dolgozói jutottak lakáshoz, elsősorban lakásszövetkezeti keretek között, illetve voltak lakáshitel útján magántulajdonhoz jutott családok, illetve a helyi tanács is részesült lakásból, amelyeket bérlakásként kiutalhatott a nehéz körülmények között élő budaörsieknek. 1975-ben adták át a telep első 5 szintes épületeit a Lévai és Ifjúság utcában. Keletről nyugati irányban haladt a lakótelep építése, 1978-ban átadták az első három 10 emeletes toronyházat. 1986-ban fejeződött be némileg eltérő karakterrel a lakótelep nyugati szeglete a Szivárvány utca mentén, így mintegy 2400 lakást helyeztek el a területen.⁵

A Város legintenzívebben beépített területének számító lakótelep továbbra is idegen szövetként van jelen a város szerkezetében a magasságaikkal kiemelkedő épületeivel. Az önkormányzati támogatási rendszernek köszönhetően a lakótelep területe jelenleg esztétikus és gondozott városrész képét mutatja. Az elmúlt évtizedek során megtörtént az épületállomány hőszigeteléseivel egybekötött homlokzati színezései, mely az önkormányzat által megalkotott egységes színezési terv alapján ütemezetten valósulhatott meg. Ezzel egy időben megújultak a közterületei, mely során új közparkok, játszóterek jöttek létre.

Az egységes arculatú lakótelep településképi megjelenése rövid-középtávon előre láthatólag nem fog megváltozni, hiszen jelentős településképet megváltoztató fejlesztésekre nincsen már lehetőség, így a jelenlegi állapot fenntartása mellett az épületállomány további korszerűsítései (pl.: gépészeti rendszerek megújításai, megújuló energiaforrások alkalmazásával stb.), valamint a közterületek további megújításai lehetnek az elkövetkezendő időszak feladatai. Ennek elemei lehetnek a parkolási gondok enyhítését célzó új parkolóhelyek kialakítása, valamint az épületállománynál a szintszám növelése, vagy a nyugati országok példájára a felsőbb szintek elbontása.

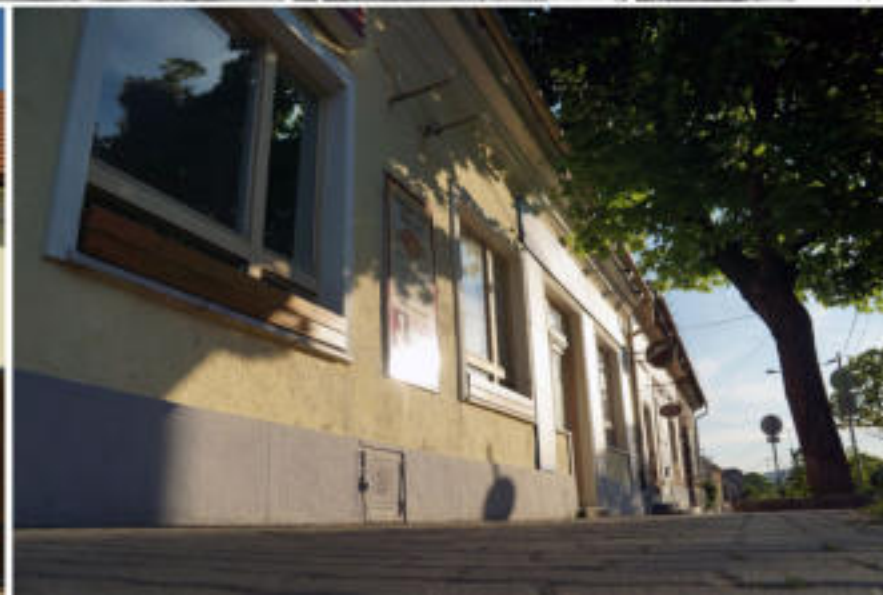
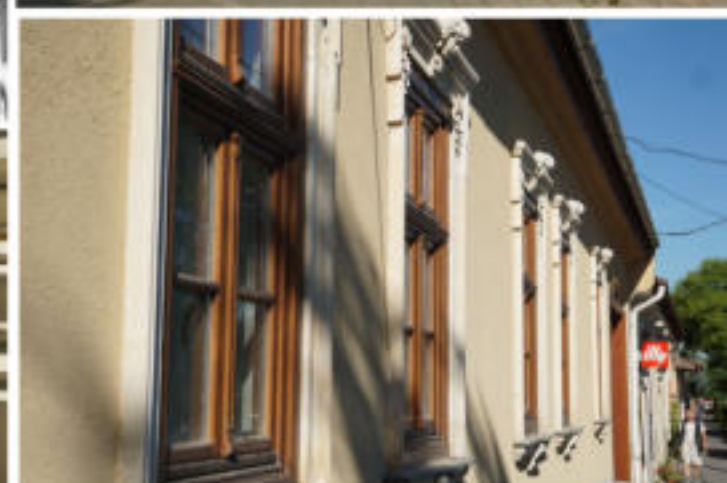
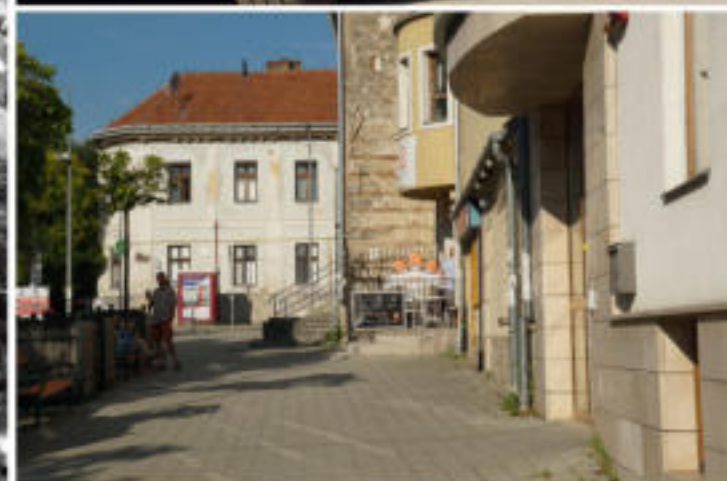
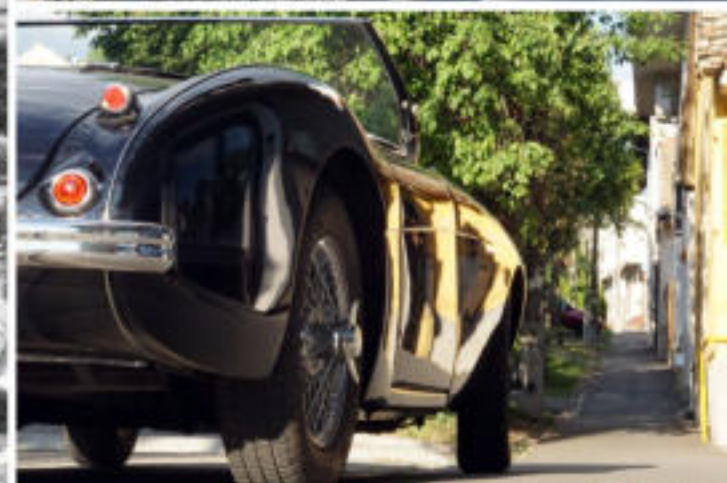
Lakótelep területén az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	épületmagasság: 33 m	3%	építési övezetenként változó, 80-95% értéken belül	-	kialakult lapostető, de a meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása megengedett

⁵ a bekezdésnél felhasznált irodalom: Jung hausz Tímea diplomamunka: A budaörsi lakótelep rehabilitációja

4.3. VÁROSKÖZPONTI TERÜLET









A településképi szempontból meghatározó terület kijelölésénél elsődleges szempont volt, hogy Budaörs olyan központi területi egysége legyen lehatárolva, mely magába foglalja a történelmi településmagot azaz az Ófalut. A kijelölés során olyan főutak (Szabadság út és Károly Király út) menti tömbök kerültek a területegységbe, ahol a Város eredetéig visszanyúló épített környezeti lenyomatai koncentráltan vannak jelen, melyek jelentős része jelenleg helyi védelem alatt állnak. A korai település épületei a fő utca - a mai 1-es főút- mentén és közvetlen környezetében koncentrálódnak. A múlt századokban a település lakosai a mai alsószállási területek környékén, valamint a Kőhegy lankáin művelték gyümölcsöseit, szőlőkertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények.

A terület és a Város esszenciális területének számító **Templom tér és környéke** a szűkebb értelemben vett történelmi belvárosnak tekinthető Budaörs szívében. A település hajdani magja mai napig megőrizte a tradicionális telekstruktúrát és beépítési módját. A műemléki védettségű római katolikus Templom nem csak a területrészt, de a Város egyik legemblemikusabb épülete, mely köré intézmények és a város egyik legkedveltebb közösségi tere is épült, szélén a Tűzoltó szertárból átalakított kávézóval. A beépítés városiasodásának folyamata XIX. század óta nyomon követhető, mely során az 1 szintes épületeket sorra váltják fel a 2 szintes zárt sorúan épült épületek. Ez az átalakulás napjainkban is megfigyelhető a Károly Király út, a Szabadság és Budapesti út, Esze Tamás utca, Clementis László utca és az Ébner György közben is.

Az épületek utcára merőleges tetőgerinccel, földszintes kialakítással épültek eredetileg, de az elmúlt évtizedek, évszázadok során átalakuláson mentek keresztül, így jelenleg vegyes kép tárul elénk az épületállomány tekintetében. Míg a főutak mentén egyre jobban jellemzőbb a F+1 emeletes kubatúrájú épületek, addig a mellékutcákban még mindig az utcára merőleges tetőgerinc és a F+T kialakítású épületek a jellemzőek. A főút menti ingatlanok épületállománynál korábbiakban leírt módon a beépítés városiasodásának folyamata a XIX. század óta szépen nyomon követhető. A Baross utca és a főút, valamint a Károly Király út mentén településközponti vegyes területeket jelöl a településszerkezeti terv, ahol a kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint az intézmények megújult épületei koncentráltan jelennek meg a város elmúlt évtizedekben történt dinamikus fejlődésének lenyomataiként. A területrészt külsőbb részein kisvárosi lakóterületek vannak. Ezeken a helyeken maradtak meg leginkább a ma helyi védelem alatt álló, hagyományt őrző épületek és a településszerkezet. A történelmi központban igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de területrészt mégsem működik valódi közösségi központként. Ennek oka talán a jelentős területi kiterjedésében keresendő. A Városvezetés régóta célként tűzte ki a Város kulturális szolgáltatásainak magasabb szintre emelését, az azt befogadó terek bővítésével. Ennek szinterei lehetnek az önkormányzati tulajdonba került régi Postaépület és a Zichy-major épületállományának rövid-középtávon megvalósuló fejlesztései. Az Ófalu rehabilitációja régóta foglalkoztatja nemcsak a Városvezetőket, de a szakembereket is és számos terv készült annak rendezésére, de ezidáig nem történt jelentős érdemi előrelépés. Tekintettel arra, hogy a térség ingatlanjainak túlnyomó többsége magántulajdonban van, az alábbiakban bemutatottak szerint jellemzően zsúfolt telekstruktúrával. A történelmi városközpont megújítása a lakosok ill. ingatlantulajdonosok összefogásával, közös cél mentén valósulhat csak meg.



A terület mellékutcainak jellemzője a **fésűs – hézagosan zárt sorú beépítési módú**, többgenerációs lakóépületek, amik a történelem viharos századai során a ki- és betelepítések jelentősen szétszabdalt tulajdonviszonyokat eredményeztek a terület ingatlanjainak vonatkozásában. A Svábok - akik jellemzően egy épületben laktak családjakkal - kitelepítésével elnéptelenedtek a település épületei, majd a második bécsi döntés után betelepülő új lakók már a felosztott épületekben leltek otthonra, így alakultak ki a jelenlegi tulajdonosi struktúra, ahol akár 2-3 család is élhet egy épületben. A zsúfolt tömbökben nagyon sok esetben zárványtelkek alakultak ki, melyek megközelítése a közterület felől jellemzően csak átjárási szolgálommal megoldott. Ez telekhasználat struktúra meghatározzák a Vasvári Pál utca, a Pozsonyi utca, Petőfi Sándor utca, Szakály Mátyás utca, Budapesti út és Szabadság út menti ingatlanok sok esetben rendezetlen, zsúfolt utcaképét.

A területre jellemző a jó szándékú, ám szakszerűtlen beavatkozások sora, melyek közé sorolhatjuk a történeti homlokzatok felületeinek és tagozatainak modern anyagokkal történő, illetve az eredeti formáktól eltérő felújítását: ilyenek a történeti elemeket lecserélő modern műanyag festékek, polisztirolhab tagozatok, az újragyártott, erősen eltérő osztású-szerkezetű nyílászárók alkalmazása történeti épületeken. Egy másik jellegzetes probléma a téves történeti karakter megjelenése új vagy átalakított épületeken a történeti környezetben. A karakteres beépítettség és beépítési mód megváltoztatása a talán legjellemzőbb probléma a településen, melynek oka a szintterületek, szintszámok növelésére való törekvés. Az ilyen típusú átalakítások szinte kivétel nélkül egyéb tekintetben sem illeszkedő épületeket, toldalékokat hoztak, hoznak létre.

A nagy kiterjedésű központi terület karakterének egységes keretét településképi szempontból a Szabályozási tervben előírányzott zárt sorú beépítési mód adja. Az átalakulás jelenleg is nyomon követhető folyamatában, hiszen egy laikus szemében jelenleg akár rendezetlennak is tekinthető a terület főút menti látképe, hiszen váltják egymást a régi beépítésű földszintes- és az új F+1+T emelet kialakítású épületek. Fontos megjegyezni, hogy minden átmeneti állapot egy rendezetlen, köztes állapotnak tekinthető, mely átmenetet képez a kiindulási- és a célállapot között. Az előírányzott célállapot jelenleg a főút menti ingatlanoknál egy városias zárt sorú térfal kialakulása. Ez az átalakulás az elmúlt évszázadok során a Templom téren található épületeknél már végbement, mely tendencia az építési szabályzatban előírányzottaknak megfelelően teret enged a városiasodás további rendezett körülmények között lezajló folyamatainak.

Az 1.sz. országos főút (Szabadság és Budapesti út) széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint a központi részeken a kiszolgáló szervízút kiépítésének lehetőségét, parkolókkal és változatos zöldfelületekkel. Ez a kialakítás egy szellős térérzést ad a jelentős forgalmat lebonyolító út mentén. A **főutak mentén jellemzőek a kereskedelem, szolgáltatás funkciójú többszintes épületek**, amik méreteikben és megjelenésükben is sokszor eltérnek a kialakult beépítéstől. A terület átalakulása a korábbiakban részletezettek alapján napjainkban is folyamatban van, ahol az építési szabályozás lehetővé teszi főúttal párhuzamos tetőgerincű többszintes épületek kialakítását, ahol a földszinten lakófunkció kialakítása nem megengedett. Ezek esztétikus megjelenései kiemelt szempont kell, hogy legyen mind az Építetők, mind a Tervezők számára, hiszen a fő közlekedési utak menti ingatlanok kiemelten fontosak településképi arculati szempontból.

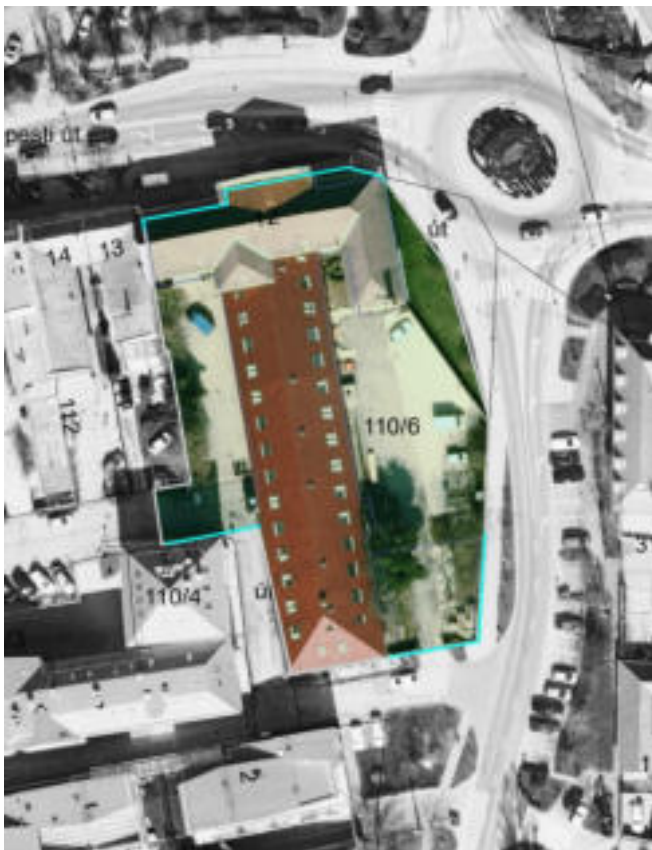
Erre a területre a legjellemzőbbek a kisebb méretű kereskedelmi-szolgáltató egységek, melyek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett **cégérek, üzletfeliratok** az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégérek, utcafeliratok illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A cégérek a nagy forgalmú közterületek, Szabadság út, Károly király utca, Templom tér különösen értékes, jellegzetes utcaképi elemeinek tekinthetők.

Zichy Család hagyatéka

Zichy-major

A ma Zichy-majorként ismert épületegyüttes Budaörs központjában, a Templom-tér – Clementis László utca – Arany János utca – Köz tér – Stefánia utca által határolt területen található. Az egykori majorság épületei, sokszor erősen átalakítva, több telekre, ezáltal számos helyrajzi számra szétosztva rendezetlenül maradtak fenn. A Város Vezetése ciklusokon átívelő koncepció tudatos végrehajtása során az ingatlanállomány szinte teljesen önkormányzati tulajdonba került, így elindulhat az épületállomány ütemezett fejlesztése, átalakítása, mely során a területet új funkcióval (jellemzően kulturális, művészeti központ) lehet majd megtölteni.





Egykori uradalmi kastély pince-, majd iskolaépület (régi Posta)

A Templom tér 12. számú épület története a 18. század elejére nyúlik vissza. Egy 18. század eleji térkép, és Bél Mátyás 1737-es leírása tanúskodik arról, hogy ezen a területen ekkor a Zichyek uradalmi lakóépületet tartottak fenn. Már a 18. század második felében készült térképen azt az L alaprajzú épületet láthatjuk, mely a 20. század elejéig fennállt a területen. Budaörs 1764-ben a Királyi Kamara tulajdonába került. 1774-ben készültek az első felmérések és tervek az uradalmi épület felújítására, végül annak kisebb átépítésére Gföller Jakab 1779-es terve alapján került sor. Az épület sokáig állt fenn ebben a formájában. 1880-ban Budaörs település ekkor megvásárolta az épületegyüttest az iskola elhelyezésének céljaira. 1883-84-ben hívták be a településre a Pauli Szent Vincéről nevezett Irgalmas Nővéreket, akik ettől kezdve az épületben a lányiskolát és az óvodát működtették. Szakirodalmi adatok és az 1880-ban készült kataszteri térkép tanúsága alapján az L alakú épületben a három funkciót szétválasztva helyezték el, az épület ekkoriban három különböző helyrajzi számra is osztották fel. A hátsó alápincézetlen szárnyban volt az apácák lakása, a két szárny találkozásánál a sarokrészben feltehetően az óvoda, és az egykori préházban az iskola. 1927-28-ban került sor a térre néző emeletes iskolaépület felépítésére. Az épületben a II. világháborút követően továbbra is iskola működött. 1988-ban a Magyar Posta vásárolta meg az épületet, az eddig fennálló hátsó épületszárny elbontására és az épület gyökeres átépítésre ekkor került sor. Jelenleg az épület önkormányzati tulajdonban van és mint jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező épületállomány rövid-középtávon a megújulása és funkcióval való megtöltése tervezett. (forrás: Budaörs, Templom tér 12. (110/1 hrsz.) egykori uradalmi pince-, majd iskolaépület építéstörténeti kutatási dokumentációja. Szerzők: Csomortány Levente és Gömör Judit – 2014)

Az épület alatt található dupla pincerendszer egyedülálló, ami teljes épségben megmaradt.

Római katolikus templom (Templom tér 1.; 1. hrsz.)

A mai templom középkori elődjéről nagyon kevés forrás tanúskodik. Annyi bizonyos, hogy már a XI. században temetkeztek Örs falu belterületén és déli határában. Budaörs első hiteles írásos említése az 1243-ban a király által kiadott oklevél (sancti Martini in Ewrs). A Habsburg- és a Török Birodalom között dúlt tizenötéves háború (1591-1606) a falu történetében súlyos tragédia volt. Pálffy Miklós esztergomi várkapitány 1596. április 6-án Budaörs és Budakeszi lakosságát összeterelte, majd áttelepítette őket Érsekújvár környékére. A település ezzel valószínűleg teljesen lakatlanná vált. A hátrahagyott templom pedig a közeli harcterület miatt is az enyészet martalékává vált. 1721-től Budaörsre betelepülő németek Budára, Törökbálintra, Torbágyra és Budakeszire jártak szentmisékre, emellett a község birtokosa, Gróf Zichy Péterné Bercsényi Zsuzsanna grófnő megengedte számukra, hogy kastélya házi kápolnáját – amely a volt Postaépületében volt – liturgikus célra használják. Az új templom építése 1738-ban kezdődött el, valószínűleg a középkorban egykor itt állt templom helyén, ezt támasztják alá az 1821. évi egyházlátogatási jegyzőkönyv. Az 1745. december 21-én a még épülő templomot Helmár János plébános Nepumuki Szent János tiszteletére szentelte fel. A templom építéséhez szükséges anyagokat a Zichy-család birtokában lévő óbudai téglakészítőtől szállították. A templom építői Mayerhoffer Ádám és Modlhammer György óbudai építőmesterek voltak. A munkálatok 1752-ben fejeződtek be. Budaörs növekvő népessége miatt szükségessé vált a templom kibővítése, amelynek munkálatai az 1800-as évek legelején kezdődtek meg. a korai feljegyzések alapján valószínű, hogy a templom kibővítése egyben egy új építést is jelentette, amelynek alapkövét 1803-ban tette le a községi bíró. Lösch János építőmester és Bonnier Mátyás ácsmester tervei alapján csak a torony egy részét és a régi hajó első szakaszát tartották meg a kórussal együtt. Az új és szélesebb hajó utolsó szakaszából képzett szentélyben pedig a főoltár kapott nagyobb hangsúlyt. A még épülő templom megáldására 1808. július 6-án került sor. A templom mai formáját 1810-re nyerte el. 1837-ben villámcsapás érte a templomot, amely megrongálta a főoltárt. Az új, ma látható torony 1844-ben épült. (forrás: Czuczor Gergely és Grósz András: A budaörsi római katolikus plébániatemplom – 2008). Az önkormányzat támogatásával megújult az orgona. A Templom K-i oldalán, az elzárt kert területén található a Világháborús emlékmű. A kerítések elbontásával történő megnyitásával létre jöhetne egy kellemes kiterjedésű közösségi tér, mely az emlékmű elzártságát is feloldaná.





Tájház – múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.)

A Heimatmuseumnak otthont adó tornácos Wéber-házban öt, egymáshoz fűződő szobában hajdan jómódú család két nemzedéke lakott. A házat 1888-ban Wéber János építette, akinek fia, Lipót és felesége Éberhardt Éva ugyancsak a házban lakott gyermekeikkel. Az 1970-es évek végén ifj. Wéber János Budaörs Város Tanácsának adta el a házat. Az egykori német lakosság tárgyi és írásos emlékei gyűjtésének gondolata már az 1970-es években felmerült, majd részben a Hazafias Népfront helyi bizottságának felhívására indult meg a tényleges gyűjtőmunka. (Ugyanakkor számos használati eszközt és dokumentumot már korábban Németországba vittek a kitelepített budaörsiek, ennek eredményeként nyílt meg 1996-ban a bretzfeldi Heimatmuseum.) A gyűjtött tárgyakból először 1980 novemberében, majd 1984-ben, az akkor megnyílt Jókai Mór Művelődési Központban rendeztek látványkiállítást. A két bemutató közötti időszakban a tárgyakat, a gyűjtést is szorgalmazó Füzér Ferencné I. számú óvodája tárolta. Emellett Hauser József iskolaigazgató járt el a városi tanácsnál, vett részt a múzeum épületének kiválasztásában és a tárgyak felkutatásában, valamint eredetiségük elbírálásában is nagy szerepe volt. A gyűjtemény további gondozásában és berendezésében Bader Györgynének is kiemelkedő szerepe volt, de számos régi budaörsi vett részt adományaival és tárgyi - írásos ajándékaival a gyűjtemény állományának gyarapításában. A Helytörténeti Gyűjtemény 1987. augusztus 18-án nyílt meg.

Templom tér 18. Lakóépület



Temetők

A területen két **temető** is található. Az Ótemető hajdanán a történelmi falu szélén helyezkedett el, amelyet mára a település messze túlnőtt. Gótikus sírkövek, füves, árnyas parkos terület hangulata megismételhetetlen. A sírkövek felújításai önkormányzati támogatásból valósultak meg. Gótikus sírkövek, füves, árnyas parkos terület hangulata megismételhetetlen. A sírkövek felújításai önkormányzati támogatásból valósultak meg.



Kiemelt városközponti, jellemzően zárt sorú beépítésű területein az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
jellemzően zárt sorú	épületmagasság és párkánymagasság, építési övezetenként változó, a főutak mentén magas (pm 7,5m) a belsőbb területeken kevésbé magas (pm 5,0-6,0m) épület alakítható ki, kivéve a Templom térnél, ahol a Főút mentén hm 9,0m érték van meghatározva	építési övezetenként változó, a főutak mentén intenzívebben (35-40%) a belsőbb területeken kevésbé intenzíven (30-35%)	$T^* \leq kT^{**} \rightarrow 1db$ $T \leq kT \leq 2T \rightarrow 2db$ $T \leq 2kT \leq 3T \rightarrow 3db$ stb. * telek területe ** a telek legkisebb kialakítható területe	építési övezetenként változó, a főutak mentén jellemzően 4 szint-, a belsőbb területeken jellemzően 3 szint, melyekből csak 3 illetve 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint úgy, hogy a legfelsőbb szint már csak beépített tető tér lehet	jellemzően magastető alkalmazása, a főutak mentén az utcával párhuzamos tetőgerinc kialakítással

► A területen a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező;

► A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

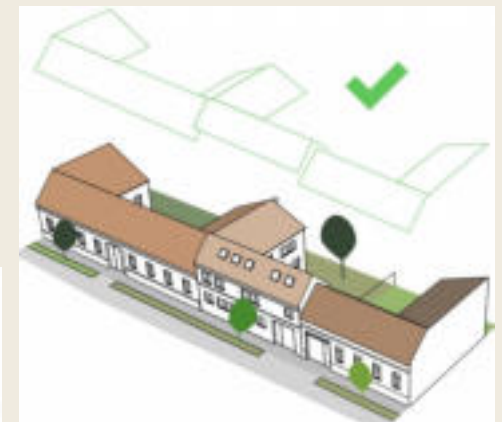
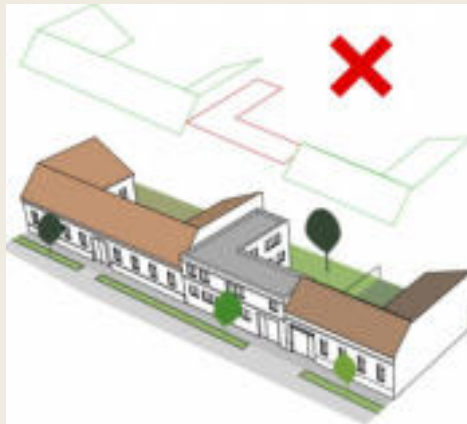
- az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
- új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
- az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
- építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni;



- ▶ A 131, 132 és 110/3 hrsz-ú telkekre vonatkozó speciális előírások:
 - a) az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
 - b) a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
 - c) a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörtön kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
 - d) a BHÉSZ szerinti szomszédos Vt-Tt/3, Vt-Tt/8 és Vt-Tt/7 övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
- ▶ A területen épület szintszáma
 - a) a BHÉSZ szerinti Vt-BV/1 jelű építési övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
 - b) a BHÉSZ szerinti Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7 jelű építési övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.,
 - c) terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető,
 - d) az Ébner György köz északi telekhatárán, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.
- ▶ Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani;
- ▶ Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
 - a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet;
- ▶ Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés;
- ▶ A területen klímaberendezés homlokzaton:
 - a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el;

- ▶ Cégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén, a Szabadság út, a Károly király utca, Budapesti út és a Templom tér utcafronti ingatlanai mentén;
- ▶ Az egyedi esetek építészeti koncepciójának kialakításakor törekedni kell a tűzfalak minimalizálásra, ennek a hátsóbb telekrészeknél kiemeltebb fontossága van, hogy a szomszédos telek felé minél kisebb épülettömeg jelenjen meg.

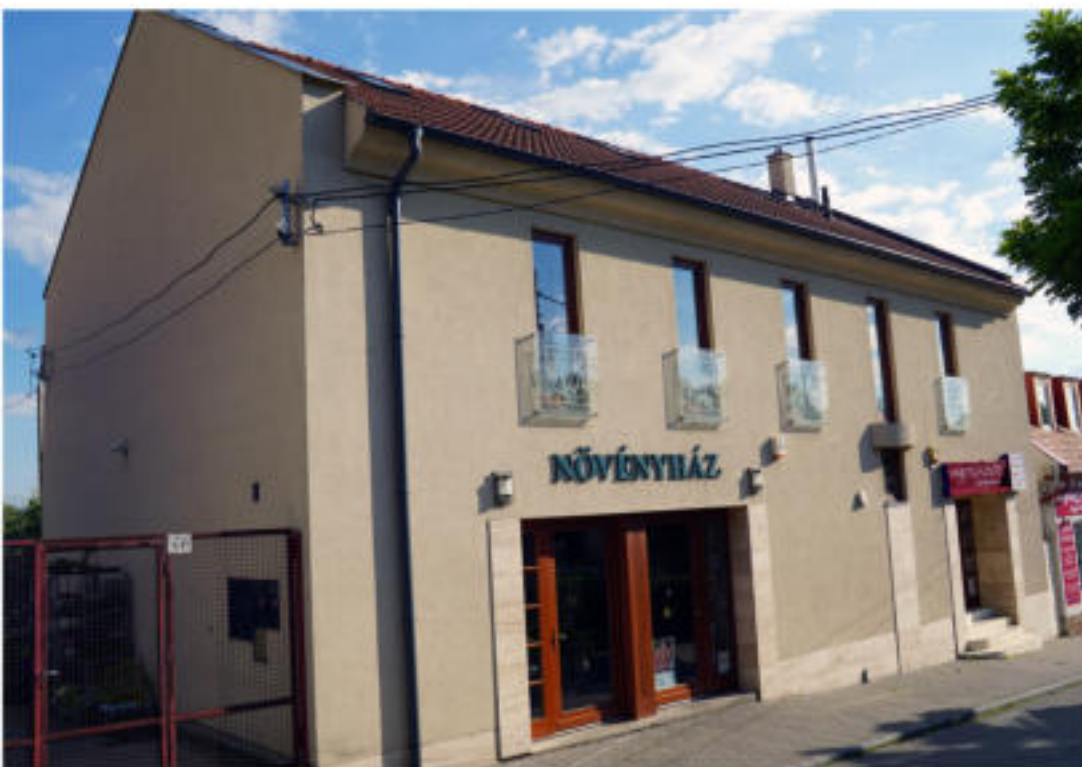
- ▶ Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani;



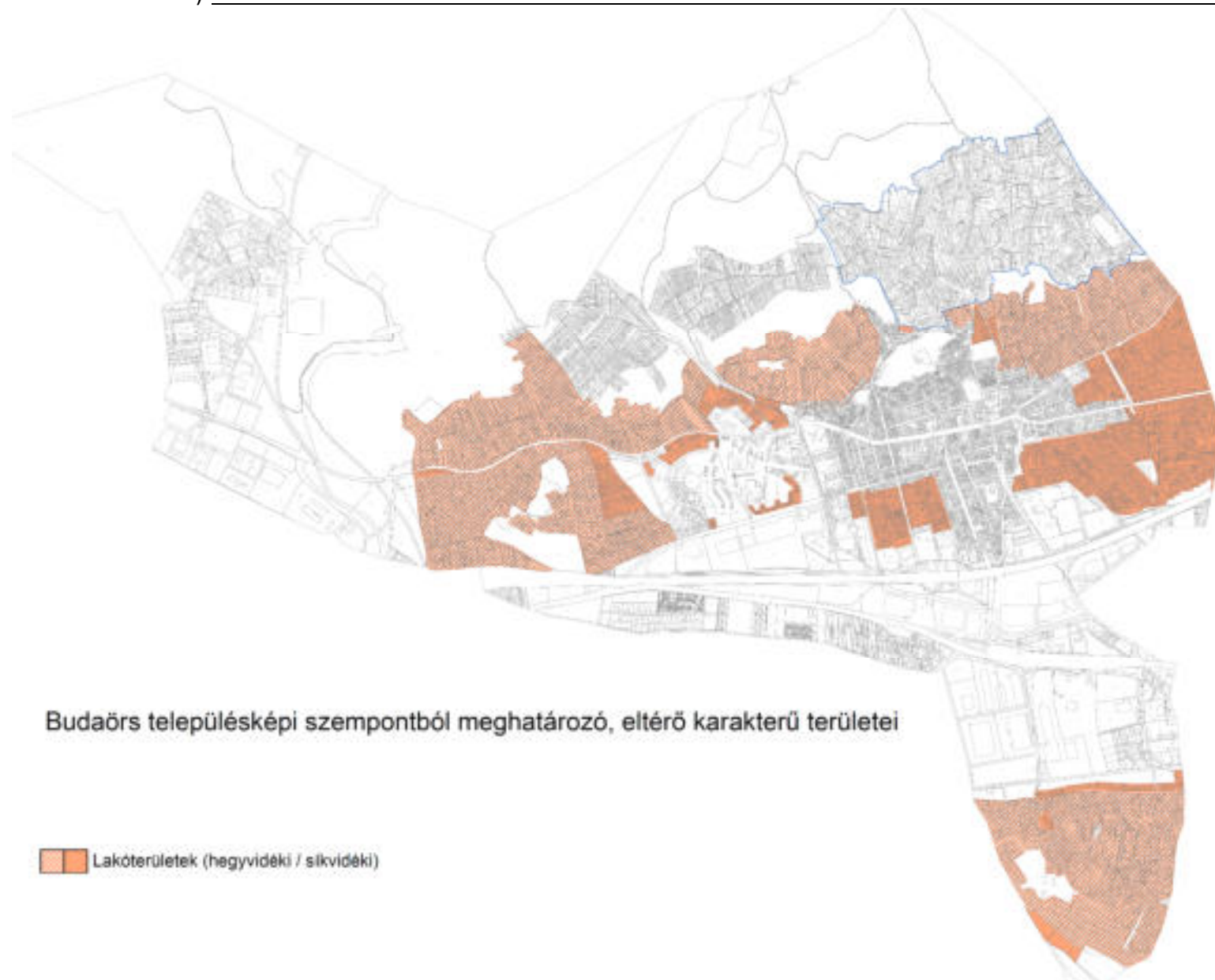
- ▶ A nagyfelületű, takaratlan tűzfalak kialakítása kerülendő,



Jó példák városközponti zárt sorú beépítésekre



4.4 LAKÓTERÜLETEK (HEGYVIDÉKI ÉS SÍKVIDÉKI)



Az urbanizációs trendekkel megegyezően az agglomerációs Budaörs Város dinamikus fejlődése az elmúlt 50 évben szinte töretlen, így mind lakos számában, mind gazdaságában felfelé ívelő pályát mutat. Ez a folyamat az épített környezet folyamatos terjeszkedésében és átalakulásában is megnyilvánul. Ahogy bővült a Város lakossága és gazdasága, úgy növekedett az épületállománya és tolódott ki a belterületi határ is. A faluközpont gyors ütemben növekedett és jelentős lakóterületekkel bővült, ez a tendencia folytatódik még napjainkban is, de már közel sem olyan dinamikusan mint korábban, mert már nagyon kevés (lásd átalakuló területek) a város nagykiterjedésű hasznosítatlan területei. A kiterjedt méretű, és a város szövetében domináló kertvárosias lakóterületek a beépítésre szánt területek több mint 20%-át teszik ki.

A lakóterületi fejlesztések továbbra is folyamatosak, jelenleg a Hegyalja utca, Som utca, Panoráma utca, Fügefafa utca és a Tétényi-fennsík területén vannak még kertvárosias lakóterületbe sorolt beépítetlen ingatlanok, melyek beépülésével rövid közép távon lehet számolni. Ezeken a területeken kívül jelentősebb lakóterületi fejlesztésekre az átalakuló területeken (volt PVCSSV területe, Stefánia út menti Vizép telkek, Terrapark telkek stb.) lehet számolni. A lakóterületek ütemezett fejlesztései, és azóta is folyamatos átalakulásai által, esztétikai szempontból igen sokarcúnak, heterogénnek mondható ezen városszöveti terület, ahol az egyes építészeti korszakok stílusjegyeinek minden lenyomata fellelhető, azok rossz és jó példái egyaránt.

Budaörs morfológiai szempontból nagyon változatosnak tekinthető, így településképi szempontból jelentősen eltérő építészeti szituációk adódnak a különböző terepadottságú területeken, ezért mindenképp megkülönböztethetők a **síkvidéki**- és a **hegyvidéki** lakóterületek beépítési szituációinak településképi megjelenési formái.

A **síkvidéki** lakóterületek nem játszanak olyan fontos szerepet a település arculati karakterének formálásában, hiszen azok szinte csak lokálisan, a célforgalom számára válnak láthatóvá. A nagykiterjedésű síkvidéki kertvárosias lakóterületeken jellemző a F+T és a F+1+T beépítés, csak néhány kirívó eset található, ahol az épületek kubatúrája meghaladja az átlagos méretet. Az ingatlanok beépítési intenzitásukban is jelentősen eltérnek, de az építési övezeti előírások nem engednek 15-30%-osnál intenzívebb beépítést, így az aktív zöldfelületi borítottsága jelentősnek tekinthető a lakóterületeken.

A **hegyvidéki** lakóterületek településképi megjelenése viszont annál inkább befolyásolja a település arculatát és egyben meghatározó a települési karakter szempontjából, hiszen ezek a területek szinte minden településen élő, vagy csak áthaladó számára látható domboldalon helyezkedik el. Ilyen látványvédelem szempontjából kiemelkedő területeknek tekinthetjük a Hegyalja-, a Fügefafa-, a Tárogató-, Panoráma-, Liliom és Fenyves utcákat, valamint Kamaraerdőn a Beregszász utca felsőbb részeit.

Az 1. számú (Szabadság út, Budapesti út) **főút mentén** jellemzőek a **vegyes funkciójú**, földszinten kereskedelmi, szolgáltatás funkciójú **épületek**, amik méreteiben és megjelenésükben is eltérnek az átlagos családi házas beépítésektől. Ezek esztétikus megjelenései kiemelt szempont kell, hogy legyen mind az Építetők, mind a Tervezők számára, hiszen a fő közlekedési utak menti ingatlanok kiemelten fontosak településképi arculati szempontból.

Lakóterületeken található műemlék rövid bemutatása

Római katolikus Starentanz kápolna (Farkasréti út 87.; 2547 hrsz.)

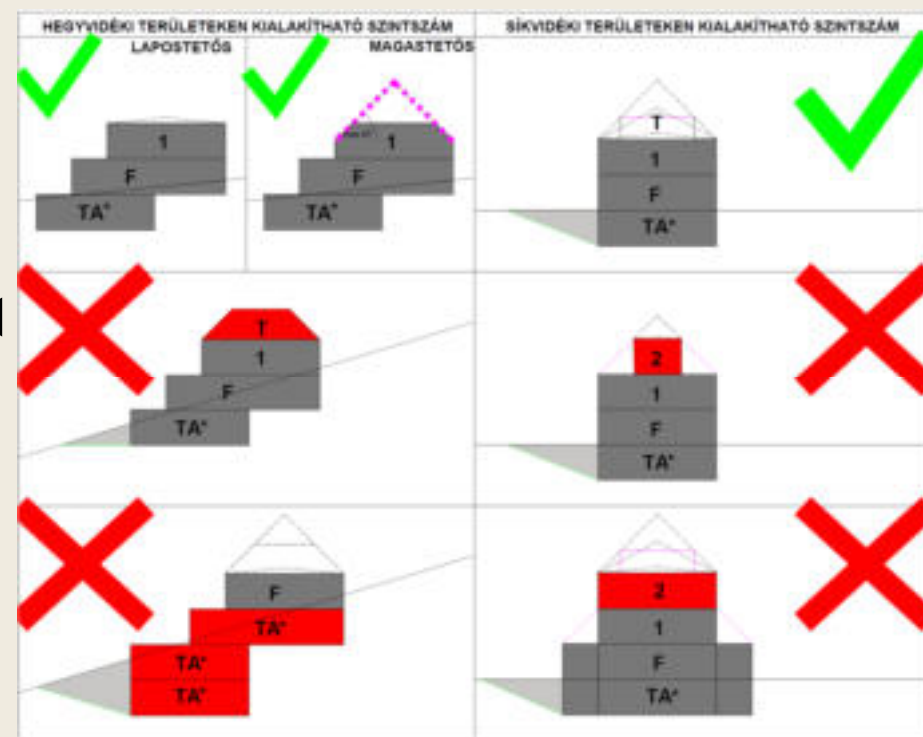
1808-ben Helly József építtette a mai Farkasréti úton, nevét egy dűlőről kapta, ahol szőlőültetvények voltak. A „Starentanz” elnevezés magyar fordítása: Seregélyek tánca. A második világháború idején a kápolna sértetlen maradt. 2004-ben felújították, búcsúnapját (július 2., Sárlos Boldogasszony ünnepe) és felszentelésének napját (november 19.) szentmisével ünneplik.

