

# BUDAÖRS



Településrendezési eszközök módosítása  
Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre  
Megalapozó vizsgálat



# BUDAÖRS

Településrendezési eszközök

## MÓDOSÍTÁSA

a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre

vonatkozóan

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



**Megbízó**

**Budaörs Város Önkormányzata**  
Wittinghoff Tamás Polgármester  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel.: 23-447-800

**Tervező**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-944-3015

**Településrendezés:**

**Ferik Tünde** - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259  
**Südi Beáta** - építészmérnök  
**Korsós Renáta** - okl. településmérnök

**Közlekedés:**

**Tóth Attila**  
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)  
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

**Vízi közművek:**

**Bíró Attila** - okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,  
távközlés:**

**Hanczár Emőke** - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)  
(KÉSZ Kft.)

2016. április

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda 2018. március

VZM 1298/15

budaörs\_vizsgalat\_160425.doc



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>3</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
A TERVEZÉSI FOLYAMAT	4
<b>VIZSGÁLATOK</b>	<b>3</b>
<b>1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK</b>	<b>5</b>
<b>2 TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS FUNKCIÓVIZSGÁLAT</b>	<b>6</b>
<b>3 TELEK SZINTŰ VIZSGÁLATOK</b>	<b>7</b>
3.1 BEÉPÍTÉSI MÓD	7
3.2 TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG ÉS SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT	7
3.3 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT	8
<b>4 ÉPÜLETSZINTŰ VIZSGÁLATOK</b>	<b>9</b>
4.1 ÉPÜLETEK SZINTSZÁMA	9
<b>5 ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK</b>	<b>9</b>
<b>6 KÖZLEKEDÉS</b>	<b>12</b>
6.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	12
6.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	12
6.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	12
6.3.1 Közúti	12
6.3.2 Kötőtpályás	13
6.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	13
6.5 PARKOLÁS	13
<b>7 KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>14</b>
7.1 VÍZIKÖZMŰVEK	14
7.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás) ...	14
7.1.2 Szennyvízelvezetés	14
7.1.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	14
7.2 ENERGIAKÖZMŰVEK	15
7.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	15
7.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	16
7.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	16
7.3 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS (VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÁLÓZAT, VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI ÉPÍTMÉNYEK) ...	16
<b>8 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA</b>	<b>17</b>
8.1 A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	17
8.1.1 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai	17
8.1.2 Helyi építési szabályzat	19
<b>9 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>22</b>
<b>10 HELYZETÉRTÉKELÉS - A HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>25</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>30</b>

### TERVLAPJEGYZÉK

- V1 LÉGIFOTÓ
- V2 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT
- V3 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ I.
- V4 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ II.
- V5 TELEKMÉRET VIZSGÁLAT
- V6 BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT
- V7 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT
- V8 SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

### KÖZLEKEDÉSI TERVLAPOK

- K-1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT
- K-3 TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

### KÖZMŰ TERVLAPOK

- KV-E ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
- KV-V VÍZIKÖZMŰVEK



## VIZSGÁLATOK



## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budaörs hatályos településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. Budaörs hatályos Településfejlesztési koncepciója 2017-ben került jóváhagyásra. A koncepció a módosítással érintett területet (a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt tömb) Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani.

A módosítással érintett terület jelenleg Budaörs intézményi területének, a Városháza és környezetének adminisztrációs városközpontjának része. A terület jelenlegi beépítettsége viszonylag alacsony intenzitású, ugyanakkor a terület településszerkezetben elfoglalt helyzete miatt jelentős városközponti potenciállal bír. A terület rendezése, városközponti területhez méltó kialakítása a településrendezési eszközök területre vonatkozó részének módosítását teszi szükségessé, melyhez elengedhetetlen a területre irányuló, részletes megalapozó vizsgálatok, illetve a szabályozást alátámasztó javaslatok elkészítése.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

### A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a Korm. Rendelet 36. § szerinti **teljes eljárással** történik, melyet a **Főépítési Iroda** közreműködésével folytat le az önkormányzat.

**Az eljárás előzetes tájékoztatási szakasza lezárult.** Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeket jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmazza.

Tervezők a munka során elkészítik a megalapozó vizsgálatot, majd az alátámasztó javaslatot és a hozzá tartozó 3 beépítési terv-variációt. A tervezési folyamat az optimális tervezési program kiválasztása után a TSZT és a HÉSZ módosításának javaslatával folytatódik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait és a szakági javaslatokat tartalmazzák. Az így elkészült munkaközi anyagot Budaörs város képviselő-testülete megvitatja és amennyiben a munkaközi anyagban foglaltakkal egyetért a tervezet véglegesítését követően a véleményezési szakasz kezdeményezhető. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményeztet a partnerekkel, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi jogszabályban (lásd 2. melléklet) rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a Polgármester egyeztető tárgyalást hívhat össze. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztető tárgyalás összehívása esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció véglegesített tervezetét **végso szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

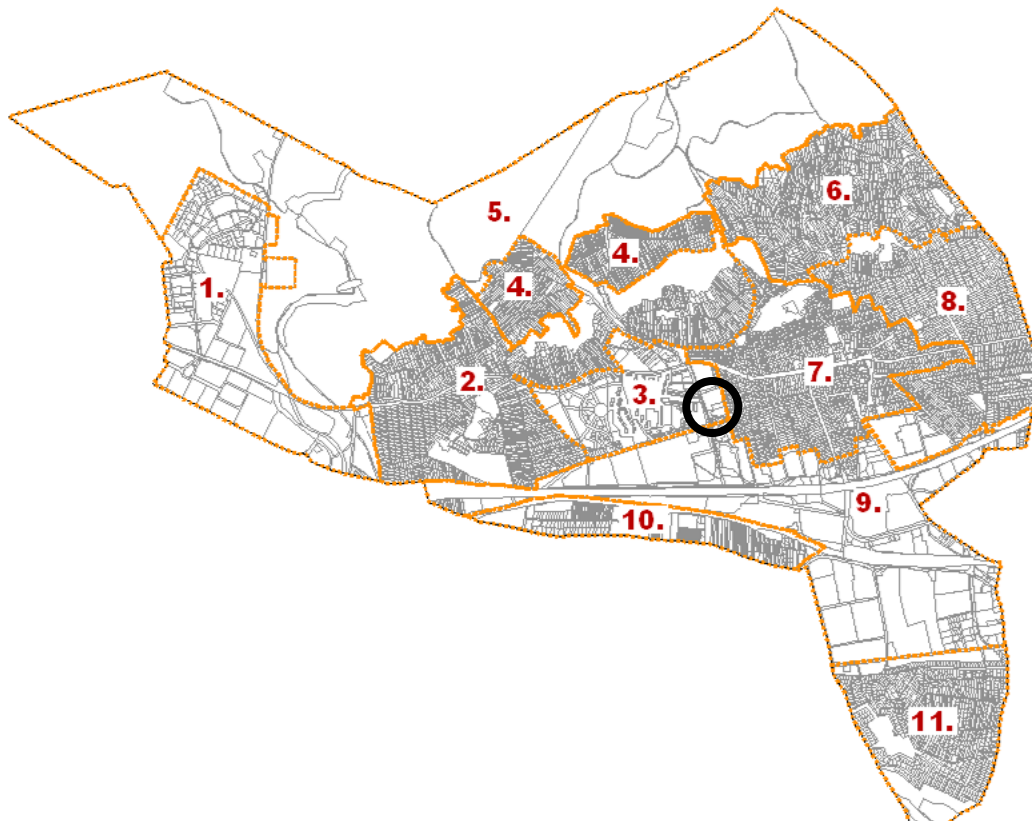
**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítását megalapozó vizsgálatok véglegesített anyaga.**



## TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A módosítással érintett terület Budaörs szívében, az **Intézményi városközpont és lakótelep** megnevezésű városrész keleti határán helyezkedik el. A módosítással érintett területet a Bretzföld utca, a Lévai utca, a Komáromi utca és a Kenyérgyár utca (mai Baross köz) határolja. A tömb a jelentős forgalmi szerepkörrel rendelkező 1-es számú főút és az M1-M7 közös bevezető szakasza közötti területrészen fekszik. A területtől keletre a történelmi belváros, délre az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek találhatóak. A településrészek határán fekvő területen megfigyelhető a szomszédos városrészekre jellemző funkciók keveredése.

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



*Budaörs városrészei (Forrás: Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégia, 2009.)*

A terület a település két fő közlekedési tengelyét, az 1-es számú főutat, valamint az M1-M7-es autópályák közös bevezető szakaszát összekötő egyik legjelentősebb gyűjtőút, a Bertzföld utca mentén helyezkedik el. Ennek köszönhetően a területről az autópályák valamint a Budaörs szívében végighaladó 1-es számú főút egyaránt gyorsan elérhető. A területről az M1-M7 közös bevezető szakaszán, illetve az 1-es számú főúton keresztül Budapest határa kedvező forgalmi viszonyok mellett 5 perc alatt elérhető. Az autópálya felett elhelyezkedő külön szintű csomóponton keresztül Törökbálint is könnyedén megközelíthető.

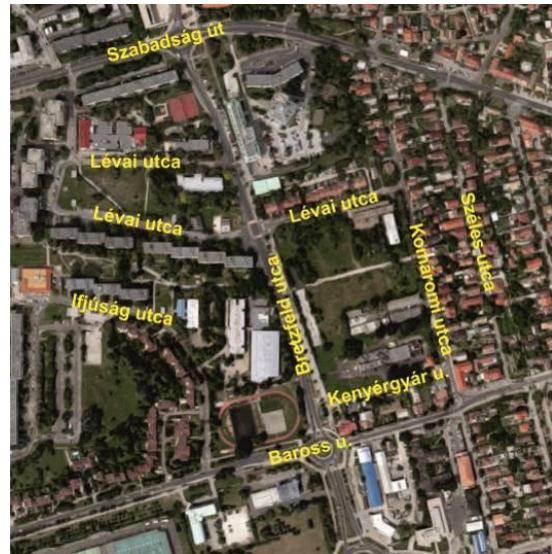
Ugyan Budaörs a Budapesti Agglomeráció nyugati szektorán keresztül Budapest nyugati kapuját képezi, a tervezési területre a kapufunkcióból adódó közvetlen hatások, a közlekedési terhelésen túl már nem hatnak ki.