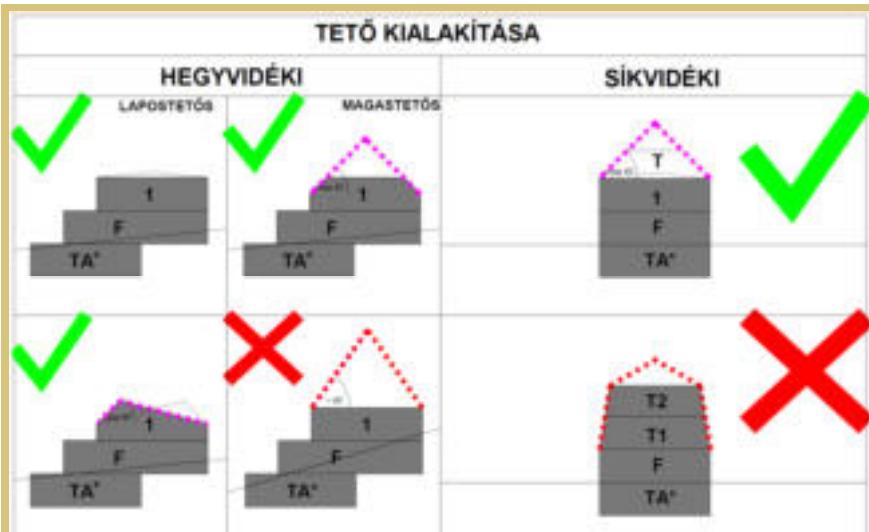


Lakóterületeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
jellemzően szabadonálló és oldalhatáros (csak a Lke-1/Ik, ikres és az Lke-1/Z zárt sorú)	homlokzatmagasság: 5,0*-7,0* m (csak az Lke-1/Sz és az Lke-INT esetében hm: 8,0m) *10%-nál nagyobb tereplejtés esetén hm érték 0,5 m-el növelhető	10-30%	$1,5 \text{ kT}^* \geq T^{**} \rightarrow 1\text{db}$ (2db rendeltetés) $1,5 \text{ kT} < T \leq 2\text{kT} \rightarrow 2\text{db}$ (3db rendeltetés) $2 \text{ kT} < T \rightarrow 2\text{db}$ (max. 4db rendeltetés) * a telek legkisebb kialakítható területe ** telek területe	hegyvidéki területen 3 szint (melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti beépítés), síkvidéki területen 4 szint (melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet)	magastető és lapostető is kialakítható

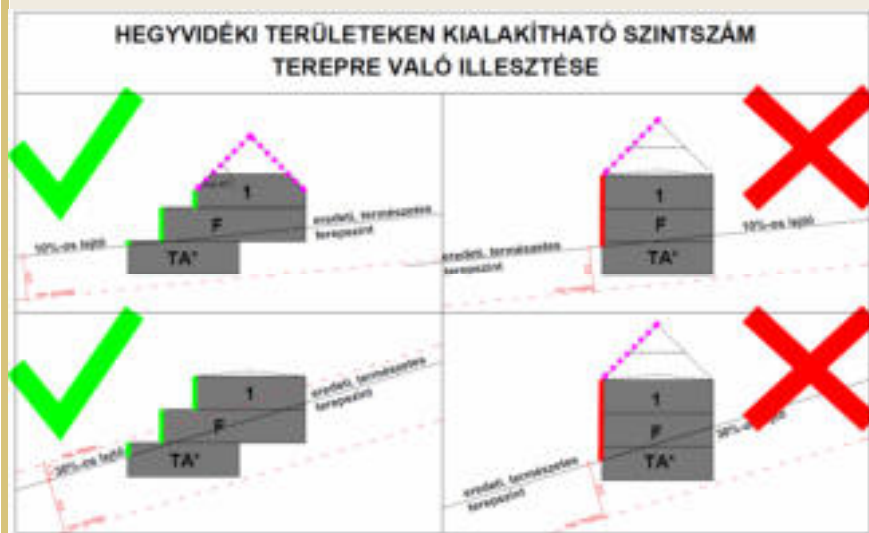
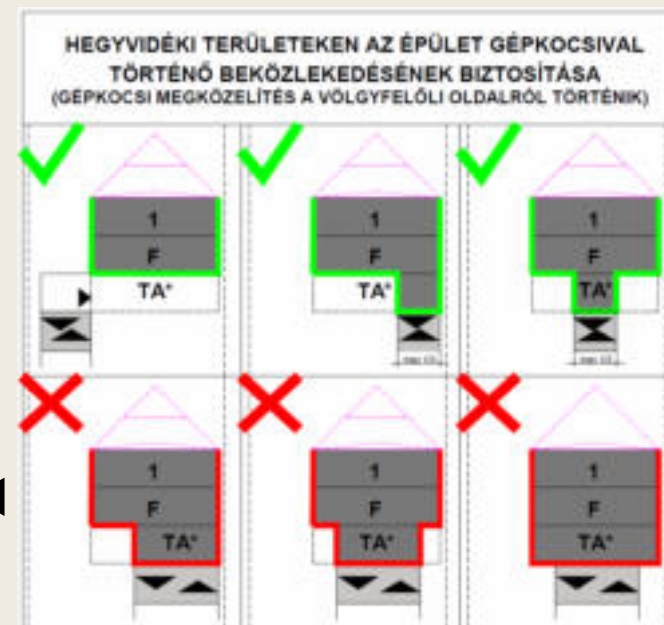
az épületek szintszáma nem haladhatja meg **hegyvidéki** területen található ingatlanokon a 3 szintet (melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti beépítés), **síkvidéki** területen található ingatlanokon a 4 szintet (melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet);





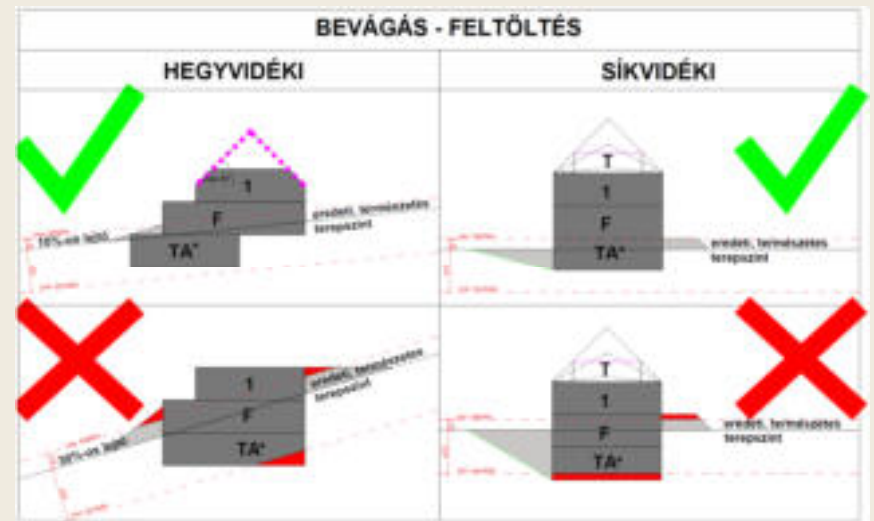
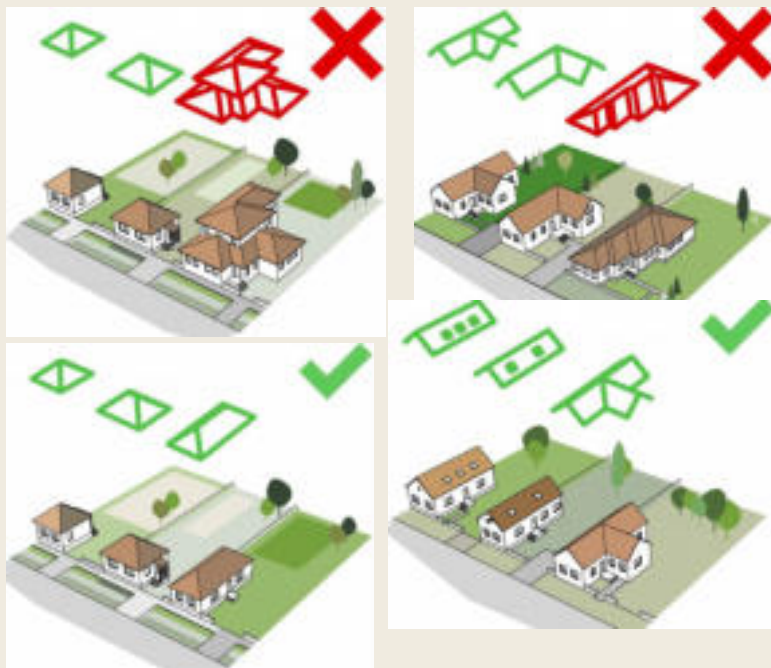
▶ a tető magas- és lapos kialakítású is lehet, úgy hogy többszintes tetőtér nem alakíthat ki és annak hajlásszöge nem haladhatja meg a 45°-ot;

a **hegyvidéki** területeken, ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközeledését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését;



▶ a **hegyvidéki** területeken az épület terepre való illesztésénél gondos tervezést igényel egy településképhez illeszkedő épület kialakítása. Törekedni kell, hogy az épület szintjei lehetőség szerint rásimuljanak a meglévő terepszintre, így esztétikus, településképhez illő épülettömegek jelenhetnek meg a város arculatában.

az építés során az épületnél 1 terepszint alatti épületszint alakítható ki, mely szint padlóvonala nem kerülhet mélyebbre 4m-nél a 10%-ot nem meghaladó tereplejtés-, illetve 5 m-nél mélyebbre a 10%-ot meghaladó tereplejtés esetén;



minden építészeti stílusjegyen lehet településképbbe illő, harmonikus új épületet alkotni, ha figyelünk arra, hogy kerüljük a tagolt tömegek, rossz arányok, nagy dobozszerű formák alkalmazását a tömegformálás során, magas tetős épület kialakításánál törekedni kell a minél egyszerűbb tetőformák megvalósítására. Figyeljünk arra, hogy ne keverjük a stílusjegyeket, kerüljük a túldíszítettséget és a rikító színeket, törekedjünk a harmonikus –természetes- anyaghasználatra.

az épület pozicionálásánál törekedni kell a kialakult beépítési struktúrához és az utcaképhez való alkalmazkodásra;

- oldalhatáros beépítési módnál az övezeti paramétersor szerinti elő és hátsókert méreten felül a tömbben jellemző „ritmust” követve egyik irányból oldalkert méretét, másik irányból 0,5 m-es csurgó távolságot elhagyva kell meghatározni az építési helyet, mellyen belül helyezhető el az épület;
- hegyvidéki területeken jellemzően nem beszélhetünk kialakult utcaképről, mert az épületek a látvány és a telekstruktúra (keskeny elnyúló) miatt legtöbb esetben a közterülettől távolabbi részein lettek elhelyezve, így itt megengedett az épületek közterülettől hátrébb való kialakítása is.



Jó példák főút menti vegyes rendeltetésű épületekre



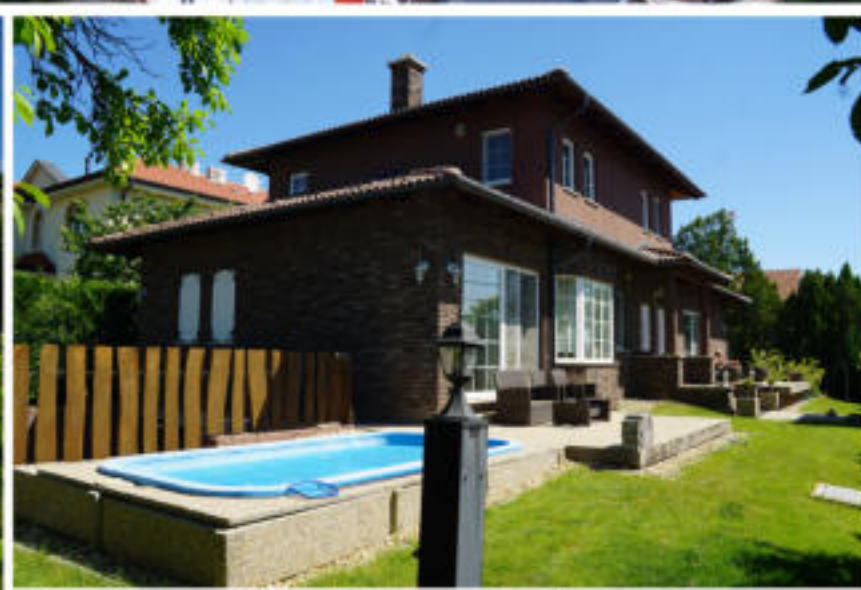
Jó példák hegyvidéki területen épült lakóépületekre



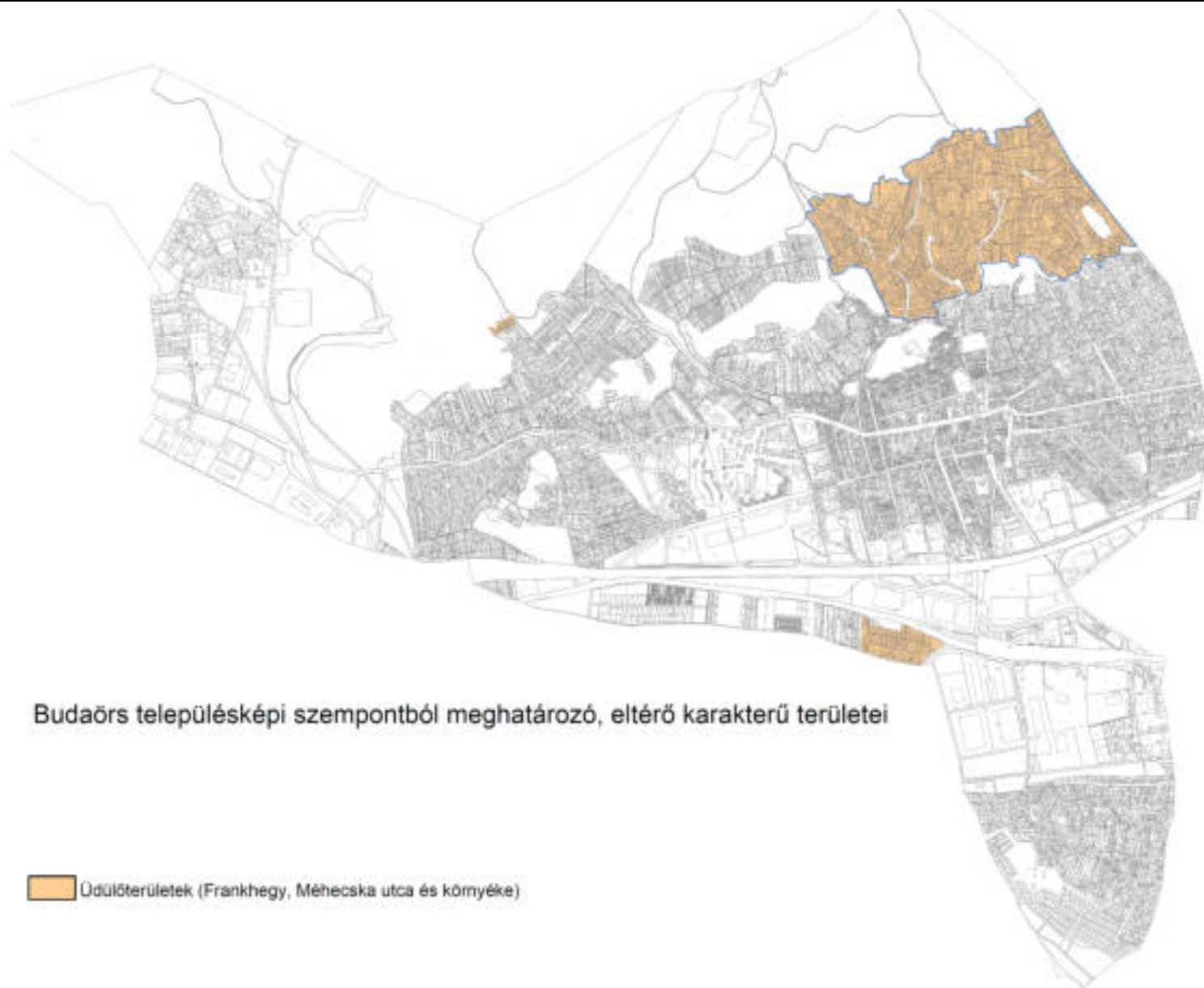
Jó példák hegyvidéki területen épült lakóépületekre



Jó példák sík területen épült lakóépületekre



4.5 ÜDÜLŐTERÜLETE



A Város jelenlegi legnagyobb kiterjedésű üdülőterülete **Frankhegy**, amit a város tüdejeként is szokták nevezni. A gyönyörű adottságokkal és jelentős tereplejtéssel rendelkező, 130 ha-os - cca. 1300 ingatlan magába foglaló -, településrész az 1970-es évek derekán lett belterületbe vonva és egy időben átsorolva üdülőterületté. Frankhegy területi kiterjedése több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek az egyáltalán nem tekinthető Budaörs vonatkozásában elhanyagolhatónak. Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta rendezetlenek a közterületi adottságai (szűk közterületek, részlegesen kiépített út- és közműhálózat), ahol számos esetben közterületként a szűkös, néhol 3,00 m széles volt vízmosásokat használják. Tekintettel a terület karsztos, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására, továbbá a részleges csúszásveszélyességére, a megfelelő feltételrendszer keretei között tartott közterületi fejlesztések hiányában, a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok beépítésére és azok rendeltetésszerű használatára. A terület meglévő úthálózata sem alkalmas a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt gépjárműves megközelítés biztosítására, így településszerkezete jelenlegi formájában nem alkalmas üdülőterületi beépítésre sem. Mindezzel együtt is benne rejlik a területben egy kiváló adottságú zöldövezeti üdülőterület kialakításának lehetősége, minek érdekében nagyon határozottan fel is lép a tulajdonosok egy része. A településrész fejlesztése szempontjából a TSZT-n meg lett osztva és annak jelentős része „hosszútávú üdülőterületi besorolást kapott, az ezen kívüli részek közterület fejlesztéseinek előkészítései folyamatban vannak. A képviselő-testület korábbi döntései alapján a jelentős értéknövelő hatású közterület fejlesztések „önszerveződő beruházásként” valósulhatnak meg több ütemben. A közterületi fejlesztések nélkül az ingatlan további beépülése beláthatatlan következményekkel járna, mind környezetvédelmi, mind közlekedés szervezési szempontból.

Az elmúlt 20-30 év folyamán jelentős szemléletmód váltás történt Hazánkban sok tekintetben, ez az ingatlan tulajdonosainak igényeiben is tükröződik. Míg sokan mihamarabb lakóingatlant szeretnének építeni a telkeiken, ezzel ellentétben vannak akik továbbra is szeretnék megőrizni a terület zöldterületi jellegét és az ingatlanjaikat az eddig megszokott módon „hobbiként” szeretnék használni és a hétfégi kertészkedést, hétfégi pihenést kívánják fenntartani a telkükön és nem tervezik a közeljövőben annak közművesítését, beépítését, így kifejezetten ellenzik, hogy a terület ütemezett beépülésével megnövekedjen a forgalom, amivel elvesztené a terület jelenlegi nyugodt miliőjét.

Frankhegy településrész beépítettség szempontjából jelenleg gyérnek mondható, ahol sajnos a korábbi hibás jogalkalmazás következtében lakóépületek is engedélyt kaphattak, a közművekkel ellátott területektől (pl.: Zengő-, Tűzkőhegyi-, Naphegy- és Merengő utca) távolabb is. Ezen tulajdonosok részéről hangsúlyos igény, kérés az értéknövelő közterületi fejlesztések önkormányzat finanszírozásában történő megvalósítása és ezzel egyidőben a lakóterületi átsorolás.

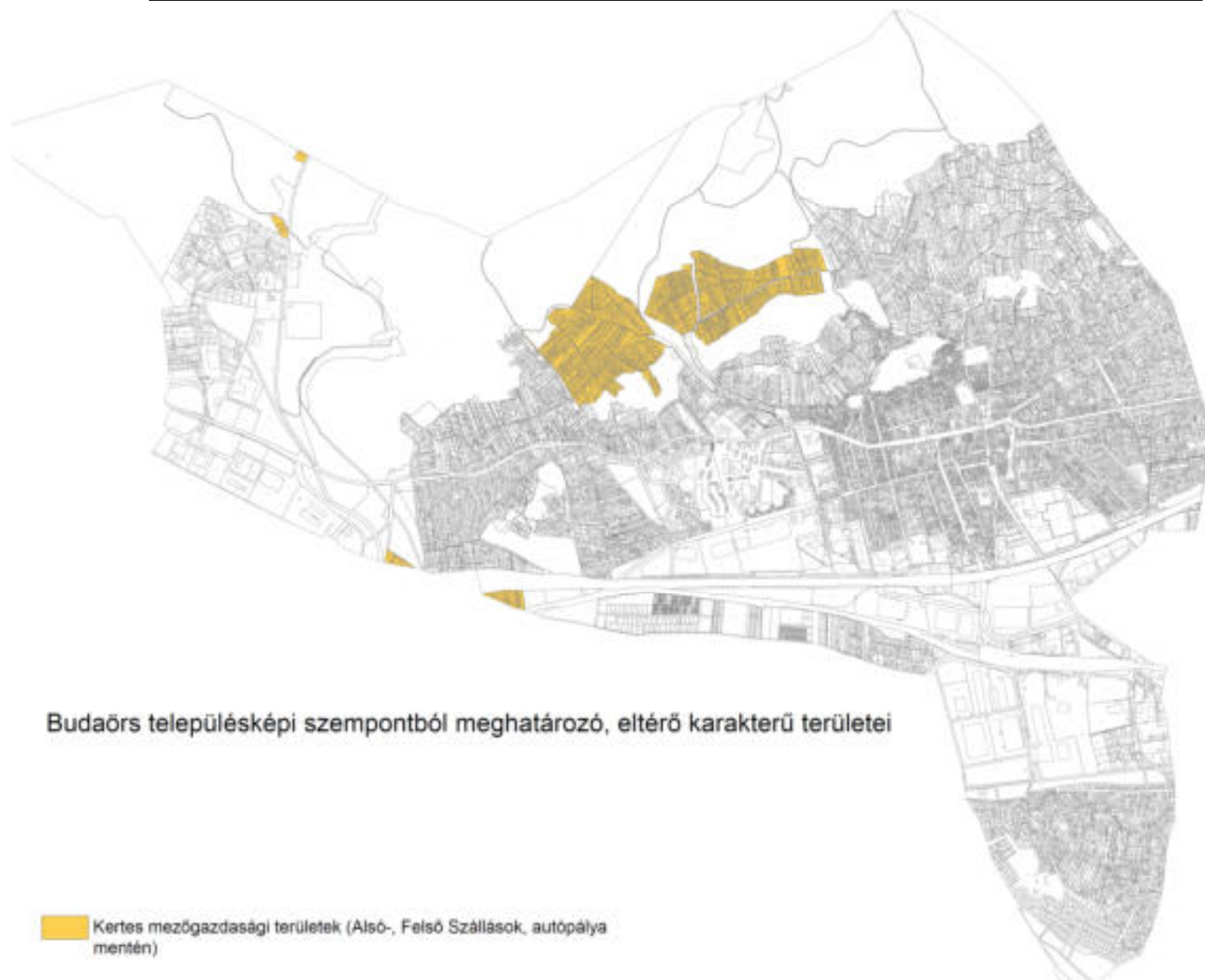
Frankhegy területének rendezett körülmények közötti **ütemezett fejlesztésének megvalósítása** minden fél érdeke, mely során a közterületi fejlesztéseknek meg kell, hogy előzzék az ingatlanok beépüléseit. Ezen elvi keret betartása **a felek közös felelőssége**, melyek többségében a terület tulajdonosainak anyagi vállalásaiból valósulhatnak meg a korábbi testületi döntések alapján.

Budaörs másik összefüggő üdülőterülete a **Méhecske utcától** É-ra található. A területen jellemzően kisebb üdülőépületek találhatóak, de megjelentek már a rendezetlen körülmények között megvalósított nagyobb kiterjedésű lakhatás céljából épült épületek is. A közterületi szennyvízelvezető rendszer jelenleg nem állt rendelkezésre, mely fejlesztés megvalósítására a tulajdonosi közösség által szerveződik a Víziközmű Társulat.

Frankhegy területére vonatkozó Helyi építési szabályzat felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, annak elfogadásáig az épületek elhelyezésénél az alábbi általános tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a területen csak 20-45° közötti tetőhajlásszögű épületek alakíthatóak ki;
- ▶ a terület jelentős tereplejtése miatt törekedni kell a minél kisebb terepmunkával járó beépítési szituációkra, úgy hogy az épület minél jobban illeszkedjen a meglévő terepre, mind a terep alatt, mind fölött;
- ▶ a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni kell az értékes növényállomány megtartására és az épület anyaghasználatánál, színezésénél törekedni kell a természetes anyagok és színek használatára;

4.6 KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

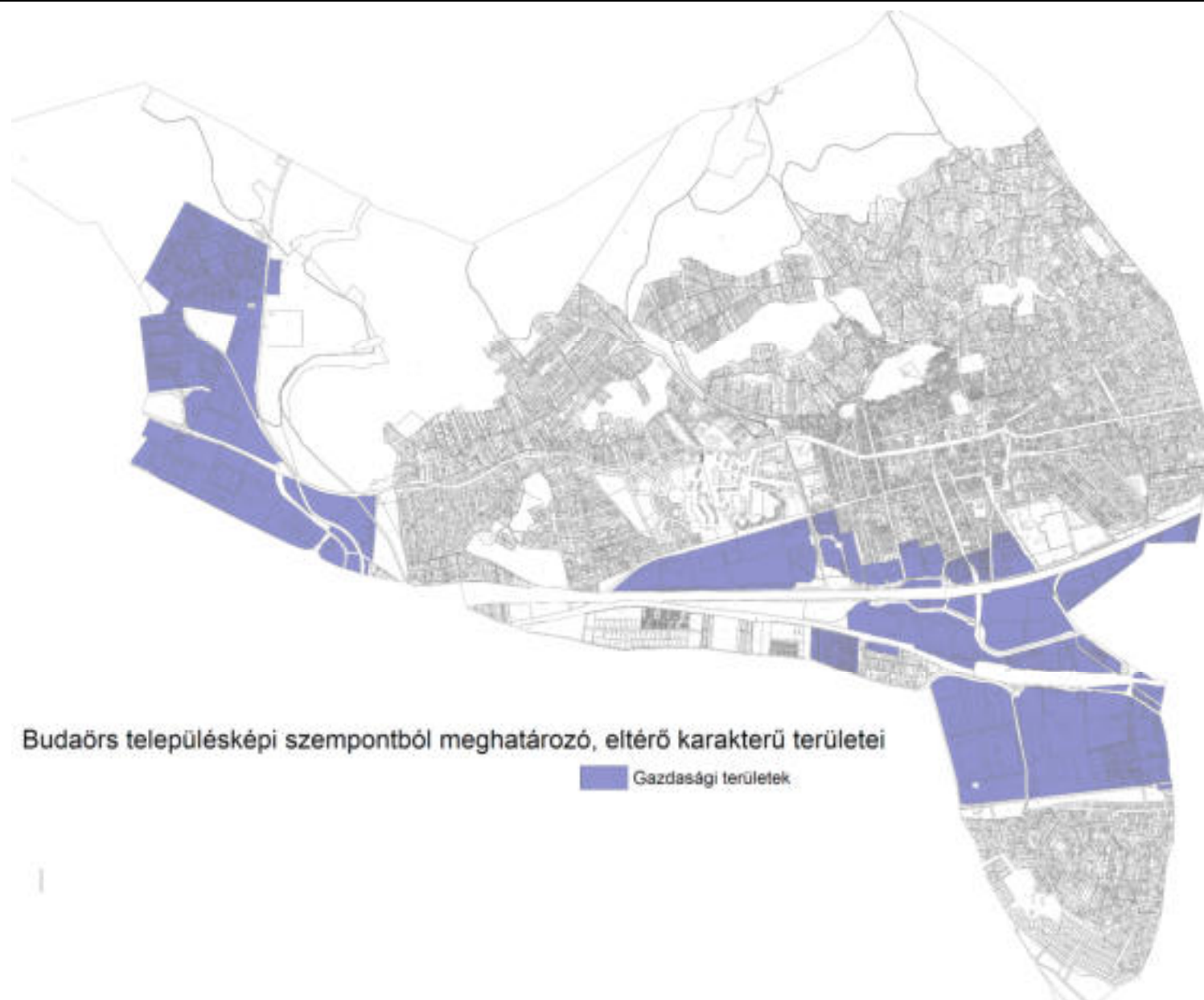




A településképi szempontból egységes arculatú terület két hasonló karakterű egységből (Alsó- és Felsőszállás) áll, kiskertes, mezőgazdasági besorolású (Mk) területeket foglalja magába. A településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom térről a Frankhegyen keresztül, a Kisfaludy utca és a Domb utca felől. A telekstruktúra is a domborzati viszonyoknak és a hajdani gyümölcsösöknek köszönhetően alakult ki, így keskenyek és hosszúak. A városrész alapvetően kiskertes mezőgazdasági terület, amelyen hétvégi házak találhatók. A művelés már csak foltokban van jelen, általában kikapcsolódásra használják tulajdonosaik. Fontos kiemelni, hogy itt csak gazdasági épületet lehetne építeni, ennek ellenére kezdenek elszaporodni a hétvégi házak és a lakóépületek (inkább a Felsőszállás területén). A terület jelentős zöldfelületű terület rész, mely átsorolása közép-hosszútávon sem tervezett, sajnálatos módon a terület beépülése ennek ellenére folyamatos. Kiemelkedő tevékenységet végez az Alsószállás Fejlődéséért Egyesület, mely az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalt tevékenysége során – a BHÉSZ-t megelőzően elkészített előszabályozási terv alapján – élhető 16 m széles közterületek kialakítását tervezi, és az elmúlt években számos közterületi fásítást hajtottak végre.

A terület beépítésére jellemző a korábban épült, a mezőgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épületek-, valamint egyre több esetben a terület besorolásától eltérően lakóépületek megjelenése. Egyre nagyobb érdeklődés, igény mutatkozik a vásárlók részéről a lakóépületek elhelyezésére, ez érthető, hiszen a budaörsi telekárakhoz mérten itt mérsékeltebb árakkal találkozhatunk, viszont a terület jellegéből, besorolásából és a szigorú beépítési feltételekből adódóan ez a terület nem alkalmas és nem megengedett a lakóingatlanok kialakítása, kivéve a HÉSZ előírásaiban szereplő kritériumok (pl.: 6000 m-t meghaladó telek eseteken megengedett a lakófunkció kialakítása) teljesülése esetén. 720m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad. 720-6000m² közötti telekterületű ingatlanokon kizárólag a növénytermesztés, kertművelés és állattartó, valamint az ezek feldolgozásához tárolás és árusító rendeltetésű gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetőek el.

Lakóterületeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:					
Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	övezetenként eltérő, épületmagasság 4,0-5,0m közötti érték	3%	-	-	magastetős és lapostetős is kialakítható



A város gazdasági súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése, ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás. Az elmúlt 20 évben Budaörs minden téren dinamikus fejlődésen ment keresztül, így gazdasága országos léptékben is kiemelkedően fejlődött. A kimagasló gazdasági teljesítményt jól mutatja, hogy 2012-es adatok alapján, Budaörsön volt a magyarországi városok között a legmagasabb az egy főre eső helyi iparüzési adóbevétel. Az erős gazdasági adatok mögött világgazdaság szempontjából is jelentős piacvezető cégek állnak, akik telephelyükül választották a budaörsi jelentős kiterjedésű gazdasági területeket. A betelepülő vállalkozások kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező igényes környezetben alakították ki munkakörnyezetüket, mely igen változatos épületállományával válik a Város részévé. A település szövetében a lakóterületek után a legkiterjedtebb területfelhasználási egységének számít a településképi szempontból kijelölt gazdasági- és ipar területfelhasználási egységeket magukba foglaló gazdasági területek területegysége. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Budaörs településképeiben, így különböző módon befolyásolják a város arculati megjelenését. Településképi megjelenés szempontból az alábbiakban röviden bemutatottak szerint három részre oszthatjuk Budaörs gazdasági területeit. A területen a homlokzatokon elhelyezett üzletfeliratokon túl a legfeljebb 30,0 m magas totemoszlopok összességében településképi szempontból az elhelyezhető funkció figyelembe vételével kedvező látványt nyújtanak.

Bitep technológiai park

A Budaörsi Ipari és Technológiai Park (rövid nevén: BITEP) Budaörs nyugati határában, az 1-es számú főút és a Budakeszit Törökbálinttal összekötő 8102-es számú út (Gyár utca) által határolt 60 hektáros területen fekszik, az M1-M7-M0 autópályák találkozásától kb. 2 km-re. A park két, az 50-es években épült, hadiipari célokat is szolgáló nehézipari gyár (Ipari Szerelvény- és Gépgyár (ISG), Porkohászati Művek (Porkorit)) területén jött létre. Az említett ipari üzemeket működtető gazdasági társaságok privatizációját követően a '90-es évek végén kezdődött el az ipari park fejlesztése. A fejlesztés alap koncepcióját az jelentette, hogy a nagyon kellemes környezetbe ágyazott ipari területen olyan, elsősorban kis méretű és teljesen új infrastruktúrával (közmű és úthálózat) ellátott telkek alakuljanak ki, melyek kis és közepes vállalkozásokból álló leendő tulajdonosai számára megfelelő telephely felépítését teszik lehetővé. A fejlesztés 2000-ben az „Ipari Park” cím elnyerésével vett lendületet, majd a teljes infrastruktúra hálózat több szakaszban történő kiépítésén át az így kialakult telkek értékesítésével zárult le. A sikeres fejlesztési és betelepítési folyamatnak köszönhetően a park 2002-ben az „Integrátor Ipari Park” címet is elnyerte. A sorompóval zárt park elhelyezkedéséből adódó kiváló megközelíthetősége, kellemes környezete és sokoldalú szolgáltatásai miatt a betelepülési folyamat gyorsan lezajlott és ma már több mint 300 cég számára biztosít „lakókörnyezetet”. A lakókörnyezet kifejezés ez esetben nem kell, hogy túlzásnak hangozzék, hiszen a kialakult végeredmény egy ipari lakóparkra emlékeztet. A betelepült cégek többsége saját tulajdonú ingatlanon a saját tevékenységét végzi, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok aránya minimális. Mondhatnánk, hogy a terület rész településképi szempontjából nincsen jelentős befolyással, Budaörs arculatára, hiszen az csak az ott dolgozók és az oda látogatók számára válik



láthatóvá. Viszont mindenképpen kiemelt említésre méltó az országos elismertséget is kivívó ipari park, mind az épületállományával, mind zöldfelületi borítottságával, mely egységes megjelenésével Budaörs egyik legesztétikusabb gazdasági környezete. Ezt támasztják alá a folyamatosan betelepülő- és a már letelepedett telephelyek tulajdonosai.

Vasút menti gazdasági területek

Budaörs területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban halad keresztül az országos törzshálózathoz tartozó 1. számú Budapest – Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal. Az ország egyik legfontosabb vasútvonala a transzkontinentális folyosó része. A vasútállomás vágánysorolóról, a vasúttól délre található ipari területekre iparvágányok ágaznak le, melyek az ingatlanokra települt jellemzően logisztikai és raktározási profilú vállalatok számára létfontosságú. A területen található számos esetben nagyterjedésű épületekből álló épületállománya szintén jellemzően az ott dolgozók, és az odalátogatók számára válik vizuális „élménnyé”, így annak jelentős arculatformáló hatása nincsen településképi szempontból. A vasútállomástól É-ra található gazdasági területeken megépült épületek jóval tagoltabb és kisebb alapterületűek, mint a szomszédos gazdasági területek épületei. A kisebb ingatlanokon megtelepedett vállalatok jellemzően kereskedelem-szolgáltató-iroda épületei heterogén képet mutatnak és nem hordoznak településképi szempontból meghatározó értéket.



Autópályák menti gazdasági területek

Ezek a területek találhatók épületállomálynak van a legjelentősebb arculatformáló településképi megjelenései, melyek az autópályán átutazók számára elsődleges vizuális megjelenései, képződményei Budaörsnek, ami mögött a háttérben felsejlő Kőhegyi Kápolna és a Budai hegység vonulatai csak a háttérképződmények. A jelen kor lenyomataiként megjelenő funkcionalista épületállomány kialakításánál a beruházók egyre jobban törekednek az esztétikus környezet kialakítására, mert felismerték, hogy jelentős marketingereje van annak. A problémát napjainkban az eseti bővítgetések (pl.: konténerek elhelyezései), melyek jelentősen rontják az esztétikai összképet.

Gazdasági területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	építési övezetenként eltérő, épületmagasság 4,0-5,0m közötti érték	építési övezetenként változó, a GKSZ-ekben jellemzően 25 - 50% között	-	-	magastetős és lapostetős is kialakítható

- ▶ a BHÉSZ Gksz-15 jelű építési övezet területén pince, pinceszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető **(rendeleti előírás)**.
- ▶ a Gip-4 és Gip-6 jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet **(rendeleti előírás)**.
- ▶ a Gksz-16 és GKSZ-17 jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövénnnyel **(rendeleti előírás)**.
- ▶ Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet **(rendeleti előírás)**.



BITEP
területe



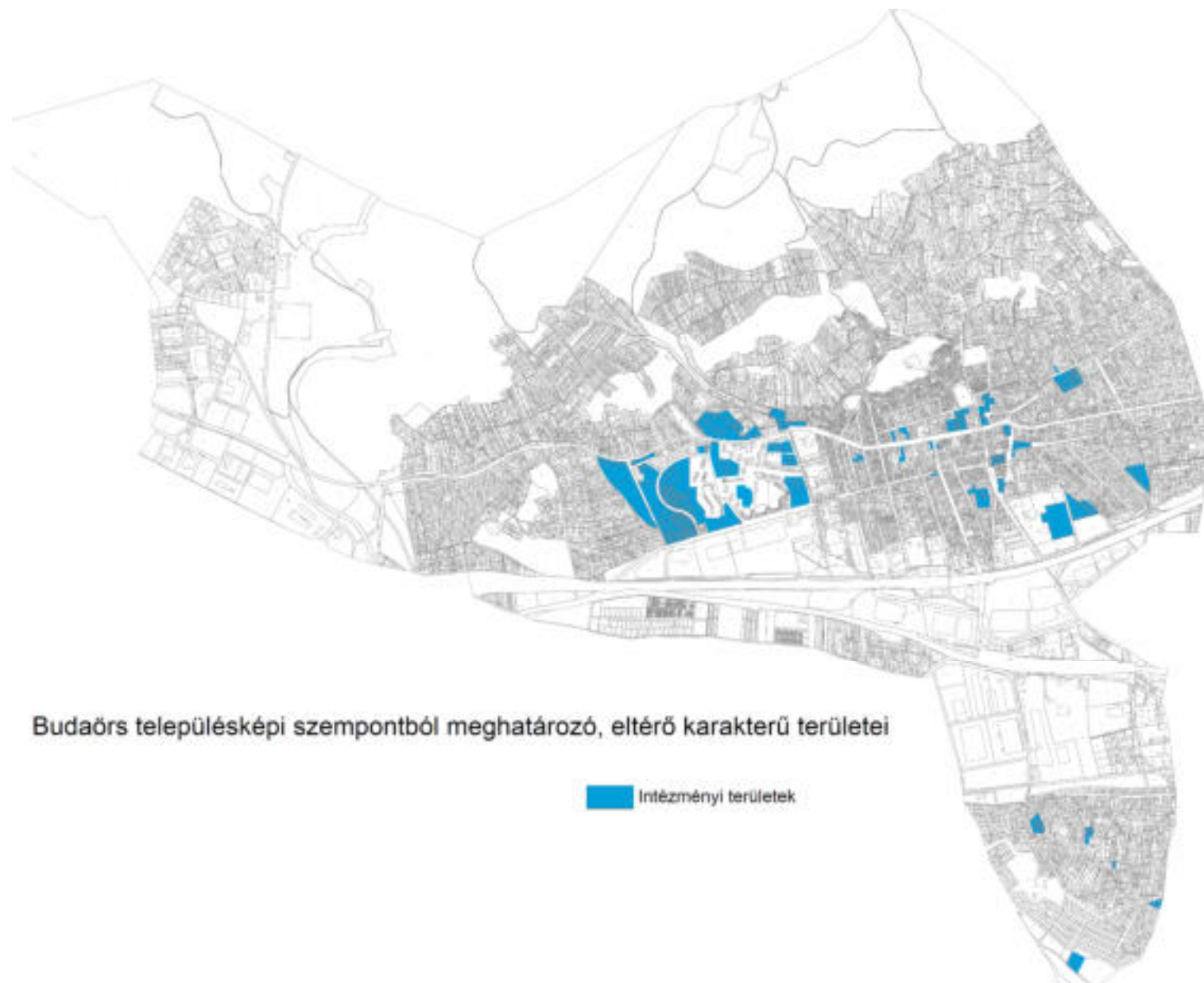


Vasút menti gazdasági területek



Autópálya menti gazdasági területek

4.8 INTÉZMÉNYI TERÜLETEK



A Város kiterjedt intézményhálózatának köszönhetően az Önkormányzat magas színvonalú szolgáltatást tud nyújtani a Budaörsiek számára. Az intézmények épületei az elmúlt 10-20 év során vagy teljesen megújultak vagy újként épültek. Az alábbiakban a fontosabb intézmények épített értékeit mutatjuk be, melyek a településképeben pontszerűen, hálózatosan jelennek meg. Az intézmények fejlesztéseinél (legyen az új építése, vagy meglévő felújítása) kiemelten jelennek meg az esztétikai szempontok, hiszen azoknak kiemelt általában főutak menti elhelyezkedése miatt jelentős arculatformáló szerepük van településkép vonatkozásában.