## 1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A módosítással érintett tömb területén egykor a Pest Megyei Víz és Csatornamű Vállalat (PVCSV) telephelye működött. A tömb jelentős része napjainkban használaton kívül álló **barnamezős terület**. A területen jelenleg számos felhagyott, leromlott állapotú épület található, mindamellett néhány kisebb gazdasági telephely még működik itt.

A terület délkeleti sarkában, az 1001/1 hrsz-ú ingatlanon egy korábban élelmiszer üzletként funkcionáló, mára **elhagyatottá** vált épület található. A telek középső részén az **OSZ-car autóalkatrész kis- és nagykereskedése** található. Az 1001/2 hrsz-ú telek jelenleg **üresen áll**.

Az 1002 hrsz-ú telken a **Fabricom Electrical-PVV Kft.** telephelye található. A terület északkeleti részén, az 1003 hrsz-ú telken nagyobb **irodaépület** található.



A tömb és környezetének területfelhasználását, funkcionális szerepkörét alapvetően meghatározza a település városrészeinek határán való elhelyezkedése. A tömbtől **északra a Budaörs Office Park** hatalmas, közel tömbnyi méretű telke található. A területen elhelyezkedő irodaházakban több nagynevű cég képviseli magát. A tömb keleti és déli **szegélyében családiházak lakóterület** húzódik.

A területtől **keletre** a történelmi belváros peremén fekvő **családiházak, kisvárosias lakóterületek** helyezkednek el. A területen a lakóépületeken kívül csupán néhány kisebb kereskedelmi egységgel találkozhatunk, melyek jellemzően a lakófunkcióval egy épületben, annak földszintjén találhatók.

A terület **délen** az autópálya és a vasút menti **nagy kereskedelmi-gazdasági területekkel** határos. A tervezéssel érintett tömbbel délen szomszédos területek között többek között csempe szaküzlet, autó alkatrész bolt, autó villamossági bolt, autószerelv és nyomda is található. Délkeletre a MAPEI Kft. központja és több cégnek helyet adó irodaház található.

A módosítással érintett területtől **nyugatra** terül el a **Budaörsi lakótelep** hatalmas területe. A lakótelep szomszédos területeiről a panelházak között számos **intézmény** található. A Bretzföld utca északi vége közelében fekszik a város egyik közösségi használatú **sportpályája**. A sportpálya déli szomszédságában a Magyar Épületszerelő Rt. telephelye van. A Lévai utca mentén helyezkedik el a Zippel Zappel Német Nemzetiségi **Óvoda**, valamint a Százszorszép **Bölcsőde**. A Bretzföld utca és a Baross utca sarkán található a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi **Általános Iskola** több épülete, valamint a hozzá tartozó hatalmas **sportudvar**. Az általános iskola mögött, az Ifjúság út mentén található a Csillagfürt Óvoda. A lakótelep délkeleti, Baross utca és Ifjúság utca menti területeiről a nagyvárosias, paneles lakóterületekkel erős kontrasztot képező **családiházak lakóterület** található.

A tervezési terület érdekessége, hogy a tömb déli szomszédságában, a Baross köz és a Baross utca között, egy csupán teleknyi mélységű **családiházak lakótömb** található a déli gazdasági területek és a PVCSV közé ékelődve. Hasonló jelenséget figyelhetünk meg a tervezési terület északi szomszédságában, ahol az office park és a tervezési terület között a Lévai utca mentén, egy telek mélységben **családiházak és garázssor** található.

A tervezéssel érintett tömb nyugati és déli határán jelentős területeket foglalnak el a különböző célú **közlekedési területek**. A Bretzföld utcával párhuzamosan, a PVCSV telke mentén **szervízút**, és arra merőleges rendszerű **parkolósáv** található.



## 2 TELEK SZINTŰ VIZSGÁLATOK

### 2.1 BEÉPÍTÉSI MÓD

A módosítással érintett területen jelentős méretű beépítetlen területek találhatók. Az egykori PVCSV telephely épületeinek egy részét elbontották, a megmaradt ingatlanok egy része kihasználatlan. A fennmaradt épületek **szabadonálló** módon helyezkednek el, jellemzően a **Bretzföld utcára merőleges épülettömeggel**.

A terület északi szomszédságában elhelyezkedő **lakóterületet** közös telken kialakított **sorházak** alkotják, míg délen, a gazdasági területek és a PVCSV területe közé beékelődött lakóházak esetében az **ikres beépítési mód** jellemző.

A területtől keletre, délkeletre, a belváros szegélyén elhelyezkedő családiházak **lakóterületek többsége oldalhatáron álló** módon épült be. Az észak-déli tájolású feltárási utcák mentén elhelyezkedő házak jellemzően az északi telekhatárra épültek. A telkeken jellemzően egy főépület és egy melléképület került kialakításra.

A tervezési tömbbel szomszédos északi **irodaterületeken**, valamint déli **kereskedelmi, szolgáltató területeken szabadonálló beépítési mód** figyelhető meg. Mindkét terület telkein jellemzően **több főépület** került elhelyezésre.

A Budaörsi lakótelep területén a 70-es évek településtervezési jegyeinek megfelelően hatalmas tömbtelkekben elhelyezkedő **úszótelkek** kerültek kialakításra, melyeken szabadonálló módon helyezkednek el a panel épületek. A lakótelep tervezési területéhez közel eső részén a sávházak Bretzföld utcára merőlegesen helyezkednek el, bütüjükkel fordulnak az utca felé. A panelházak közé ékelődött **intézményterületeken szintén szabadonálló beépítés mód** alakult ki.

### 2.2 TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG ÉS SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT

#### Tervezési terület

A tervezési tömb teljes területe **30.856 m<sup>2</sup>**. A terület közel kétharmadát a **1003-as hrsz-ú ingatlan** teszi ki, melynek területe **19.054 m<sup>2</sup>**. A telken jelenleg egyetlen, változó szintmagasságú, **1440 m<sup>2</sup> alapterületű** épület található, annak északkeleti sarkában. A telek beépítési százaléka **7,56%**, melyhez **0,21-es** szintterületi mutató érték tartozik.

A tömb középső részén elhelyezkedő **1002-es hrsz-ú telek** területe **3355 m<sup>2</sup>**. A telken három, összesen kb. **888 m<sup>2</sup> alapterületű** épület található a déli telekhatár közelében. Az ingatlan beépítettsége **26,47%**. A telekhez tartozó szintterületi mutató **0,38**.

Az **1001/2-es hrsz-ú ingatlan** területe **2306 m<sup>2</sup>**. A telek jelenleg üresen áll.

Az **1001/1-es hrsz-ú telek** területe **6141 m<sup>2</sup>**. A telken jelenleg két földszintes épület áll, melyek összes alapterülete kb. **1646 m<sup>2</sup>**. A telek beépítettsége jelenleg legnagyobb a tömbben, **26,8%**. Az **1001/1-es hrsz-ú telek** szintterületi mutatója **0,27**.

A módosítással érintett tömb területén összesen **3974 m<sup>2</sup> alapterületű** épület található, így a terület beépítettsége **12,88%**. A tömb szintterületi mutatója jelenleg **0,23**.



### Környező területek

A módosítással érintett tömbbel szomszédos telkek méretét és beépítési paramétereit alapvetően meghatározza azok területfelhasználása. A területtel keleten közvetlenül szomszédos tömb kisvárosias lakóterületeinek átlagos telekmérete 300-350 m<sup>2</sup> körül mozog. Csupán elvétve találkozhatunk közöttük 400 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb telekkel. Ez a szám keletre haladva tömbönként kissé emelkedik. A tervezési területtel délen határos, Baross utca és Baross köz közötti lakóterület telekmérete 400 m<sup>2</sup> körül mozog. A tömb északi szomszédságában található kisvárosias lakóterület ilyen szempontból kivételt képez a környező lakóterületektől, a területen található sorházak, egy közös telken kerültek kialakításra.

A módosítással érintett terület szomszédságában elhelyezkedő lakóterületek átlagosan 30-35%-os beépítettséggel rendelkeznek. Ennél alacsonyabb beépítési százalékkal jellemzően a terület északi és déli szomszédságában található sorházak, és ikerházak területeken, valamint a Baross utcától délkeletre fekvő lakótömbökben találkozhatunk.

A területtől délre és délnyugatra elhelyezkedő gazdasági területek telekméret szempontjából igen nagy szórást mutatnak. A telkek között előfordul néhány 1000 m<sup>2</sup> körüli ingatlan, azonban többségük 2000 m<sup>2</sup> feletti, és nagy számban fordulnak el 3-4000 m<sup>2</sup> és annál nagyobb alapterületű telkek is. A déli gazdasági területek közül az Auchan áruháznak is helyet adó, közel 150.000 m<sup>2</sup>-es telek a legnagyobb.

A gazdasági területekre jellemző nagy telekméret általában közepesen magas beépítési intenzitással párosul. A Baross utcától délre található gazdasági területek többségének beépítési százaléka 30% alatti, csupán néhány kisebb telek esetében fordul elő 40% körüli érték.

A módosítással érintett tömb nyugati szomszédságában fekvő lakótelep esetében az esetenként több tízezer négyzetméteres tömbtelken elhelyezkedő 800-1800 m<sup>2</sup>-es úszótelkek kerültek kialakításra. A lakótelep területén elhelyezkedő intézmények átlagosan 5000 m<sup>2</sup>-es telken helyezkednek el, ettől a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola telke tér el jelentősen, melynek alapterülete közel 18.000 m<sup>2</sup>. A lakótelep déli Ifjúság útja mentén elhelyezkedő sorházak lakóterületein jellemzően 500 m<sup>2</sup> körüli telekméretéről beszélhetünk.

A kor telekalakítási és beépítési szokásainak megfelelően a lakótelep területén található többszintes sávházak jellemzően épületkontúrjuknál mindösszesen 1 méterrel nagyobb átmérőjű úszótelken helyezkednek el, így ezen területek beépítési százaléka magas, 80% feletti. Az úszótelkeket körülölelő tömbnyi méretű telkeken jellemzően nem található épület, így azok beépítettsége gyakorlatilag nulla. A lakótelep területén elhelyezkedő intézményterületek beépítési intenzitása a funkcionális használatból eredően alacsony, 20-30% körüli értéken mozog.

## 2.3 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT

Jelenleg a tervezési területen található négy telek (1001/1, 1001/2, 1002, 1003) egyike sem áll Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában. A terület északi részén elhelyezkedő 1003-as hrsz-ú ingatlan az **APD Hungary Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.** tulajdonában van. Szintén a társaság tulajdonában van a terület délnyugati sarkában fekvő 1001/2 hrsz-ú ingatlan is. A tömb területének jelentős részét kitevő telkek által az APD Kft. a terület tulajdonjogának közel 70%-át birtokolja.

A tömb keleti felén elhelyezkedő 1002 hrsz-ú ingatlan a **Fabricom Magyarország Vagyonkezelő Kft.** birtokában van, ezzel a Fabricom Kft. a tömb területének közel 11%-át tudhatja magának. A terület délkeleti sarkában fekvő 1001/1 hrsz-ú telek az **Osz-Car Kft.** tulajdonában van. A társaság tömbbéli részesedése ezáltal közel 20%.

A 2015.11.16-án lekért ingatlan nyilvántartási adatok alapján Budaörs Város Önkormányzata nevére a tervezéssel érintett telek mindegyikére **elővásárlási jog** került bejegyzésre Budaörs Város Önkormányzatának Budaörs helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) Kt. rendelete alapján.

A teljes tömböt vizsgálva az egyes tulajdonosokra vetített tulajdoni hányad az alábbi módon alakul:

Tulajdonos	Hrsz.	Tulajdoni hányad (%)
APD Hungary Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.	1001/2, 1003	69,22
Fabricom Magyarország Vagyonkezelő Kft.	1002	10,87
Osz-Car Kft.	1001/1	19,90



## 3 ÉPÜLETSZINTŰ VIZSGÁLATOK

### 3.1 ÉPÜLETEK SZINTSZÁMA

A módosítással érintett terület, valamint környezetének funkcionális rendje alapvetően meghatározza a területen elhelyezkedő épületek léptékét. A módosítással érintett területen található épületek **átlagos szintszáma kettő**. A terület déli részén, az 1001/1 és 1002 hrsz-ú ingatlanokon jellemzően földszintes épületek találhatók, míg északon, az 1003 hrsz-ú telken lévő épület több földszintes, háromszintes és négyszintes épületrészből áll.

A tervezési tömböt északról, keletről és délről körülvevő **lakóterületeken** szinte kizárólag **földszintes** családiházakkal találkozhatunk. Északon és délen jellemző a lakóházak tetőtérrel történő kialakítása, míg nyugati lakóterületeken a tetőtér mellett az alagsor kiépítése is elterjedt.

A Baross utcától délre elterülő **kereskedelmi- szolgáltató területen** a közel azonos arányban találkozhatunk **kettő-, háromszintes** illetve földszintes épületekkel. Egy-két esetben, jellemzően az irodaépületek esetében fordul elő a területen tetőtér beépítés, vagy alagsor kialakítás.

A vizsgált területen található legmagasabb épületegyüttes a Szabadság út mentén elhelyezkedő **üzleti park**. A területen **négy-, hat- és nyolc szintes** épületek is megtalálhatók.

A tervezési tömbtől nyugatra fekvő Budaörsi lakótelep **panel** lakóházak magassága a területen nem változik. A Szabadság út mentén és a belső, Lévai és Ifjúság utca menti területeken egyaránt **négymeletes sávházak** találhatók. Az épületek alatt minden esetben alagsor húzódik.

A lakótelep területén elhelyezkedő **intézmények** magasságát szintén jelentősen befolyásolja az épületek funkciója. A területen lévő nagy alapterületű **bölcsőde és óvodaépületek** jellemzően **földszintes** kialakításúak, míg a területen található **általános iskola** épületei **kettő-, illetve négy szintesek**.

## 4 ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

Budaörs zöldfelületi rendszere igen változatos, azonban elmondható, hogy jelentősebb összefüggő zöldfelületei északi, külterületi területrészen helyezkednek el, melyet elsősorban erdőterületek, természetközeli területek valamint egykori zártkertes, mai kertes mezőgazdasági területek alkotnak. A belterületi zöldfelületek jelentős részét szintén erdőterületek, természetközeli területek, valamint különleges beépítésre nem szánt területek teszik ki. Az M1-M7 közös bevezető szakasza mentén, a Törökugratótól délre erdőterületek, a hegyen tanösvény, védett sztyeppterületek, a Kőhegy területén természetközeli területek találhatók. Nagy kiterjedésű közösségi zöldfelületi rendszer (közpark, közkert) a település területén a módosítással érintett terület nyugati szomszédságában fekvő Budaörsi-lakótelep területén, valamint a Hosszúréti-patak mentén, a Kamaraerdő területén található.



Budaörs zöldfelületi rendszere (Készült Budaörs TSZT-e alapján)

Közösségi funkciót számos játszótér tölt be.

A módosítással érintett tömb területén néhány idősebb faegyed található, azonban a terület elhanyagottsága, illetve funkcionális kihasználatlansága miatt meglehetősen elhanyagolt, enyhén cserjésedésnek indult. A terület déli határában, a Kenyérgyár u. mentén kisebb csörgőfásor (*Koelreuteria paniculata*) található. A terület keleti határában, a Komáromi utca mentén értékes hársfásor (*Tilia sp.*) van, melyet a településképi rendelet 2017-ben védetté nyilvánított.

A tervezési területtől keletre található a Budaörsi lakótelep tömbtelke, amelynek nagy a zöldfelületi ellátottsága. Az épületek közötti közterületeken idősödő, többnyire egészséges faegyedek állnak, főként juharok (*Acer sp.*), fűzek (*Salix sp.*), ostorménfa (*Celtis occidentalis*), japán akácok (*Sophora japonica*), nyárfák (*Populus sp.*) és fenyőfélék (*Pinus sp.*). A növények a lakótelep belső útjai mentén gyakran képeznek fasort.

A lakótelep területén található intézményterületek funkciójukból adódóan jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Az alapfokú nevelési és oktatási intézmények területén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, főként fűzek (*Salix sp.*) valamint japán akácok (*Sophora japonica*).

A módosítással érintett terület déli szomszédságában elhelyezkedő gazdasági területek zöldfelületi ellátottsága alacsony. Az épületek alapterületén túl a telkeken jelentős méretű burkolt felületek találhatóak.

A módosítással érintett területtől északra található irodapark területe zöldfelületi ellátottság szempontjából a jelentős méretű parkoló területek ellenére jónak mondható. A telek északi és keleti részén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, jellemzően

fenyőfélék (*Pinus sp.*). A területen a cserjeszint is igen gazdag, melyet többnyire örökzöld lombos és tűlevelű fajok alkotnak.

Jelentősebb kiterjedésű egybefüggő zöldfelület a **Lévai utca mentén elhelyezkedő gepes terület**. A terület fás szárú növényállományát fiatal dísfák alkotják. A területen a cserjeszint és a nagyobb lombkoronájú idős fák szinte teljesen hiányoznak.

A zöldfelületi vizsgálat során fontos megemlíteni a módosítással érintett tömbbel északon, keleten és délen szomszédos családiházak **területet**, amely jelentős zöldfelületi arányával, alacsony intenzitású beépítésével kedvező hatással van a vizsgált terület mikroklímájára.