Egészségügy, szociális intézmények

Egészségügyi központ



Zombori utcai idősek otthona



Bölcsődék, Óvodák, Iskolák

A 3 éven aluli gyermekek napközbeni ellátását biztosítja az önkormányzati fenntartásban működő Egyesített Bölcsődei Intézmények, melynek két telephelye van: Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont; Százszorszép Bölcsőde. A két tagintézmény a bölcsődei alapellátás mellett számos többlétszolgáltatást biztosít részben a bölcsődébe beíratott, részben „külsős” gyermekek számára. A bölcsődék összesen 260 férőhellyel működnek, a férőhely kihasználtság magas. Mindkét bölcsőde kifejezetten jó tárgyi és személyi feltételek mellett működik. Kiemelendő, hogy a Pitypang bölcsődében az elmúlt időszakban történt fejlesztések eredményeként nem csak jelentős férőhelyszám-bővülés történt, hanem az építészeti kialakítással olyan többlétszolgáltatások megteremtésére is lehetőség nyílt, amelyek az ország kevés bölcsődéjében állnak rendelkezésre.

Százszorszép Bölcsőde



Pitypang Bölcsőde



Az óvodai férőhelyek száma 2008 óta 40 százalékkal bővült Budaörsön, amelynek jelentős részét teljesen önerőből finanszírozta a város. Az elmúlt évek során a 2014-es év kivételével az óvodába beíratott gyermekek száma meghaladta az óvodai férőhelyek számát. A 2014-es év adatai szerint az óvodai férőhelyek száma bővítésre került a 2010 óta stagnáló 1268 főről 1340 főre, míg a birt gyermekek létszáma 1288 fő volt. A Város lakosság folyamatos növekedése állandó kihívást jelent az Önkormányzat számára, hogy a szükséges férőhelyszámot folyamatosan biztosítani tudja. Az óvodai épületállomány elmúlt időszakban történt dinamikus fejlődése során számos új és megújult óvodaépület váltak a településképp meghatározó elemeivé.

Budaörsi Csicssergő Óvoda



Budaörsi Csicssergő Rózsa utcai Tagóvoda

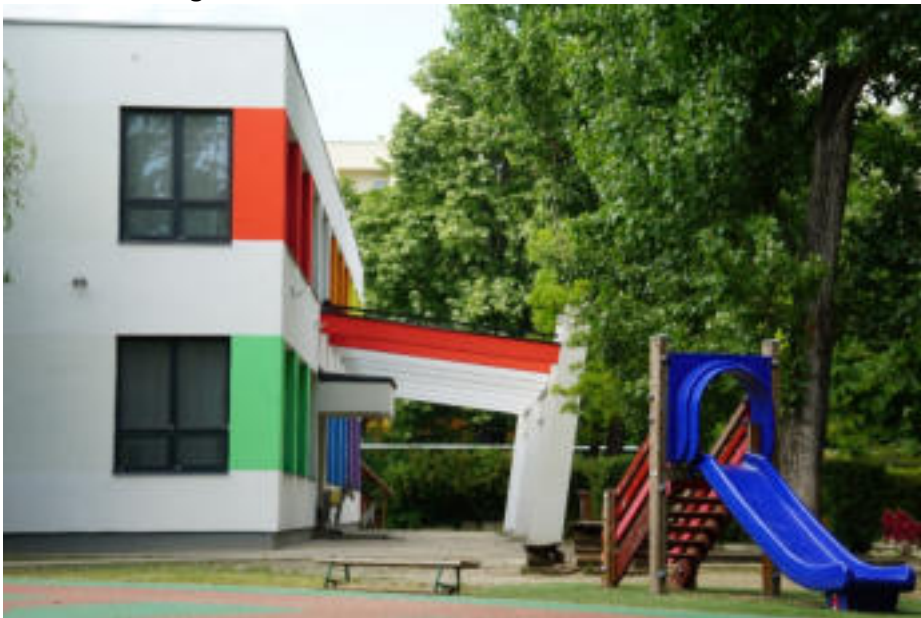


Holdfény Utcai Óvoda



Farkasréti Pagony Óvoda

Budaörsi Csillagfűrt Óvoda



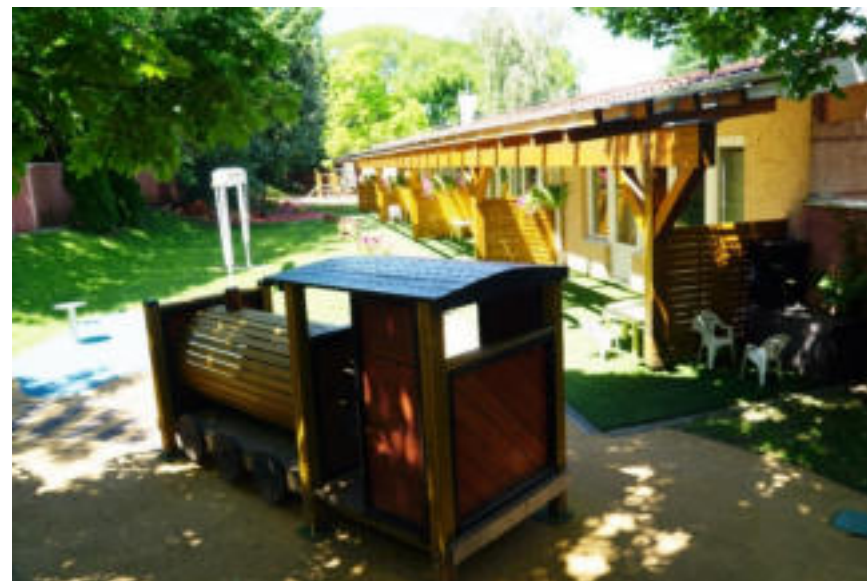
Budaörsi Kincskereső Óvoda



Budaörsi Mákszem Óvoda



Kamaraerdei Óvoda



Budaörsi Vackor Óvoda



Zippel-Zappel Óvoda



Szent Vince Óvoda



Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda



1.sz. Általános Iskola



Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola



Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola



Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai
intézményi egysége



Szent Benedek Gimnázium



Illyés Gyula Gimnázium



Kesjár Csaba Általános Iskola



Kulturális intézmények, Múzeumok

Latinovits Színház és Jókai Mór Művelődési Központ



Városi Könyvtár



Városi Ifjúsági Klub



Lévai utcai Közösségi ház



Kamaraerdei Közösségi ház



Heimatmuseum



Régészeti Múzeum



Sport létesítmények

Városi Sportcsarnok és Uszoda



Budaörsi Sport Klub, Szabadidőpark



Közigazgatási Intézmények, közszolgáltatások

Budaörsi Járásbíróság



Budaörsi Rendőrkapitányság



Mentőállomás



Posta



Légimentő bázis



Városháza

Járási Hivatal bővítésére 2003. júniusban Budaörs Város Önkormányzata országos, nyílt tervpályázatot írt ki. A beérkező 25 pályaművet egy szakmai bizottság bírálta el, amelynek döntése eredménye képpen Zsuffa Zsolt és Kalmár László építészek munkáját rangsorolta az első helyre. 2004 júliusában kezdődött el az önkormányzat addigi legnagyobb beruházásának számító projekt kivitelezése az Európai Építő Zrt. munkájaként. 14 hónap elteltével 2005. szeptember 14-én került sor a Városháza műszaki-átadás átvételére.

A külső megjelenésében kompakt épülettömeg, gazdagon tagolt belsőt rejt, mely tereinek elosztásában maximálisan követi a hivatal szervezeti felépítését, viszont lehetőséget biztosít a városi élet szervezőközpontjaként való működésre is. Az épület előtti városi teret folytató kétszintes előcsarnok kiállító- és rendezvénytérként is szolgál, ezzel a város vonzó találkozóhelye. A városi léptékű demokrácia szimbóluma a Városháza ülésterme. A dupla belmagasságú 200 m² területű termet a második emeleten helyezték el, közvetlenül a bejárat előcsarnok felett. Az üléstermet a 3. emelet galériájáról körbeüvegezetten alakították ki, ezzel - mintegy szimbolikusan - a központba helyezve.



Árok utca és Puskás Tivadar út menti területek

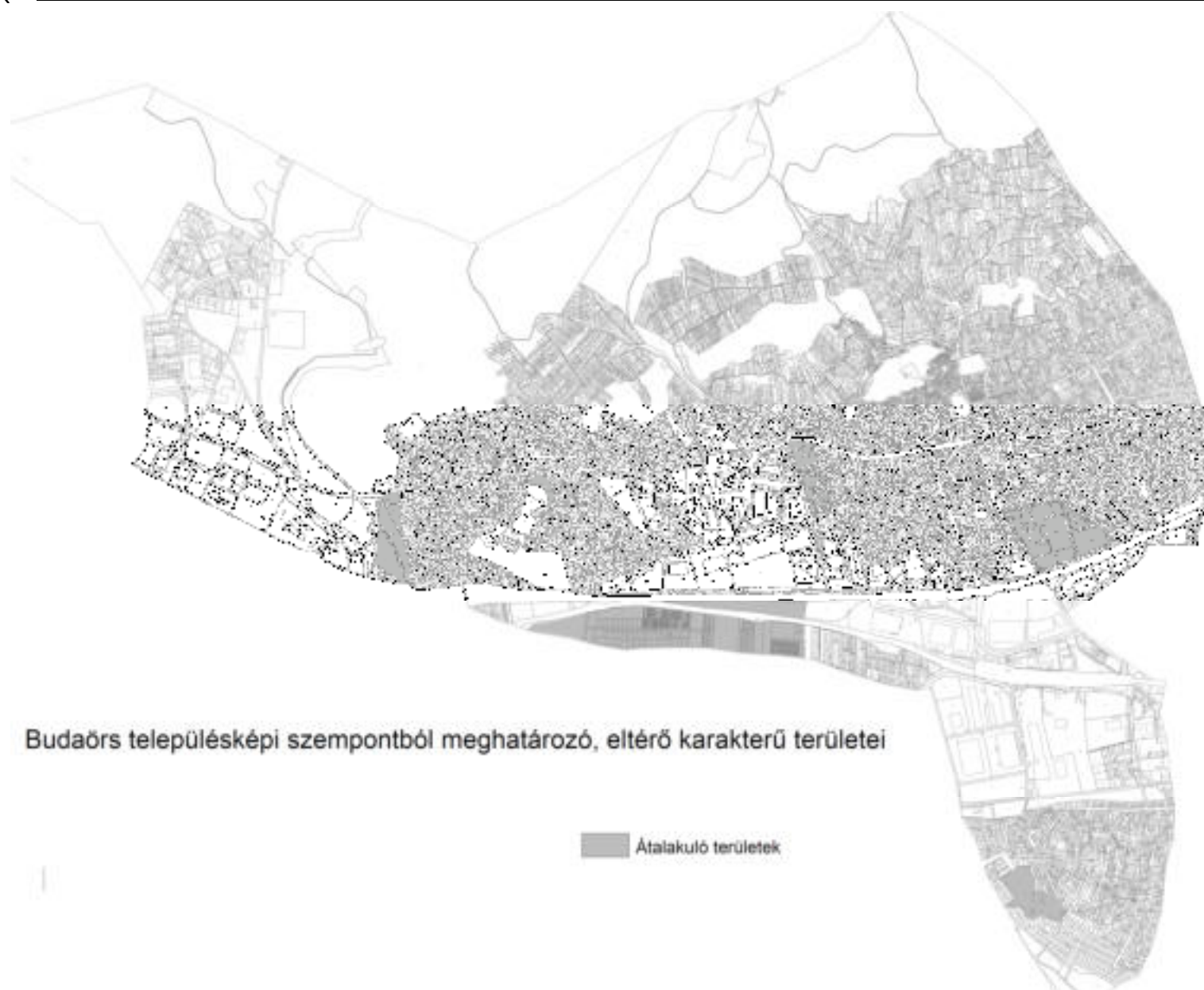
Az Árok utca és az Őszirózsa utca között található terület a Szabadság út menti ingatlanok kivételével önkormányzati tulajdonban vannak, ahol jellemzően sportolás rekreációs funkció dominál. A Budaörs Árok utcai sporttelep területén jelenleg egy II. osztályú füves centerpálya, egy II. osztályú műfüves tartalék / edző futballpálya, valamint az ezek kiszolgálására épült öltöző épület található. A területen üzemel a BSC sporttelepe, ahol 2 db futballpálya mellet, több kisebb méretű edzőpálya is ki lett alakítva. A terület jelenleg folyamatban lévő intenzív fejlesztése során új lelátó épül, átépül a centerpálya és a főépület, valamint új futsal sportcsarnok épül. Az elmúlt 15 évben a Puskás Tivadar út mentén magánberuházásokként megvalósult fejlesztések során az ingatlanok intenzív beépülésével jelentősen megváltozott a terület karaktere és a folyamatban lévő átalakulás során egy új városrész születésének lehetünk szemtanúi. A területrészen található még a Szivárvány utca D-i részén a buszvégállomás, melynek teljeskörű átalakítása, megújítása időszerű lenne. Az elmúlt évek során koncepciók- és az engedélyezési terv is elkészült az átalakításra, mely megvalósítása esetén jelentősen megváltozna pozitív irányba a végállomás területének településképi megjelenése.

Intézményi területeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló vagy zárt sorú	építési övezetenként változó, épületmagasság: 7,5-15,0 m közötti érték	építési övezetenként változó, általában 40-60% között, de a városközponti kiemelt területeken 75%	-	-	magastetős, lapostetős egyaránt megengedett

- ▶ a BHÉSZ Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt maximum 1,5 m-re lehet visszahúzni.
- ▶ a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- ▶ a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
 - 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m;
 - 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- ▶ Az intézmények fejlesztéseinél (legyen az új építése, vagy meglévő felújítása) kiemelten jelennek meg az esztétikai szempontok, hiszen azoknak kiemelt általában főutak menti elhelyezkedése miatt jelentős arculatformáló szerepük van településképi vonatkozásában.

4.9 ÁTALAKULÓ TERÜLETEK



Ebbe a kategóriába azon Budaörs településszerkezeti szempontból is átalakulás előtt álló területei tartoznak, melyek jelentős kiterjedésük és városi szövetben kiemelt elhelyezkedésük miatt jelentős településképi arculatformáló potenciállal rendelkeznek és a területeken megvalósuló fejlesztések mindenképp jelentős mértékben befolyásolják majd a Város arculatát.

Az önkormányzati területeken 2006-2009 évek folyamán megvalósult intézményi és rekreációs fejlesztések (1.sz. Általános Iskola, Városi Sportcsarnok és Uszoda) jelentős lendületet adtak a terület fejlődésének, amit a 2009-es években kialakult világgazdasági válság derékba tört, így a kialakított szervizút menti területeken elmaradtak azok a jelentős fejlesztések, melyek során végleges arculata lehetne az Alközponti területnek. A beruházások megghiúsulásával továbbra is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik a terület, aminek a közép-hosszútávon való beépülésével lehet számolni. A terület beépülésére egyenlőre csak ötletszerű elképzelések vannak, így konkrét beruházásokról nem beszélhetünk. A területre hatályos szabályozási előírások kereskedelem, szolgáltatás, iroda, kulturális és szórakoztató funkciók kialakítását irányozzák elő a területen. A Városvezetés elképzelései alapján a területen olyan központi, közösségi terület kialakítása is a cél, amely mind esztétikai megjelenésében, mind funkciójában a Város érdekeit szolgálják. A jelenlegi gazdasági terület településképi megjelenése nem esztétikus, így annak megújulása pozitív hatással lesz a Város arculati megjelenésére.

Volt PVCSV területe

A központi elhelyezkedése, infrastrukturális állátottsága miatt jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területként számon tartott terület, melyet a 2002-ben elfogadott - jelenleg felülvizsgálat alatt álló - településfejlesztési koncepció is Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani. A területen nagy volumenű beruházás valósulhat meg, mely Budaörs arculatának meghatározó elemévé válhat. A beépíthetőség kereteit jelenleg folyamatban lévő szabályozási terv módosítás fogják meghatározni. A tömb közép- hosszú távú beépülése (az erre vonatkozó önkormányzati döntés alapján 100 lakásban lett maximalizálva, a kereskedelem-szolgáltatás, irodafunkció 25.000 m² maximális bruttó szintterülettel) jelentős hatással lesz a környező közúthálózatra, melyek csomóponti fejlesztéseket tesznek szükségessé a tömb közvetlen környezetében.

Hársfa utca menti alközponti terület



Szilvás és a vasút feletti háromszög telek



A terület két jól elkülöníthető, de szervesen összefüggő területből áll: magából a Szilvásból (vasúti pálya, Törökbálint közigazgatási határ, Vasút-dűlő által határolt terület) és a 098/2 hrsz-ú területből (1. sz. vasútvonal, Sport utca és M1-M7 közös autópálya szakasz által határolt háromszög alakú terület). A 098/2 hrsz-ú terület a Szilvás területétől északra helyezkedik el és a vasútvonal választja el tőle. A terület fejlesztési céljainak meghatározása jelenleg is folyamatban van.

Volt LM Magyarország területe

A jelenleg üres terület az egyik legkiterjedtebb összefüggő önkormányzati tulajdonban lévő terület, mely fejlesztése előtt szükséges koncepcionálisan eldönteni, hogy milyen funkció, megjelenése lenne preferált. Ezután lehet részleteiben meghatározni, hogy milyen beépítési intenzitással, épületmagasság milyen beépítési struktúrával építhető be a terület.



Átalakuló területeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

Telepítés (beépítés módja)	Magasság	Beépítés mértéke	Telken elhelyezhető főépületek darabszáma	Épületek kialakítható szintszáma	Tetőidom formálása
Szabadonálló	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	építési övezetenként eltérő	magastetős és lapostetős is kialakítható

Átalakuló területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a Vt-KF építési övezetben a BHÉSZ 1. mellékletében jelölt „A” jelű építési helyen:
 - a) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” –rel való kapcsolódást elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - b) a Szabadság út felől a tervezett épületek összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületszakaszok legfeljebb 25m szélességben alakíthatók ki;
 - c) új transzformátor-állomás épületen kívül nem helyezhető el.
- ▶ a Vt-F1 jelű építési övezet területén
 - d) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
 - e) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatár 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével
- ▶ a Vt-F2 jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.
- ▶ a K-1 jelű építési övezet területén A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építéskor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényssáv telepítendő.
- ▶ Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

5.



HELYI VÉDELEM (EGYEDI ÉPÜLETEK, VÉDETT NÖVÉNYZET)

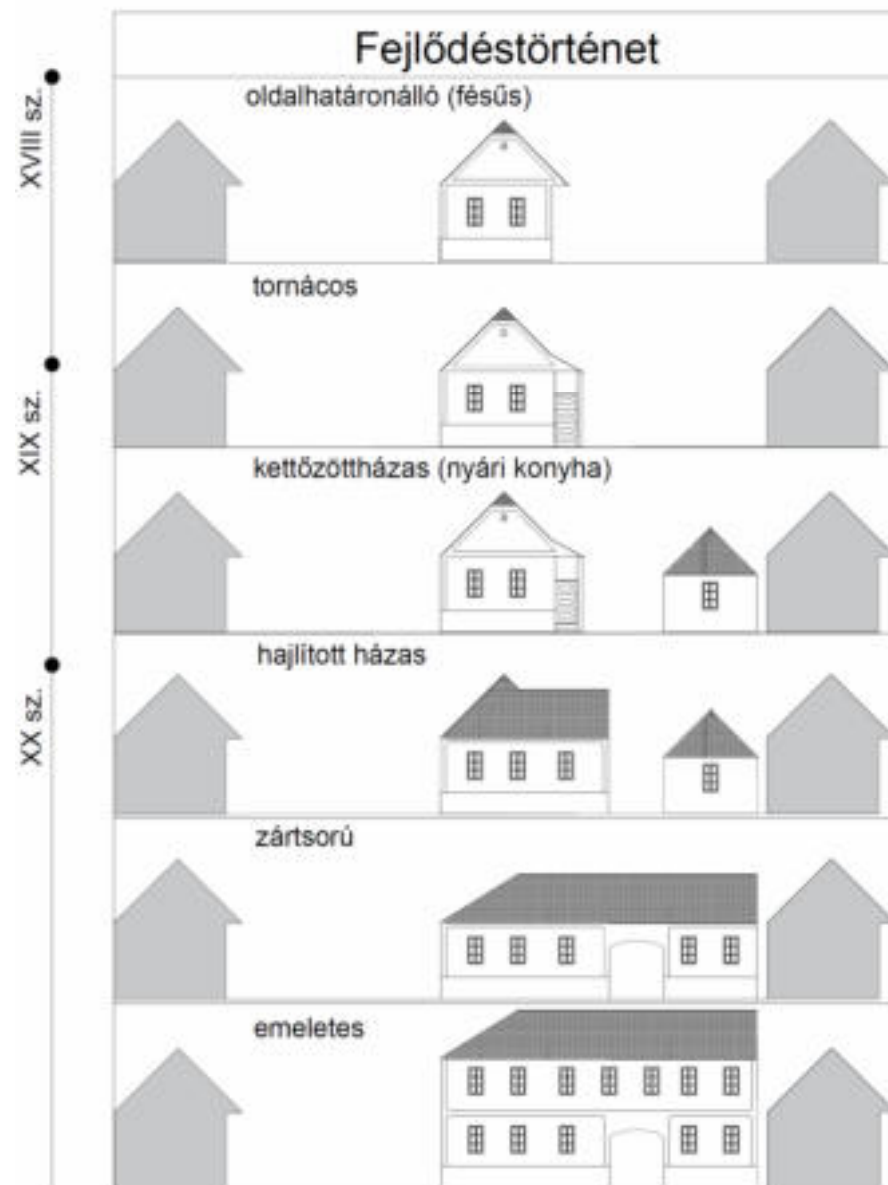


Helyi védett épületek

Budaörs Város Önkormányzata régóta elkötelezett a helyi építészeti értékek megőrzésében, fenntartásában. Ennek szellemében alkotta meg a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) sz. rendeletét, mely az elmúlt évek folyamán többször módosult és jelenleg is folyamatban van annak felülvizsgálata. A rendeletben rögzítettek alapján a védelem alatt álló épületek felújítására, átalakítására, bővítésére szigorúbb előírások vonatkoznak, melyek a védett épületek kubusának, karakterének megőrzésére irányulnak. Az Önkormányzat a szigorúbb előírások és a város arculatának megőrzésének érdekében a védett értékeket fenntartó tulajdonosok, fenntartási kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében a Képviselő-testület által évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázat útján vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól. Ezen pályázat keretein belül az elmúlt évek folyamán számos helyi védett épület újult már meg és váltak a Város esztétikus „díszeivé”, remélhetőleg ez a tendencia az elkövetkezendő években is folytatódni fog és egyre több megújult múlt korabeli épület jelenhet meg a településképben.

Az Óváros területén koncentráltan vannak jelen múltunk építészeti értékei, melyek országos védelem alatt nem állnak, de mégis érdemes azokat továbbörökíteni az utókor számára is. A Város vezetése régóta elhivatott ezen értékek megőrzésében, így jelenleg a városban több mint 100 db épület áll **helyi védelem** alatt. Az Önkormányzat nem csak elviekben támogatja a múlt értékeinek megőrzésében, de már több mint tíz éve anyagilag is támogatja a helyi védett épületek megújításait sikeresen.

A **helyi védett épületek helyreállításánál** a még megmaradt értékek továbbörökítését, azok ápolását kell szem előtt tartanunk. Nem feltétlenül valamely korábbi állapot mindenáron való visszaállítására, vagy a jelenlegi helyzet merev rögzítésére kell törekedni, hanem arra, hogy a hagyományos értékek megtalálják a helyüket a mai igények mellett. Természetesen ez az elv a gyakorlatban minden épületnél más és más kell, hogy legyen. Felújításkor sokszor a jó szándékú, ám szakszerűtlen barkácsolási kedv okozza a legtöbb kárt az épületben. Ezért minden

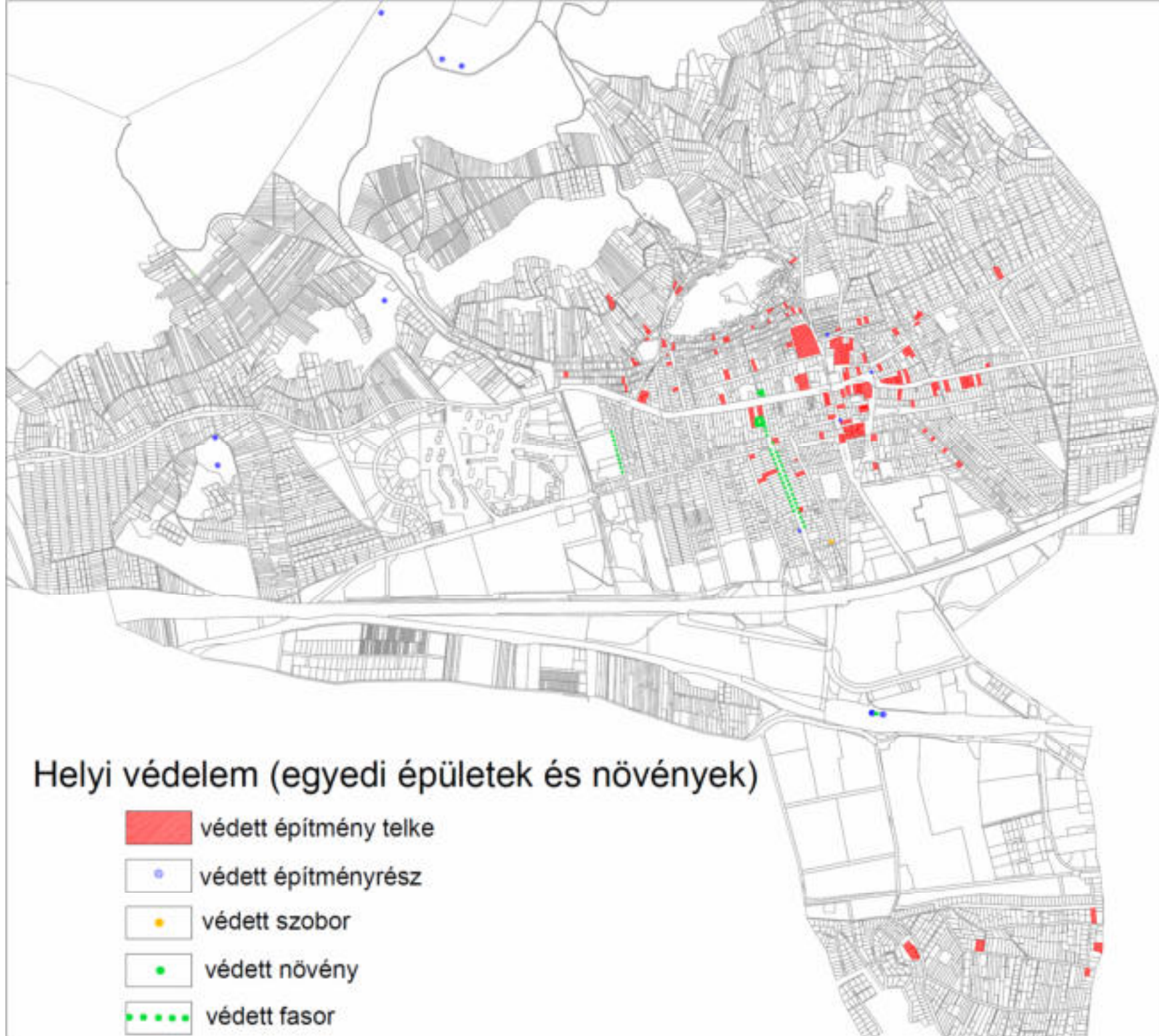


szükséges kompromisszum vagy változtatás előtt kérjük ki hozzáértő szakember tanácsát, hogy a műemléki szempontból nem megfelelő beavatkozásokat elkerülhessük. A felújítás során felhasznált építőanyagoknál, a lehetőségekhez mérten alkalmazzunk természetes anyagokat. Az új szerkezetet igyekezzünk rejtett módon beépíteni, hogy azok megjelenése ne zavarja az összképet. Legtöbbször a régi **alapozás gyengesége** az oka az egyenletes süllyedésnek. Ilyen esetben utólagos aláfalazást kell készítenünk a kritikus részeken, hogy megerősítsük a ház teherhordó szerkezetét. Sajnos csak tüneti kezelést érhetünk el, ha megpróbáljuk a repedéseket habarccsal zární, mert a vakolás után egy év múlva azok szinte ugyanott jelennek meg, ahol annak előtt. A régi házakban koruknál fogva nincs semmilyen **vízszigetelés**. Ám az utólagos vízszintes szigetelés nem egy egyszerű műszaki feladat. A vegyszeres megoldások, amellet, hogy drágák és környezetszennyezőek, hatékonyságukat tekintve sem jelentenek garantált eredményt. Műszakilag nem lehetetlen, ha a meglévő falakat szakaszosan aláalapozzuk, és egyúttal megcsináljuk az utólagos vízszintes szigetelést is, de ehhez részletes alapfeltárás és szakképzett kivitelező szükséges. A **tetőfedés** javításakor érdemes a teljes tetőfelületet újra rakni. A kisszámú bádogtetők javításánál a hiányzó vagy sérült lemezeket lehetősé szerint ne fényes felületű, távolról megcsillanó fémlamezekkel pótoljuk. Helyettük már előpatinázott felületű, természetese anyagokat is kaphatóak és beépíthetőek. Az **ácsszerkezet** felújítása előtt mindig tüzetesen vizsgáljuk meg, hogy a beázások közelében nem károsodott –e a faszervezet, nem látunk –e gomba- vagy rovarkárra utaló nyomokat. Nem felesleges faanyagszakértő bevonásával felderíteni, hogy a fertőzött anyagoktól megszabaduljunk. A tetőszerkezet szakszerű helyreállításánál célszerű hagyományos ácskötéseket, faszeges kapcsolatot, illesztéseket alkalmazni és a teljes szerkezetet a végén gombaölő anyaggal védeni. **Vigyázzunk**, hogy a régi épületek átalakítása, felújítása után se változzon meg a homlokzat színe, ne tűnjenek el az esetleges vakolathímek, fáslik díszítőtagozatok, mert ezek nélkül csak egy lecsupaszított fal marad. A motívumok nélküli házak elvesztik karakterüket, arcukat, tekintetüket. Ragaszkodjunk hát az eredeti formákhoz és részletekhez, hogy a homlokzatokon végzett javítások, meszelések, tatarozások megőrizték a régi épületek értékeit. Az ilyen módon helyreállított házak nemcsak megszépülnek, visszakapva régi bájukat, hanem a Város lakóinak tetszését is elnyerik és követőkre találnak.¹

Helyi védett épületek és védett növényzet listáját Budaörs Örökségvédelmi Hatástanulmánya tartalmazza, amit az alábbi oldalon térképen mutatunk be. A védett épületek listája felül lett vizsgálva 2017 év folyamán, valamint védett növényzet kategóriával is bővül, így a Hatástanulmányban szereplő listához képest az alábbi módosításokkal lesz a településképi rendelet előterjesztve (az alábbi új elemek adatlapjait lásd mellékelve):

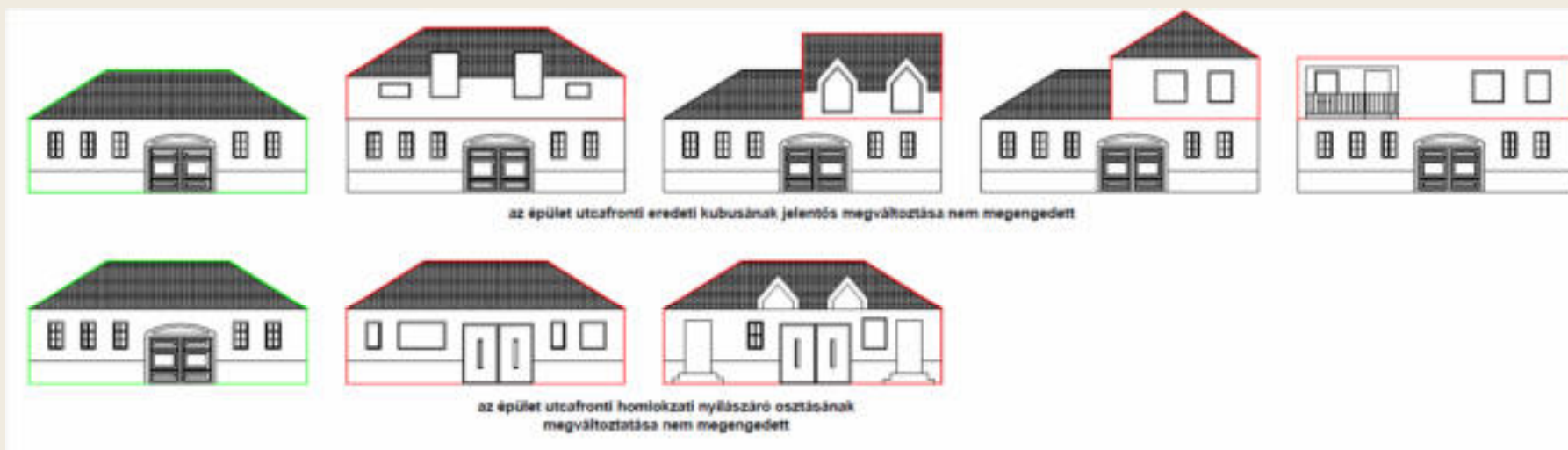
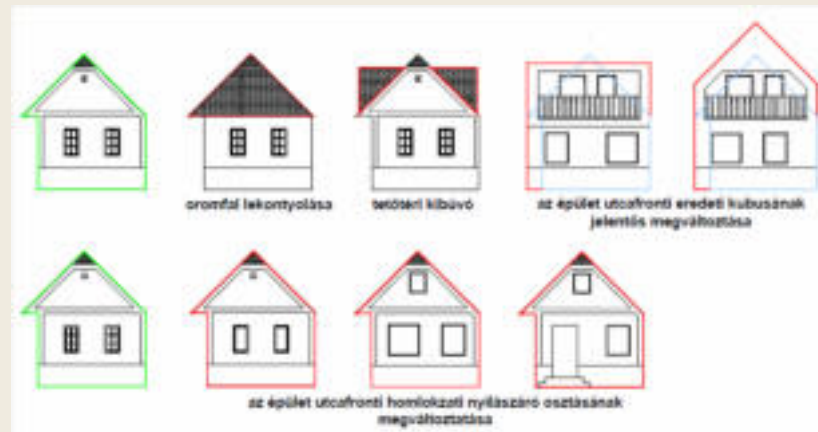
Törölt helyi védett épületek:	Új helyi védett épületek:	N1 Károly király utca Hrsz: 449/2	vegyes fasor (kőris, díszkörte)
Budafoki utca 3. 3231 hrsz.	Hegyalja utca 11525/1 hrsz.	N2 Károly király utca 2. Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
Budafoki utca 21. 3240 hrsz.	Uzsoki köz 52. 1115 hrsz.	N3 Komáromi utca Hrsz: 997	hársfasor – az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon
Budapesti út 80. 3103 hrsz.		N4 Raktár utca 1. Hrsz: 4055	140 éves gesztenyefa
Diófa utca 21. 2299 hrsz.		N5 Szabadság út 46. Hrsz: 2041/2	Rózsakert - facsoport
Kötő utca 7. 1088 hrsz.			
Vasvári Pál utca 24. 315 hrsz.			
Zombori utca 12. 3597 hrsz.			

¹ felhasznált irodalom Krizsán András: Balaton-felvidéki építészeti útmutató



Helyi védett épületekre vonatkozó előírások

- ▶ Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért;
- ▶ A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségére okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg;
- ▶ Nem megengedett a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményező építési tevékenység;



Védett épületrész eseteiben, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez;

- ▶ Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el;
- ▶ Védett építményt elbontani csak a védelem megszüntetését követően lehet;

Védett építmény bontását megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat;

Helyi védett növényzetre vonatkozó előírások:

- ▶ Károly király utcai vegyes fasor: Megtartandó fasor, egy faegyed előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő;
- ▶ Komáromi utcai hársfasor: az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon található fasor megtartandó, egy faegyed előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő;
- ▶ Raktár utca 1. sz. mellett álló vadgesztenye: A Vasútállomás épülete mellett álló 200 éves vadgesztenyefa megtartandó, csonkolása csak élet-egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet;
- ▶ Szabadság út 46. sz. alatti hárfa: Rózsakertben vendéglő kerthelyiségében álló hársfa megtartandó, csonkolása csak élet-egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet;

Ajánlások:

- ▶ Ismerd meg a meglévő szerkezetet, a korábbi átalakításokat;
- ▶ A 18-19. századi épületeknél elengedhetetlen a falkutatás, az építési periódusok tisztázása;
- ▶ Maradjon meg a jó, kerüljön elbontásra azok a toldalékok, melyek építészeti értéket nem képviselnek;
- ▶ Épületdiagnosztika, falnedvesség, sómérés, faanyagszakértés, gomba- és rovarvizsgálat is szükséges lehet a régi épületeknél;
- ▶ Dr Meggyesi Tamás 1999-ben készült tanulmányában (Dr Meggyesi Tamás, Szél Ágnes: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, 1999) a kőhegyi rehabilitáció elveinél a helyhez igazítja sok helyen idézett „Az építészet 10 parancsolata” című gondolatait;

1. *Legyen az épület egészében és részleteiben is egyszerű, mint egy parasztház!*
2. *A ház alakját ne előítéletek, hanem a telek és a terepadottságok határozzák meg!*
3. *Próbáljuk meg az udvarházas beépítés hagyományait folytatni!*
4. *Az udvar a ház szerves része legyen, ne maradjon, ahol a szemetet lehet tárolni!*
5. *A tetőforma legyen egyszerű nyeregtető, hajlásszöge 40-45 fok! Kerüljük a tetőtér „kutyaól” építményeit! Inkább tetősíokban fekvő ablakot alkalmazzunk!*
6. *A kerítés és a kapu a ház szerves része legyen!*
7. *Melléképületeket csak a főépülettel összeépítve, azzal harmonikus egységben építsünk!*
8. *Ha oromfalat építünk, arányai vegyék át a térségben található oromfalas présházak arányait!*
9. *Olyan színeket használjunk az épület külső színezésénél, amik a hagyományos présházaknál is előfordulnak!*
10. *A tervezéssel okleveles építészmérnököt bízál meg; szegény ember ne vegyen bóvlit.*



Jó példák megújult
helyi védett épületekre



6.



A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA — UTCÁK, TEREK, KÖZPARKOK,
KÖZKERTEK

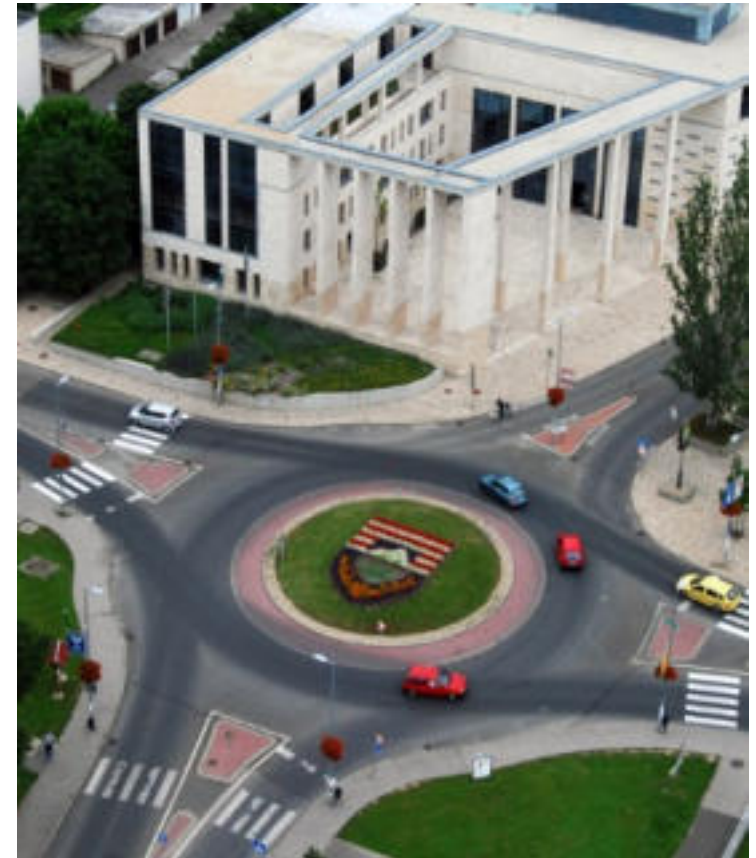
Településünk vonzerejét nagymértékben befolyásolja közterületeink állapota, azok településképi megjelenése. A közterületek egyben közösségi tereknek is, amit szinte mindenki naponta akár többször is használ, legyen az közlekedési célú- rekreációs-, kikapcsolódási, vagy akár szabadidős célú idő eltöltése. Minél jobbak az ilyen találkozások feltételei annál emelkedettebb, pozitívabb a hely szelleme. Közterületeink minőségi fenntartásai, alakításai közös érdekünk és feladatunk, mely feladat kiemelt odafigyelést érdemel a Tulajdonos, kezelő részéről. Alapvető fontosságú tehát a közterületek esztétikus, élhető, biztonságos kialakítása, mely szegmense Városunknak igen fejlettnak tekinthető, mert az Önkormányzat jó gazda módjára gondoskodik azokról. Egy település arculatát, közterületek minőségét, esztétikáját, vagy azok hiányát az épületekkel azonos mértékben és szinten befolyásolják a közlekedési létesítmények és eszközök. Ennek a szemléletnek kell tükröződnie a meglévő létesítmények tervezésekor, építésekor és működtetésekor, valamint korszerűsítésekor is.

Budaörs Város Önkormányzata elkötelezett híve az építő, megújító környezetrendezési tevékenység minőségi feladatának ellátásában, amely a település egyre nagyobb részére terjed ki. Településfejlesztési sikeres akcióorozat során az utóbbi 9 évben nagyon sok közterület valósult meg, amelyek főbb céljai, a településképi folyamatos szépülésének, fejlődésének elősegítése, és a kulturált közterületi hálózat, az épített és a természetes környezet összhangját és minőségének jobbítását szem előtt tartva. Célunkat köztéri szobrok, emlékművek felavatásával, játszóterek, sportpályák, közkertek és közparkok kialakításával, felújításával, a közlekedési közterületek rendezésével, a környezetterhelés csökkentését az energiafelhasználás hatékonyságának növelésével, különösen a napenergia hasznosítás arányának növelésével kívántuk és kívánjuk a jövőben is elérni.