## JELMAGYARÁZAT



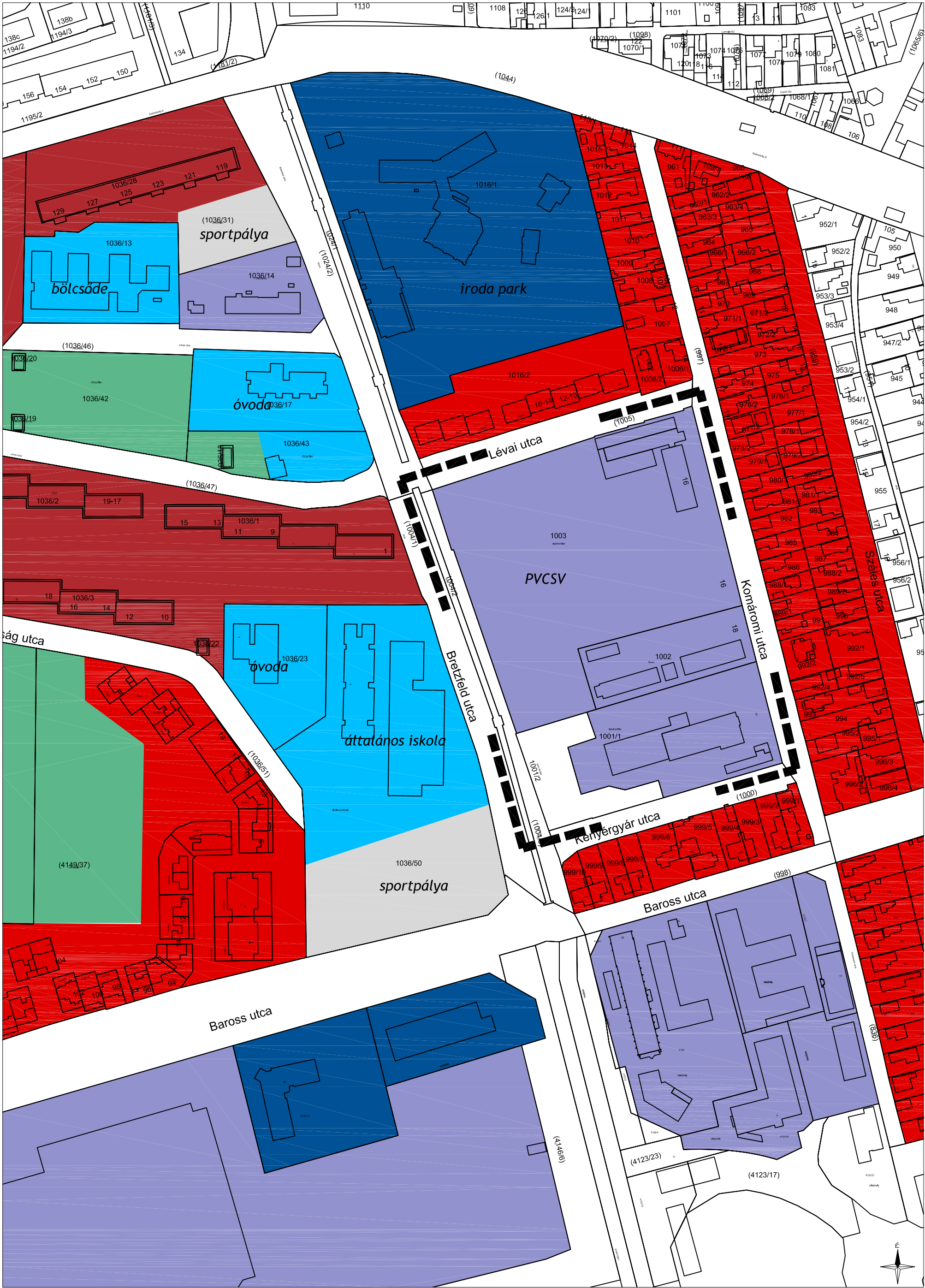
módosítással érintett terület



**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

**V1 - LÉGFOTÓ**  
M = 1 : 2000





# JELMAGYARÁZAT

- lakótelep
- családi házas lakóterület
- irodaház terület
- intézményterület

- kereskedelmi, szolgáltató terület
- sportterület
- zöldterület - közpark

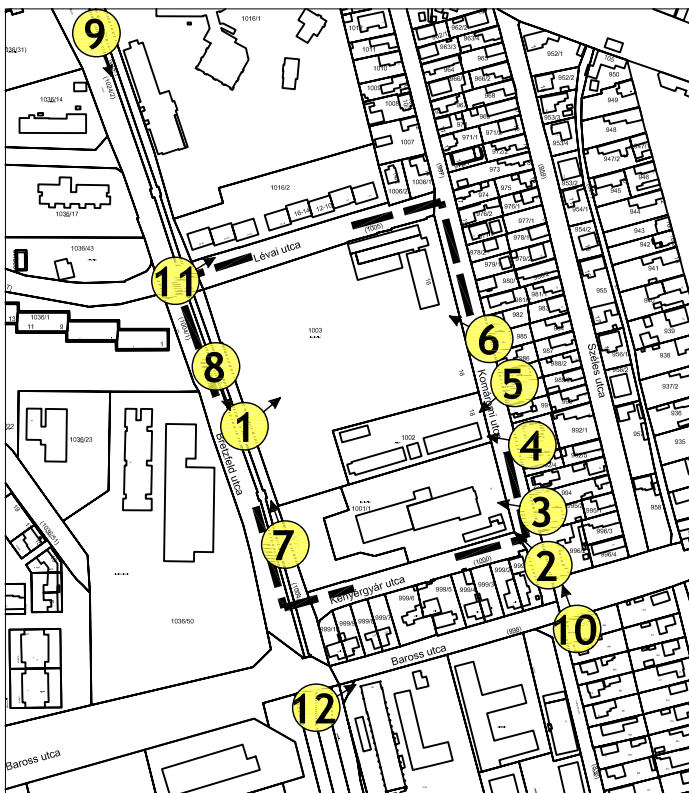
- módosítással érintett terület



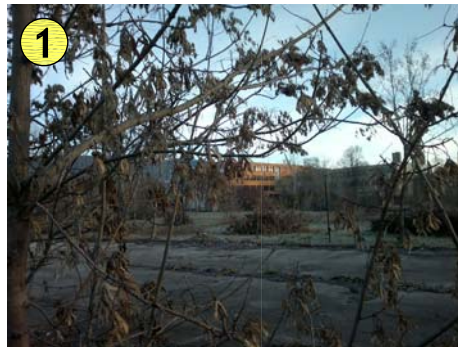
VÖLGYZUGOLY  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

V2 - TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT  
M = 1 : 2000





## Tervezési terület



1003 hrsz-ú ingatlan a Bretzföld utca irányából



1000/1 hrsz-ú ingatlan a Komáromi utca irányából



1000/1 hrsz-ú ingatlan a Komáromi utca irányából



1000/1 hrsz-ú ingatlan a Komáromi és Baross utca sarkáról



1002 hrsz-ú ingatlan a Komáromi utca irányából



1003 hrsz-ú ingatlan a Komáromi utca irányából



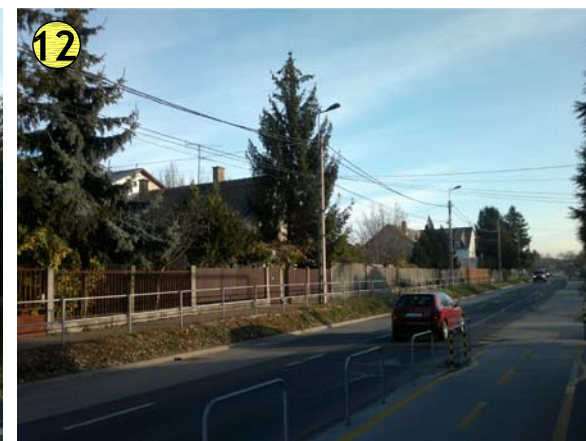
Parkoló terület (Bretzföld utca)



Bretzföld utca a Szabadság út irányából



Lévai utcától északra fekvő lakóterületek



Baross utca



Parkoló terület (Bretzföld utca)



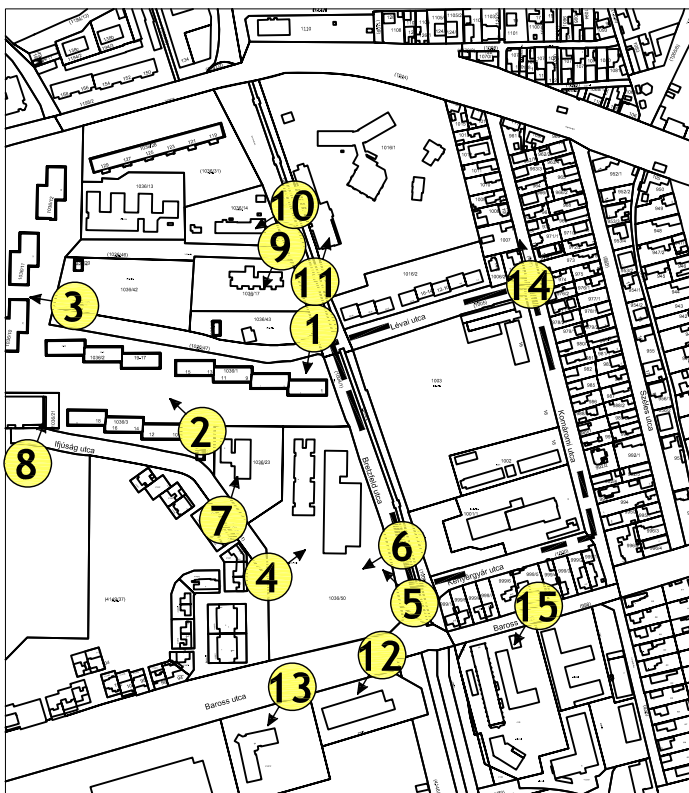
Komáromi utca



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és  
Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

**V3 - Fotódokumentáció I.**





## Vízgálati terület



Lakótelep a Lévai utca irányából



Lakótelep az Iskola tér irányából



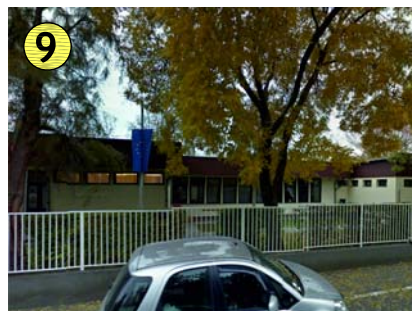
Lakótelep az Iskola tér irányából



Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Ált. Isk.



Csillagfürt Óvoda (Ifjúság utca)



Bretzföld utca a Szabadság út irányából



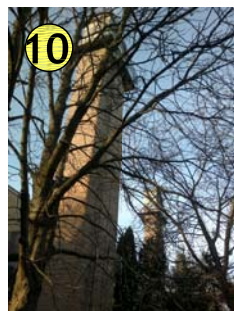
Üzleti park



Délnyugati gazdasági területek



Százszorszép Bölcsőde (Lévai utca)



Magyar Épületszerelő Rt.



Széles utca



Déli gazdasági területek





JELMAGYARÁZAT

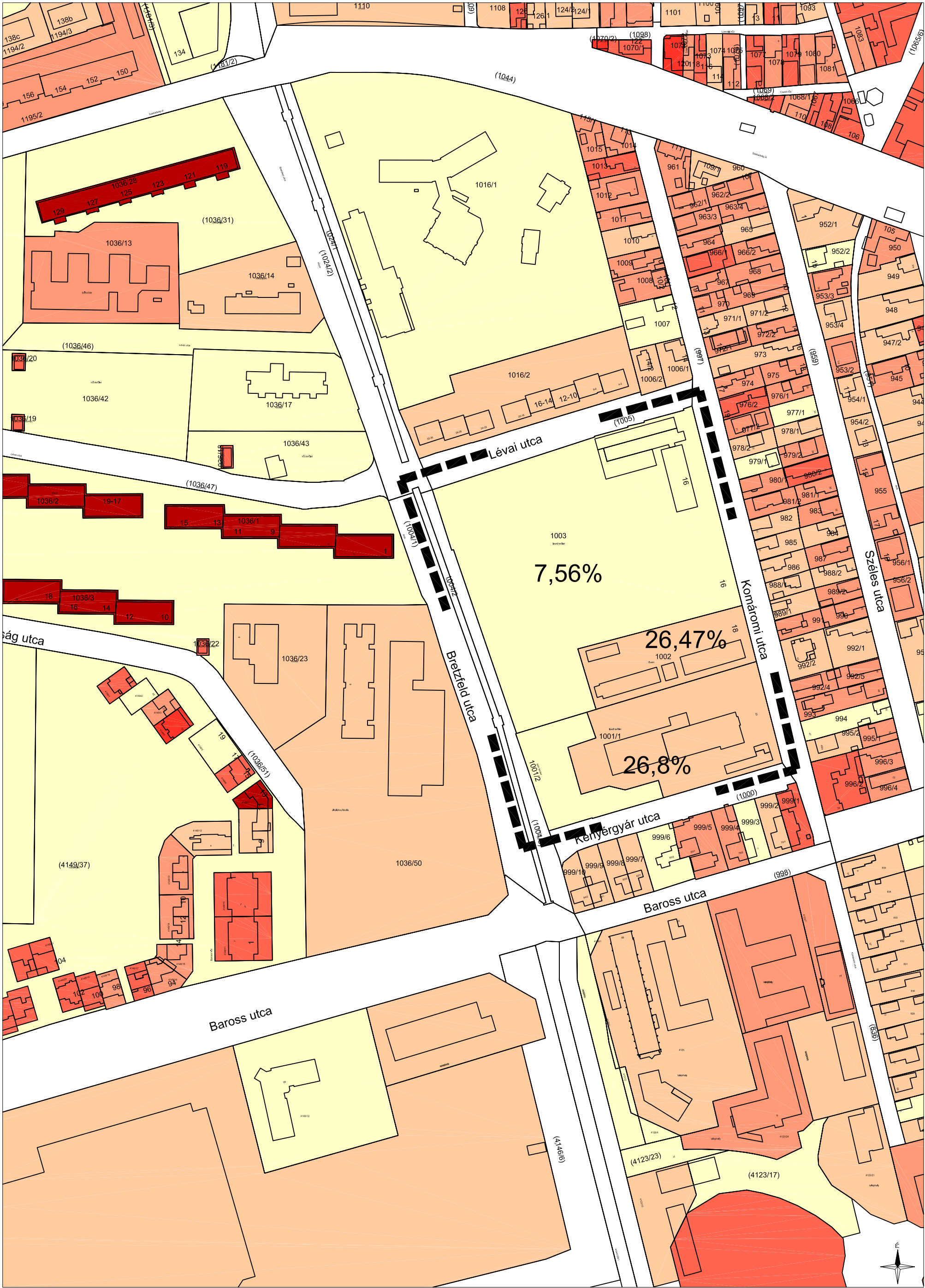
- |  |                              |  |                                |  |                            |  |                               |
|--|------------------------------|--|--------------------------------|--|----------------------------|--|-------------------------------|
|  | 0-700 m <sup>2</sup>         |  | 700 - 1000 m <sup>2</sup>      |  | 1000 - 2500 m <sup>2</sup> |  | 2500 - 5000 m <sup>2</sup>    |
|  | 5000 - 10.000 m <sup>2</sup> |  | 10.000 - 35.000 m <sup>2</sup> |  | 100.000 m <sup>2</sup>     |  | módosítással érintett terület |



VÖLGYZUGOLY  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

V5 - TELEKMÉRET VIZSGÁLAT  
M = 1 : 2000





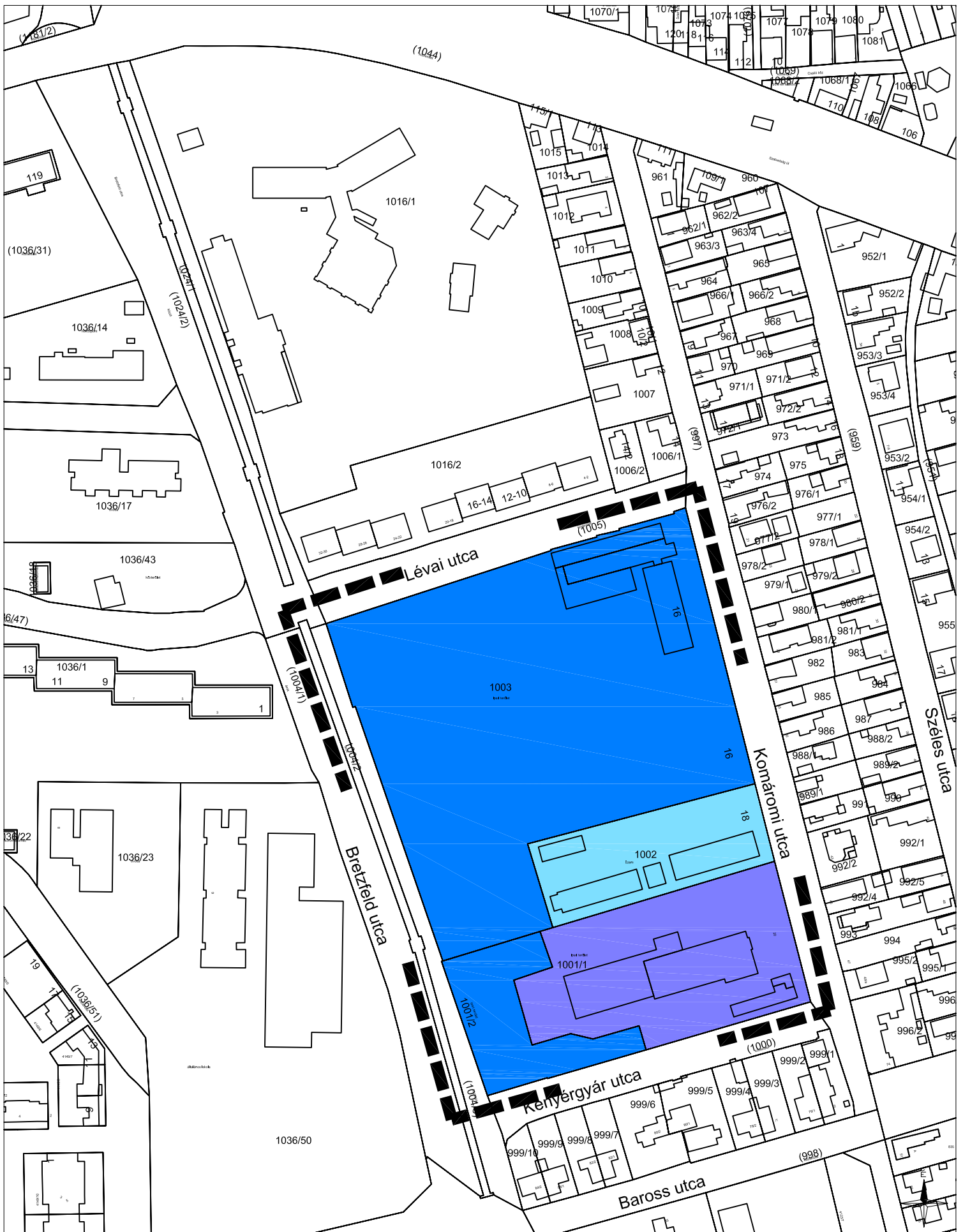
JELMAGYARÁZAT

- 0 - 15% 15 - 30% 30 - 45% 45 - 60% 60 - 75% 75% -
- módosítással érintett terület



VÖLGYZUGOLY  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

V6 - BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT  
M = 1 : 2000



## JELMAGYARÁZAT

módosítással érintett terület

APD HUNGARY

FABRICOM

OSZ-CAR



**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

**V7 - TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT**  
M = 1 : 2000





JELMAGYARÁZAT



F



F+1



F+2



F+3



F+4



F+5



F+7



alagsok



tetőtér



módosítással érintett terület



**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

**V8 - SZINTSZÁM VIZSGÁLAT**  
M = 1 : 2000

## 5 KÖZLEKEDÉS

A közlekedési vizsgálat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

### 5.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A vizsgált tömb Budaörsön, a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca (Baross köz) által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1 sz. autópályát, az M7 autópályát és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópályát budaörsi külön szintű csomópontja.

Az 1 sz. főút a XI. kerületből, a 7 sz. főúttól indul és halad tovább Hegyeshalom országhatárig Tatabánya, Komárom, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve. A főút a vizsgált tömbtől északra található, a Komáromi utcából és a Bretzföld utcából is megközelíthető.

A tömb nyugati határa, a Bretzföld utca az 1 sz. főút és a Baross utca között húzódik. A Bretzföld utca 2x1 sávos út, a Baross utca és a Lévai utca között egyoldali, a Lévai utcától északra kétoldali gyalogjárddal, valamint kétirányú buszforgalommal. Az út nyugati oldalán futó párhuzamos szervízúton merőlegesen és párhuzamosan parkolhatnak a gépjárművek.