A városi közterületek, közhasználatra átadott területei megújítási, korszerűsítési igénye a város életében folyamatosan jelen van, a megfogalmazott feladatok végrehajtása, a város egészére kiterjedően összességében jelenti a kulturált települési lakókörnyezet megvalósítását. Ez a stratégiai folyamat nagyon sokrétű, sok szálon indult kezdeményezése a városnak, melybe éppúgy beletartozik a közterületrendezés és közpark-, közkert kialakítás, mint a Budaörsi Kopárok területének egy részére készített Botánikai és zoológiai felmérés, közterületi és intézményi fakataszter készítése, a település egyedi tájértékeinek kataszterezése, hiszen a kulturált települési környezet megvalósítását a lehetőségek felmérésével, az értékek védelmével, a hagyományok táplálásával és megőrzésével kell kezdeni.

Budaörsön az alábbi szerint csoportosíthatóak a közterületek:

- utak (forgalomcsillapított lakóutcák, gyűjtőutak, főutak);
- gyalogos prioritású közterek;
- közintézmények és azok közösségi területei;
- rekreációs terek (pihenő terek, játszóterek, tanösvények).



Utak (forgalomcsillapított lakóutcák, gyűjtőutak, főutak, kereszteződések)

Az utcakeresztmetszetet a településszerkezet jellege, a beépítési intenzitás, az utcák forgalmi funkciója határozza meg. Cél a hosszabb homogén keresztmetszetű, váratlan megoldásokat nem nyújtó szakaszok kialakítása. Budaörs domborzati adottságai változatosnak tekinthetők, így a közterületek jelentős része domborzati viszonyoknak kitett, így azok nyomvonalvezetésénél elsődleges szempont az optimalizált (minél kevesebb töltés és bevágás) kialakítás. Az utca teljes területének: úttest, padka, árok, szabad területek, behajtók, járdák berendezések, vízelnyelő, közüzemi aknafedlapok, vízelzárók, gázvezetők stb., tervezése során a „funkciót és a szépséget minden négyzetcentiméteren” elv mentén történő aprólékos kidolgozás, megalkuvásmentességet követi Budaörs Város Önkormányzata a közterület fejlesztések megvalósításai során is. Az elmúlt 20 évben jelentős átalakuláson ment keresztül a Város, mely a közterületek dinamikus fejlesztését is megáival vonta, így valósult meg a településképet is jelentősen befolyásoló **úthálózati** fejlesztések, rekonstrukciók mellyel egy rendezett, esztétikus közterületi állapot fogadja ma a közlekedőket. Kerülni kell a szemmagasságban takaró növényzet alkalmazását, különösen a kereszteződéseknel, gyalogosátkelőknél és a vasúti átjáróknál. A gépkocsivezetők szemmagasságát és a gyermekek magasságát is figyelembe véve az említett helyeken legfeljebb 50-60 cm magas fekvő cserjéket, évelőket szabad csak telepíteni. Az előkertet, valamint a járda és az úttest közötti zóldsávban a lakosság díszítés, illetve térelválasztás céllal előszeretettel ültet különböző sövényeket. Fontos, hogy ezek ne legyenek a közúti űrszelvényben, illetve lehetőleg minél távolabb kerüljenek a forgalomtól.

A **lakóutcák** alapvetően a magánutak megközelítését és kiszolgálását biztosító közterületi elemek, melyek nagyobb többsége csökkentett járműsebességgel, a gyalogos forgalom számára is nagyobb biztonságot nyújt. A járda funkciója kisebb jelentőségű, de kiépítésük akár minimális szélességgel a biztonságot szolgálja. A lakóutcák megújításai, építései során kiemelt figyelmet kell fordítani az esztétikus kialakításra, a forgalomcsillapító eszközök és az egyedi kapubehajtók egységes részleteiben is igényes kialakítására.



A **gyűjtőutak** (Baross utca, Farkasréti utca, Árok utca, Szivárvány utca, Puskás Tivadar utca, Bretzföld utca, Petőfi Sándor utca stb.) a lakóutcáknál magasabb szintű úthálózati elemek, az elnevezéséből is következtethetően összegyűjtik a területfelhasználási egységek forgalmát és lebonyolítják a településközi és a településrészek közti (üzletek, közintézmények, gazdasági területek stb.) közlekedést, továbbá biztosítják a magasabb kategóriájú utakra való eljutást. A lebonyolított forgalomból is adódóan is a lakóutcáktól eltérően a gyűjtőutcáknál a parkolási igény is lényegesen nagyobb. Budaörs a kihívásoknak megfelelően a gyűjtőúthálózatát is átalakította, átépítette az elvárásoknak megfelelően az elmúlt évtizedekben és a gyűjtő utak mentén igényes zöldfelületek, párhuzamos parkolósávok-, valamint kereszteződésekben körforgalmak lettek kialakítva.

Budaörs **főúthálózatai** olyan országos közúthálózati elemek, melyek a távolsági forgalom lebonyolítását szolgálják. Az integrált közlekedésfejlesztés alapja a kapcsolódó létesítmények részletes megtervezése. Budaörs egyik jellegzetessége, az 1.sz. főút városközponti szakasza, ahol a főúttal párhuzamosan szervízút lett kialakítva a 2000-es évek elején, mely biztosítja az út menti funkciók zavartalan, biztonságos megközelítését, a parkolást (parkolási rendelet alapján) és a zöldsávval a főút zajterhelésének csökkentését.



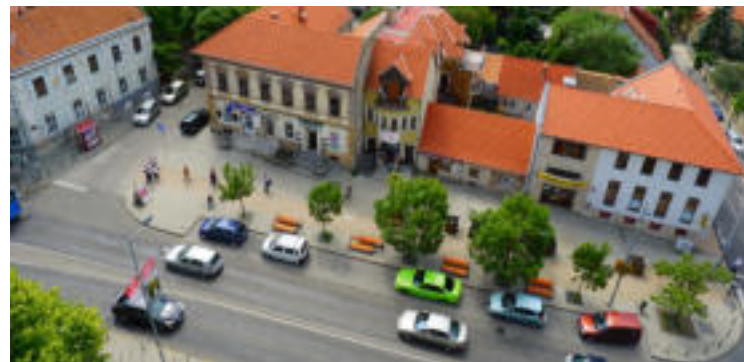
Gyalogos prioritású közterek

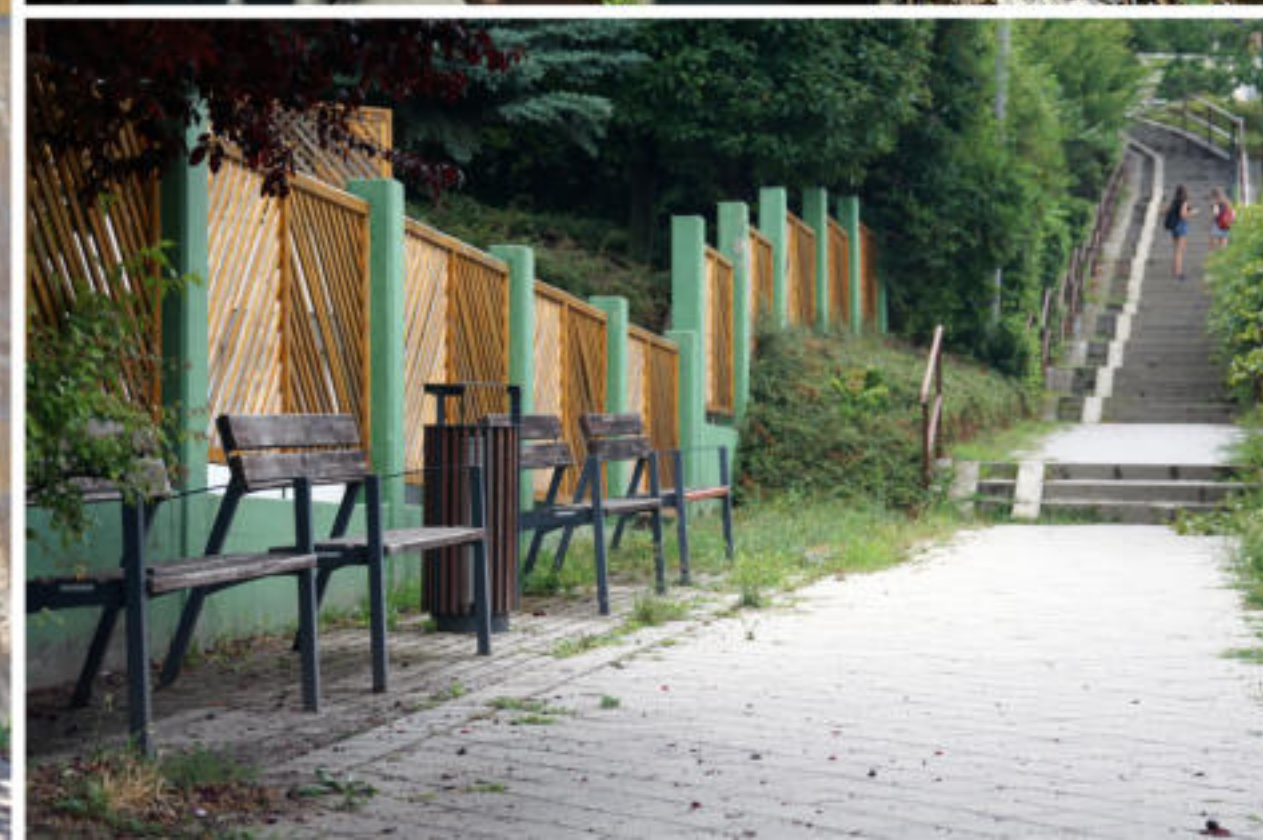
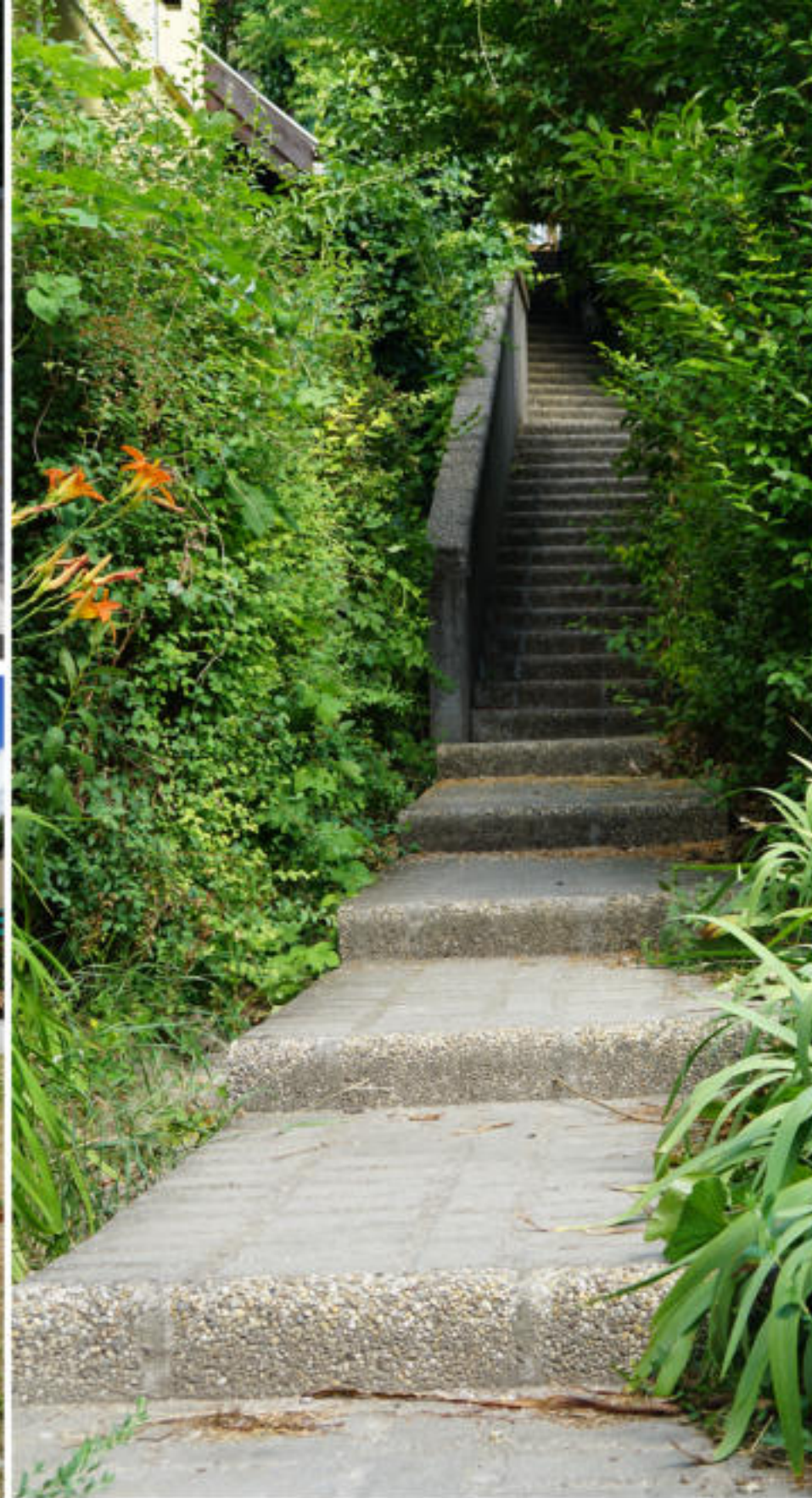
Jelenleg Budaörsön a Templom tér, Esze Tamás utca és a lakótelepi kiterjedt közterületek vannak kifejezetten gyalogos prioritású közösségi térként kialakítva.

A **Templom téri** térközburkolattal ellátott terület városi rendezvényeknek (pl.: Virágvasárnap a hagyományoknak megfelelően virágszőnyeggel borítják) is helyszíne szokott lenni. A Tűzoltó szertárból átalakított kávézó és a Római Katolikus Templom árnyékában lévő teresedés egyben városi találkozó pont is, ahol szívesen megpihen, elidőzik az ember. A Római Katolikus Templommal szemben, az Ébner György köz bejáratánál a közterület teresedésénél található padok szintén népszerűek a nyári időszakban a fagyizó révén, ahova a tikkasztó délután egymást érik a látogatók. A Városban kevésnek bizonyulnak az ilyen jellegű közösségi terek, a Város vezetőket már régóta foglalkoztatja a Városközpont gyalogos prioritású közterületeinek bővítése, mely a Templom tér komplex fejlesztése részeként valósulhatna meg. A települési tér ezen speciális karakterű részén a közterület rendezése, fejlesztése során javasolt kiemelt szempontként figyelembe venni a hely szellemét. Mindenképpen szükséges a fejlesztés előtt komplex minden részletre kiterjedő terv készítése, mely megvalósítása történhet több ütemben is, de fontos, hogy minden részütem megvalósítása az egységes, igényes, esztétikus közterületi kialakítást szolgálja, mely során egyedi tervezésű, igényes kivitelezésű közlekedési jelzések, utcabútorok alkalmazása szükséges.

A **lakótelep** közterületei esztétikusan lettek átalakítva az elmúlt évtizedben, ahol minden korosztály megtalálja a pihenési lehetőséget. A közterületi fejlesztések során több játszótér és árnyas pad lett kialakítva, ahol a melegebb napokon kutak, csobogók, vízpermet enyhíthetik a hőérzetet.

Budaörs domborzati adottságaiból adódóan számos **közösségi lépcső** van kialakítva, melyek szintén gyalogos prioritású köztérnek tekinthető. Ezek a lépcsők jellemzően a történelmi városrész (Kőhegy és a Városközpont) területén találhatóak. A szűkös közterületi szélességük miatt, sokszor zegzugos nyomvonalvezetésük és az azokról feltáruló panoráma különleges hangulatot ad a közlekedőknek





Lépcsők

Rekreációs terek (pihenő terek, játszóterek, tanösvények)

A rekreációs közterek elsődleges célja a pihenés, megnyugvás, feltöltődés. E terek kialakításának, arculatformálásának ezen elsődleges célt kell szolgálnia. A rekreációs terek jellemzően a zajtól közlekedés elől óvott területek, ahol a zöldfelület minőségi kialakításának kiemelt szerepe van. A Városban kifejezetten sok pihenőtérként kialakított közterület található, melyek szinte mindegyike az elmúlt húsz év során megújult, így a Városban élőkét vagy az ide látogatókat rendezett, esztétikus közösségi terek fogadják. Ilyen **pihenő terek** például:

- Tárogató utcai park;
- Kőhegyi pihenő;
- Kötő utca pihenő;
- Kálvária téri pihenő;
- Hosszúréti patak melletti 4,5 hektáros közpark;
- Ifjúság utca menti pihenő;
- Csillag utca menti pihenő és játszótér;
- Bibó téri csobogó;
- Polgármesteri Hivatal mögötti pihenőtér.



A pihenő területek mellett a Város minden korosztály számára lehetőséget kínál az aktív pihenni vágyóknak számára is. A feltörekvő ifjúság számára kialakított alábbiakban felsorolt **játszóterek** száma kiemelkedő, melyek esztétikus kialakításukkal a településkép építő elemei:

- Tárogató utcai játszótér;
- Petőfi u- Munkácsy u. közötti játszótér;
- Bazsarózsa-Rezeda utca kereszteződésénél játszótér;
- Cserebogár utcai játszótér;
- Máriavölgy utcai játszótér;
- Clementis utcai játszótér;
- Stefánia utcai játszótér;
- Ostor utcai játszótér;
- Őszibarack utcai játszótér;
- Fűtőmű melletti játszótér;
- Hermann Ottó általános Iskola területén nyitott felnőtt játszótér.



További aktív kikapcsolódás terei lehetnek a turistaútvonalak és a **tanösvények**. Budaörs természeti értékei elbűvölőek, a Városból 3 turistaútvonal is becsatlakozik, ahol a növény és állatvilág megismerése mellett olyan kilátópontokhoz is eljuthatnak a látogatók, ahonnan az egész Város sziluettje elénk tárul. Mindenképp javasolt felkeresni ezeket a helyeket, mert aki nem látta ezeket a pontokat, az nem ismerheti Budaörs igazi arculatát. Az elmúlt évtizedekben az Önkormányzat kiemelt fontosságú feladatként kezelte a természeti értékek megőrzését és bemutatását, mely során a Törökugratón példaértékű tanösvény-rendszer első üteme valósult meg. Teljes megvalósítását követően a Törökugrató déli lábánál található erdő területéről a legmagasabb ponton áthaladva és az északi oldalon leereszkedve fogja a tanösvény-rendszer bemutatni a növénytakarót, a növénytársulások változását és a növényfajok sokszínűségét, a telepített akácost és fenyvest, a lábra kapó melegkedvelő tölgyest, nyílt és zárt dolomit-sziklagyepet, lejtő-sztyepprétet, karsztbokor-erdőt. A 10 állomásból álló erdei tanösvény az erdei ökoszisztéma bemutatása érdekében, és 10 eszköz kihelyezésével a torna-ösvény. 2010. évben került sor a Törökugrató legmagasabb, csodálatos panorámájú pontját és az egykori bánya udvar területét érintő, a dolomit gyeptársulást bemutató Naprózsa fantázia névvel elnevezett tanösvény szakasz kialakítására. 2014. évben a készült el a Kövirózsa elnevezésű tanösvény. A tanösvény-rendszer utolsó, még nem kialakított eleme, a hegytetőről az északi szinte függőleges sziklafal két oldalán fogja vezetni a látogatókat a Horthy kapuhoz. A teljes kiépítést követően összeköttetés valósul meg a déli hegylábától a Törökugrató legmagasabb pontján keresztül a Törökugrató északi hegylábáig terjedő terület között, olyan módon, hogy a tanösvény rendszer információkkal (tanösvény-állomások), programokkal (játsszótér, erdei tornapálya, egyéb foglalkoztatókkal) szolgál az érdeklődő látogatók, szabadidejüket eltöltő lakosok számára egy-két órás vagy a teljes területet bejárva egész napos programot kínálva, a rekreációs lehetőségeket bővítve.



7.



JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK (TETŐK, AJTÓK, ABLAKOK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS), KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA²

² A fejezetnél felhasznált irodalom: dr. Meggyesi Tamás: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter elemzése és rehabilitációjának elvei és Krizsán András: Balaton-Felvidéki építészeti útmutató

Ez a fejezet a részletek fontosságát mutatja be, mely szempontok sokszor nem kapnak kellő hangsúlyt a tervezés során, pedig ezen részletek egészéből tevődik össze az épület településképi megjelenése. Fontos, hogy ezekkel a részletekkel azután kezdjünk el foglalkozni miután a megfelelő formát, arányt, léptéket, tömegképzést megtaláltuk.

Építészeti részletek (tetők, ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés)

A **tető** az épület kubusának egyik legmeghatározóbb eleme, melynél kiemelt szempont kell legyen esztétikus megjelenés mind kialakítás- (lapos, magas), mind anyaghasználat szempontjából. A korábbi fejezetekben részletesen be lettek mutatva az egyes településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek esetében az elfogadható tetőkialakítás. A Város területén általánosságban elmondható, hogy 45°-nál nagyobb hajlásszögű tető és többszintes tetőtér nem alakítható ki. Ennél részletesebb előírás a Kőhegy és a Városközponti területeknél lettek meghatározva, ahol előbbieknél új épület építése esetében csak 40-45 ° közötti tetőhajlásszögű épület építhető, valamint utóbbinál, hogy az épület alapterületének felén, utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani úgy, hogy az utcáfronti homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés. A többi területen nincsen egyéb korlátozás meghatározva a tető kialakítására, így például a kertvárosias területekre sem, hogy lapos vagy magastetős kialakítás engedhető. Minden területen elvárás viszont a gondosan megformált tetőzet legyen az lapos vagy magas, kontyolt, vagy ormfalas kialakítású. Általánosságban elmondható, hogy kerülni kell a bonyolultabb, tagoltabb tetőformák kialakítását és **törekedni kell az arányos és esztétikus, minél egyszerűbb megjelenésűek tervezésére.**



A nyílászárók épület homlokzatainak való megjelenései alapjaiban határozzák meg az épület karakterét, így azok kialakítása kiemelt figyelmet érdemel a tervezési folyamat során. Az egyes településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek esetében más és más nyílászáró osztás eredményez esztétikus településképi megjelenést, viszont általánosságban elmondható, hogy törekedni kell azok kialakításánál mind arányaiban, mind anyaghasználatában illeszkedjen az épület és környezetének karakteréhez legyen szó új beépítésről vagy átalakításról.



Ajtók és ablakok

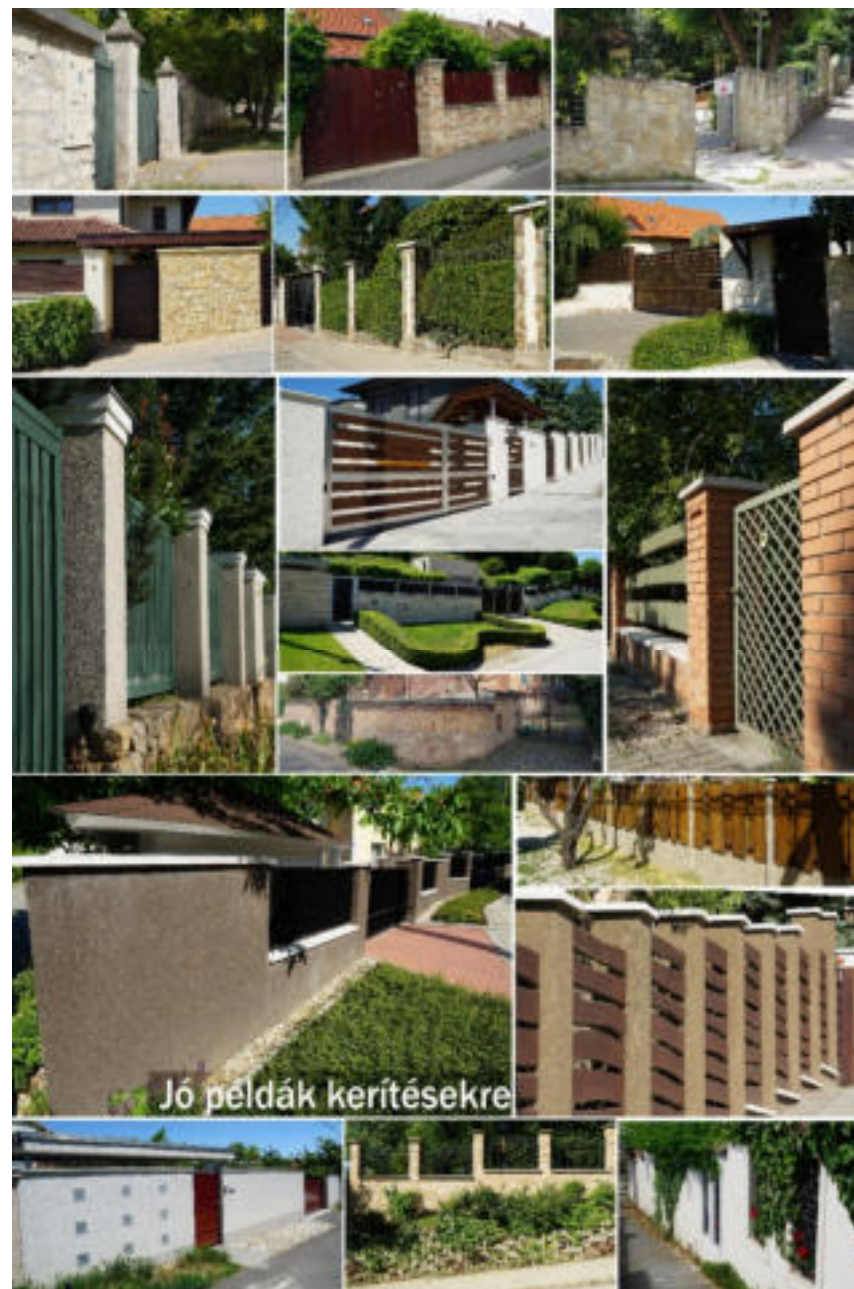
A nyílászárók kialakításai jelentősen befolyásolja az épület arányosságát, és ezáltal annak településképi megjelenését. Az arányok eltalálása szubjektív esztétikai kérdés, mely talán a legnehezebb az épület tervetzése során, hiszen legtöbbször az épület alaprajzi kialakításához próbáljuk hozzárendelni a nyílásokat. Ha nincs rend az alaprajzi elrendezésben, az a nyílászáró osztáson is meglátszik. Az ablakokról azt is szokták mondani, hogy a ház szemei. Valóban: az ablakok nem sasak arra valók, hogy kilássunk, hanem arra is, hogy belássunk rajta. Legalább is abban az értelemben, ahogy az ember a másik „szemébe néz”, hogy kifűrkéssze gondolatait, jellemét. Ezért olyan település esetében is, mint amilyen Budaörs, a házak ablakainak kialakítására nagyobb gondot kellene fordítani. A hagyományos épületek ablakai általában álló téglány arányúak, és rendszerint egyszerű vakolt, a fal színétől eltérő festett tagozat keretezi. A polgárosiasodott épületek ablaktagozatai gazdagabbak, és leggyakrabban az eklektika formajegyeit mutatják. A régi házakra az is jellemző, hogy a falfelülethez képest kevesebb és kisebb a nyílás. Ez mai igényeinket nem mindig elégíti ki, ezért sokan készen kapható „háromosztatú” típus-ablakra cserélik ki a régieket – és ezzel tönkreteszik az eredeti épület karakterét. A múltban az ablakok méretét és számát a rendelkezésre álló építőanyagok határozták meg emiatt általában a nyílások kicsik, és a saroktól távol voltak. Ma már ez a kötöttség nem áll fenn, így a paletta végtelen a forma és méret vonatkozásában, így a Tervező és a Beruházó (szerencsésebb esetben a Város főépítésének esetleg Tervtanácsának kontrolljával) felelőssége az esztétikus nyílászáró rend megformálása. A nyílás konzignációnál törekedni kell a minél kevesebb nyílásméret alkalmazására, az arányos és rendezett homlokzati kialakításra legyen szó egy Városközponti-, egy gazdasági- vagy lakóterületi szituációról.



Kerítések

Hazánkban sokan, a biztonság érdekében telküket tömör fémmel, kővel, vagy fával körbe kerítik. Kerítések széles választéka áll rendelkezésünkre, ám a legszebb, leghangulatosabb porta is tönkre tehető egy nem odaillő kerítés építésével. Az első kérdés, amelyet el kell döntenünk, hogy mennyire takarjuk mások szeme elől birodalmunkat. Egyre elterjedtebb szemlélet az „Én házam az Én váram”, melynek inkább vagyonvédelmi okai lehetnek. Vannak, akik szívesen megmutatják másoknak is ápolt kertjüket, mások viszont egyetlen rést sem hagynak szabadon a kíváncsiskodó szemeknek. A közterület és a magánterület elválasztó vonala nem csak határvonal, hanem térfal, áttört formájában pedig összekötő elem, mely az utcakép, így a település arculatának is meghatározó eleme. A településképi szempontból lehatárolt területeknél eltérő karakterű területi egységekről beszélhetünk, így a kerítésekkel szemben támasztott elvárások sem ugyanazok.

A történelmi területeken javasolt a természetesebb, a környezetébe illő kerítés használata, míg a város többi részein anyaghasználati megkötés nincs, viszont esztétikai annál inkább. Falazott kerítés esetén fontos eleme lehet a térfalnak a felfuttatott növényzet. Budaörs esetében a természetes építőanyag a kő. A terméskő mellett a vakolt falazás, vagy esetleg a téglák is elfogadható, de a csupasz betonlábazat ebben a környezetben – akár kerítés, akár támfalról van szó – kellemetlen, durva hatású, ezért kerülendő. A lábazatra kerülő kerítéselem általában fa: lécezés vagy deszka. A Kőhegy alja városrészben a zárt, falazott kerítés idegen: az apró telkek nem viselik a bezártságot. Mivel itt az épületek – ill. a részben földbe vájt pincék – az utcának hagyományosan csak az északi oldalára épültek, a felső utcára nyíló telekrész lezárása sokszor zavaros, „hátsóudvar jellegű”. Itt falazott kerítés építése káros lenne, hiszen a minden utcáról élvezhető kilátást venné el. A templomkert szép kovácsolt vas kerítése érzékelhetően számos portán is megjelenik. Ebben nincs semmi kivetni való, ha mértékkel és ízléssel alkalmazzák és nem hivatkozik. A kerítések kialakításánál ügyeljünk az esztétikai és a balesetvédelmi szempontokra, így kiemelt teiktettel, hogy a utcasarki kerítésnél kerülendő a tömör kerítés.

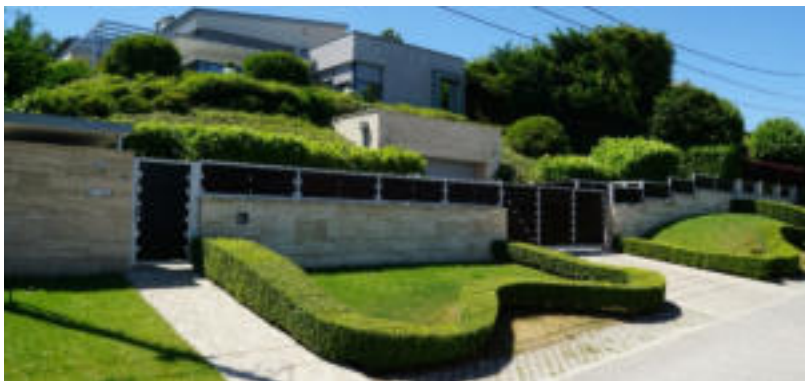


Kertek, a zöldfelületek

Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, a zöldfelületek is. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településképi egészét. A zöldfelületet elemei, a fák, facsoportok, bokrok, zöld gyepek ökológiai szempontokon túl esztétikai jelentőséggel is bírnak. A kertek, egyéb zöldfelületek esetében a meglévő növényzetet védeni kell, meglévő, fás növényzet megtartásával egy új épület építése esetén is egy aktív zöldfelületbe ágyazott, harmonikus épített környezetet lehet teremteni. A telkek kötelezően előírt zöldfelületén háromszintű zöldfelület kialakítása településképi szempontból is a legkedvezőbb.

Településképi jelentőséggel bírnak a nagyméretű parkolók fásításai is. A 4 parkolóhely területéhez tartozóan telepített fák lombkoronájukkal - ökológiai jelentőségükön és árnyékoló hatásukon túl, - jelentősen javítják a monoton, burkolt felületek látványán.

A honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítésével lehet elérni, hogy az ültetett növényzet életképes legyen, összhangban legyen az adott terület és környezetének funkcióival. Ennek megfelelően a legkedvezőbb fafajták a következők: juharfélék, éger félék, nyír, borsófa, ostorfa félék, kőrisfélék, platán, cseresznyeszilva, fűz fajok, tollas gyöngyvessző félék, berkenyék, kocsányos tölgy, hársfélék. a legmegfelelőbb cserjefajták: fanyarka félék, törpemandula, borbolya félék, nyári orgona, dudafürt, som félék, mogoró, cserszömörce, madárbirs, galagonya, gyöngyvirágcsereje félék, kúszó kecskerágó, aranycserje, boglárca, fagyal, jezsámen félék, cserjés pimpó, kökény, tűztövis, gyepürózsa, csigolyafűz, serevényfűz, bodza, gyöngyvessző, hóbogyó, orgona, tamariska, bangita félék, rózsálc



Tetők, ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzésre vonatkozó előírások, ajánlások:

- ▶ Magastető hajlásszöge 45° -nál nagyobb nem lehet.
- ▶ Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.

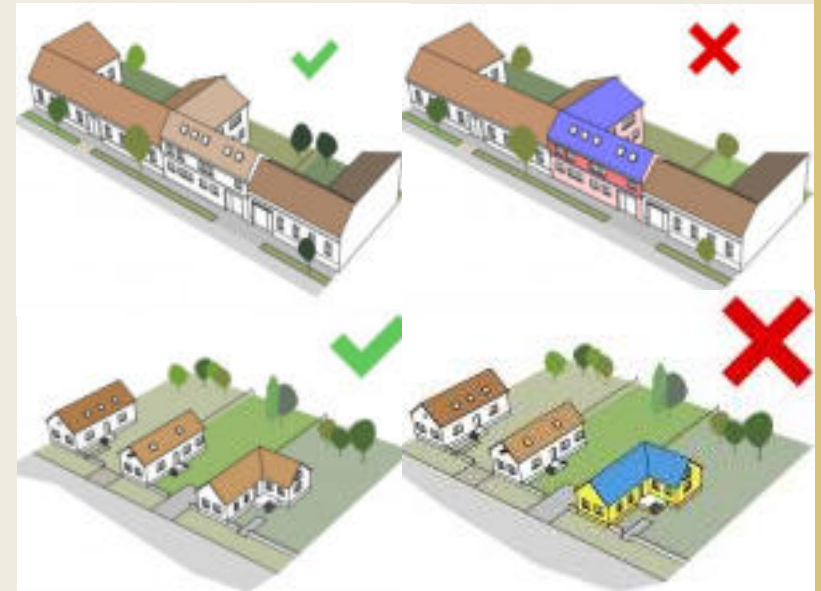
- ▶ A tető kialakításánál kerüljük a tagolt tetőformák, vápák, tornyok kialakítására, törekedjünk az egyszerűsége. Az épület teljes fedésű lapostető kialakítás a történelmi területeken kívüli részeken lehetőség van.



- ▶ Törekedni kell a rendezett, egyszerű alaprajzi elrendezés hatására, ami jelentős hatással van az épület tömegformálására, nyílászáró osztására, a tetőzet kialakítására.
- ▶ Ajánlott hagyományos tetőfedő anyagok: cserép, hódfarkú cserép, hornyolt cserép, sajtolt tetőcserép, korcolt fémlemez fedés;
Nem javasolt tetőanyagok: azbezt, betoncserép, bitumenes zsindely, trapézlemez, fém cserepes lemez, hullámpala.
- ▶ A nyílások – ablakok, ajtók - kialakításánál is ügyelni kell a kellő napfény belső terekbe való bejutásáról, úgy, hogy a homlokzati nyílászáró osztása rendezett legyen;

- ▶ Kerülni kell a nyílászárók „tobzódását” a homlokzaton, törekedni kell a letisztult harmonikus nyílászáró osztásokra, mely településképi megjelenésben rendezett épület képét mutatja;

- ▶ Színek harmonikus használata jelentősen növeli az épület esztétikus megjelenését, kerülni kell az indokolatlanul sok szín megjelenését a homlokzatokon és kerülni kell a rikító színek használatát;



- ▶ A homlokzatképzése során kerülni kell az indokolatlan tagolásokat, homlokzati töredezettséget, a tervezésnél törekedni kell az egyszerű letisztult formavilágra.

Kerítések kialakítására vonatkozó előírások, ajánlások:

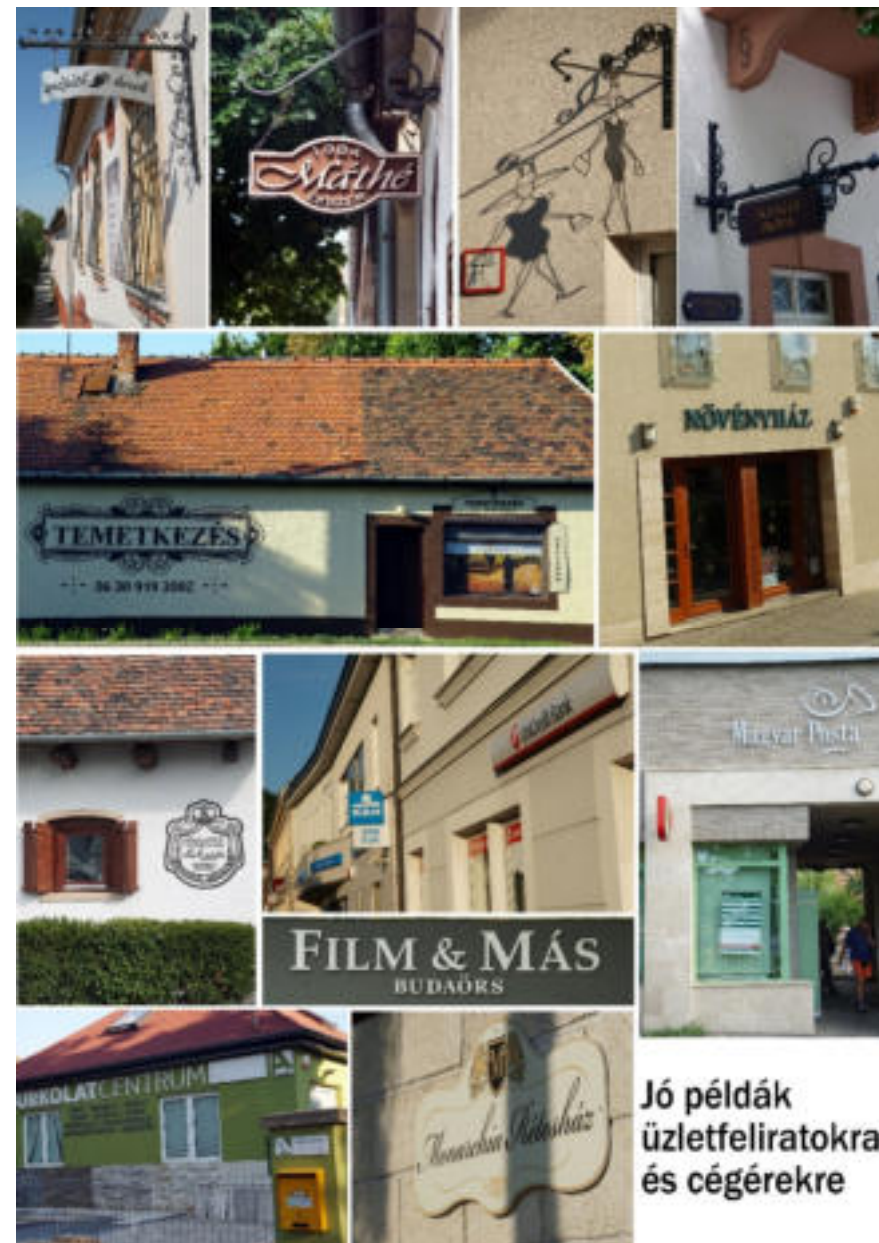
- ▶ Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok esetében kerítés csak a szabályozási vonal mentén alakítható ki.
- ▶ 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a tele sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömörkerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.

8.



JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÜLETRÉSZEK, REKLÁMHORDOZÓK, CÉGÉREK, ÜZLETFELIRATOK

Településképi szempontból meghatározó az épületek homlokzatán, kerítésén elhelyezett cégérek, üzletfeliratok látványa. Azoknak a cégéreknek és üzletfeliratoknak a megjelenése kedvezőbb településképi szempontból, melyek szervesen illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, így együttesen összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A kerítéseken is lehet úgy elhelyezni üzletfeliratokat, hogy annak tagolásával azok összhangban vannak. Sajátos hangulatot tükröznek a cégérek. Amennyiben azokat a harmonikus utcakép figyelembe vételével helyezik el, mind a darabszámát, mind az egymástól való távolságukat tekintve, értékes és esztétikus utcaképi elemként jelennek meg. Azon üzletfeliratok megjelenése illeszkedik jobban az utcaképbe, melyek mérete nem haladja meg a homlokzatfelület 10 %-át.