A tömböt északról határoló Lévai utca kétirányú lakóút, kétoldali gyalogjárddal. A gépjárművek az út északi oldalán a szegély mellett parkolhatnak.

A vizsgált terület keleti határoló útja a kétirányú Komáromi utca. Az 1 sz. főút és a Lévai utca között kétoldali, a Lévai utcától délre egyoldali gyalogjárda található az utcában. Az út nyugati oldalán kialakított merőleges parkolóban várakozhatnak a gépjárművek.

A Kenyérgyár utca (Baross köz) a tömböt délről határolja. A keskeny, kétirányú út a Komáromi utca és a Bretzföld utca szervízútja között húzódó zsákutca. Az utca elején található egyoldali gyalogjárda.

Budaörs délkeleti részén található a regionális jelentőségű Budaörsi repülőtér.

### 5.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület térségének legnagyobb forgalmú útja az M7 autópályát, az 1 sz. főút valamint a Bretzföld utca. A lakóutcák forgalma kicsi, az átmenő forgalom ezeken nem jelentős. A tömböt érintő közutak terhelése jelenleg az e-UT 03.01.11 műszaki előírás alapján bőven az eltűrhető, sőt a megfelelő határértékek alatt van.

A Komáromi utcának elsőbbsége van a Lévai utcával és a Kenyérgyár utcával szemben. A Bretzföld utcának elsőbbsége van a Lévai utcával szemben. A utak elsőbbsége táblával szabályozott. A Bretzföld utca és az 1 sz. főút csomópontja körforgalmú.

### 5.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

#### 5.3.1 KÖZÚTI

A vizsgált területen, a Bretzföld utcában haladnak a 40B, 40E és 188E jelzésű buszok. Az utcában 3 db buszöblös megállóhely található.

A 40B jelű busz Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi lakótelep között közlekedik. A 40B jelű busz a 40 jelű busszal Budaörs, városháza megállóhelyig ugyanazon a nyomvonalon jár.

A 40E jelű zónázó expresszjárat szintén Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi lakótelep között teremt kapcsolatot. A buszjárat a reggeli és délutáni csúcsidőszakban a hivatásforgalomban utazók részére biztosítja a leggyorsabb alternatívát Budapest és Budaörs között.

A 188E jelű Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi Ipari és Technológiai Park között közlekedik, szintén a hivatásforgalomban utazók érdekeit szolgálva.



### 5.3.2 KÖTÖTTPÁLYÁS

Budaörsön keresztül, a tervezési területtől délre halad át a MÁV és a GYSEV 1. sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal. A kétvágányú, villamosított vonal Magyarország egyik legfontosabb vasútvonala. A vonal az Európát délkelet-északnyugati irányban kettészelő transzkontinentális nemzetközi közlekedési folyosó része. A vonalon ütemes menetrend van érvényben, Budapestre napközben félóránként, este óránként közlekednek vonatok. A településnek saját vasútállomása van a vonalon.

A tágabb térséget érinti a nagysebességű Budapest-Győr-Hegyeshalom vasútvonal kiépítése, mely a nemzetközi Európai magisztrál nevezetű vasúti tengely eleme.

### 5.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált tömb határoló útjain önálló kerékpárút nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezik helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítését.

Budaörsön keresztül, az 1 sz. főúttal párhuzamosan halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

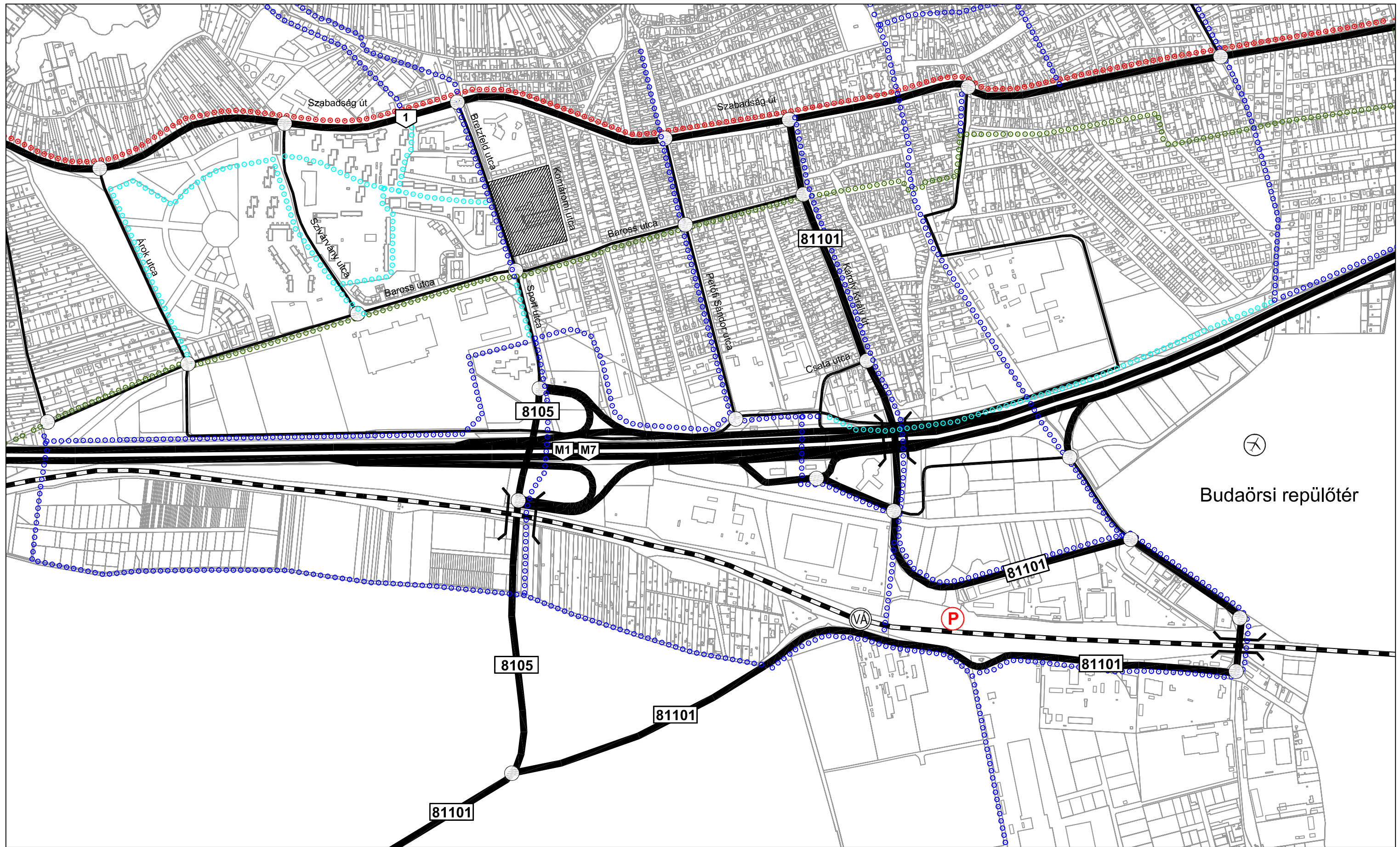
Gyalogjárdák a tervezési területen a közutak mellett legalább egy oldalon kiépültek. A gyalogjárdák minősége közepes, helyenként rossz, a felület repedezett, hullámos. Anyaga aszfalt, illetve térkő. A járdában található közműaknak fedlapjai hézagosan illeszkednek.

### 5.5 PARKOLÁS

A vizsgált terület városias, a területen a lakóépületek parkolása általában telken belül és közvetlenül a lakóépülethez közeli közterületeken megoldott.

A Bretzföld utcában a szervizúton és a szegélyen kívül kialakított merőleges parkolóban várakoznak a gépjárművek. A Lévai utcában szegély mellett parkolnak párhuzamosan. A Komáromi utcában az útpálya mellett kialakított merőleges parkolóban várakoznak. A közterületen a parkolás ingyenes.

A tágabb térséget érinti a vasútállomás mellé tervezett térségi P+R parkoló kiépítése.

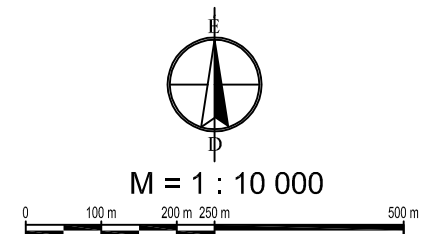


jelmagyarázat:

- fővárosi út
- helyi gyűjtőút
- meglévő helyi kerékpárút
- tervezett helyi kerékpárút

- meglévő térségi kerékpárút
- tervezett térségi kerékpárút
- tervezett országos kerékpárút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont

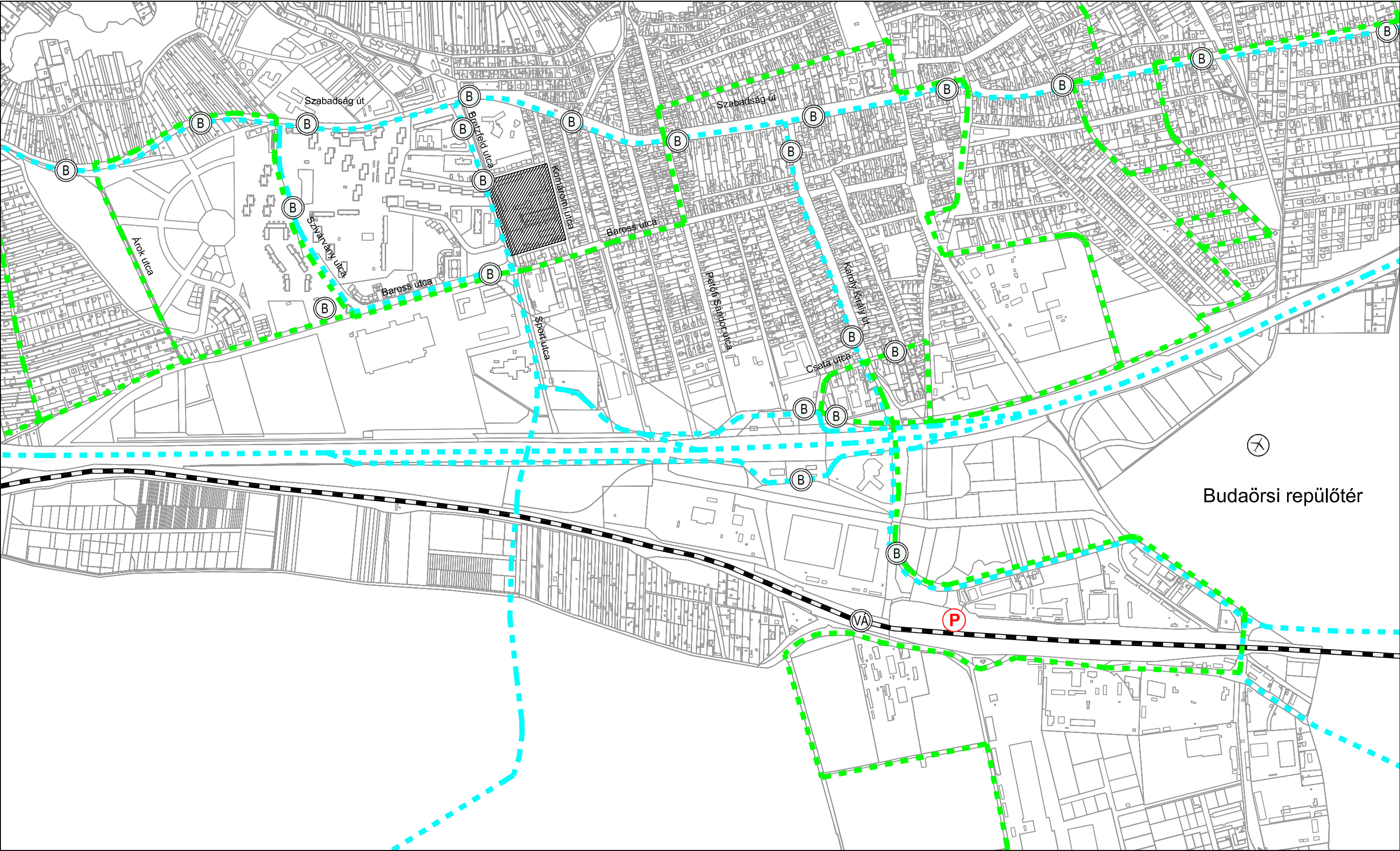
- vasútvonal
- vasútállomás
- tervezett P+R parkoló
- regionális repülőtér



**Közlekedési hálózat  
átnézeti térkép**

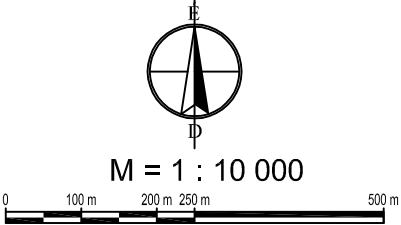
**K-1**  
dátum: 2015.11.





jelmagyarázat:

- |  |                             |  |                      |
|--|-----------------------------|--|----------------------|
|  | agglomerációs autóbuszjárat |  | regionális repülőtér |
|  | helyi autóbuszjárat         |  | vasútvonal           |
|  | buszmegálló                 |  | vasútállomás         |
|  | tervezett P+R parkoló       |  |                      |



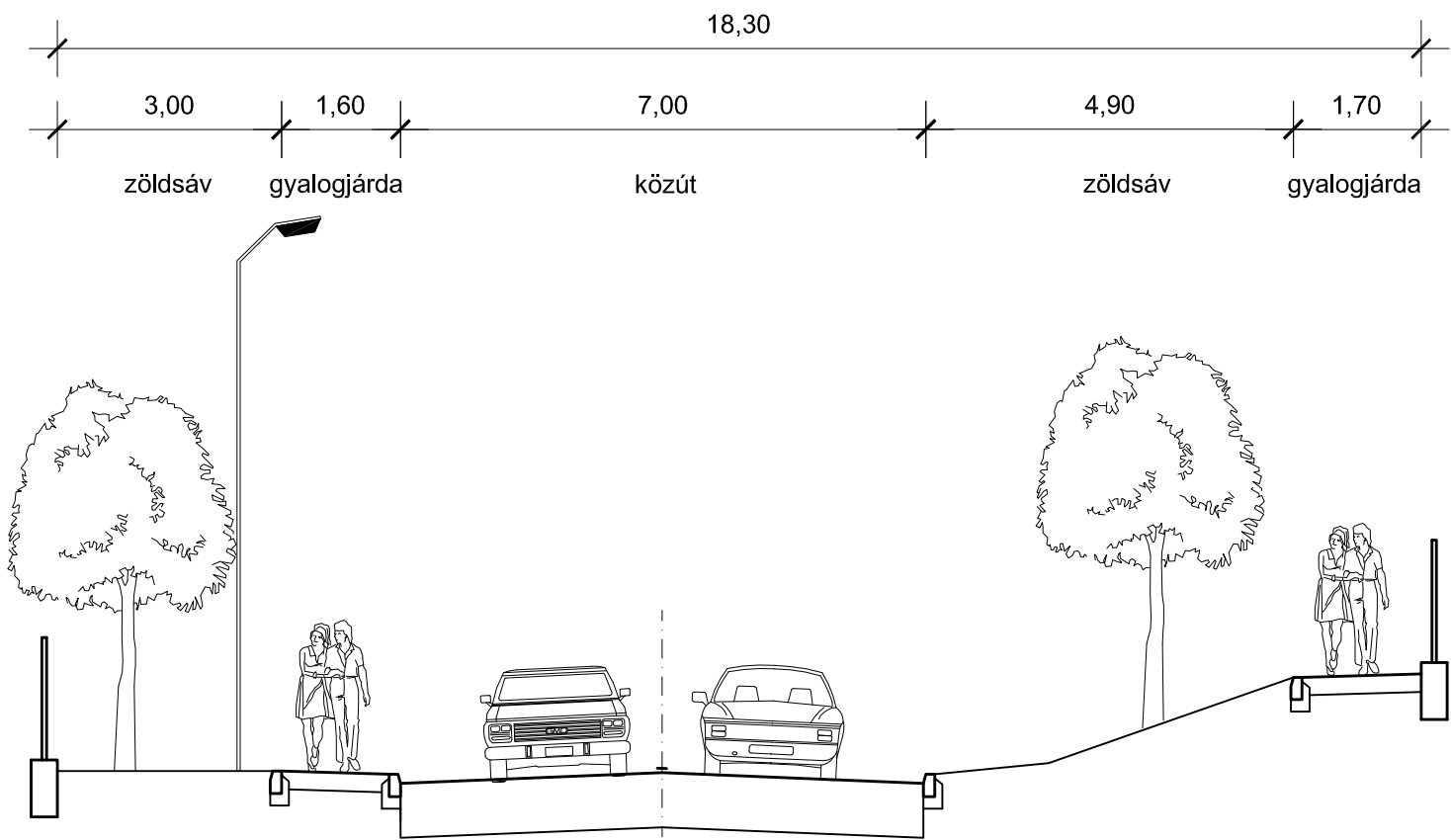
M = 1 : 10 000

**Tömegközlekedési hálózat  
átnézeti térkép**

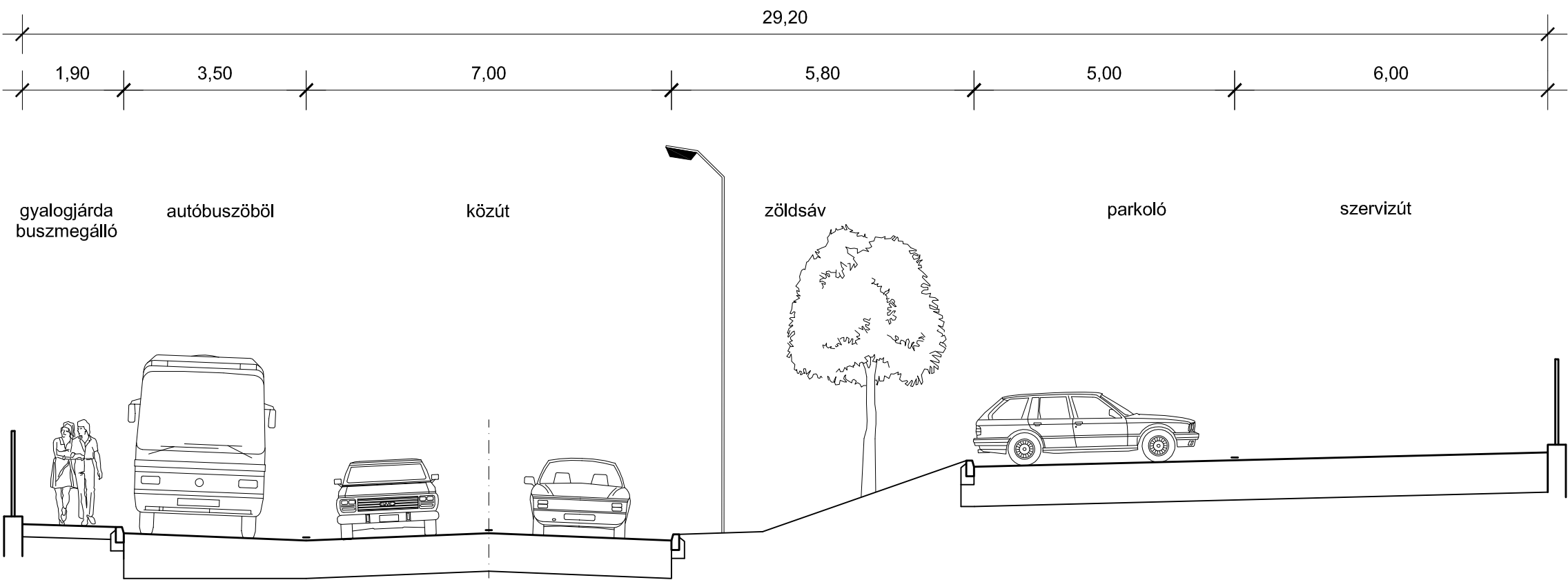
**K-2**  
dátum: 2015.11.