Üzletfeliratok, cégek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
 - a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
 - b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
 - c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
 - d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
 - e) Molinó (szövetből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.
- ▶ Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
 - a) Cégeket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
 - b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
 - c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
 - d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégek darabszámát a harmonikus utcaféki megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.
- ▶ Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

IMPRESSZUM

Készítette

Budaörs Város Önkormányzat Főépítész Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Wittinghoff Tamás – polgármester
Csík Edina - főépítész

Készítették:

Szöveg

Vári Attila, Bárány-Horváth Laura

Felhasznált irodalom:

dr. Meggyesi Tamás: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter elemzése és rehabilitációjának elvei (1999)

Krizsán András: Balaton-Felvidéki építészeti útmutató

Rácz Miklós és Thury László: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására (2012)

Budaörs Örökségvédelmi Hatástanulmánya (2016)

Intramuros Építész Iroda: Budaörs, Kőhegy Városrész területét érintő szabályozási terv felülvizsgálatát megalapozó rehabilitációs terv (2016)

Fotók

Vári Attila

2017

Építészeti útmutató ábrái

Vári Attila

Intramuros Építész Iroda

Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

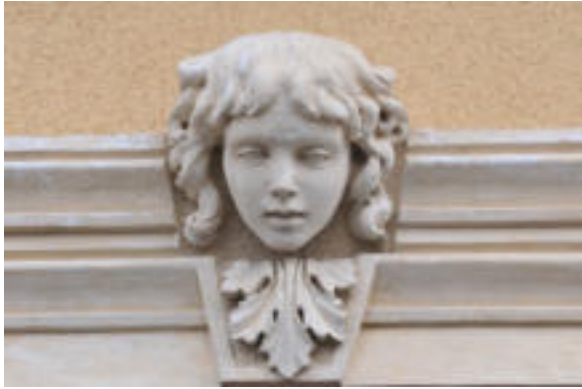
ÖNÖK KÜLDTÉK

Kovács-Fari Karolina:

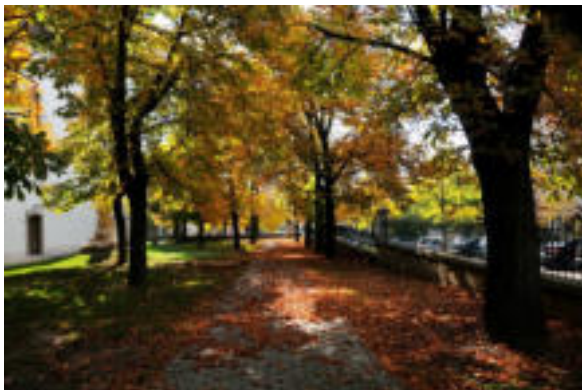


Weiland Gyula:











Zanathy Ildikó és Szabó Gyula



Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2017. (.....) önkormányzati rendelete

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§-ban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A RENDELET CÉLJA

1.§ E rendelet célja Budaörs Város sajátos településképének védelme és alakítása, az építészeti örökségének védelme, a településképvédelem elemeinek, településképi követelmények, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településképvédelem-értékesítési eszközök meghatározásával.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2.§ E rendelet a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel és mellékleteivel, függelékeivel (továbbiakban: BHÉSZ) együtt alkalmazandó.

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

3. § Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a) 1. melléklet:

Helyi területi védelemmel érintett terület lehatárolása: Kőhegy és környéke

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása:

- Városközponti terület;
- Lakótelep területe;
- Lakóterületek (Hegyvidéki és síkvidéki);
- Üdülőtérületek (Frankhegy, Méhecske utca és környéke);
- Kertés mezőgazdasági területek (Alsószállás, Felsőszállás, autópálya mentén);
- Intézményi területek;
- Gazdasági területek;
- Átalakuló területek;
- Jelentősebb közterületek.

b) 2. melléklet: Helyi egyedi védelem elemei

4. § Jelen rendelet – az alábbi függelékeket tartalmazza:

- a) 1. függelék: Fa- és cserjefajok jegyzéke:
1.1. Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke,
1.2. Budaörs területén javasolt cserjefajok jegyzéke,
1.3. Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke.
- b) 2. függelék: Budaörs Város Településképéről szóló rendelet felépítése

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MEGHATÁROZÁSA

4. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE (Kőhegy és környéke)

ÉS TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE

(Városközponti terület; Lakótelep terület; Lakóterületek; Üdülőterületek; Kertes mezőgazdasági területek; Intézményi területek; Gazdasági területek; Átalakuló területek; Jelentősebb közterületek)

5. § (1) Helyi építési szabályzat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterületének mértékeként a BHÉSZ szerinti övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret legnagyobb beépítési mértéke alapján számított beépíthető terület kétszeresénél nagyobb értéket nem állapíthat meg.
- (2) Magastető hajlásszöge 45°-nál nagyobb nem lehet.
- (3) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyepterület vagy talajtakaró telepítését.
- (2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan faj kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. A telepítésre javasolt növényzet listáját a 1. függelék tartalmazza.
- (3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m² szabad zöldfelületet biztosításával.
- (4) A meglévő növényzet védelme érdekében:
- a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
 - az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
 - építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növénygyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növénygyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;
 - a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

- (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
- a) a megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik; fakivágás esetén az eredetileg meglévő fasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő; a pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők; a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - b) a javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő; a javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
 - c) a növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni.

7. § A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület – az alábbi korlátozással helyezhető el:

- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
- b) melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

8. § A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.

9. § A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
- d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- e) Molinó (szövegből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

10. § Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Cégeket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
- c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
- d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégek darabszámát a harmonikus utcaféki megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívüli kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

11. § Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

12. § 421/2015. (XII.23) Korm. rendelet szerinti „Tájékoztató segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök”-et elhelyezni tilos.

13. § Reklámot, reklámhordozót tartós használatú öntapadó vinyl fóliával lehet rögzíteni, ez a technológia nem minősül ragasztásnak.

5. HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK – KÓHEGY ÉS KÖRNYÉKE

- 14. §** A területen tervezett új épületek létesítése és meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az épületek építészeti karakterének követelményei:
- a) azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldai felőli közterülethez a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
 - b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
 - c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
 - d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
 - e) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is törekedni kell alkalmazására;
 - f) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
 - g) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiseleemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
 - h) új épületek építésekor, vagy meglévő épületek felújításakor törekedni kell arra, hogy azok az eredeti prэшáz hangulatot tükrözzék, továbbá minimális homlokzatlátványt kell alkalmazni.
- 15. §** A területen fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek.
- 16. §** Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- 17. §** A területen klímaberendezés homlokzaton:
- a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- 18. §** Homlokzati falsíkra merőleges cégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén.

6. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

6.1 VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

- 19. §** (1) A területen a zárt sorú településképi biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.
- (2) A területen a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező.
 - (3) A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.

- 20. §** A BHÉSZ 1. mellékletében meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- 21. §** Nem utcafronti új beépítés, illetve meglévő épület bővítése során az oldalhatáron álló épületszárny 0,5 m-es csurgó távolság elhagyásával, nyeregvető kialakítással, új tűzfal kialakítása nélkül építhető.
- 22. §** Tűzfalak kertészeti, vagy grafikai eszközökkel történő takarása szükséges:
- új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak esetén;
 - meglévő takaratlan tűzfallal rendelkező épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén.
- 23. §** Meglévő tűzfalak építészeti eszközökkel történő takarása szükséges oly módon, hogy új beépítés, illetve meglévő épület bővítése során az épület tömege illeszkedjen a szomszédos telken álló épület közös telekhatáron álló tűzfalához.
- 24. §** A 131, 132 és 110/3 hrsz-ú telken
- az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
 - a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
 - a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörtön kialakított koriát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
 - a BHÉSZ szerinti szomszédos **Vt-Tt/3**, **Vt-Tt/8** és **Vt-Tt/7** övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
- 25. §** A területen épület szintszáma
- a BHÉSZ szerinti **Vt-BV/1** jelű építési övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
 - a BHÉSZ szerinti **Vt-BV/2**, **Vt-BV/3**, **Vt-Tt/2**, **Vt-Tt/3** **Vt-Tt/5**, és a **Vt-Tt/7** jelű építési övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
 - terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető,
 - az Ébner György köz északi telekhatárán, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető.
- 26. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-Tt** és **Vt-Bv** építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- 27. §** (1) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zároparkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- (2) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés.
- (3) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- 28. §** A területen klímaberendezés homlokzaton:
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
- 29. §** Homlokzati falsíkra merőleges cégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén a Szabadság út, a Károly király utca, Budapesti út és a Templom tér utcafronti ingatlanai mentén.

6.2 LAKÓTERÜLETEK (HEGYVIDÉKI ÉS SÍKVIDÉKI)

- 30. §** (1) Helyi építési szabályzat a (2) bekezdésben meghatározott szintszám értékeknél magasabb értéket nem határozhat meg.
- (2) A területen épület szintszáma legfeljebb:
- a) a BHÉSZ szerint hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint;
 - b) a BHÉSZ szerint síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.
- 31. §** (1) A BHÉSZ szerinti **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén a Kolozsvári utca és a Hosszúrét-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.
- (2) A BHÉSZ szerinti **Lke-1/O** jelű építési övezet területén a Kassai utca és a Hosszúrét-patak közötti területen terepszint alatti építmény, pince, pinceszint nem létesíthető.
- 32. §** A területen új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:
- a) 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
 - b) 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- 33. §** A területen, a telken belüli új főépítmény építése esetén, a főépítmény között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó.
- 34. §** A területen melléképület – a BHÉSZ szerinti **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.

6.3 INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

- 35. §** A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt maximum 1,5 m-re lehet visszahúzni.
- 36. §** A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- 37. §** A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

6.4 ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

- 38. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-KF** építési övezetben a BHÉSZ 1. mellékletében jelölt „A” jelű építési helyen:
- a) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” –rel való kapcsolódást elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - b) a Szabadság út felől a tervezett épületek összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületszakaszok legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - c) új transzformátor-állomás épületen kívüli nem helyezhető el.
- 39. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-F1** jelű építési övezet területén
- a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;

- b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével.

40. § A BHÉSZ szerinti **Vt-F2** jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.
41. § A BHÉSZ szerinti **K-1** jelű **építési övezet területén** A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró-növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényzét telepítendő.
42. § Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

6.5 GAZDASÁGI TERÜLETEK

43. § A BHÉSZ szerinti **Gksz-15** jelű építési övezet területén pince, pinceszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető.
44. § A BHÉSZ szerinti **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.
45. § A BHÉSZ szerinti **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövényvel.
46. § Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELME

7.1 VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

47. § A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.
48. § Ha jelen rendelet 2. számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.
49. § Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez.
50. § Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.
51. § A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.
52. § Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.
53. § Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el.
54. § Védett építményt elbontani nem lehet.
55. § Védett építmény bontása kizárólag a védelem megszüntetését követően lehetséges, a bontást megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

7.2 VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK

56. § (1) Arany János u. 5., 7., 11/2., 15. (Zichy-major):

BHÉSZ 1. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.

- (2) **Budafoki utca 17.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, eredetinek megfelelő dupla ablak kialakítása szükséges.
- (3) **Budafoki utca 25.:** Az utcai homlokzat színezésének, architektúrájának tükröznie kell az eredeti homlokzatot.
- (4) **Budafoki utca 33.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, eredetinek megfelelő dupla ablak kialakítása szükséges.
- (5) **Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatkialakításnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (6) **Budapesti út 18-20.** A 3181 hrsz-ú ingatlan jobb oldalon álló utcafronti épület eredeti utcai homlokzatának helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (7) **Budapesti út 21.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (8) **Budapesti út 44.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (9) **Budapesti út 48.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (10) **Budapesti út 60/1, 60/2:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (11) **Budapesti út 62-64:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges, továbbá a homlokzat oda nem illő díszeit el kell távolítani.
- (12) **Clementis utca 4.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (13) **Clementis 8.:** A 138 hrsz-ú ingatlanon álló nyárikonyha (Clementis u. 10. sz. alatti) utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (14) **Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy-major):**
BHÉSZ 1. sz. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.
- (15) **Csap utca 10. –** A tetőfelépítmény oda nem illő része elbontandó, az utcafront felől a bevilágítást tetősík ablakkal lehet megoldani.
- (16) **Esze Tamás utca 5.:** A homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő, eredeti nyílászáróknak, eredeti homlokzatarchitektúrájának megfelelő helyreállítása szükséges.
- (17) **Esze Tamás utca 7.:** Az utcai homlokzat eredeti nyílászáróknak, eredeti homlokzatarchitektúrájának és homlokzataránynak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (18) **Károly király utca 2. –** A kert fái megtartandók, védendők.
- (19) **Károly király utca 19.:** - A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje, valamint a homlokzaton osztópárkány kialakítása szükséges.

- (20) **Károly király utca 63.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, a modern nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelőre történő cseréje szükséges.
- (21) **Kereszt utca 3.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (22) **Kőhát utca 1.:** A homlokzaton osztópárkány kialakítása szükséges.
- (23) **Kőhíd 22.:** A lábazati és a nyílászárók keretezésére alkalmazott kőburkolat megszüntetendő.
- (24) **Kőhíd utca 40.:** Az épülethez hozzáépített toldalékok megszüntetendők.
- (25) **Kőláb utca 1.:** A 1726/1 hrsz-ú telken álló jobb oldali épület homlokzatát a bal oldali védett épülethez illeszkedővé kell tenni.
- (26) **Köz tér 18., 18/a-c. (Zichy-major):**
BHÉSZ 1. sz. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.
- (27) **Márta utca 2-4.:** A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje szükséges.
- (28) **Mező utca 6.:** Az ablakfülkék méretét egységesíteni kell, előzetes kutatás után az esetleges eredeti homlokzati díszítést helyre kell állítani.
- (29) **Présház utca 8.:** Törekedni kell az eredeti homlokzat visszaállítására, javasolt az oromfal emeleti nyílászáróinak visszaállítása az eredetinek megfelelően.
- (30) **Présház utca 14.:** Törekedni kell az eredeti homlokzat visszaállítására.
- (31) **Stefánia utca 25/1.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (32) **Szakály Mátyás utca 8.:** Az eredetitől eltérő homlokzatszínek eltávolítandók.
- (33) **Szakály Mátyás utca 32.:** Az épület bal oldali utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (34) **Templom tér 3.:** A homlokzat tégladíszítésének eltávolítása szükséges.
- (35) **Templom tér 14.:** Az eredetitől eltérő homlokzatszínek eltávolítandók.
- (36) **Vasvári Pál utca 2.:** A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelőre történő cseréje szükséges.

57. § Az 56. § egyedi előírásainak megfelelő átalakítást legkésőbb az építmény felújítása, átalakítása, bővítése során kell elvégezni.

7.3 VÉDETT NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK

- 58. § (1) Károly király utcai vegyes fasor:** Megtartandó fasor, egy faegyed elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.
- (2) **Károly király utca 2. kertje:** Megtartandó facsoport, egyes faegyedek elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.
 - (3) **Komáromi utcai hársfasor:** az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon található fasor megtartandó, egy faegyed elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.

- (4) **Raktár utca 1. sz. mellett álló vadgesztenyefa:** A Vasútállomás épülete mellett álló 200 éves vadgesztenyefa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet.
- (5) **Szabadság út 46. sz. alatti facsoport:** Rózsakert vendéglő kerthelyiségében álló hársfa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet.

7.4 VÉDETTÉ NYILVÁNÍTÁS, VÉDETTSÉG MEGSZÜNTETÉSE

59. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban: írásban) kezdeményezheti a polgármesternél.
- (2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a kezdeményező megnevezését;
 - b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
 - c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület ill. telekrész);
 - d) a védendő érték rövid dokumentálását;
 - e) fotódokumentációt;
 - f) a kezdeményezés indokolását.
- (3) A kezdeményezésben érintett építményekről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíteni.
- (4) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosait és a kezdeményezőt.

7.5 NYILVÁNTARTÁSI SZABÁLYOK

60. § A helyi védelem alá tartozó védett értékek listája e rendelet *mellékletét* képezi.
61. § A helyi védett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

II. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

8. VÉDETT ÉPÍTMÉNYRE, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ TÁMOGATÁS

62. § A helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében:
- a) tulajdonosok a Képviselő-testület által évente az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól,
 - b) a támogatási pályázatot a polgármester írja ki,
 - c) a pályázathoz a tulajdonosoknak három árajánlatot kell becsatolniuk,
 - d) szakértői vélemény alapján a támogatás odaítélése a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatásköre,
 - e) a teljesítés igazolásához a műemlékvédelmi szakértőn kívül a Hivatal műszaki ellenőrének jóváhagyása is szükséges.

9. CÉGÉR ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TÁMOGATÁS

63. § Homlokzati falsíkra merőlegesen kötelezően elhelyezendő cégér esetén a kötelezett teljesítésének elősegítése érdekében:

- a) kötelezettek a Képviselő-testület által évente az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól,
- b) a támogatási pályázatot a polgármester írja ki,
- c) a támogatás odaítélése a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatásköre.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK

10. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

64. § (1) A főépítész kérelemre a településképi követelményekről, a 65. § (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt biztosít.

- (2) Nem építési engedélyköteles lakóépület építése és bővítése esetén a szakmai konzultáció igénybevétele kötelező, az egyszerű bejelentést megelőzően, valamint az eljárás során történő termódosítás esetén.
- (3) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a kérelmező lehet az ingatlan tulajdonos, az építtető, a tervező. Lehetőség szerint az építtető minden esetben vegyen részt a szakmai konzultáción.
- (4) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.
- (5) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, melynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.
- (6) Személyesen történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 8 napon belül megküld kérelmező részére, melynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

65. § (1) Az 64. § szerinti kérelemhez minden esetben mellékelni kell a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti műszaki tervet (továbbiakban: tervdokumentáció), amely a következőket tartalmazza:

- a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
- b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
- c) **műszaki leírás**;
- d) **tető-felülnézeti helyszínrajz (jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával):**
 - da) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
 - db) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
 - dc) közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubeajtó, közművek;
 - dd) építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
- e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek **alaprajzai (jelenlegi és tervezett állapot)**;
- f) **metszetek** a megértéshez szükséges mértékben *(jelenleg és tervezett állapot)*;
- g) valamennyi **homlokzat** az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával *(jelenlegi és tervezett állapot)*;
- h) **utcakép**, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik;
- i) **látványterv** vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);
- j) **fotódokumentáció** (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek).

- (2) Az (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem tekinthető a szakmai konzultációra vonatkozó kérelemnek.

11. TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

11.1 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ALKALMAZÁSI KÖRE

66. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő – építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár.

11.2 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

67. § (1) A polgármester településképi véleményét Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának (továbbiakban: Tervtanács) állásfoglalására alapozva hozza meg az alábbi esetekben, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak:

- a) Az önkormányzat beruházásában készülő épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.
- b) Az 1. számú főút – Gyár utca – Közigazgatási határ által határolt terület kivételével az 1500 m² összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 1500 m² szintterület növekedést meghaladó bővítése.
- c) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési engedélyköteles tevékenység esetében, amennyiben az építési tevékenység a külső homlokzatokon változtatást eredményez.
- d) Új épület építése az alábbi területeken:
 - da) Műemléki környezetben, és védett természeti területen, Natura 2000 területén.
 - db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett telken.
 - dc) Nefelejcs u. - Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
 - dd) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
 - de) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
- e) Új épület építése az alábbi közterületek - a fenti d.) bekezdésben felsorolt területeken kívül szakaszain - utcafronti ingatlanain:
 - Szabadság út,
 - Budapesti út,
 - Károly király út,
 - Szakály Mátyás u.,
 - Kossuth Lajos u.,
 - Bretzföld u.,
 - Sport u.

- (2) Az (1) bekezdésben nem szereplő, de a 66. § szerint településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozóan a polgármester településképi véleményének alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.
- (3) Amennyiben a Tervtanács véleményének megalkotása nem biztosítható, ebben a kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanács állásfoglalást a főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben – az (1) bekezdés a.) pontjában megfogalmazottakon felül - a polgármester vagy a polgármester egyetértésével a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.
- (5) Amennyiben Tervtanács megtárgyalta és nem kívánja újratárgyalni az építési tevékenységet, viszont az indoklásban vagy a megjegyzésekben módosításokat, változtatásokat fogalmaz meg, abban az esetben a Főépítész ellenőrzi (tervezői válasz alapján), hogy a dokumentációban át lettek-e vezetve a megfogalmazottak, majd állásfoglalást ad ki erről.

68. § A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott kérelemmel indul, mely tartalmazza az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhely (továbbiakban: ÉTDR) azonosítóját. A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az ÉTDR rendszerbe, és „Előzetes szakhatósági és egyéb szervi megkeresést” kezdeményez Budaörs Város Polgármesterének településképi véleménye megkérése céljából.
69. § (1) Az 68. § szerinti tervdokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
 - b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
 - c) **műszaki leírás;**
 - d) **tető-felülnézeti helyszínrajz** (*jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával*):
 - da) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
 - db) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
 - dc) közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubeajtó, közművek;
 - dd) építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
 - e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek **alaprajzai** (*jelenlegi és tervezett állapot*);
 - f) **metszetek** a megértéshez szükséges mértékben (*jelenleg és tervezett állapot*);
 - g) valamennyi **homlokzat** az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (*jelenlegi és tervezett állapot*);
 - h) **utcakép**, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik;
 - i) **látványterv** vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);
 - j) **photódokumentáció** (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek);
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, illetve
 - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsai állásfoglalást vagy a főépítész szakvéleményt.

11.3 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS SZEMPONTJAI

70. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek;
 - b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslat(ka)t, vélemény(ek)e)t.
- (2) A környezetbe illeszkedéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési útemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, az anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégér és üzletfelirat épületen megjelenő kialakítására,
 - c) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez való kapcsolata, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ac) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanács, illetve a főépítési vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

12. TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

12.1 TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS ALKALMAZÁSI KÖRE

71. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek közül
- a) Helyi védett épület esetében
 - aa) épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
 - ab) épület homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 - ac) égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
 - ad) épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
 - ae) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,
 - b) Épület közterületről látható homlokzatának átalakítása, megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzati nyílászáró cseréje, utólagos hőszigetelése, színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városház uti területén, a Szabadság úti, Budapesti úti, Károly király utcai és a Templom téri utcafronti ingatlanain, valamint a Lakótelep területén,
 - c) Épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m²-t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete,
 - d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható kereskedelmi funkciójú épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,
 - e) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása, kivéve lakásszám csökkenés esetén,
 - f) Nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése,
 - g) Nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló, falakkal határolt építmény építése, bővítése,
 - h) Önálló reklámtartó építmény vagy önálló üzletfelirat építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása,
 - i) Szobor, emlékmű, kereszt emlékjelek építése, elhelyezése, ha annak a talpazatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
 - j) 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése,
 - k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények
 - ja) építése, átépítése,
 - jb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városház uti területen, valamint a Lakótelep területén,
 - jc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,
 - l) Támfal
 - ka) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,
 - kb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városház uti területen, valamint a Lakótelep területén,

- kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,
m) Szélerőmű, szélgenerátor építése esetén.

72. § A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén.

73. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén.

12.2 TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

74. § (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentéshez tervdokumentációt és – amennyiben a kérelmező nem tulajdonos - tulajdonosi hozzájárulást kell mellékelni.

(2) A dokumentációnak a bejelentés tárgyától függően az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:

- a) a 71. § szerinti építési tevékenység esetén
- aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
 - ab) védett épület esetében értékvédelmi felmérési dokumentációt,
 - ac) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
 - ad) alaprajzokat,
 - ae) valamennyi homlokzatot,
 - af) amennyiben az építmény az utcaképből megjelenik, utcaképi vázlatot,
 - ag) fotódokumentációt.
- b) a 72. § szerinti rendeltetismódosítás esetén
- ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
 - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
 - bc) parkolási mérleget,
 - bd) alaprajzot, valamint
 - bf) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
- c) az 73. § szerinti reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén
- ca) műszaki leírást,
 - cb) helyszínrajzot,
 - cc) a reklámhordozó elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
 - cd) építményre helyezendő reklámhordozó esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot,
 - ce) látványtervet vagy fotómontázst,
 - cf) fotódokumentációt.

75. § (1) A 71-73. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

- (2) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetismódosítást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a
- a) bejelentés megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. § (2) illetve (3) bekezdésében, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, a tervezett rendeltetésváltoztatás, valamint a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképi és megfelel a településképi követelményeknek,
 - c) tervezett rendeltetismódosítás megfelel a településrendezési eszközben foglalt követelményeknek, illeszkedik környezetébe, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát nem zavarja, nem korlátozza.

- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésmódosítás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli megkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem tesz eleget a (2) bekezdésben foglaltaknak.
- (4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 pld. záradékkal ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (5) A határozat hatálya a tevékenység megkezdésére vonatkozóan 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, mely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

13. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS

76. § A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:

- a) településképi szempontok érvényesítése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,
- c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.

77. § (1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 76.§-ban foglalt eset áll fenn, felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelté esetén a polgármester településképi kötelezés formájában kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.
- (3) A településképi kötelezésben előírtak megszegése esetén, a (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen elteltét követően e magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 1.000.000 forintig terjedő bírságot szabhat ki, mely bírság több alkalommal kiszabható.
- (4) Az e § szerinti eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szabályait kell alkalmazni.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. HATÁLYBALÉPÉS

78. § Ez a rendelet 2017. október 1-én lép hatályba.

15. JOGHARMONIZÁCIÓ

79. § Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a kiegészül az alábbi rendelkezéssel:

15. Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopoi tartalmazzák.

16. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

80. § Hatályát veszti:

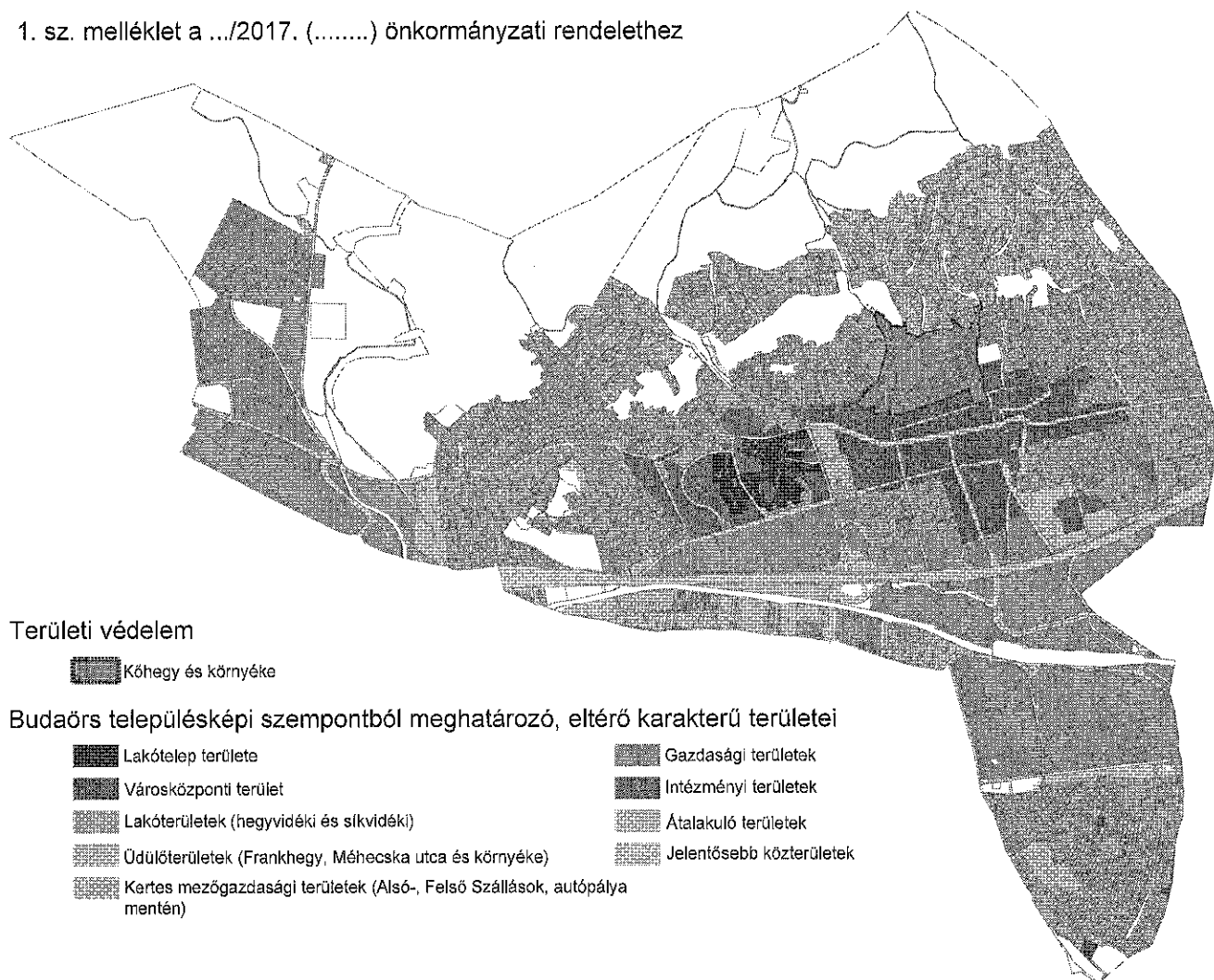
1. Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) önkormányzati rendelet,
2. A településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendelet,
3. A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet,
4. A reklámhordozókról szóló 23/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet.
5. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet alábbi rendelkezései:
4.§ (2) bekezdés ac) és c) pontja; 14.§ (5) bekezdése; 15.§ (3), (4), (5), (7), (8) bekezdése; 17.§ (1), (2) bekezdése;
18.§ (1), (5) bekezdése; 20.§ (1), (2), (3), (5) bekezdése; 23.§; 32.§ (5) bekezdése; 35.§ (3) és (4) bekezdése,(5)
bekezdés a) b) c) d) f) g) h) i) pontja; 36.§ (6), (8), (9), (10) bekezdése; 37.§ (2) bekezdése, (4) bekezdés b) pontja;
39.§ (4) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdés b) pontja; 40.§ (2), (3), (4), (8), (12) bekezdése, (13) bekezdés
második mondata; 40/A.§ (3) bekezdése, (4) bekezdésben a „legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér
beépítésű” szövegrész, (5) bekezdése; 41.§ (2) bekezdés d) e) f) pontja; 43.§ (6), (7), (8) bekezdése, (9) bekezdés
b) pontja, (10) bekezdés b) és c) pontja; 45.§ (6) bekezdés b) pontja, (8) bekezdése; 47.§ (4) bekezdése; 50.§ (1)
bekezdés b) pontja.

Budaörs, 2017. szeptember

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

1. sz. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez



HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZ:

*Nyilván-
tartási*

<i>szám:</i>	<i>Cím:</i>	<i>Helyrajzi szám:</i>	<i>Védett rész megnevezése</i>
E1	Ady E. u. 1.	Hrsz: 582	
E2	Ady Endre u. 15.	Hrsz: 568	
E3	Arany János u. 1.	Hrsz: 148	
E4	Arany János u. 3.	Hrsz: 149	
E5	Arany János u. 5. (Zichy m.)	Hrsz: 146	
E6	Arany János u. 7. (Zichy m.)	Hrsz: 150	
E7	Arany János u. 11/2. (Zichy m.)	Hrsz: 151	
E8	Arany János u. 15. (Zichy m.)	Hrsz: 152/1	
E9	Baross u. 8.	Hrsz: 294	
E10	Beregszász u. 38-40.	Hrsz: 3703/5, 3703/6	
E11	Bokréta köz 7.	Hrsz: 16	
E12	Bor u. 62.	Hrsz: 1840	
E13	Budafoki út 09.	Hrsz: 3234	
E14	Budafoki út 17.	Hrsz: 3238	
E15	Budafoki út 25.	Hrsz: 3242	
E16	Budafoki út 33.	Hrsz: 3246	
E17	Budakeszi u. 1/2.	Hrsz: 1436/4	
E18	Budapesti út 5, 7, 9.	Hrsz: 108	
E19	Budapesti út 9/a.	Hrsz: 106	
E20	Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.	Hrsz: 105	
E21	Budapesti út 13/1., 13/2.	Hrsz: 104/1, 104/2	
E22	Budapesti út 15.	Hrsz: 103	
E23	Budapesti út 18-20.	Hrsz: 3181	
E24	Budapesti út 21.	Hrsz: 101	
E25	Budapesti út 44.	Hrsz: 3155	
E26	Budapesti út 48.	Hrsz: 3154/1	
E27	Budapesti út 52.	Hrsz: 3149	
E28	Budapesti út 60/1, 60/2.	Hrsz: 3141/1	
E29	Budapesti út 62.	Hrsz: 3140	
E30	Budapesti út 64.	Hrsz: 3139	
E31	Budapesti út 68.	Hrsz: 3134	
E32	Budapesti út 71/1., 71/2.	Hrsz: 2751/2, 2751/4	
E33	Clementis L. u. 4-6.	Hrsz: 137/1, 137/2, 137/3	
E34	Clementis L. u. 8.	Hrsz: 138	
E35	Clementis L. u. 9.	Hrsz: 3284	
E36	Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy m.)	Hrsz: 153	
E37	Csalló köz 4.	Hrsz: 1080	
E38	Csap u. 5.	Hrsz: 1480	
E39	Csap u. 8.	Hrsz: 1307/4	
E40	Csap u. 10.	Hrsz: 1306/1	
E41	Deák Ferenc u. 12/1.	Hrsz: 397/1	
E42	Deák Ferenc u. 20.	Hrsz: 408	

E43	Diófa u. 8/2.	Hrsz:	2307/1	
E44	Diófa u. 12.	Hrsz:	2305	
E45	Esze Tamás u. 3.	Hrsz:	9	
E46	Esze Tamás u. 5.	Hrsz:	13	
E47	Esze Tamás u. 7.	Hrsz:	14	
E48	Esze Tamás u. 8.	Hrsz:	66	
E49	Esze Tamás u. 17.	Hrsz:	23	
E50	Farkas-hegy	Hrsz:	018	vitorlázó kilövőpálya
E51	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	reptéri hangár maradványa
E52	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	vitorlázó emlékmű
E53	Farkasréti út 3.	Hrsz:	2088	északi homlokzat ablaka
E54	Farkasréti út 32.	Hrsz:	38	
E55	Farkasréti út 38.	Hrsz:	2681	
E56	Farkasréti út 43.	Hrsz:	2424	
E57	Farkasréti út 45.	Hrsz:	2425	
E58	Farkasréti út 79.	Hrsz:	2483/1	
E59	Hegyalja u.	Hrsz:	11525/1	
E60	Kamaraerdei út 59-61.	Hrsz:	3428/5	
E61	Kassai utca 1.	Hrsz:	3404	
E62	Károly király u. 2.	Hrsz:	596	
E63	Károly király u. 19.	Hrsz:	378/1	
E64	Károly király u. 32.	Hrsz:	570	
E65	Károly király u. 63., 63-4.	Hrsz:	428/3, 428/4	
E66	Károly király út 72-1.	Hrsz:	523	lakóépület kapuja
E67	Kereszt u. 3.	Hrsz:	1903/2	
E68	Kisfaludy u. 15/a.	Hrsz:	1519/2	
E69	Kisfaludy u. 31/1.	Hrsz:	1531	
E70	Kisfaludy u. 35/2.	Hrsz:	1487	
E71	Kisfaludy u. 39.	Hrsz:	1482	
E72	Kossuth L. u. 28.	Hrsz:	1935	
E73	Kossuth L. u. 48.	Hrsz:	1952	
E74	Kőfejtő u.1.	Hrsz:	1744	
E75	Kőhát u. 1.	Hrsz:	1652	
E76	Kőhid u.16.	Hrsz:	1768	
E77	Kőhid u. 22.	Hrsz:	1775/1	
E78	Kőhid u. 38.	Hrsz:	1761	
E79	Kőhid u. 40.	Hrsz:	1760	
E80	Kőkapu u. 11.	Hrsz:	1693	
E81	Kőláb u. 1.	Hrsz:	1726/1	
E82	Kötő utca	Hrsz:	1046/2	
E83	Köz tér 18. (Zichy major)	Hrsz:	145/1	
E84	Köz tér 18/a-c. (Zichy major)	Hrsz:	145/2	
E85	Lomnici köz 11/1.	Hrsz:	1094	
E86	Ló-hegy	Hrsz:	025	fényvető torony
E87	Máriavölgy u. 23.	Hrsz:	1438	
E88	Mátra u. 2., 4.	Hrsz:	1149, 1151	
E89	Mező u. 6.	Hrsz:	173/4	
E90	Naphegy u. 1.	Hrsz:	2091	
E91	Nefelejcs utca - Ó-temető	Hrsz:	2085	

E92	Ostor u.	Hrsz:	1701/1	
E93	Présház u. 2.	Hrsz:	1790	
E94	Présház u. 8.	Hrsz:	1787	
E95	Présház u. 14.	Hrsz:	1783	
E96	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	hűtőház
E97	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	vasútállomás
E98	Stefánia u. 9.	Hrsz:	122	
E99	Stefánia u. 19.	Hrsz:	127	
E100	Stefánia u. 17.	Hrsz:	126	pince és kapuoszlopok
E101	Stefánia u. 25/1.	Hrsz:	148	
E102	Szabadság út 1-3.	Hrsz:	336, 337	
E103	Szabadság út 20.	Hrsz:	2064	
E104	Szabadság út 57.	Hrsz:	602	
E105	Szabadság út 66.	Hrsz:	2019/2	
E106	Szabadság út 100.	Hrsz:	1047	
E107	Szabadság út 102.	Hrsz:	1046/1	
E108	Szakály M. u. 8.	Hrsz:	73/1	
E109	Szakály M. u. 32.	Hrsz:	87	
E110	Szakály M. u. 34.	Hrsz:	88	
E111	Tavaszi u. 29.	Hrsz:	3171	
E112	Templom tér	Hrsz:	109/4	Templom tér 11. sz. előtti boltozott köhíd a közterületen
E113	Templom tér 1.	Hrsz:	60	
E114	Templom tér 3.	Hrsz:	62	
E115	Templom tér 12.	Hrsz:	110/6	
E116	Templom tér 13-14.	Hrsz:	111, 112	
E117	Templom tér 15.	Hrsz:	113	
E118	Templom tér 17.	Hrsz:	115	
E119	Templom tér 20.	Hrsz:	116	
E120	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	fényvető torony
E121	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	Hothy villa kapuzat és kerítéselemek
E122	Uzsoki köz 52.	Hrsz:	1115	
E123	Vasvári Pál utca 2.	Hrsz:	330	
E124	Zombori u. 4.	Hrsz:	3603/1	
E125	Zombori u. 61.	Hrsz:	3491	

VÉDETT NÖVÉNYZET:

**Nyilván-
tartási**

szám:	Cím:	Helyrajzi szám:	Védett rész megnevezése
N1	Károly király utca	Hrsz: 449/2	vegyes fasor (kőris, díszkőre)
N2	Károly király utca 2.	Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
N3	Komáromi utca	Hrsz: 997	hársfasor – az utca

nyugati oldalán a Lévai utca
és a Kenyérgyár utcai
szakaszon
140 éves gesztenyefa

Nyilván- tartási

**Védett rész
megnevezése**

1.1. Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	Acer fajok	Juharfélék
3	Alnus fajok	Éger félék
4	Betula pendula	Nyír
5	Caragana arborescens	Borsófa
6	Celtis fajok	Ostorfa félék
7	Fraxinus fajok	Kőrisfélék
8	Platanus	Platán
9	Prunus cerasifera	Cseresznyeszilva
10	Salix fajok	Fűz fajok
11	Sorbaria fajok	Tollas gyöngyvessző félék
12	Sorbus fajok	Berkenyék
13	Quercus robur	Kocsányos tölgy
14	Tilia fajok	Hársfélék

1.2. Budaörs területén telepítésre javasolt cserjefajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	Amelanchier sp.	Fanyarka félék
3	Amygdalus nana	Törpemandula
4	Berberis fajok	Borbolya félék
5	Buddleia davidii	Nyári orgona
6	Colutea arborescens	Dudafűrt
7	Cornus fajok	Som félék
8	Coryllus fajok	Mogyoró
9	Cotinus coggygria	Cserszömörce
10	Cotoneaster	Madárbirs
11	Crataegus monogyna	Galagonya
12	Deutzia fajok	Gyöngyvirágcserje félék
13	Euonymus fortunei	Kúszó kecskerágó
14	Forsythia félék	Aranycserje
15	Kerria japonica	Boglárcserje
16	Ligustrum vulgare	Fagyal
17	Philadelphus sp.)	Jezsámen félék
18	Potentilla fruticosa	Cserjés pimpó
19	Prunus spinosa	Kökény
20	Pyracantha	Tűztövis
21	Rosa canina	Gyepűrózsa
22	Salix purpurea	Csigolyafűz
23	Salix rosmarinifolia	Serevényfűz
24	Sambucus nigra	Bodza
25	Spiraea fajok	Gyöngyvessző
26	Symphoricarpos	Hóbogyó

1. függelék a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez
Fa- és cserjefajok jegyzéke

27	Syringa félék	Orgona
28	Tamarix sp.	Tamariska
29	Viburnum fajok	Bangita félék
30	Weigela félék	Rózsálonc

1.3. Tájidegen (invázív) fajok jegyzéke

	A	B
1	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
2	Allanthus altissima	bálványfa
3	Acer negundo	zöld juhar
4	Ambrosia elatior	parlagfű
5	Amorpha fruticosa	gyalogakác
6	Asclepias syriaca	selyemkóró
7	Aster spp.	őszirózsák
8	Celtis occidentalis	nyugati osterfa
9	Cenchrus incertus	átoktüske
10	Echinocystis lobata	süntők
11	Erechtites hieraciifolia	keresztlapu
12	Erigeron canadensis	betyárkóró
13	Eleagnus angustifolia	keskenylevelű ezüstfa
14	Fraxinus pennsylvanica	amerikai kőris
15	Helianthus decapetalus	sokvirágú napraforgó
16	Helianthus tuberosus	csicsóka
17	Heracleum mantegazzianum	kaukázusi medvetalp
18	Humulus scandens	japán komló
19	Impatiens grandiflora	bíbor nyújljhozzám
20	Impatiens parviflora	kisvirágú nyújljhozzám
21	Padus serotina	kései meggy
22	Parthenocissus spp.	vadszőlő fajok (legfeljebb takarónövényként egyedi elbírálás alapján)
23	Phytolacca americana	alkörmös
24	Reynoutria japonica	ártéri japánkeserűfű
25	Reynoutria sachalinensis	óriás japánkeserűfű
26	Robinia pseudoacacia	fehér akác
27	Rudbeckia hirta	borzas kúpvirág
28	Rudbeckia laciniata	magas kúpvirág
29	Solidago canadensis	kanadai aranyvessző
30	Solidago gigantea	magas aranyvessző
31	Stenactis annua	egynyári seprence
32	Vitis rupestris	sziklai szőlő
33	Vitis vulpina	parti szőlő

Budaörs Város Településképének Védelméről szóló rendelet felépítése

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja
2. A rendelet alkalmazása
3. Mellékletek és függelékek

**MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MEGHATÁROZÁSA**

4. Általános előírások
5. Helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó településképi követelmények – Kőhegy és környéke
6. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények
 - 6.1 Városháza terület
 - 6.2 Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki)
 - 6.3 Intézményi területek
 - 6.4 Átalakuló területek
 - 6.5 Gazdasági területek
7. Helyi örökség egyedi védelme
 - 7.1 Védett építmény, építményrészre vonatkozó általános előírások
 - 7.2 Védett építmény, építményrészre vonatkozó egyedi előírások
 - 7.3 Védett növényzetre vonatkozó egyedi előírások
 - 7.4 Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetése
 - 7.5 Nyilvántartási szabályok

**II. FEJEZET
ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

8. Védett építményre, építményrészre vonatkozó támogatás
9. Cégér elhelyezésére vonatkozó támogatás

**III. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK**

10. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció
11. Településképi véleményezési eljárás
 - 11.1 Településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre
 - 11.2 Településképi véleményezési eljárás szabályai
 - 11.3 Településképi véleményezés szempontjai
12. Településképi bejelentési eljárás
 - 12.1. Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre
 - 12.2. Településképi bejelentési eljárás eljárási szabályai
13. Településképi kötelezési eljárás

**HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

14. Hatálybalépés
15. Jogharmonizáció
16. Hatályon kívül helyezés

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyv
és Településképi Rendelet
véleményezési szakasz lezárásához

VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK, TERÜLETI- ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<p>Pest Megyei Építész Kamara (139-1/2017. iktatásszám: 2017. aug. 29-en kelt véleménye)</p> <p>A Budaörs városára készült Településképi Arculati Kézikönyv a tartalmi követelményeket teljesíti, de az egyes fejezetek sok esetben vegyesen tartalmazzák ezeket. A kézikönyv nyelvezete többnyire közérthető. Vannak szakmai mélységű fejezetrészek szakszavakkal, ezek nem mindenki számára érthetőek, javasolt használatukat kiküszöbölni.</p> <p>A település bemutatása a Kézikönyv műfajához képest hosszú, és az arcuati bemutatás helyett a város történetére szorítkozik. A megértést segítő, ábrákkal, képekkel illusztrált „mese” helyett sok adatot, évszámot tartalmaz, melyek között elvész a fejlődéstörténet.</p> <p>Az „Örökségünk” fejezetben kellett volna fényképekkel bemutatni az épített és táji örökséget alkotó épületeket, épületrészleteket, műtárgyakat, táji értékeket. Szöveges leírásban szerepel néhány meghatározó érték, de a képi bemutatás elmaradt. Szerepel viszont (itt is, majd egy külön fejezetben is) az értékvédelmi támogatás ismertetése, ami nem tartozik a Kézikönyvbe.</p>	<p>Észrevételeit köszönjük, a TAK-ban szereplő minimálisan szereplő szakmai szavak használatának szerepeltetését szükségesnek tartjuk.</p> <p>Észrevételeit köszönjük, a település bemutatása rész tartalmát csökkentettük.</p> <p>Észrevételeit köszönjük, az örökségünk fejezetet főként kiegészítettük, részletesen az 5. Helyi védelem fejezet foglalkozik. Budaörs Város büszke a több éve sikeresen működő értékvédelmi támogatási rendszerre, és véleményünk szerint helye van a TAK-ban (akár több helyen is megemlíthetjük), hiszen az elmúlt évek során megújult épületeknek jelentős településképi vonatkozása van. Fontosnak tartjuk, hogy aki a kezébe veszi a TAK-ot (legyen az Városlakó, vagy ideköltözni vágyó) tájékoztatást kapjon az értékvédelmi támogatási rendszeréről.</p> <p>Észrevételeit köszönjük, a logikai sorrenden nem kívánunk változtatni. A rövid urbanisztikai útmutatónak álláspontunk szerint helyet kell biztosítani a TAK—ban, hiszen erre az útmutatásra mindenképp szükség van a jelenlegi jogszabályok útvesztőjében. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a kézikönyv nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átfogalmazás után átemelve, így nem tartjuk aggályosnak azok TAK-ban való megjelenítését.</p> <p>Észrevételeit köszönjük, az említett térképek egyike a korábbi fejlesztési dokumentumok metodikája alapján a Városrészeket mutatja be, a másik térkép a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket, a két térképnek a TAK-ban leírtak szerint sincs sok köze egymáshoz, így az utóbbi vonatkozásában nem tartjuk szükségesnek a</p>
<p>A területlehatárolásról szóló 4. fejezettel kezdődik el a különböző fejezetekbe való tartalom keveredése. Több idevaló szövegrész került más, későbbi fejezetekbe, itt viszont előfordulnak jó példák, ajánlások, urbanisztikai útmutatók és a rendelethez beidézett szövegrészek is. Ez az út is választható, ekkor azonban jobban kellene tagolni az összetartozó részeket, könnyen áttekinthetővé tenni, egy meghatározott, átlátható logikai sorrendet követni – és a hiányzó oldalszámozástól sem lehet eltekinteni. Az urbanisztikai útmutató és a rendelet előírásai viszont nem valók a kézikönyvbe, amit úgy kell megfogalmazni, hogy a hozzá nem értő építetők is el tudjanak igazodni. A kézikönyv ajánlás, útmutató, melybe előírás, szabály nem kerülhet, különösen olyan rendeleté, melyet a kézikönyv jóváhagyása után fog megalkotni a képviselő-testület.</p> <p>Zavaró a kétféle térképi lehatárolás, melyeknél az a térkép nem tartalmaz számozást, melynek alapján számozottan következnek az egyes területek ismertetései, míg a másik térkép tartalmaz számozást, annak viszont nincs köze a számozott területleírásokhoz.</p>	

	számozást, illetve miután egyes eltérő karakterű területek - mint például intézmények -, több kisebb részből állnak, nehézkes is lenne.
A fejezet hosszasan taglalja a lehatárolás metodikáját, annak dilemmaival együtt (ez nem tartozik az olvasóra), de a dilemmát nem sikerül megoldani: nem tesz különbséget az egyediül Budára jellemző „meghatározó” területrészek (pl. történeti városközpont, Köhegy és környéke) és a nem érzékelten, de nem is sajátosan a várostra jellemző lakó-, vagy ipartelep között.	Észrevételt köszönjük, a jogszabályok alapján a kijelölt területek vonatkozásában lehet településképi előírásokat meghatározni, ezért lett szinte az egész Város lefedve a térképen településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területekkel.
A helyi védelemtől szólt (5.) fejezetnek egy kis része való a Kézikönyvbe, amelyik a védett épületek helyreállításának, karbantartásának mikéntjéről szól. Ezt jobban tördelve, átláthatóan, ha lehet, ábrákkal illusztrálva, amennyire lehetséges, a szakszavak kiküszöbölésével javasoljuk megjelentetni. Ezzel összefüggésben itt egy figyelemfelhívás erejéig megemlíthető az értékvédelmi pályázat.	Észrevételt köszönjük, véleményünk szerint a helyi védelemtől szólt fejezet tartalma megfelelő, a TAK-ba további képeket raktunk be a helyi védett épületekről.
A Kézikönyvből javasoljuk elhagyni az aktuális szakmapolitikai kritikáját, az Önkormányzat és a Hivatal tevékenységének marketingjét, fejlesztési vágyait, különös tekintettel a jelenleg nem beláthatókra.	Észrevételt köszönjük. A vitatott részt töröltük. Az önkormányzat fejlesztési elképzelései véleményünk szerint megférnek a TAK-ban.
A Főépítész és munkatársai által erőfeszítést, energiát nem kímélve, örezhetően lelkesen végzett munkát felhasználva készült egy „bővített kiadás”, vagy egy alátámasztó kötet, mely részletesen tartalmazza a felkutatott ismereteket, adatokat, tényeket. Ezt a munkát is javasolt áttekinthetőbbé, tagoltabbá tenni.	Észrevételt köszönjük, a hibát kijavítottuk. Az értékleltár nem lesz a melléklete a TAK-nak.
A jóváhagyásra kerülő Kézikönyvet kevesebb és olvasmányosabb szöveggel, jobban tagolva, átlátható logikai sorrendben javasolt elkészíteni, hogy valóban kézikönyvként lehessen használni. A fejezeteknek, számok legyenek jobban észrevehetőek, ne folyjanak egybe a fejezetek, alfejezetek. A fényképek, ábrák legyenek a középpontban, lehetőleg ezeket magyarázzák, értelmezzék a szövegek, ne a szöveget illusztrálja egy-két fénykép. A szöveget javasoljuk átírvani, néhány helyen hibásan maradtak mondatok (pl. 16. old. közepén, 33. old. első és harmadik mondat). A Kézikönyvnek ne legyen melléklete. Az értékleltárak a településképi rendelethez tartoznak, itt nem kell szerepelnük. A lakossági képek gyűjtése jó ötlet, javasolt vagy a kézikönyvbe szerkeszteni azokat, és évente bővíteni, vagy a „bővített kiadásba” áthelyezni, vagy a honlapon találni számukra helyet, hogy ne bővítsék fel túlzottan a Kézikönyvet.	
A fényképek, ábrák, kézi rajzok szépek, jó minőségűek. A kiadvány esztétikai megjelenése példaértékű. A fényképek néhol megjelenő kifutó elhelyezése a sokszorosítás szempontjából megfontolandó.	
Pest Megyei Állami Főépítész (22-10/2017-ik ülés az önkormányzat 2017. aug. 22-én tartott ülésén)	
A véleményezésre megküldött TAK nagyon szép kivitelben és mindenre kiterjedően ismerteti a város értékeit, sajátosságait és szemléletesen bemutatja az egyes területre tett különböző javaslatokat. Az elkészült dokumentumhoz gratulálunk.	Véleményét köszönjük.
Egyetlen felvetésem lenne: a TAK „8. Jó példák bemutatása” című fejezet címlapján szereplő kép véleményem szerint éppen nem jó példa a rajta látható zűrzavar miatt. Célszerű lenne e képet kicserélni.	Észrevételt köszönjük. A képet kicseréltük.

<p>A rendelet tervezete megfelelően követi le a TAK-ben megfogalmazott ajánlásokat, de véleményem szerint számos olyan előírást tartalmaz, amely nem e rendeletbe való, hanem változatlanul a HÉSZ hatáskörébe tartozna.</p>	<p>Véleményét köszönjük, sajnos a TRE Kódex nem ad egyértelmű instrukciókat arra vonatkozóan, hogy mi a határ építési és településképi követelmények között. Aggályosnak tartanánk, ha ezen értelmezési probléma miatt a HÉSZ-ben maradó előírásokat az egyszerű bejelentés során sem kellene alkalmazni, ezért emeltünk át sokmindent!</p>
<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (EE/25608-3/2017. iktatásamon, 2017. aug. 23-án kelt véleménye)</p> <p>A Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet elfogadása ellen kifogást nem emel</p>	

VÉLEMÉNYT AZ ALÁBBI ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK, TERÜLETI- ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK NEM FOGALMAZTAK MEG:

<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Kulturális örökség védelméért felelős miniszter - Miniszterelnökség</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Építészeti és Örökségvédelmi Osztály</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Budapest Főváros Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Bátorsági Polgármesteri Hivatal</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Törökbalinti Polgármesteri Hivatal</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala</p> <p>nem adott véleményt</p>	
<p>Budaörs-Tétény, Budapest XXII. ker. Önkormányzata</p> <p>nem adott véleményt</p>	

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentumok megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a TAK és TKR tervezetek bemutatására Lakossági Fórum lett összehíva 2017.08.16.-ára. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján az alábbi vélemények és válaszok fogalmazódtak meg.

beérkezett vélemény	tervezői válasz
Levegő Munkacsoport (48/2017. iktatószámom, 2017. aug. 28-an kelt véleménye) Ugyanígyen fontosnak tartjuk még a Kézikönyv 103. oldalán szereplő „Helyi védelem (egyedi épületek és növények)” című ábrát, és javasoljuk ennek beépítését is a Rendeletbe melléklétként.	Véleményét köszönjük, a Településképi Rendelet helyrajzi számos felsorolás szinten tartalmazza az egyedi épületek és növények listáját, így a térkép beemelését nem tartjuk szükségesnek, ügysem lehet pontosan beazonosítani rajta az ingatlanokat.
Amint Budaörs Településfejlesztési Konceptiójáról és Integrált Településfejlesztési Stratégiájáról írott véleményezésünkben utaltunk rá, nem tartjuk helyesnek a Tétényi fennsík és Kamaraerdő beépítését sem. Ez azt jelentené, hogy több tájegységet jelölnénk rendeletileg védettnek. Nagyon helyes törekvésnek tartjuk, hogy - amint a Kézikönyv a „Táji és természeti értékek” című fejezetben írja - „a hatalmas fejlesztői nyomás ellenére az önkormányzat fenn tudja-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezet és az épített környezet harmóniáját...”	Véleményét köszönjük, a Tétényi-fennsík egy részének beépíthetőségéről jóval korábban döntött a képviselő-testület.
A Kézikönyv a „4.5. Üdülőtérületek” címszó alatt ábrázolja és leírja Frankhegy jelenleg is zajló drámáját. Ezzel kapcsolatban a Levegő Munkacsoport több alkalommal is kifejtette azt a véleményét, miszerint ellenezte az üdülőtérületbe való átsorolást. A készülő helyi építési szabályzat ezen már sajnos nem segíthet, mivel az „önkéntes használati funkcióváltás” - ami miatt az Önkormányzat kénytelen biztosítani az infrastrukturális feltételeket - folyamata, amelynek a természetvédelem és a korábbi sajátos mezőgazdasági tájhasználat harmóniája esik áldozatul. bizonyos fokok előre haladott, és csak remélni tudjuk, hogy „a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni fognak az értékes növényállomány megtartására....”	Véleményét köszönjük, szerintünk is elhibázott döntés volt 1978-ban a 130 hektár átrínóstitése belterületi üdülőtérületté.
A „Kertek, zöldfelületek” című fejezetben nagyon szépen fejezi ki a településképp egyik lényegi vonatkozását: „Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, zöldfelületek. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településképp egészét.....” Hangsúlyozza a meglévő fás növényzet megtartásának fontosságát új építés esetén is.	Véleményét köszönjük.

<p>A Budaörs Város Településképéről szóló rendelet tervezete tulajdonképpen nagyon helyesen tükrözi ezt a törekvést. 2. mellékletében a Helyi és egyedi védelem elemei között szerepel a védett növényzet felsorolása is.</p>	<p>Véleményét köszönjük.</p>
<p>A Részletes rendelkezések között:</p> <p>4. Általános előírások (Kőhegy és környéke) 6. § előírásai a zöldfelületek és növényzet védelméről szólnak. Ezen belül a (4) bekezdés d) pontja példamutató szigorral írja elő, hogy közműfejlesztések, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25 %-ot meghaladó sérülésével. Szükséges tilalom fejeződik ki a 9. § d) pontjában is a lombhullató és örökzöld fák védelmében...</p> <p>Az Átalakuló területeken és a Gazdasági területeken is fontos szerepet tulajdonít a növényzetnek (37. § és 41. §).</p> <p>A 7. Helyi örökség védelme című fejezet 52. § (18) pontjában előírja a Károly király utca 2. sz. kert fáinak megtartását és védelmét.</p> <p>A 7.3. fejezet 53. § a védett növényzettel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.</p> <p>A településképi véleményezés szempontjairól szóló 65. § (5) bekezdés b) pontja a közterületekkel kapcsolatban kitér a meglévő és telepítendő fákra.</p> <p>A Rendelet 2., melléklete, a helyi egyedi védelem elemeinek felsorolása is tartalmazza a védett növényzetet.</p> <p>Fentieket figyelembe véve az a véleményünk, hogy környezetvédelmi és növényvédelmi szempontból Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve megfelelő alapiául szolgál Budaörs Város Településképi Rendeletének megalkotásához, mely biztosítani hivatott a Város településképi értékeinek megőrzését.</p>	<p>Véleményét köszönjük.</p>
<p>Budaörs Önkormányzatának Egyesület (2017. aug. 31-én kelt levele)</p> <p>Belváros szabályozási kérdéseiben nemcsak a jelenlegi épületek védelmében, hanem a jövőbeni beépítések lehetősége miatt is javasoljuk az oldalhatára eső párkánymagasságnak a szigorúbb korlátozását – benapozás akadályozása, stb. Javasoljuk a túlkörös beépítések preferálását, és nem az „U” alaprajzú beépítéseket, a szűkebb telkeken a megfelelő valódi zöldfelületek, kertek létrehozhatósága érdekében. Ezzel összefüggésben az alkalmazott tetőidomok esetében a tűzfalas félnyergek kialakítását kerülni kellene.</p>	<p>Észrevételeit köszönjük. A TAK-ot és a TKR-t kiegészítettük.</p>
<p>Nem tarjuk jónak, hogy a belváros számos részén 0 az oldalkert és hátsókert előírása, így lényegében nincs belső zöldfelület. Kialakult épületek esetére lehetne</p>	<p>Észrevételeit köszönjük, a legközelebbi BHÉSZ módosításánál megvizsgáljuk ennek lehetőségét.</p>

könnyítéseket adni, de új építés esetén célszerű lenne hátsókertert létesíteni.	
A főúti beépítésknél javasolnánk a nagyobb méretű visszahúzási lehetőségek biztosítását a meglevő tűzfalak takarásával.	Észrevételt köszönjük, jelenleg is szerepel visszahúzási lehetőség a BHÉSZ-ben, illetve okt. 01-től a TKR-ben.
131 hrsz. szabályozásának fontossága több helyen is bekerült a kézikönyvbe. A szabályozási előírásnál kérjük feltüntetni a jelenleg hatályos 40/A§ 3.d pontját is (a, b, c szerepel), mely a rendelettervezetben is szerepel , csak a kézikönyvből kimaradt.	Észrevételt köszönjük. A TAK-ba beemeltük a d. pontot.
Védett építmények esetében a bemutatott megfogalmazás általánosan kötelező érvényű, ehelyett kérnénk annak pontosítását, hogy a felsoroltakat milyen esetben kell érvényre juttatni.	Észrevételt köszönjük. A TKR módosítását elvégeztük.
<p>Bálint Róbert számos aláírással az Ebner György vonatkozásában benyújtott beadványa</p> <p>Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban készült dokumentumok tanulmányozása során az a benyomás alakult ki bennünk, hogy a dokumentumok készítői a történelmi városközpont területén a zártan épített földszint + 1 vagy több emelet + tetőtér magasságú épületeket preferálják mintegy a városiasodási folyamat keretében létrejött építkezési mód folytatásaként. Ezi a benyomást erősíti a Budaörs Város Településképi Rendelet tervezetében a 21.§ d) pontja is. A bekezdés külön rendelkezik az Ebner köz északi telekhatarán létesíthető épületek nagyságáról. E szerint legfeljebb pince + földszint + 1 színt + tetőtér beépítési épület létesíthető körvonal funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felől portálat megnyithatóan.</p> <p>A köz szélessége azonban messze elmarad a környékbeli utcák szélességétől (pl.: Szabadság út, Clementis utca stb.) ahol az ilyen nagyságú épületek előtt széles járda, zöldfelület, parkolásra alkalmas szervízút vagy parkolók vannak. Az Ebner köz vonatkozásában nincs olyan dokumentum vagy rendelet ami bármilyen formában a felsorolt infrastruktúrális részek (járda, parkolók, zöldszv stb.) létesítéséről szólna.</p> <p>Nem világos, hogy az Ebner közben lakók közössége mivel érdemelte ki ezt a számára hátrányos megkülönböztetést.</p> <p>Az Ebner köz északi telekhatarán létesítendő épületek jelentős mértékben megváltoztatnák a köz mikroklimáját annak a hőmérsékletre, a légszennyezésre és ezáltal egészségre gyakorolt rendkívül negatív hatásával. Nem fedkezhetünk meg a köz dél oldalán a társasház teremgarázsának földmújén lévő autóparkolóra gyakorolt hatásáról sem. Ennek feljújítási és javítási költségeit bizonyára nem a „köz” fogja megfizetni.</p> <p>Fentiek alapján kérjük Önöket, hogy a szabályozást a korábbi levellünkben foglaltak és az itt megfogalmazott kérésünk figyelembe vételével - az Ebner közben is a gyalogosközlekedésre alkalmas járda, kellően széles, parkolásra alkalmas üdület és zöldszv kialakításával - módosítsák.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A kérdéses Ebner György köz É-i felén lévő ingatlanok Ebner György köz felőli területeinek beépítési lehetőségét, egy egységes térfal kialakítását már a 41/2001. (XI.16.) Ökt. sz. rendelettel elfogadott Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ is biztosította, amit a területre jelenleg is hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város egyes területeire vonatkozó HÉSZ előírásai is tartalmaznak. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átemelve, azok változtatását nem tartjuk szükségesnek, így a beadványban foglaltakat nem támogatjuk.</p>

Balogh Balázs Ébner György vonatkozásában benyújtott beadványa

Örömmel vettem, hogy a Város előrelátóan településfejlesztési koncepciót készített. Az Ébner György közben lakók és a 21.§ d) bekezdéséből az derül ki számomra, hogy az Ébner köz északi telekhatárán milyen épületek lennének létesíthetőek. Nagyon jó lenne ha a környék fejlődne. A jelenlegi probléma az Ébner György közben, hogy nagyon sokan parkolnak ott, főleg nem ott lakók (ez abból látszik, hogy munkaidőn kívül és hétvégén csak pár autó parkol ott), ezzel nehezítik a közlekedést és rontva az életkörülményeket. A terv szerint boltokat, irodákat lehetne még kialakítani. Ezzel szerintem még jobban megölekedne a környék forgalma. Kérem amennyiben lehetséges gondolják át a tervet és az ott lakók érdekeit vegyék figyelembe, hogy a jövőben kevesebb autó, nagyobb sétáló és zöldfelületek legyenek az Ébner György közben.

Észrevéltel köszönjük. A kérdéses Ébner György köz É-i felén lévő ingatlanok Ébner György köz felőli területeinek beépítési lehetőségét, egy egységes térfal kialakítását már a 41/2001. (XI.16.) Ökt. sz. rendelettel elfogadott Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ is biztosította, amit a területre jelenleg is hatályos 24/2014. (X.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város egyes területeire vonatkozó HÉSZ előírásai is tartalmaznak. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átemelve. A lehetőség adott az ingatlanok Ébner György köz felőli beépítésére, viszont azok időbeli megvalósulása nem ismert. A beépítések során lehetőség van a szükséges parkolószám terep szint alatti biztosítására. Budaörs Város korábbi évek folyamán bevezette a Belváros egyes közterületein a parkoló zóna szabályozását, melyet az Ébner György közre is kiterjesztett.

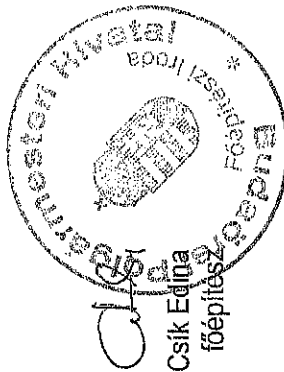
VÉLEMÉNYT AZ ALÁBBI PARTNEREK NEM FOGALMAZTAK MEG

Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület
HÚSZNEGYVEN Egyesület
Kamaraerdőért Érdekvédelmi Egyesület
Alsózállás Fejlesztésért Egyesület

A fentiekben foglalt beérkezett véleményekre adott válaszok alapján véglegesített Településképi Arculati Kézikönyvet és a Településképi Rendetet javasoljuk Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyásra.

Budaörs, 2017. szeptember 05.

Vári Attila
tervező



Mellékletek:

- véleményvezérlési szakasz során beérkezett észrevételek, vélemények
- 2017.08.16. Lakossági Fórum emlékeztető

EMLÉKEZTETŐ LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL

Tárgy: 1. Budaörs Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia
2. Budaörs Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete
3. Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014.
(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2017. augusztus 16. 16:00

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:

Csik Edina főépítész

Vári Attila tervező/településrendezési ügyintéző

Junghausz Tímea tervező/településrendezési ügyintéző

Szabó Sándor pályázati koordinátor

ProRégio Kft. részéről: Bezerédi-Herald Balázs

A lakosság és az önkormányzati képviselők részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti ív szerint

* * * * *

Csik Edina főépítész megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Felvázolta a három témát, jelezte, hogy az adott témák után lehet az adott témára vonatkozó javaslatokat és észrevételeket megtenni.

1. Budaörs Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia

Bezerédi-Herald Balázs ismertette a tervek általános célját és főbb elhatározásait.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

Név nélkül kérdező úr: A hosszú távú stratégia célok között miért nem szerepel a kereskedelmi tevékenység bővítése, fejlesztése Budaörsön?

Bezerédi-Herald Balázs: Budaörsön az extenzív gazdaságfejlesztésből át kell állni az intenzív gazdaságfejlesztésre a fenntarthatóság szellemében. Ezt a célt szolgálja a tudásintenzív iparágak fejlesztésének stratégiája. A nagykereskedelmi tevékenység extenzív fejlődésének lehetőségei végesek a városban, így annak jelentős bővülésével nem számolhatunk. Hosszú távon viszont cél a már kiépített nagykereskedelmi kapacitás fenntartása, megőrzése. A kereskedelem terén elsődleges célként a kiskereskedelmi tevékenység bővítése jelenik meg hosszú távon.

2. Budaörs Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete

Csik Edina: Engedjenek meg pár mondatot erről a munkarészről, mi is ez tulajdonképpen. Miért kell ezt most megalkotnia 3200 településnek Magyarországon. Néhány mondat a jelenlegi építésügyi jogszabályi helyzetről. Tavaly év elején vezette be a Kormány azt az egyszerű bejelentés típusú, nem eljárást közigazgatási szempontból, de mégis egy eljárás típusnak mondható folyamatot, amiben a családiházakat illetve egyéb méret függő és saját lakhatáshoz kapcsolódó akár 300 m² feletti is lehet, épületek építését kell megelőzze ez az eljárás. Ebben az eljárásban a tervező felelősége, hogy a helyi építési szabályzat néhány paraméterét betartva tervezzen épületeket. De már akkor tavaly felmerült a kérdés, hogy azért a helyi építési szabályzatokban nagyon sok egyéb előírás is van, ami alapvetően a településképi megjelenést próbálja szabályozni olyan részletszabályokkal mint épület alapterület, szintszám, tetőhajlásszög, speciálisabb esetben mint a védett Kőhegy területén még részletesebb és pontosabb szabályok, akár anyaghasználatig lemenő részletszabályok. Hogy ezt akkor hogyan is lehet használni. Erre volt az a válasz a szakma felé, hogy majd településképi védelme érdekében törvény fog születni, és ennek mentén erre lehetőség lesz, hogy ezeket is természetesen be kelljen majd tartania, figyelnie kelljen erre a vonalra az építtetőnek, tervezőnek is. Ezért hagyta jóvá a parlament a településképi védelméről szóló törvényt. Ebben az foglaltatik, hogy minden településnek településképi arculati kézikönyvet kell készíteni, amely egy kiajánló közérthető dokumentum, annak érdekében, hogy az ide érkező építtetők, telektulajdonosok, már itt élők tudják, érezzék, hogy itt milyen elvárások lehetnek az elhelyezendő épületükkel szemben, átalakítás előtt, új épület építéskor, bármilyen építési tevékenység kapcsán. Ennek az arculati kézikönyvnek kell megalapoznia azt a településképi rendeletet, melyben számos más egyéb kisebb rendelet tartalmát kell összegezni, úgymint: az értékvédelem szabályait, a településképi bejelentési és véleményezési eljárás részletszabályait, és azokat a helyi építési szabályzatban lévő településképi követelményeket, amelyeket október elseje után a helyi építési szabályzatban már nem lehet alkalmazni. Tehát ez egy összefüggő csomag, amelyben a kézikönyv elkészítése megelőzi a településképi rendeletnek a megalkotását. Mi logikailag úgy láttuk, és a határidőket tekintve is, hogy ezt a két dokumentumot egyszerre kell megalkotni, és metodikájában meg talán fordítva is működhet a dolog. Amit a helyi építési szabályzatban nagyon fontosnak ítélt településképi követelmény, az mindenképp kerülhessen be ebbe az új rendeletbe. És miután a jogszabályi háttér azt határozza meg, hogy az arculati kézikönyvnek foglalkoznia is kell ezzel, ezért tulajdonképpen ez a kézikönyv a teljes településsel foglalkozik. Ezt a két munkarészt a hivatalunk Főépítési Irodája készítette.

Vári Attila ismertette a Településképi Arculati Kézikönyv tartalmát, főbb elhatározásait.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

Hajnal József (Kismartoni utca): A Településképi Arculati Kézikönyv 26. oldalán az oldalhatáron álló beépítési mód, és szabadonálló beépítési mód fel lett cserélve.

Csik Edina: köszönjük az észrevételt, javítjuk.

Hajnal József (Kismartoni utca): épületmagasságokról itt azt mondják a kézikönyvben, hogy új építés illetve meglévő épületek bővítéséről szól ez a dolog. És mi van a már meglévő és nem bővített épületekkel? Két éve küzdök gyakorlatilag avval, hogy nem óhajtok egyetlen centimétert sem emelni a tetőmön, csak szeretnék hőszigetelést rakni a tetőre, nem akarok rá gyakorlatilag semmiféle új részt, de ennek ellenére kétszer utasították el eddig az építésztervet, a beadványomat avval, hogy az Önök által létrehozott magasságoknak nem felel meg, ergo úgy lehetne gyakorlatilag átépíteni illetve hőszigetelést rakni a tetőre, ha visszabontanék gyakorlatilag majdnem egy szintet. Nagyon érdekes megoldás, és elképesztő. Tehát gyakorlatilag 35 éve kiadtak egy építési engedélyt, aminek megfelelően megépült egy

ház, aztán 35 év után miután esetleg korszerűsíténém, vagy netán 1 db gerendát ki akarok cserélni, ha már statikai vonzata van az egésznek, akkor bontsak vissza egy teljes szintet, vagy csináljak lapos tetőt. Nagyon csodálatos egyébként amit előterjesztettek, én elmentem négy építész fórumra, nem vagyok ugyan építész, az egyiket megszavaztattam az Önök által kiadott dolgokat, hogy mi a véleményük. Na most nem akarom mondani, hogy mi volt a 80%-a az építészek véleménye. Nem tudom hogy sikerült ezt így összehozni. (Főépítési Iroda megjegyzése: későbbi személyes találkozón kiderült, hogy Hajnal József nem a most véleményezendő anyagot vitte el, hanem a saját házának egy korábbi tervét.) Lakóterületeknek és üdülőterületeknek körülbelül 20 -30 % -ának a telkek általában nem vízszintesek, hanem lejtősek. Aztán szintén építészekről megkérdeztem, hogy mégis akkor most hogy van ez az egész, mennyi lehet a beépítés, mennyi az OTÉK beépítési stb. Eljutottunk odáig, hogy azt is meg kelljen gondolni, hogy most rosszindulat, vagy irigység szülte ezeket a számokat, mert igazából nem az életnek megfelelő. Ma Magyarországon mindenki szeret olyan házban lakni, ami az utcáról úgy néz ki, hogy van egy földszintje meg egy emelete. Maguknál amit bemutattak, ott természetesen az emeleti rész a tulajdonképpen már tetőtér, tehát ott már egész szintet nem lehet nézni. Nem tudom mért. Aztán nagyon érdekes az is, hogy a tető merre néz. Nem hiszem, hogy az Oték-ban külön meghatározták volna, hogy merre kell nézni. Az utcával párhuzamosan, vagy rá merőlegesen a tetőnek, de úgy látszik itt Budaörsön ez a lényeg, hogy nézzen most erre vagy arra, de ne arra, ahogy éppen 35 éve áll. Nem akarok végigmenni ebbe az egészbe, megfogom küldeni a Főépítész asszonynak. Érdekes pl. a Tétényi fennsík alatti terület is, hiszen ott már az elmúlt 15 évben nem lehet építkezni, véletlenül annak idején azt mondták hogy lehet, aztán megvettem egy telket 15 évvel ezelőtt, és azóta sem lehet, mert gyakorlatilag az önkormányzat megtiltotta a vízvezeték kiépítését, amit önerősen megpróbált a lakosság csinálni 2003-2004-ben. Ennek mivolt az oka, milyen városrendezési terv, hát az megint érdekes. Külön kérdés, például, hogy a lakosoknak nincs hozzáférése egy csomó olyan dologhoz, amire az önkormányzat azt mondja, hogy hoztam határozatot, ehhez semmi köze a lakosoknak. A Beregszászi úton a 10021,-22, -23, -37, -38, -39-es számú telkek egy hosszú terület, ott például megvásárlás volt, aztán nem tudjuk azóta sem, hogy mi történt. A részönkormányzat is támogatta a megvásárlást, semmi gond, aztán minden titkosítva lett, senki nem tudja, hogy jelen pillanatban mi a helyzet. A lényeg benne az, hogy amint ez megtörtént akkor a 10020-as telken egy pillanat alatt eltűnt az út. Megvan itt a határozat szám ami alapján kiadtak egy helyi tervezetet, amin nem volt meg a 10020-as átmenő út, majd utána, miután titkosítva lett az egész, utána mégiscsak visszatért az út. Ezek a koncepciók nagyon furcsák, és rossz szájját adnak, az egész építési dolgoknak. Nem beszélve arról, hogy itt azt mondják, hogy x beépítési terület lehet, hát azért találkozunk jó néhányal ami nem annyi. Ilyen meg olyan meg amolyan magasság lehet, aztán nem annyi, az a ház ami jelenleg Kamaraerdőben 3+1 tetőtér szintes, az ha egy gerendát megmozdít a tetőben akkor visszafog bontani két szintet, maguk ezt komolyan gondolják? Mert a rendeleteik szerint ez így van. Főépítész asszonytól kaptam egy válaszelevelet még tavasszal, mert két éve küzdök, hogy a háznak a tetejét rendbe tudjuk tenni, mert lassan törnek a gerendák. A válasz nem egészen az volt, amit most a tervezet mutat. Jegyző úrhoz fordultam hivatalosan is 150 napja semmiféle választ nem kaptam.

Csik Edina: Köszönöm a hozzászólást. A konkrét ügyet én most fejből nem tudom, de természetesen utána fogok nézni, de azért én szeretném rögzíteni, azt, hogy azért ebben volt egy két dolog olyan ami nem állja meg a helyét. Nincs olyan kép sem, meg előírás sem, hogy nem lehet emeletet építeni. Nem mutatott be a kollégám ilyen képet. Amit Ön felsorolt annak a nagy része nem szerepel ebben az anyagban. Az, hogy Önnek van egy konkrét építési ügye, amiben valami gond van, azt szerintem nem lehet rávetíteni most egy teljes rendelet csomagra. Egyébként, ha a konkrét építési ügyében tényleg csak ennyi van, hogy tetőt kell felújítani meg gerendákat kell cserélni, akkor örömmel veheti biztosan azt a jogszabályi változást, hogy január elseje óta az átalakítás, teljesen mindegy, hogy az szerkezetet érint vagy nem, nem is engedélyköteles. Ilyet biztosan nem írt elő senki, hogy vissza kell bontani egy szintet. Ilyet biztos, hogy nem írt le sem hatóság, sem a mi Főépítész irodánk, de utána fogunk ennek nézni.

Semmilyen határozat nem titkos, ha nem zárt ülésen tárgyalja a képviselő-testület vagy bizottság, még annak sem a végeredménye titkos, hanem csak a részlet dokumentumai. Úgyhogy én nem tudom ez a Beregszászi utcai telekvásárlás, útteltűnés, ezek számomra ilyen nagyon furcsa témák voltak most. Biztos a beadványában ezt részletesen leírja majd, írásban tudunk válaszolni.

Hajnal József (Kismartoni utca): Természetesen amit elmondtam, azt bizonyítani tudom. Betudom mutatni azokat az iratokat, ami alapján nem kaptam meg az építési engedélyt. Egyrészt a Budakeszi Építéshatóságtól, másrészt idén tavasszal Önöktől. Nem szeretem, ha azt mondják, hogy nem a valóságot mondom.

Csik Edina: Azt mondtam, hogy meg fogom nézni a konkrét ügyet, de ilyet biztosan nem írt le senki, hogy vissza kell bontani egy szintet, azért, hogy egy gerendát kicseréljen. Az, hogy valami más probléma is volt az építési engedélyezési tervvel azt el tudom képzelni, tőlem biztos, hogy nem kaphatott nemet egy építési engedély kérelemre, mert a hatóság 2013 óta Budakeszin van. Még az előző hozzászólásában említette, hogy nem lehet tudni azokról a házakról semmit, amik Kamaraerdőn vannak. Az egyszerű bejelentés, amiről egy pár szót már említettem, az egyszerű bejelentéses eljárásban beadott tervek, semmilyen szinten nem kerülnek ide, senki nem ellenőrzi, nem tudunk arról, hogy mi épül. Ha nem járnánk a várost rendszeresen, akkor nem tudnánk róla, hogy mi épül. Tavaly január óta van egyszerű bejelentés.

Hajnal József (Kismartoni utca): Oldalmagasságnál, ha egy teleknek van 15 v. 20%-os lejtése, valamit kellene csinálni, mert nem tudom megtartani az épületemnél a hátsó magasságot.

Kövecses Péterné (Budaörs Óvárosért Egyesület): Az egyesület észrevételeit össze is foglalnánk, írásban szeptember 4-ig benyújtjuk. Ez egy rendkívül alapos munka volt, tehát rengeteget dolgoztak egy ilyen jövőképi városképen, és valóban van az, hogy rengeteg különféle épület van a városban, és nem tudnak vele mit kezdeni, ezt most az ő védelmükbe mondanám, hogy ez egy adottság. Én úgy értelmeztem, a jövőt próbálják úgy formálni, hogy a hagyományokra visszavezetve próbálnak egy másfajta építészetet csinálni. És én ezt egyébként egy szimpatikus vonásnak tartom, az ördög a részletekben van, majd meglátjuk mi sül ki ebből. Elmondanám, hogy mi elég sokat küzdöttünk egymással pontosan hasonló ügyekben, és itt azt is láttam megfogalmazva pontosan ebben a könyvecskében hogy az ingatlanulajdonosok összefogásával és közös céljaival akarnak fejlesztéseket és változásokat elérni, és remélem hogy ezt tényleg így fogjuk csinálni, mert akkor nyilván sokkal könnyebb dolgunk lesz a jövőben ha a szomszédok közösen megegyezhetnek valamiben és nem mindenféle küzdelmek árán kell a szempontjaikat érvényesíteni. Mert azt viszont meg kell érteni, hogy nemcsak úgy kell gondolkodni, hogy én most építek valamit és ezt szeretném, hanem, ha én például a szomszédja vagyok valakinek, aki szintén épít valamit és ezek a magasságok mondjuk mindenféleképpen lehetővé tesznek neki, akkor mi van. Tehát én azt gondolom, hogy ez az együttműködés hogy fog zajlani ez egy nagy kérdés. És akkor ezekkel a szomszéd viszonyokkal kapcsolatban rögtön felmerül nekünk egy kérdés, hogy vannak viszonylag jól sikerült modern épületek a városban, amik az oldalhatár irányába például rettenetes tűzfalakat eredményeztek, a volt Rossmann, most DM épület például. És utána a beépítését a következő teleknek nehezíti, mert ha jó tájolási oldalról meredezik egy eszetlen tűzfal, akkor a befektető ha válogathat a telkek között, akkor nyilván nem ezt fogja megvenni. Na most erre kellene szerintem még valami ajánlást kidolgozni, és én itt visszatérnék egy régi vesszőparipánkhoz, az oldalkertek kérdése, mert az, hogy zárt sorú a főút az egy dolog. Tehát én mondjuk a magam részéről megengedőbb lennék egy ki-beugráló és nem teljesen nyílegyenes utcavonallal, mondjuk meghatározva esetleg, hogy hol mit lehetne csinálni, de ehhez hozzákapcsolódik az is, hogy amit oda építenek, az a szomszédjára vonatkoztatva, már nem az utcavonalon, mit eredményez. Mert ha eredményez egy istentelen méretű tűzfalat, és mondjuk a magassági

szabályozások ezt neki lehetővé teszik, hogy ezt építse és nem kell tetőként visszacsapnia, mert megtudja csinálni, akkor ebből beépíthetetlen telkek eredményeződnek. Erre régen voltak korlátozások, és most ezek a korlátozások már nincsenek. A másik része pedig az lenne ezeknek az észrevételeknek, hogy lehet, hogy valami tükrözéses megoldásokban is lehetne gondolkodni. Azt viszont előre kéne közölni, mert ha pl. Sopronban vannak ilyen beépítésű területek, nem egy ilyen U alakban építenek be minden telket, a telkek viszonylag nem olyan szélesek, hogy ezt a keretes beépítést lehetővé tegyék, mert különben egymás szájába bámulnak. Ehelyett majd bámulják a szomszéd tűzfalát. Tehát lehetne esetleg olyasmiket kitalálni, hogy bizonyos helyeken pl. ott ahol már ilyen meglevő nagy tűzfalak vannak, ott pl. tükröbe építsenek. Most ez nehezíti a helyzetet az, hogy a főút tájolása mondjuk milyen és esetleg rossz tájolású oldalakat eredményez. Ez ugye a feladat része. A másik amiben még vitatkoznánk, a különböző szín tervek számunkra nagyon szubjektív dolgok, mi magunk részéről a lakótelep színezését nem érezzük nagyon sikeresnek. A másik pedig hogy a tetők hajlásszögének az hogy 45 fok fölé nem engedik az rendben van, a lapos tető is nyilván korlátozva van hogy meddig, de kifogja azt megmondani, hogy mondjuk esetleg ez az épület esztétikus vagy nem. Továbbiakban hogy fog alakulni ezeknek a sorsa. Mert ha megint szubjektív megítélés kérdése lesz, hogy ha tud alkalmazni lapos tetőt, meg a meghatározott tetőformát, akkor minden köztes állapottal probléma lesz. Ami a kézikönyvet illeti mi is találtunk egy hibát benne, magába a rendeletbe már benne van. Mi a Templom téri lakosok egyik nehéz pontja, ugye ez a 131-es hrsz-ú terület beépítése, és azt is olvastuk, hogy ennek az újragondolása folyamatban van. Erről szeretnénk egy pár szót hallani, hogy mi ez az újragondolás. És itt megjegyeznénk, hogy a kézikönyvben a rendeletben meglevő d) pont az kimaradt a kézikönyv felsorolásába, tehát ahol a 131 hrsz-ú telket szabályozza, ott a d) pont kimaradt. A védett építményekhez lenne még annyi hozzászólásunk, hogy nem egészen érthető az számunkra, hogy a védett épületeknek a felsorolásában itt tárgyszerűen megvan jelölve, hogy milyen jellegű problémákat kellene átalakítani. Dehogy ez az átalakítás, hogy történik, ez egy kötelezés megelőzése, vagy előzménye, szóval hogy kell érteni hogy ezeket a dolgokat meg kell csinálják ezeken az épületeken, illetve az a kérdésem, hogy csak akkor lép életbe amikor valamilyen építési ügye támad egy ilyen ház tulajdonosának? A megfogalmazásból nem következik, hogy milyen esetben váltódik ez valóra. A védett épületek felsorolásánál megvan határozva, hogy melyik épületen mit kell csinálni, az hogy ezt mikor kell csinálni az nincs benne. De akkor legyen az hogy ajánlás, de körülbelül úgy néz ki, hogy így adott esetben eladhatatlanná válik egy védett épület, amin nagyobb az átalakítás.

Csik Edina: Köszönöm, szokásos alapossággal készült az Óvárosért Egyesület, ezért tényleg nagy köszönet, és látszik hogy itt nagyon jó kis szakmai beszélgetés indulhat el. Javasolnánk majd egy beszélgetést, hogyha lehetséges. Nagyon sok építő dolgot sorolt fel. Egy olyasmi azért történt az OTÉK módosításával, hogy ezeket a tűzfalakat bele kell számolni a homlokzatmagasságba, ezeket a nagyon nagy takaratlan tűzfalakat. Azért tudták ezeket korábban megcsinálni, mert nem számított bele. De a homlokzatmagasság számítás óta kell már bele kell számolni, és azóta nem is épült már ilyen. Tehát az a példa, a Rossmann ház az nagyjából az egyedüli, ami ilyen tűzfalat eredményezett. Egyébként ez egy jó ötlet, ezekkel a tűzfal takarásokkal lehetne még egy olyan szabályozót beépíteni, ami ezeknek a megszüntetésére ösztönözné az építtetőket. Az egyedi építészeti előírásokra vonatkozóan a védett épületek tekintetében, hát azért nem feltétlenül csak ajánlás, nyilván akkor kell ezeket elvégezni, ha hozzájárulnak a házhoz, ha fejlesztési szándékuk van, vagy például szeretnének az értékvédelmi pályázaton indulni. Akkor azért ezek nem olyan hatalmas beavatkozások, akkor érdemes ezeket a beavatkozásokat elvégezni, ha az önkormányzat már támogatást is ad hozzá, hogy még közelebb kerüljenek az eredeti állapothoz. Ha valaki valóban a védett értékét fejleszteni szeretné, és partner abban, hogy helyrehozza, az eredeti homlokzatot, akkor ezek tulajdonképpen evidens dolgok. A Kódex, amely a településképi rendelet tartalmát, felépítését, szerkezetét határozza meg, nagyon elnagyolta ezt a részt, ezt egyébként én is figyeltem és észrevettem, hogy azért itt nincsenek olyan szabályozási lehetőségek, nincsenek olyan keretszabályok megfogalmazva, amik akár időbeli határidővel nekünk felhatalmazást adnának arra, hogy időben ezt határozzuk meg. Felsőbbrendű jogszabály nem ad

lehetőséget erre, hogy konkrétan azt mondjuk, hogy márpedig ezt január elsejéig el kell végezni, vagy ha mondanánk is akkor nyilván ez anyagi vonzattal járna.

3. Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás

Csik Edina elmondta, hogy ez a napirendi pont még csak egy előzetes tájékoztatás. Több olyan kisebb ügy és orvosolandó szabályozási vonal, övezeti besorolása szerepel az indítási határozatban, amivel elindul ez a tervezési munka, melyet a közzétett tájékoztató is részletesen tartalmaz. Majd ezután részletesen ismertette a tervindítás céljának tartalmi elemit. Elmondta, hogy ehhez a témához is várja akár telek szintű javaslatokat, amely megkönnyítené a tulajdonosok életüket, és nem jár terheléssel a település tekintetében. Elmondta, hogy ennek a napirendi pontnak a majd az elkészült anyagát természetesen ugyanígy lakossági fórum keretében és a véleményezési szakaszban fogják az érintettekkel megismertetni.

Csik Edina megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket, és tisztelettel várja frásban is véleményüket bármelyik témában.

Budaörs, 2017. augusztus 21.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.



VÁRI + TILÁ
X1/64/2017



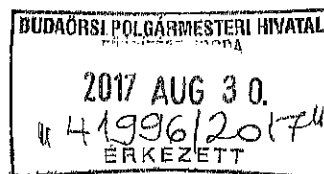
PEST MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

Budapest, V. kerület Városház u. 7.
e-mail: pmek@t-online.hu

☒ 1364 Bp. Pf. 90.

☒ 235-0693, 235-0694 ☒ /Fax: 266-25-86

www.pmek.hu



Iktatószám: 139-1/2017.

Tárgy: Budaörs Város Települési Arculati
Kézikönyvének véleményezése

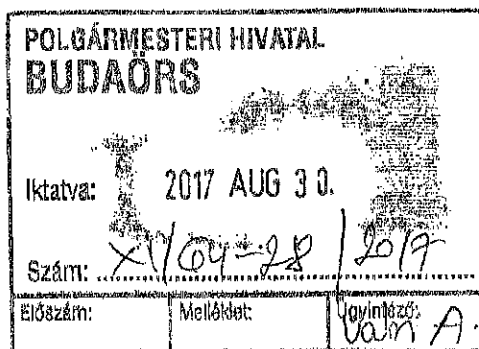
Budaörs Város Önkormányzata

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 30.



Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Építész Kamara 17/2017. (06. 02.) sz. elnökségi határozat értelmében a Pest megyei települések Településképi Arculati Kézikönyvét a Pest Megyei Építész Kamara véleményezi.

A településképi törvény, és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a Településképi Arculati Kézikönyv célja a településképi rendelet megalapozása mellett a szemléletformálás, a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatása.

Az „Útmutató a Települési Arculati Kézikönyvek készítéséhez” című kiadványban frottak szerint a Települési Arculati Kézikönyv:

„...a jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegre törően, és mindenki számára érthető módon mutatja be egy közösség környezetalkítással kapcsolatos elvárásait. ... A lényegre koncentrálva, tömören fogalmazzuk meg az adott témakörök szövegeit.”

A Pest Megyei Építész Kamara a fenti célkitűzést szem előtt tartva fogalmazza meg véleményét, mely nem terjed ki a javaslatok, a jó példák bírálatára.



A Budaörs városára készült Településképi Arculati Kézikönyv a tartalmi követelményeket teljesíti, de az egyes fejezetek sok esetben vegyesen tartalmazzák ezeket. A kézikönyv nyelvezete többnyire közérthető. Vannak szakmai mélységű fejezetrészek szakszavakkal, ezek nem mindenki számára érthetőek, javasolt használatukat kiküszöbölni.

A település bemutatása a Kézikönyv műfajához képest hosszú, és az arculati bemutatás helyett a város történetére szorítkozik. A megértést segítő, ábrákkal, képekkel illusztrált „mese” helyett sok adatot, évszámot tartalmaz, melyek között elvész a fejlődéstörténet.

Az „Örökségünk” fejezetben kellett volna fényképekkel bemutatni az épített és táji örökséget alkotó épületeket, épületrészeket, műtárgyakat, táji értékeket. Szöveges leírásban szerepel néhány meghatározó érték, de a képi bemutatás elmaradt. Szerepel viszont (itt is, majd egy külön fejezetben is) az értékvédelmi támogatás ismertetése, ami nem tartozik a Kézikönyvbe.

A területlehatárolásról szóló 4. fejezettel kezdődik el a különböző fejezetekbe való tartalom keveredése. Több idevaló szövegrész került más, későbbi fejezetekbe, itt viszont előfordulnak jó



20170830-1123-041996-1-00

példák, ajánlások, urbanisztikai útmutatók és a rendeletről beidézett szövegrészek is. Ez az út is választható, ekkor azonban jobban kellene tagolni az összetartozó részeket, könnyen áttekinthetővé tenni, egy meghatározott, átlátható logikai sorrendet követni – és a hiányzó oldalszámozástól sem lehet eltekinteni. Az urbanisztikai útmutató és a rendelet előírásai viszont nem valók a kézikönyvbe, amit úgy kell megfogalmazni, hogy a hozzá nem értő építetők is el tudjanak igazodni. A kézikönyv ajánlás, útmutató, melybe előírás, szabály nem kerülhet, különösen olyan rendeleté, melyet a kézikönyv jóváhagyása után fog megalkotni a képviselő-testület.

Zavaró a kétféle térképi lehatárolás, melyeknél az a térkép nem tartalmaz számozást, melynek alapján számozottan következnek az egyes területek ismertetései, míg a másik térkép tartalmaz számozást, annak viszont nincs köze a számozott területleírásokhoz.

A fejezet hosszasan taglalja a lehatárolás metodikáját, annak dilemmáival együtt (ez nem tartozik az olvasóhoz), de a dilemmát nem sikerül megoldani: nem tesz különbséget az egyedileg Budaörsre jellemző „meghatározó” területrészek (pl. történeti városközpont, Kőhegy és környéke) és a nem érdektelen, de nem is sajátosan a városra jellemző lakó-, vagy ipartelep között.

A helyi védelemről szóló (5.) fejezetnek egy kis része való a Kézikönyvbe, amelyik a védett épületek helyreállításának, karbantartásának mikéntjéről szól. Ezt jobban tördelve, átláthatóan, ha lehet, ábrákkal illusztrálva, amennyire lehetséges, a szakszavak kiküszöbölésével javasoljuk megjeleníteni. Ezzel összefüggésben itt egy figyelemfelhívás erejéig megemlíthető az értékvédelmi pályázat.

A Kézikönyvből javasoljuk elhagyni az aktuális szakmapolitika kritikáját, az Önkormányzat és a Hivatal tevékenységének marketingjét, fejlesztési vágyait, különös tekintettel a jelenleg nem beláthatóakra.

A véglegesítést javasoljuk az alábbiak szerint:

A Főépítész és munkatársai által erőfeszítést, energiát nem kímélve, érezhetően lelkesen végzett munkát felhasználva készülhet egy „bővített kiadás”, vagy egy alátámasztó kötet, mely részletesen tartalmazza a felkutatott ismereteket, adatokat, tényeket. Ezt a munkát is javasolt áttekinthetőbbé, tagoltabbá tenni.


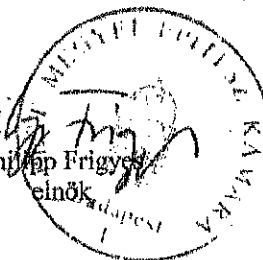
A jóváhagyásra kerülő Kézikönyvet kevesebb és olvasmányosabb szöveggel, jobban tagolva, átlátható logikai sorrendben javasolt elkészíteni, hogy valóban kézikönyvként lehessen használni. A fejezetcímek, számok legyenek jobban észrevehetőek, ne folyjanak egybe a fejezetek, alfejezetek. A fényképek, ábrák legyenek a középpontban, lehetőleg ezeket magyarázzák, értelmezzék a szövegek, ne a szöveget illusztrálja egy-két fénykép. A szöveget javasoljuk átolvasni, néhány helyen hibásan maradtak mondatok (pl. 16. old. közepén, 33. old. első és harmadik mondat).

A Kézikönyvnek ne legyen melléklete. Az értéklapok a településképi rendelethez tartoznak, itt nem kell szerepelniük. A lakossági képek gyűjtése jó ötlet, javasolt vagy a kézikönyvbe szerkeszteni azokat, és évente bővíteni, vagy a „bővített kiadásba” áthelyezni, vagy a honlapon találni számukra helyet, hogy ne bővítsék fel túlzottan a Kézikönyvet.

A fényképek, ábrák, kézi rajzok szépek, jó minőségűek. A kiadvány esztétikai megjelenése példaértékű. A fényképek néhol megjelenő kifutó elhelyezése a sokszorosítás szempontjából megfontolandó.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Tisztelettel:


Philipp Frigyes
elnök


Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár – Helyben

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2017 AUG 28.		
Szám: Ru. 1229		
Előszó:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Dr. Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város Önkormányzata
POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2040 Budaörs
Szabadság út 134. 2017 AUG 23.

Szám: XI/64-25/2017
Előszó:
Melléklet:
Ügyintéző: Vam A.

Ikt. szám: 22-10/2017
Hiv. szám: XI/64-23/2017

Ügyintéző: Szabóné Pányi Zsuzsanna főépítész
Tel: 06-1-233-68-61, Fax: 06-1-233-68-90
Mobil: 06-20-9369-607
Email: panyiz@pestmegye.hu

Tárgy: Budaörs város területére vonatkozó
Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és
Településképi rendelet (TKR) készítésével
kapcsolatos állásfoglalás

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 29.

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyvének (TAK) és Településképi rendeletének (TKR) elkészítéséről szóló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 28. § (1) bekezdés szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (4) bekezdésének megfelelően **az alábbi véleményt adom.**

A véleményezésre megküldött TAK nagyon szép kivitelben és mindenre kiterjedően ismerteti a város értékeit, sajátosságait és szemléletesen bemutatja az egyes területekre tett különböző javaslatokat. Az elkészült dokumentumhoz gratulálok.

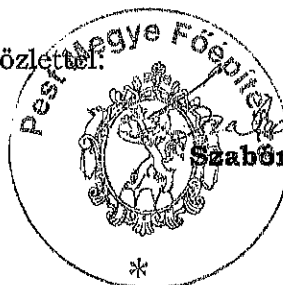
Egyetlen felvetésem lenne: a TAK „8. Jó példák bemutatása” című fejezet címlapján szereplő kép véleményem szerint éppen nem jó példa a rajta látható zűrzavar miatt. Célszerű lenne e képet kicserélni.

A rendelet tervezete megfelelően követi le a TAK-ben megfogalmazott ajánlásokat, de véleményem szerint számos olyan előírást tartalmaz, amely nem e rendeletbe való, hanem változatlanul a HÉSZ hatáskörébe tartozna.

A TAK és a TKR képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.

Budapest, 2017. augusztus 22.

Üdvözlettel.



Szabóné Pányi Zsuzsanna



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Építmenyengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/25608-3/2017

Tárgy: Budaörs Településképi Arculati
Kézikönyv és Településképi
rendelet véleményezés

Ügyintéző: dr. Papp Zoltán

Tel.: 468 0604

E-mail: papp.zoltan@nmhh.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budaörs Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet-tervezet részünkre megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet.**) 23/F. §

(2) bekezdés c) pontja szerint, az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

A 23/G. § pontja kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

- a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket
- azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és
- a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

A Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlés építményeire azok esetleges anyaghasználatára vonatkozó, fentiekre szorító előírásait az Önkormányzat rendeletében egy fejezetbe gyűjtve fogalmazza meg.



A Hatóság álláspontja szerint, településképi rendelet (továbbiakban: Rendelet.) hírközlési érdekeket nem sért, az alapvető hírközlési infrastruktúra fejlesztését nem akadályozza.

A Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet elfogadása ellen kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Budapest, 2017. augusztus 23.

Tisztelettel:

dr. Rajnai Judit
osztályvezető



Levegő

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2017 AUG 31.

XI/64-29/2017

Cím: Budaörs Város Önkormányzata

Melléklet: 1 db

Ügyintéző: Vári Attila

XI-64/2017 Y.A.
nygö / Földi L.

Wittinghoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2017. augusztus 28.
48/2017

Tárgy: Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet megalkotása - Véleményezési szakasz
Ikt.sz.: XI/64.22/2017
Ügyintéző: Vári Attila

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 31.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2017 AUG 30.

Érkezett: Pu 1287

Szám:

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi anyag áttanulmányozása után az alábbi véleményezést adjuk. Véleményezésünk a teljesség igénye nélkül készült, abban a környezetvédelmi szempontokra összpontosítottunk. Az észrevételeinkben nem érintett tételekkel illetve témákkal kapcsolatban nem kívánunk véleményt nyilvánítani. Ez azonban sem elfogadást, sem ellenzést nem jelent.

Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete egymással célszerű összhangban készült. Az összhangot nyilvánvalóvá teszi, hogy az Arculati Kézikönyv a védendő elemek tárgyalásánál utal is arra a tényre, hogy azok szerepelnek a rendeletben.

A Kézikönyv már az elején tisztázza annak szükségességét, hogy nem egyszerűen a hivatalos városrészi lehatárolás alapján csoportosította az egyes területeket, hanem a területek sajátos karaktere szerint. Az előbbieket szerint Budaörs városrészeit napjainkban a 13. oldal ábrája és felsorolása mutatja be, majd a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását és felsorolását a 28. oldal ábrája, melyen megjelölték a területi védelemben részesülő Kőhegy területét.

Ez utóbbi ábra a Településképi Rendelet 1. sz. mellékletét is képezi.

Ugyanilyen fontosnak tartjuk még a Kézikönyv 103. oldalán szereplő „Helyi védelem (egyedi épületek és növények)” című ábrát, és javasoljuk ennek beépítését is a Rendeletbe mellékletként.

Amint Budaörs Településfejlesztési Konceptiójáról és Integrált Településfejlesztési Stratégiájáról írott véleményezésünkben utaltunk rá, nem tartjuk helyesnek a Tétényi fennsík és Kamaraerdő beépítését sem. Ez azt jelentené, hogy több tájegységet jelölnénk rendeletileg védettnek.

Nagyon helyes törekvésnek tartjuk, hogy - amint a Kézikönyv a „Táji és természeti értékek” című fejezetben írja - „a hatalmas fejlesztői nyomás ellenére az önkormányzat fenn tudja-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezet és az épített környezet harmóniáját...”

A Kézikönyv a „4.5. Üdülőtérületek” címszó alatt ábrázolja és leírja Frankhegy jelenleg is zajló drámáját. Ezzel kapcsolatban a Levegő Munkacsoport több alkalommal is kifejtette azt a véleményét, miszerint ellenezte az üdülőtérületebe való átsorolást. A készülő helyi építési szabályzat ezen már sajnos nem segíthet, mivel az „önkéntes használati funkcióváltás” - ami miatt az Önkormányzat kénytelen biztosítani az infrastrukturális feltételeket - folyamata, amelynek a természetvédelem és a korábbi sajátságos mezőgazdasági tájhasználat harmóniája



Levegő Munkacsoport

1465 Budapest, Pf. 1676 • telefon: 411-0509 • fax: 266-0150 • www.levego.hu

esik áldozatul. bizonyos fokig előre haladott, és csak remélni tudjuk, hogy „a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni fognak az értékes növényállomány megtartására”

A „Kertek, zöldfelületek” című fejezetben nagyon szépen fejezi ki a településkép egyik lényegi vonatkozását: „Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, zöldfelületek. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településkép egészét....” Hangsúlyozza a meglévő fás növényzet megtartásának fontosságát új építés esetén is.

A Budaörs Város Településképéről szóló rendelet tervezete tulajdonképpen nagyon helyesen tükrözi ezt a törekvést. 2. mellékletében a Helyi és egyedi védelem elemei között szerepel a védett növényzet felsorolása is.

A Részletes rendelkezések között:

4. Általános előírások (Köhegy és környéke) 6. § előírásai a zöldfelületek és növényzet védelméről szólnak. Ezen belül a (4) bekezdés d) pontja példamutató szigorral írja elő, hogy közműfejlesztések, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25 %-ot meghaladó sérülésével. Szükséges tilalom fejeződik ki a 9. § d) pontjában is a lombhullató és örökzöld fák védelmében...

Az Átalakuló területeken és a Gazdasági területeken is fontos szerepet tulajdonít a növényzetnek (37. § és 41. §).

A 7. Helyi örökség védelme című fejezet 52. § (18) pontjában előírja a Károly király utca 2. sz. kert fáinak megtartását és védelmét.

A 7.3. fejezet 53. § a védett növényzettel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.

A településképi véleményezés szempontjairól szóló 65. § (5) bekezdés b) pontja a közterületekkel kapcsolatban kitér a meglévő és telepítendő fákra.

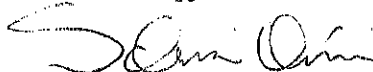
A Rendelet 2., melléklete, a helyi egyedi védelem elemeinek felsorolása is tartalmazza a védett növényzetet.

Fentieket figyelembe véve az a véleményünk, hogy környezetvédelmi és növényvédelmi szempontból Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve megfelelő alapjául szolgál Budaörs Város Településképi Rendeletének megalkotásához, mely biztosítani hivatott a Város településképi értékeinek megőrzését.

Kérjük véleményünk szíves figyelembe vételét.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:



Schnier Mária
tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport
1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.
Adószám: 18226254-2-42
16200223-10030620

Junghausz Timea

Feladó: Precise-Cad Kft <precise.cad@t-online.hu>
Küldve: 2017. augusztus 31. 23:48
Címzett: főépítész
Másolatot kap: Junghausz Timea
Tárgy: Arculati kézikönyv+ BHÉSZ

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönöm a lehetőséget, hogy beszélhettünk a Településképi kézikönyvvel, illetve a BHÉSZ-szel kapcsolatos észrevételeinkről.

Röviden összefoglalnám a Budaörs Óvárosért Egyesület észrevételeit a fenti témákkal kapcsolatban:

1. Belváros szabályozási kérdéseiben nemcsak a jelenlegi épületek védelmében, hanem a jövőbeni beépítések lehetősége miatt is javasoljuk az oldalhatárra eső párkánymagasságnak a szigorúbb korlátozását – benapozás akadályozása, stb. Javasoljuk a tükrös beépítések preferálását, és nem az „U” alaprajzú beépítéseket, a szűkebb telkeken a megfelelő valódi zöldfelületek, kertek létrehozhatósága érdekében. Ezzel összefüggésben az alkalmazott tetőidomok esetében a tűzfalas főlgyerkek kialakítását kerülni kellene – mintaként javaslatokat lehetne adni.
2. Nem tarjuk jónak, hogy a belváros számos részén 0 az oldalkert és hátsókert előírása, így lényegében nincs belső zöldfelület. Kialakult épületek esetére lehetne könnyítéseket adni, de új építés esetén célszerű lenne hátsókertet létesíteni.
3. A főúti beépítéseknél javasolnánk a nagyobb méretű visszahúzási lehetőségek biztosítását a meglevő tűzfalak takarásával.
4. 131 hrsz. szabályozásának fontossága több helyen is bekerült a kézikönyvbe. A szabályozási előírásnál kérjük feltüntetni a jelenleg hatályos 40/A§ 3.d pontját is (a, b, c szerepel), mely a rendelettervezetben is szerepel, csak a kézikönyvből kimaradt.-Ígéretet kaptunk a javításra
5. védett építmények esetében a bemutatott megfogalmazás általánosan kötelező érvényű, ehelyett kérnénk annak pontosítását, hogy a felsoroltakat milyen esetben kell érvényre juttatni. – Már készül a pont konkretizálása.

Köszönöm továbbá azt az ígéretet, hogy a 131 hrsz. tervezett beépítésével kapcsolatban a szomszédok előzetes tájékoztatási-egyeztetési lehetőséget kapnak.

Üdvözlettel a Budaörs Óvárosért Egyesület nevében : Morvai Ágnes

XI-64-27 / 2017

Junghausz Timea

Feladó: Bálint Róbert <debrecen1983@t-online.hu>
Küldve: 2017. augusztus 29, 22:04
Címzett: főépítész
Másolatot kap: iszalai.tibor@gmail.com; ganterbalazs@gmail.com; ariel@slidesc.hu; "'Munar, Monika" "; csendek@t-online.hu; "'Kapusi Róbert" "; 'Szarvas Gyula'; 'Potornai Ágnes'; "'Klímatéka Kft" "; "'Balogh Balázs" "; krisztina.QTI@gmail.com; janos.tapolcai@gmail.com; 'erikahamvai@hotmail.com'
Tárgy: Budaörs - Településfejlesztés - Vélemény
Mellékletek: Levél Főépítész asszonynak melléklettel.pdf
Nyomon követés jelölője:
Jelölő állapota: Elintézendő
Megjelölt
Kategóriák: Timi; Attila
eDok: Bejövő

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az Ébner köz lakóközösségének számos tagja a mellékelt közös levélben fejti ki véleményét Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban.

A levelet valamennyien aláírták így vált szükségessé a pdf formátumban történő továbbítás.

Üdvözlettel
Bálint Róbert

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs,
Szabadság út 134

Csik Edina Főépítész Asszony részére

Tárgy: Településképi rendelet véleményezés

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs település fejlesztésének koncepciójának véleményezési szakaszában a városközpont ezen belül is elsősorban az Ébner közt érintő elképzelésekkel kapcsolatban szeretnénk kifejeíteni véleményünket és egyben aggodalmunknak is hangot adni.

A jelenleg érvényes szabályozási terv elfogadása előtt már egyszer írásban polgármester úrhoz fordultunk. Az elutasító válasz után jött létre az Ön részvételét sem nélkülöző személyes találkozó amelyen ismét hangot adtunk kifogásainknak. Polgármester úrhoz frott levelünk másolatát mellékeljük így az abban leírtakat nem ismételjük meg ugyanakkor kiegészítjük az alábbiakkal:

Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban készült dokumentumok tanulmányozása során az a benyomás alakult ki bennünk, hogy a dokumentumok készítői a történelmi városközpont területén a zárt sorosan épített földszint + 1 vagy több emelet + tetőtér magasságú épületeket preferálják mintegy a városiasodási folyamat keretében létrejött építkezési mód folytatásaként. Ezt a benyomást erősíti a Budaörs Város Településképéről készült rendelet tervezetében a 21.§ d) pontja is. A bekezdés külön rendelkezik az Ébner köz északi telekhatárán létesíthető épületek nagyságáról. E szerint legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.

A köz szélessége azonban messze elmarad a környékbeli utcák szélességétől (pl.: Szabadság út, Clementis utca stb.) ahol az ilyen nagyságú épületek előtt széles járda, zöldfelület, parkolásra alkalmas szervízút vagy parkolók vannak. Az Ébner köz vonatkozásában nincs olyan dokumentum vagy rendelet ami bármilyen formában a felsorolt infrastrukturális részek (járda, parkolók, zöldsáv stb.) létesítéséről szólna.

Nem világos, hogy az Ébner közben lakók közössége mivel érdemelte ki ezt a számára hátrányos megkülönböztetést.

Az Ébner köz északi telekhatárán létesítendő épületek jelentős mértékben megváltoztatnák a köz mikroklímáját annak a hőmérsékletre, a légszennyezésre és ezáltal egészségre gyakorolt rendkívül negatív hatásával. Nem feledkezhettünk meg a köz dél oldalán a társasház teremgarázsának födémjén lévő autóparkolóra gyakorolt hatásáról sem. Ennek felújítási és javítási költségeit bizonyára nem a „köz” fogja megfizetni.

Arra nyilván nem lehet számítani, hogy az idelátogatók majd ötszáz méteres körzeten belül vagy a pince szinten megvalósítandó teremgarázsban parkolnak. A szabályozásból így anyagi hátránya is származna a társasháznak.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia több helyen említi, hogy a lakosság számára egészséges, élhető, zöld lakókörnyezetet és megfelelő életminőséget innovatív, „smart city” megoldásokkal kívánnak biztosítani. Bízunk benne, hogy a megjelölt célok nem csak általános értelemben hanem konkrétan is megvalósításra kerülnek.

Az Ébner közre vonatkozóan a jelenlegi szabályozás és a tervezet sem szolgálja ezen célokat.

Fentiek alapján kérjük Önöket, hogy a szabályozást a korábbi levelünkben foglaltak és az itt megfogalmazott kéréseink figyelembe vételével - az Ébner közben is a gyalogközlekedésre alkalmas járda, kellően széles, parkolásra alkalmas útfelület és zóldsáv kialakításával – módosítsák.

Üdvözléssel

Név	Aláírás	Cím
1. DR. GÁVTER TITÓZ		Zrínyi utca Gávter T. 1. sz. 1/1
2. GÁVTER ADOLF		Zrínyi utca Gávter A. 1. sz. 1/1
3. PÓTÓCZAI ÁGNES		11. lépés 1/5
4. KUTI KRISTINA		11. lépés 3. em.
5. NEMES TIBOR		1/1 3. lh.
6. DECHÁNY BLANKA		11. lépés 1. em.
7. TAPOLCAI LÁSZLÓ		11. lépés 1. em.
8. GÁVTER IRÉN		ÉBNER közre
9. GÁVTER ISTVÁN		— 11 —

10

cc
[Signature]
Hi Ariel

2040 Suburban Virginia Road 2, 19, 1.

11 ~~Salvador~~ ~~Blanco~~

2000 Budakoff, Eburn 2-2/2

U. HARAUZI ARIEL

Hi Bill

2040 Badair Ebner Gg 22 2/2

13 HAMUAI ERILEG

Harriet Wins

2040 Budapest Főherkőz 2/.

14 Hajdu Árpád

Chas

2040 Budörs Ebene Gyl. 2/2

15 KAPUSINE' VIG ÈVA

Longtime, CoS

20140 Budaörs, Efters Gr. 2/2

16. KAPUSZ RÓŻNOK B.

[Signature]

2040 Reddies Glen Road, La 26

1147 Budapest
Lőcsei utca 98
www.hrtl.hu



Tel.: 06-1/786-69-89
Fax: 06-1/788-10-60
e-mail: info@hrtl.hu

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telefon: +36 23 447 800
Fax: +36 23 447 819
e-mail: polgarmester@budaors.hu

Iktatószám: 293/2015

Levél fajtája: fax e-mail ☐ személyes normál ajánlott ☐ tértivevényes ☐ elsőbbségi

Tárgy: szabályozási terv módosításának kérelme

Tisztelt Wittinghoff Tamás polgármester Úr!

Mint a 2040. Budaörs, Ébner György köz 2. Társasház (2040. Budaörs, Ébner György köz 2.) közös képviselője, ezúton tolmácsoljuk a Társasház közgyűlésének és valamennyi tulajdonosának egyhangú kérését az alábbiak tekintetében:

Jelenleg az önkormányzati szabályozási terv tervezete lehetőséget teremt arra, hogy az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület legyen létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan. A tervezet szerint az itt kialakítandó épületek zártan helyezkednének el. Az építési övezetben a személygépkocsi várakozó helyek száma megállapodás alapján, telken kívül is biztosítható lenne legfeljebb 500 m-en belül közlekedési célú közterületen.

A tervezethez csatolt 2. számú melléklet szerint a területre előírt zöldfelület nagysága 15% (de lehet 10% is), az épületek magassága 8,5 m, a homlokzatmagasság 9 m, a legnagyobb beépítés mértéke 85%.

A szabályozási terv tervezetéből megállapítható, hogy az önkormányzati tervezet olyan mértékű és intenzitású beépíthetőséget tenne lehetővé az Ébner György köz északi határán lévő telkeken, amely következtében előálló forgalom növekedésre és parkolási igényre, az Ébner György köz szélessége és jelenlegi helyzete teljesen alkalmatlan. A köz már jelenleg is túlszűfolt a hétköznapi parkolás a közben szinte lehetetlen.

Mióta megszüntették az Ébner György közben a lakó és pihenő övezet táblát, valamint bevezetésre került a parkolóórás kártyák a parkoláshoz, azóta a társasházon kívül ebben az utcában lakók sem tudnak az utcán parkolni szabályosan. Ezt a jelenlegi parkolási helyzetet teljesen ellehetetlenítené a közzétett szabályozási tervezetben meghatározottak.

Tekintettel arra, hogy a tervezet szerinti földszinten lakóépület nem helyezhető el, ezért oda nyilvánvalóan csak üzlet illetve iroda funkció létesítése lenne elképzelhető, amely mindkét esetben a jelenlegi tarthatatlan forgalmat még jelentősebben tovább növelné.

Az Ébner György köz déli oldalán a közre nyitott parkoló a társasház tulajdonában lévő telekhatáron belül van. Ez a parkoló egyben a társasházhoz tartozó teremgarázs földem szerkezete is.

Teljesen nyilvánvaló, hogy az Ébner György köz északi oldalán létesíteni kívánt közcélú funkciókra alkalmas ingatlanok forgalmat és parkolási igényeket generálnak. Ez a szűkös parkolási helyek miatt, a társasház parkolójának igénybe vételét jelentené, folyamatos konfliktust előidézve az illetéktelenül parkolók, és a társasház tulajdonosai között, vagy lehetetlen közlekedési helyzetet teremtené a közben.

A garázsfordóm mások által történő használata jelentősen sértene a társasház érdekeit.

A jelenlegi tapasztalatok alapján úgy véljük, hogy az Ébner György köz nagyobb forgalmat nem tud befogadni. (Lásd hétköznapi parkolási helyzete.)

Közcélú használat más okból is megkérdőjelezhető. A Templom tér és környéke bolti forgalma és a vendéglátó helyek (kereskedelmi egységek) vendégekkel való ellátottsága szerény. Több bolt korábban bezárt és az újonnan nyitott üzletek sem bonyolítanak jelentős forgalmat. Budaörs területén és környékén található bevásárló központok forgalmát és súlyát a Templom térre telepítendő közcélú funkciók nem ellensúlyoznák. Amikor a főúton egymás után zártak be üzletek és boltok többször bebizonyosodott, hogy itt a második vonalban semmi sem életképes.

Az Ébner György köz északi oldalára létesítendő épületek miatt az esővíz ideértve a felszín alatti rétegvizet is, a társasház területén található mélyebb belső udvarra folyna. A közben lévő csatornák jelenleg sem alkalmasak jelentősebb esőzéseknél a víz elvezetésére. A köz északi oldalán lévő telkek egy része kert, amely természetes módon vezeti el a vizet. Amennyiben ezeken a területeken épületek emelkednek, bármilyen jó csatorna esetén is feltételezhető, hogy a köz déli oldalán a vízterhelés nőni fog, amit az elégtelen, szűkös, elüdmódított vízelvezető rendszer nem lenne képes megoldani.

Nem világos számunkra az sem, hogy a rendelet tervezet miatt teszi lehetővé szinte egyedülálló módon a 85%-os beépíthetőséget a zöldterület indokolatlan csökkentésével. Mennyivel teszi egységesebbé a városképet, ha egymásra zsúfolt épületeket találunk az Ébner György közben, az eddig megszokott távolságok megszüntetésével.

Fentiek miatt arra kérjük polgármester Urat, hogy a tervezetet felülvizsgálja szíveskedjenek.

Kérjük továbbá, hogy

- közcélú funkciókat ne engedélyezzenek az Ébner György köz északi határán lévő telkek déli oldalára, és ezzel ne növeljék tovább az Ébner György köz forgalmát,
- a parkolást az Ébner György köz északi oldalán is telekhatáron belül kelljen megoldani,
- a telekhatár és az épületek között a vízelvezetésre alkalmas zóna legyen,
- a zöldfelület mértéke legalább érje el a 20-25%-os mértéket,
- eredeti szintre szabályozni (csökkenteni 70 cm-rel) az Ébner György köz szintjét
- szennyvíz és csapadékvíz elvezető csatornákat építeni
- gázellátást kiépíteni
- a köz északi oldalának beépítése helyett legyen zöldfelület létesítve (jelenleg nincs ilyen)
- szabályozni a köz forgalmát süllyedő oszlopos műszaki megoldással

Budapest, 2015-11-04

Tisztelettel:


Dr. Hary Attila
Közös képviselő

XI-64-26/2017

Junghausz Timea

Feladó: Balogh Balázs <balazsbalogh88@gmail.com>
Küldve: 2017. augusztus 21. 11:06
Címzett: főépítész
Tárgy: Budaörs Településfejlesztési Konceptió

Kategóriák: Attila

Tisztelt Címzett!

Örömmel vettem, hogy a Város előrelátóan településfejlesztési koncepciót készít.

Az Ébner György közben lakok és a 21.§ d) bekezdéséből az derül ki számomra, hogy az Ébner köz északi telekhatárán milyen épületek lennének létesíthetőek. Nagyon jó lenne ha a környék fejlődne. A jelenlegi probléma az Ébner György közben, hogy nagyon sokan parkolnak ott, főleg nem ott lakók (ez abból látszik, hogy munkaidőn kívül és hétvégén csak pár autó parkol ott), ezzel nehezítik a közlekedést és rontva az életkörülményeket. A terv szerint boltokat, irodákat lehetne még kialakítani. Ezzel szerintem még jobban megnövekedne a környék forgalma.

Kérem amennyiben lehetséges gondolják át a tervet és az ott lakók érdekeit vegyék figyelembe, hogy a jövőben kevesebb autó, nagyobb sétáló és zöldfelületek legyenek az Ébner György közben.

Köszönettel:
Balogh Balázs

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Budaörs Települési Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete

Helyszín: Budaörs Városháza (Szabadság út 134.)
Főépítési Iroda

Időpont: 2017. augusztus 29.

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Iroda részéről:
Csík Edina főépítész
Vári Attila településrendezési ügyintéző
Junghausz Timea településrendezési ügyintéző

Budaörs Óvárosért Egyesület részéről:
Kövecses Péterné
Ganter Imre

* * * * *

Jelen egyeztetés azért jött létre, hogy a 2017. augusztus 16-i lakossági fórumon Egyesület részéről elhangzott észrevételeket személyes szakmai beszélgetés keretében tárgyalják meg felek, tekintettel a szeptember 04-i véleményezési határidőre.

A jelenleg véleményezés alatt álló Települési Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) és Településképi Rendelettel (továbbiakban: TKR) kapcsolatban Budaörs Óvárosért Egyesület részéről elhangzott észrevételek az alábbiak voltak:

- Szeretnék, ha megoldás születne, hogy a belvárosi területeken ne jöhessenek létre a jövőben nagy felületű takaratlan tűzfalak, mert úgy gondolják, hogy a szomszédos telek benapozottsága csökken, ezáltal elértéktelenedik a kedvezőtlen tájolású építési lehetőség miatt.
- A 131. hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás változásáról, és a telek tulajdonosának beépítési elképzeléseiről.
- A különböző színterveket nagyon szubjektívnek tartják, a lakótelep színezését nem tartják nagyon sikeresnek, mert túl erőteljesek a színek.

Főépítési Iroda részéről elhangzott:

- A helyi építési szabályzatban meg van határozva a maximális párkánymagasság, ami kezeli ezt a problémát, hogy ne alakuljanak ki ilyen jellegű tűzfalak. Tudomásunk szerint a Fő úton lévő Rossmann házán kívül nincs is másik ilyen nagy tűzfal felület. De figyelembe véve az észrevételt, további ajánlást illetve rendelkezést fogunk megfogalmazni a TAK-ban illetve a TKR-ben a kedvezőtlen tűzfal megjelenések ellen.
- A 131 hrsz-ú telekre vonatkozóan a tulajdonos jelezte, hogy minimális magassági korrekcióra lenne szüksége a szabályozásban, hogy építkezhesen, azonban konkrét tervek még nem láttunk. Ez a téma a BHÉSZ eseti módosításának témakörébe tartozik, a konkrét építészeti tervek ismeretében eldönthető, hogy kell-e módosítani az érvényben lévő előírásokon. Ezek az előírások a TKR-ben most nem módosulnak. A BHÉSZ módosítása kapcsán az ügyről tájékoztatást fog kapni az Egyesület.

- A lakótelep színezése tekintetében azért választottak erős színeket, mert az a tapasztalat, hogy az évek során a színek jelenősen fakulnak. Egyébként a TKR-ben nem kívánnak a színezéssel kapcsolatban korlátozásokkal élni.

Budaörs, 2017. augusztus 29.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.



Budafoki utca 3.	Lakóépület	Hrsz. 3231
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdonos		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1931, lakóház., présház, pince	
Az épület leírása:		
<p>A 2007. évi törzskönyv szerint a kőfalazatú présházból kőboltozatos pince nyílik. A hódfarkú cserépfedésű, kontyolt tetőidomú épület szarufás fedélszerkezetű. A vasbeton födémek lakóépület hagyományos kétrétegű nyílászárókkal rendelkeznek. Homlokzatképzése sima vakolat. Épült 1931-ben. Az épület tetőterét beépítették, az eredeti jelleg lehetőség szerinti megtartásával került felújításra.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján nagyon jó állapotú, az évszám alapján 1999-ben felújított helyi védett épület. Újragyártott homlokzati nyílászárók a földszinten, legalábbis a külső réteg meg az ajtók. Az emeleten már inkább eredetiknek néznek ki, szépen felújítva. A homlokzatfelújítás nivós, új lábazat is szép. Különösebb hiba vagy szerkezeti átalakítás nem látszik az egész épületen. Példás homlokzatfelújítás, az egyik legszebb Budaörsön.</p>		
Védési javaslat		
<p>A szépen felújított egykori lakóház az utólag kialakított manzárdablakokkal együtt az igényes helyreállítás szép példája és a hagyományos budaörsi utcakép megtartása miatt is védelemre méltó.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007))</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		

Budafoki utca 3.	Lakóépület	Hrsz. 3231
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

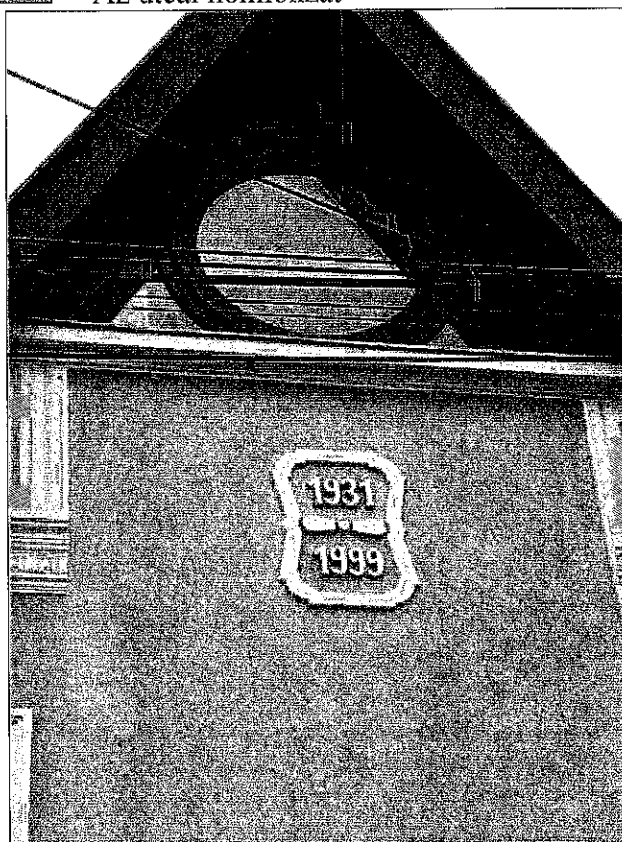


FÖMI légifotó M=1:250

Budafoki utca 3.	Lakóépület	Hrsz. 3231
		ADATLAP / 3 Fotók



Az utcai homlokzat

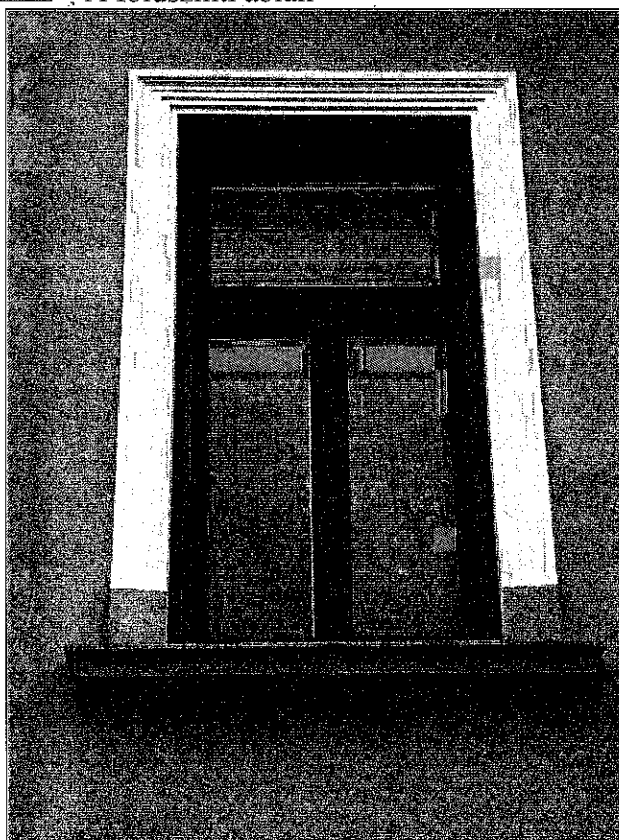


Az építés és a felújítás éve

Budafoki utca 3.	Lakóépület	Hrsz. 3231
		ADATLAP / 4 Fotók



A földszinti ablak



Az emeleti ablak

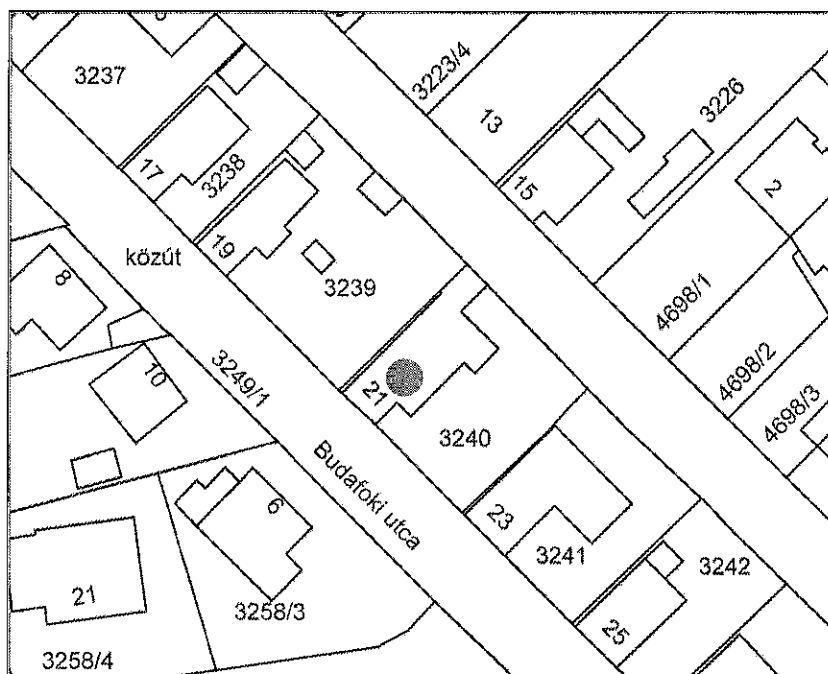
Budafoki utca 3.	Lakóépület	Hrsz. 3231
		ADATLAP / 5 Fotók

2014. évi fotó:



Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század első harmada, lakóház	
Az épületek leírása:		
<p>Az utcának ez az oldala, az 5-ös után (7, 9, stb.) tömegében egy egységes sor, viszonylag jól megőrződött, de már vannak magasítások, emelések, hiányok, azonban az átalakításokkal együtt is igen jellegzetes házsor</p> <p>A Budafoki út 21 is a jellegzetes utcakép része. A két házrész tetőzete eltérő, Budafoki út felé néző házrész kontyolt nyeregtetős, a Temesvári utcára néz házrész nyeregtetős. A lábazata, az alagsori ablakainak helye eredeti, de le van szigetelve. Délnyugati homlokzatán egy állótéglány, szalagkereteléses, könyöklős ablak nyílik az utcára, alatta a lábazatban két kisméretű, fekvő téglalap pinceablak látható. A homlokzatot egyszerű lizénák keretelik. Az udvari homlokzaton látható első kiugró helyiség (bejárat vagy szoba) egykor féltetővel fedett bejárati helyiség lehetett. A homlokzat alapszíne sötét okker, a tagozatoké és a kereteléseké fehér, a lábazat terméskővel fedett. Az eltérő tetőzet oka nem ismert, az eredeti épület bővítése vagy két ház egyesítése egyaránt lehetséges. A két épületrészt ízlésesen építették össze és gondosan karbantartják. A Budafoki út felé eső traktus még őrzi a terület 19. század végi – 20. század első harmadára eső benépesítésének idején alkalmazott építészeti kiképzést.</p>		
Védési javaslat		
<p>A Budafoki útra néző eredeti homlokzat utcafényképi jelentősége és a ház egyedi konstrukciója miatt is védelemre javasoljuk.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Nincs, jó állapotú		
Szükséges intézkedés: Nincs		

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó



FÖMI légifotó M=1:250

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 3 Fotók



Budafoki út 21.



Budafoki út 21.

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 3 Fotók



Budafoki út 21.



Budafoki út 21.

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 3 Fotók



Budafoki út 21.



Budafoki út 21.

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 3 Fotók



Budafoki út 21.



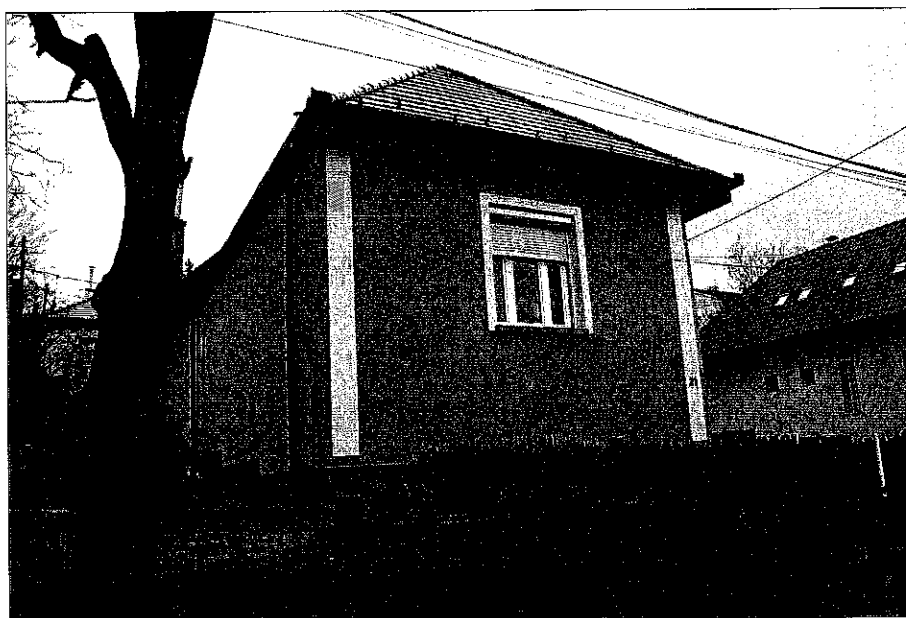
Budafoki út 21.

Budafoki út 21.	Lakóépület	Hrsz. 3240
		ADATLAP / 3 Fotók



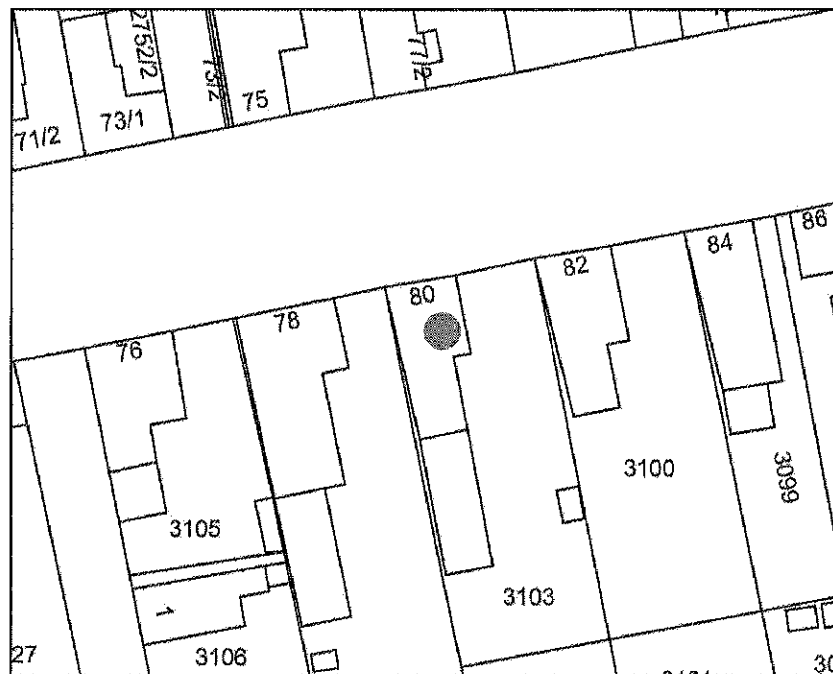
Budafoki út 21.

2014. évi fotó:



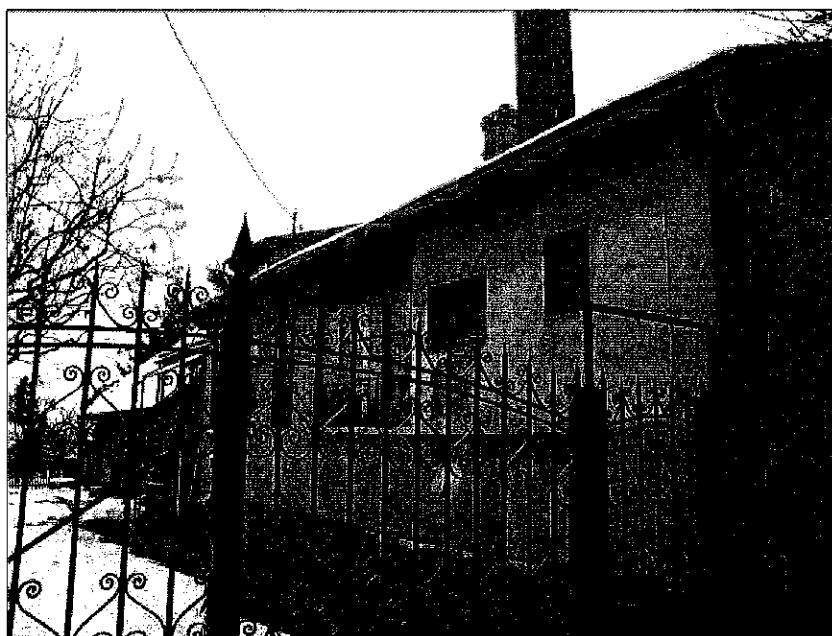
Budapesti út 80.	Lakóépület	Hrsz. 3103
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19-20. század fordulója, lakóház	
Az épület leírása:		
<p>Hosszú, az utcára merőleges, téglalap alaprajzú épület. Elöl emeltebb szinten a lakrész, hátul pajta, istálló, melléképületek. Az első rész tetőzete tört vonalú nyeregtető, a többi nyeregtető. Az utcai homlokzaton egykor három tengely lehetett, egy ajtó, két ablak, ebből az a tornác egykori ajtaja a homlokzat bal szélén be van falazva. A két ablak állótéglány, kétrétegű, függőleges osztású, fakeretes. Az udvari homlokzaton a lakrész beüvegezett tornácán két nagy, osztott fekvőtéglány ablak között az utcai homlokzat ablakaihoz hasonló ablak nyílik. A homlokzat jobb szélén kisméretű, négyzetes ablak. Az ablakok alatti cementes lábazat az utcai homlokzatról befordul az udvarira.</p> <p>A homlokzatok sárgás-törtfehér színűek, a cementes lábazat rózsaszín.</p>		
Védési javaslat		
<p>Az egykori gazdasági melléképületeivel együtt fennmaradt lakóház védelemre méltó. Felújítás során javasolt az egykori utcai tornácbejárat kinyitása vagy vakolatban történő bemutatása, vagy az utcai homlokzat ablakainak megfelelő ablak elhelyezése, ha a mögötte lévő helyiség funkciója ezt megengedi.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség:	Vizesedés	
Szükséges intézkedés: Állagmegóvás		

Budapesti út 80.	Lakóépület	Hrsz. 3103
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó



FÖMI légifotó M=1:250

Budapesti út 80.	Lakóépület	Hrsz. 3103
		ADATLAP / 3 Fotók



Budapesti út 80.	Lakóépület	Hrsz. 3103
		ADATLAP / 4 Fotók



Budapesti út 80.	Lakóépület	Hrsz. 3103
		ADATLAP / 5 Fotók

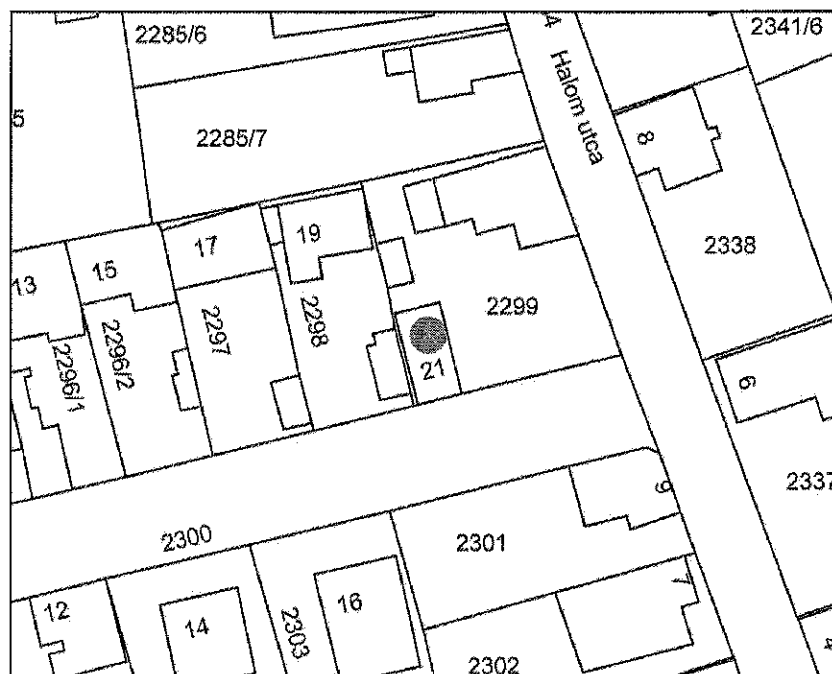


2014. évi fotó:



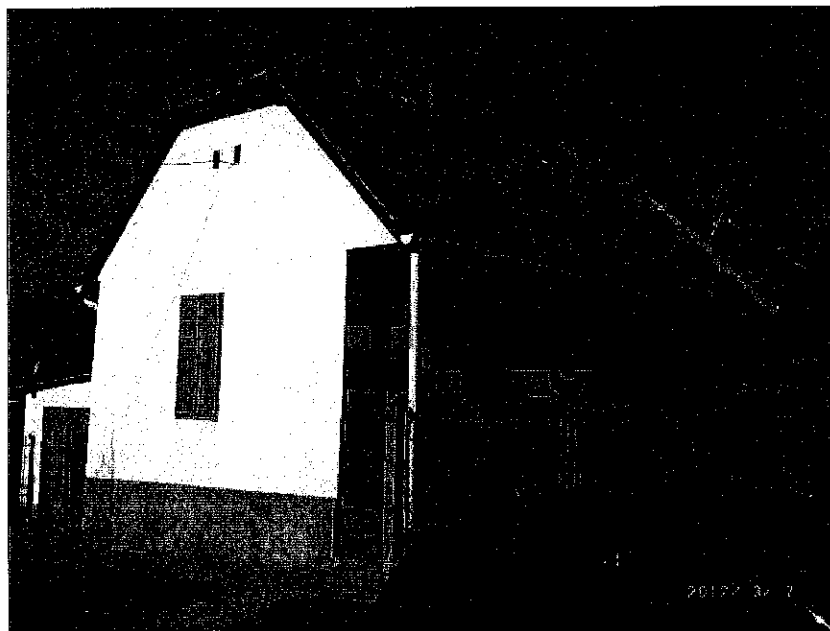
Diófa u. 21.	Lakóépület	Hrsz. 2299
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19. század vége, lakóház	
Az épület leírása:		
<p>A Diófa és a Halom utca találkozásánál lévő telek sarkában álló keskeny homlokzatával az utcafrontra nyíló, téglalap alaprajzú ház. Kis csonkakontyos tetőzetét cserép fedi. Az utcára egy, állótéglány, alul-felül külön nyíló fa spalettás, fakeretes, történeti pántos ablak néz. A tetőgerinc vonala alatt két kisméretű padlásszellőző ablak. A kőporos lábazat végigfut a homlokzatokon. Az udvari homlokzat négytengelyes: egy állótéglány, kétrétegű, függőleges osztós, fakeretes ablak, egy fatokos ajtó és két keskeny állótéglány, fakeretes, vízszintesen osztott ablak. A homlokzat színe törtfehér, a nyílászáróké zöld. A ház tömege, tetőformája, homlokzati kiosztása eredeti.</p>		

Diófa u. 21.	Lakóépület	Hrsz. 2299
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

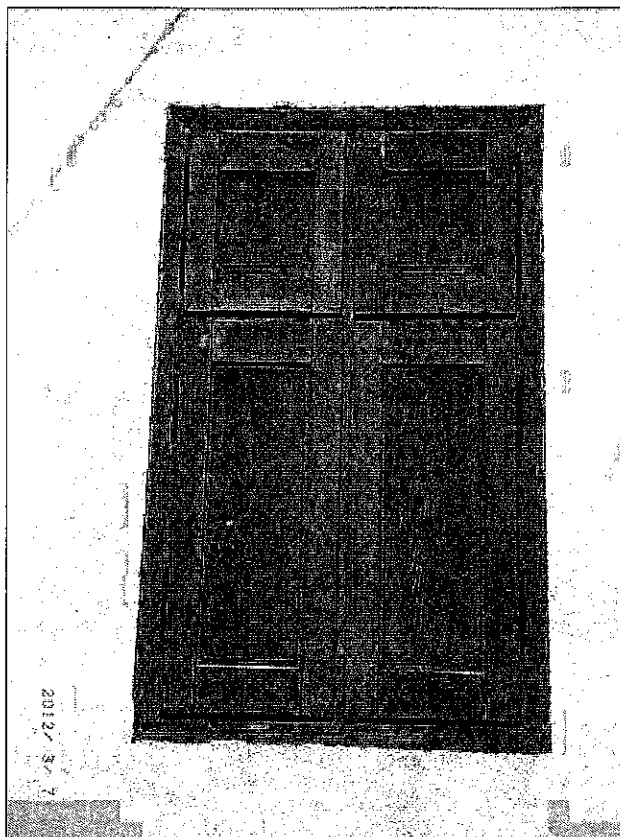


FÖMI légifotó M=1:250

Diófa u. 21.	Lakóépület	Hrsz. 2299
		ADATLAP / 3 Fotók



Diófa u. 21.	Lakóépület	Hrsz. 2299
		ADATLAP / 4 Fotók

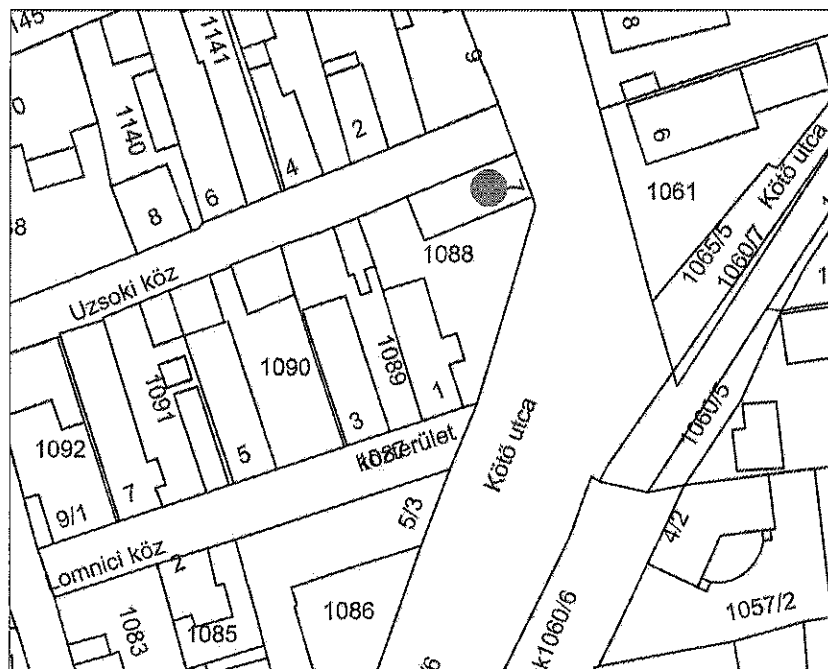


2014-es fotók:



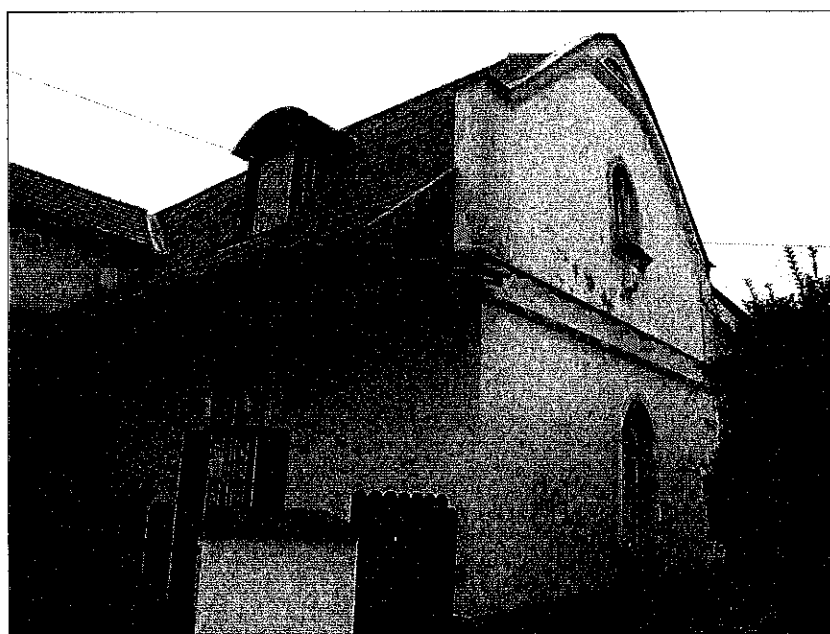
Kötő u. 7.	Lakóépület	Hrsz. 1088
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	19-20. század fordulója, lakóház	
Az épület leírása:		
<p>A 2007. évi törzskönyv szerint a tetőzet gerincvonal a út tengelyére merőleges. Fedélszerkezete eredetileg szarufás-kakasülös nyeregtető, jelenleg kétállószerű manzárd. Héjazata hódfarkú cserépfedés. Hagyományos egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. Az épület kőből és téglából épült. A tetőzeti kiugrást két oszlop tartja, Kötő utcai ablaküvegébe 1931 van maratva. Épült a 19-20. század fordulójának környékén.</p> <p>A 2012. évi szemle alapján az utcai homlokzat 20. század eleji struktúráját megtartották. Az udvari homlokzat eredeti kiosztását részben módosították, az egykori bejárat kiugró előteret megnagyobbították, föléje építették az erkélyes kiugrást.</p>		
Védési javaslat		
<p>Az utcai és udvari homlokzatokon megmaradt eredeti ablakok és a különleges, üvegbe maratott évszám miatt védendő.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>Budaörs helyi védett értékek 2007. évi törzskönyve (2007)</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség: Nincs		
Szükséges intézkedés: Nincs		

Kötő u. 7.	Lakóépület	Hrsz. 1088
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz, légifotó

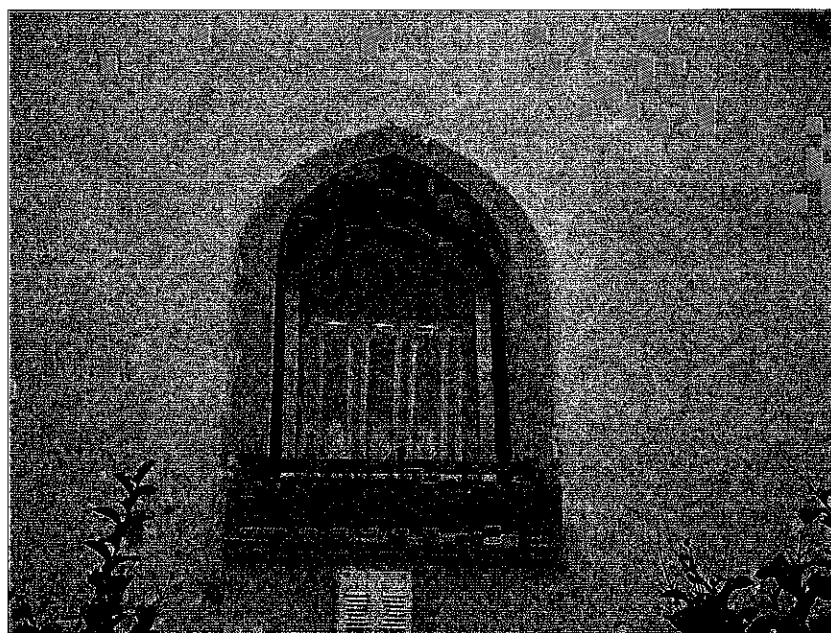


FÖMI légifotó M71:250

Kötő u. 7.	Lakóépület	Hrsz. 1088
		ADATLAP / 3 Fotók

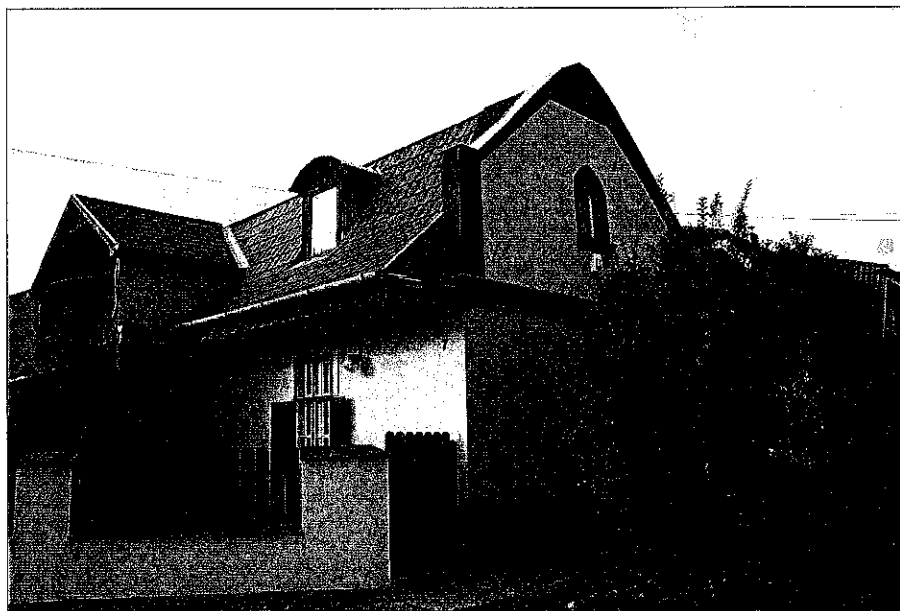


Kötő u. 7.	Lakóépület	Hrsz. 1088
		ADATLAP / 4 Fotók



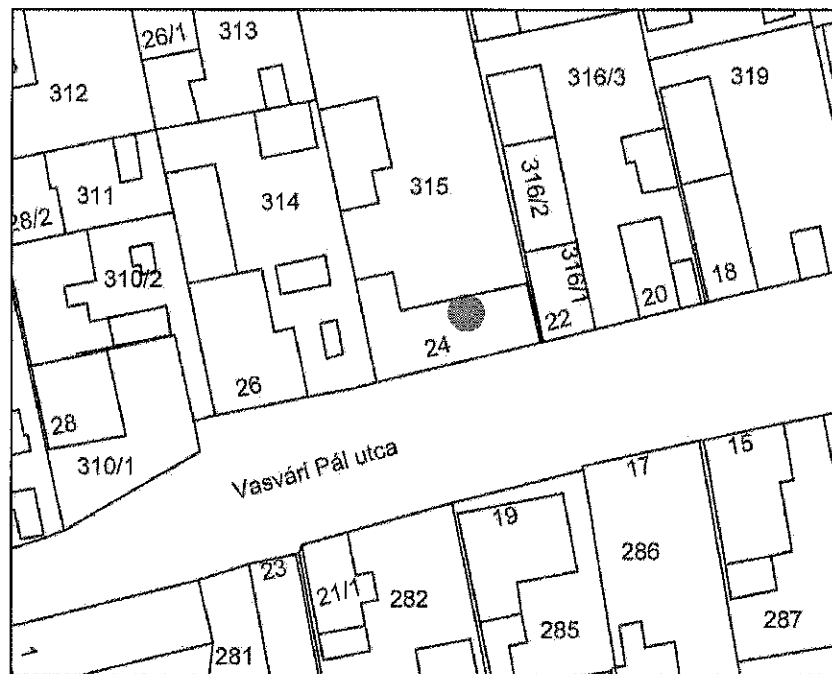
Kötő u. 7.	Lakóépület	Hrsz. 1088
		ADATLAP / 5 Fotók

2014-es fotó:



Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MFO MKO, 2012.	
Az épület kora, eredeti funkciója:	1928, lakóház	
Az épület leírása:		
<p>A 2012. évi szemle alapján utcafrontra épült zárt soros beépítésű, „L” alaprajzú lakóház. A palafedésű nyeregtető gerince az utcával párhuzamos. Az utcai homlokzat hat tengelyes, öt ablak mellett az épület jobb szélén egyenes záródású kapu nyílik. A kapu felső harmadát kétoldalt kanelluradíszes lizéna határolja, amelyek belefutnak az egyszerű kialakítású osztópárkányba. A T-osztós, szalagkeretes, könyöklős ablakok eredeti szerkezetek. A cementes lábazatban két kisméretű szellőzőnyílás látható. A keleti homlokzaton kisméretű padlásablak nyílik. A homlokzat és a tagozatok alapszíne sárgásbarna, a nyílászárók zöldek, a lábazat szürke.</p> <p>A kapu fölött elhelyezett tábla szerint Anton Jengl és Theresia Ringler építtette 1928-ban.</p>		
Védési javaslat		
<p>Klasszikus kialakítású középpolgári épület, amelynek teljes eredeti homlokzati struktúra – ideértve a nyílászárókat is – épen, sértetlenül vészelte át az elmúlt hét évtizedet. Akár a szerencsének, akár az itt lakók gondosságának köszönhető, feltétlenül védelemre méltó az épület.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség:	Vizesedés	
Szükséges intézkedés:	Vakolatomlás	

Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz

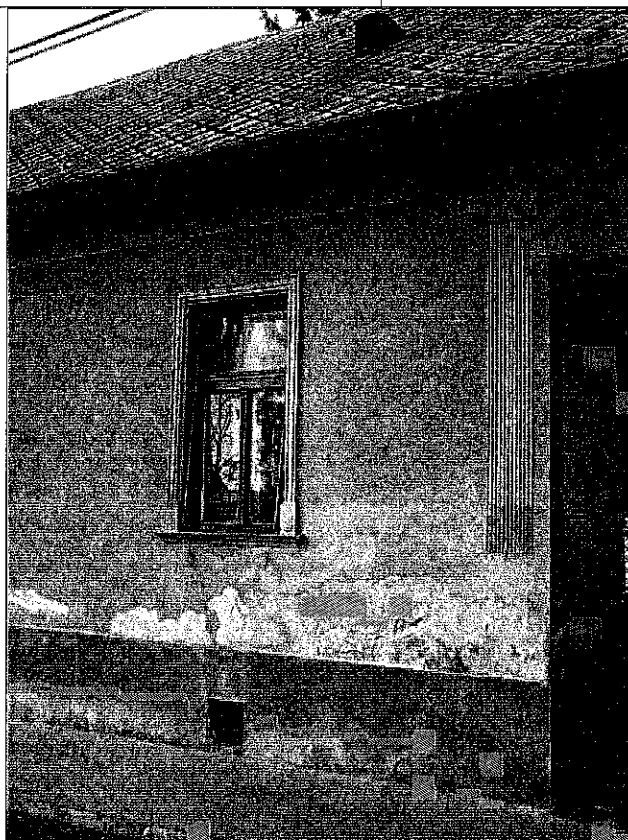


FŐMI légifotó M=1:250

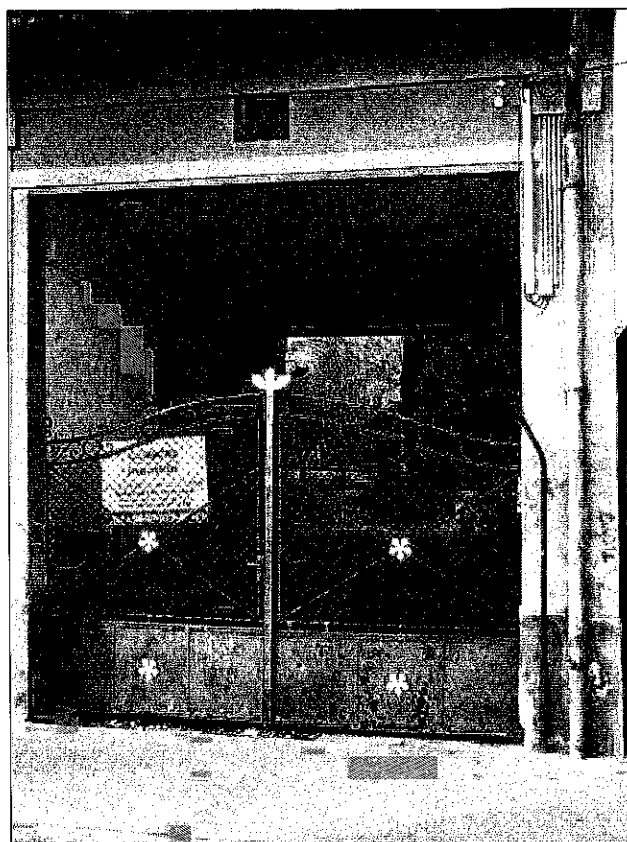
Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP/ 3 Fotók



Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP / 4 Fotók



Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP / 5 Fotók



Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP / 6 Fotók



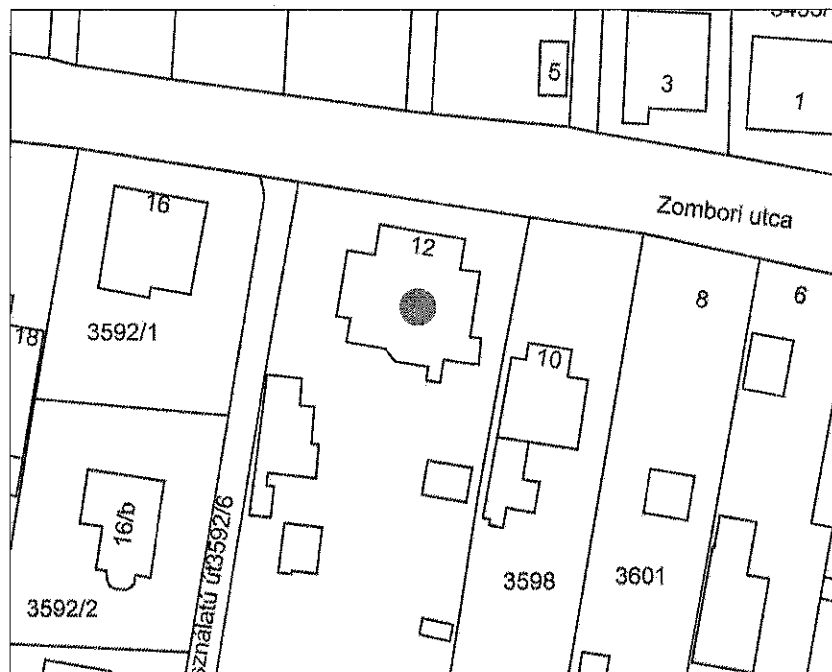
Vasvári Pál u. 24.	Lakóépület	Hrsz 315
		ADATLAP / 6 Fotók

2014. évi fotó:



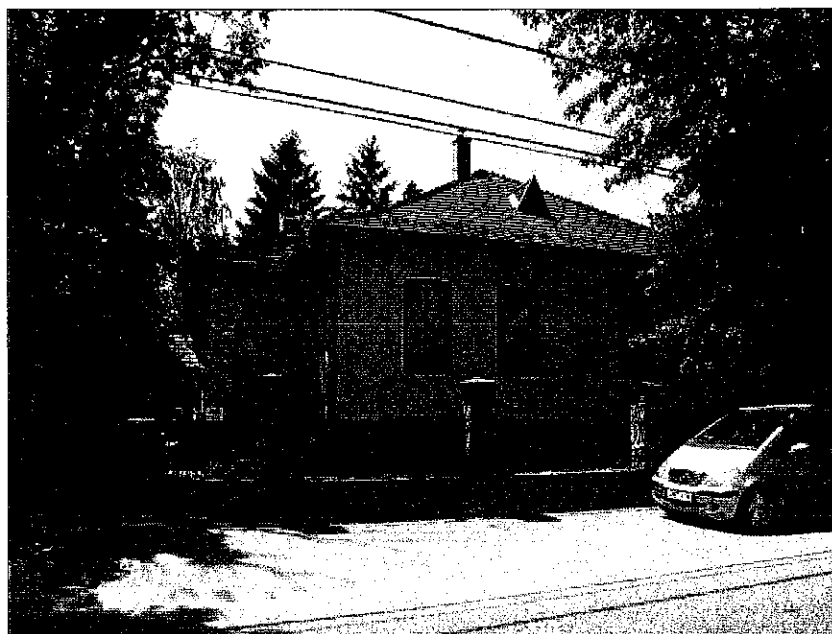
Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
Tulajdonos / Kezelő: Magántulajdon		ADATLAP / 1 Leírás
Dokumentálás jellege:	Fotó, leírás	
Adatfelvevő, dátum:	MNM-NÖK MKO MFO, 2012	
Az épület kora, eredeti funkciója:	20. század eleje, prelátusi lak	
Az épület leírása:		
<p>A 20. század elején épült prelátusi lak. Egyik szobája egykor kápolna volt. A 2. világháború után több lakásra osztották. Az épület az utcára négy állótéglány ablak néz. Az ötödik tengelyben az "oldalszárnyból" nyílik a bejárat. A kertje szép, karbantartott. A kertben hátul egy melléképület is látható.</p> <p>A homlokzat sárga színű, a sarkokon fehér armírozás . Fehér meszelésű könyöklő fut végig az ablakok alatt. A tetőzete többszörösen osztott sátrtető.</p> <p>A kerítése épített kőoszlopok között kovácsoltvas elemekből készült. A kerítést az utca szélesítésekor lebontották és másfél-két méterrel hátrébb, a jelenlegi helyén újra felépítették. Az épületet nemrég felújították.</p>		
Védési javaslat		
<p>Az egykori egyházi épület egyedi alaprajza és igényes külső-belső felújítása miatt feltétlenül védelemre méltó, az utca egyik legszebb háza.</p>		
Források:		
<p>Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv - BSZT (42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet 1. számú melléklete</p> <p>FÖMI településrendezési légifotók internetes adatbázisa (2012)</p>		
Veszélyeztetettség:	Nincs	
Szükséges intézkedés:	Nincs	

Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 2 Helyszínrajz



FÖMI légifotó M=1:1000

Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 3 Fotók



Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 4 Fotók



Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 5 Fotók



Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 6 Fotók



2014. évi fotók:



Zombori utca 12.	Lakóház	Hrsz. 3597
		ADATLAP / 7 Fotók