Lévai utca

M=1:100



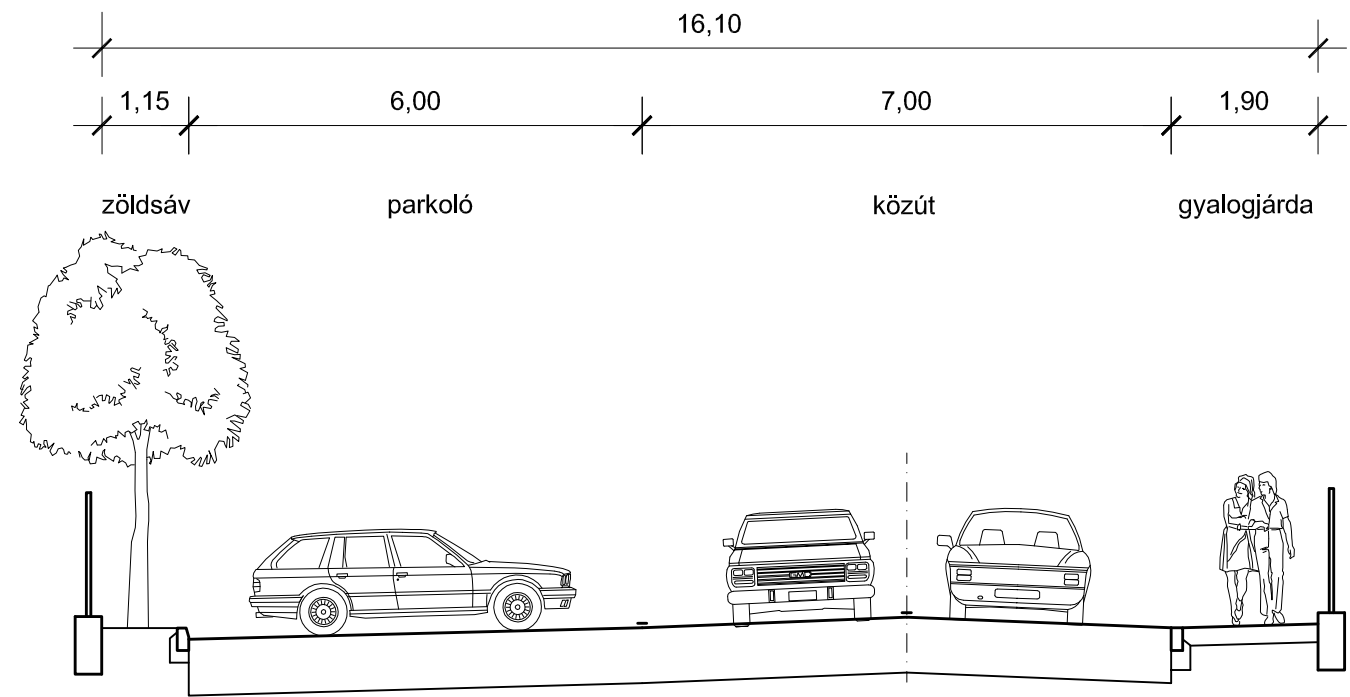
Bretzfeld utca



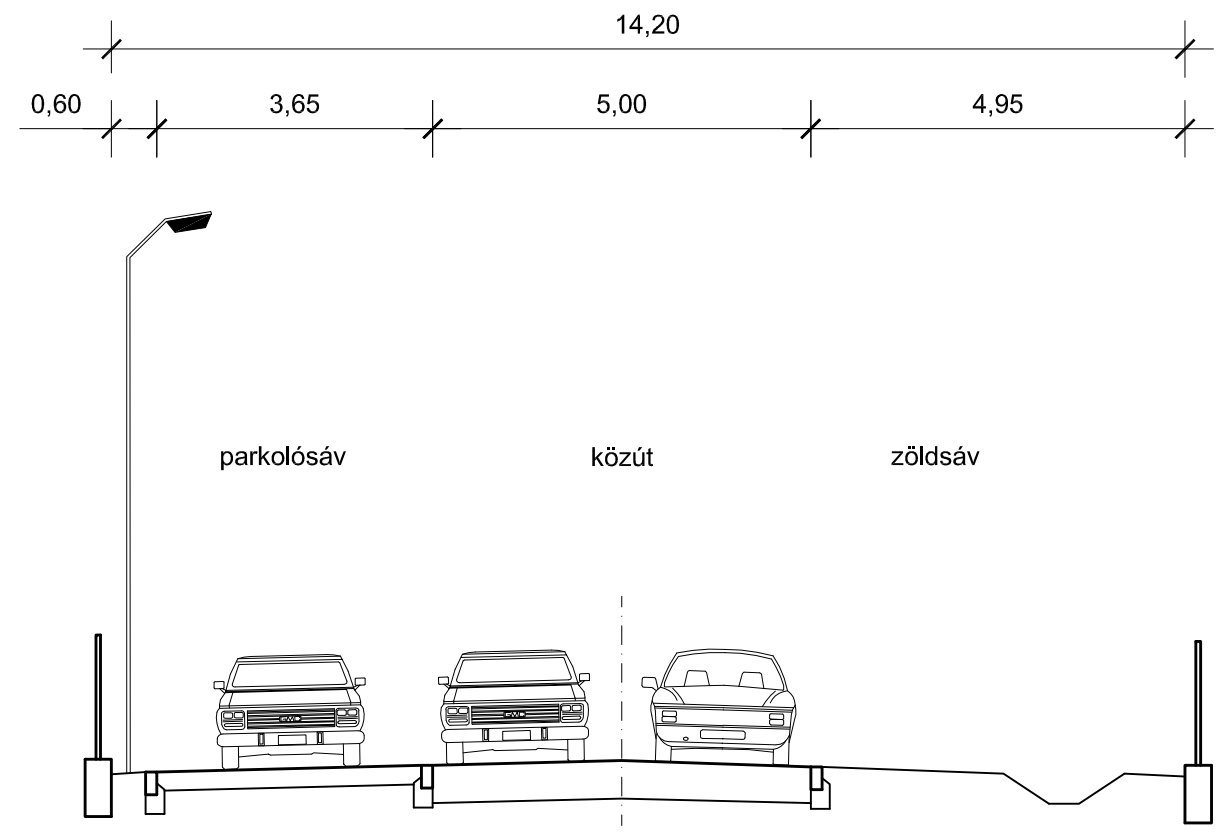


Komáromi utca

M=1:100



Kenyérgyár utca (Baross köz)



## 6 KÖZMŰVESÍTÉS

### 6.1 VÍZIKÖZMŰVEK

#### 6.1.1 VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS (IVÓ-, IPARI-, TŰZOLTÓ-, ÖNTÖZŐVÍZ, TERMÁLVÍZ HASZNOSÍTÁS)

Budaörs és benne a vizsgált tömb területének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A szolgáltató a város vízellátását a város nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel több vízbázis igénybevételével különböző zónákra osztással biztosítja. A vizsgált tömb ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A zónában a nyomásviszonyokat a Dayka Gábor utcai medencék határozzák meg, amelyek a túlfolyószintje 201 mBf-i.

A 19-es zóna hálózati rendszeréhez tartozik a vizsgált tömb környezetében kiépített elosztóhálózat. A tömbtől délre haladó Baross utcában a szolgáltató NÁ 300-as elosztó hálózati gerincvezetéke halad. A tömbtől északra haladó régi 1-es úton NÁ 150-es vezeték üzemel. A vizsgált tömbtől nyugatra haladó Komáromi utcában két kisebb paraméterű vezeték halad. A vizsgált tömb bekötése ezekről a Komáromi utcai vezetékekről biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Betzfeld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A tömb tűzvíz ellátása a közhálózatra, az előírásoknak megfelelően telepített tűzcsapokról biztosítható.

#### 6.1.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A városban elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Budaörs és benne a vizsgált terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft.

A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Betzfeld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcsonna, amelyek a tömbben keletkező szennyvizek elszállítását biztosítani tudják. Az összegyűjtött szennyvizeket déli irányba szállítják tovább, az autópálya mellett üzemelő 500-as átmérőjű főgyűjtő csatornába, amely szennyvízátelőző műtárgy segítségével keresztezve az autópályát szállítja tovább a szennyvizet a repülőtéri főátelőzőhöz, ahonnan nyomóvezeték szállítja tovább a befogadó szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált tömb szennyvízelvezetésére a Betzfeld utcai és a Komáromi utcai csatornák rendelkezésre állnak. Az előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó közcsonna sorsának rendezését igényli. A Kenyérgyár utca déli oldalán levő telkek szennyvizét a Kenyérgyár utcai csatorna gyűjti össze és szállítja tovább, ezért Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a közcsonna kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

#### 6.1.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A városban elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést építettek ki, a város a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A település topográfiai adottságai miatt több rész-vízgyűjtőre tagolódik. A vizsgált tömbön is áthalad rész-vízgyűjtő határ, ahonnan keleti irányban eső tömb-rész az Odvashegyi-árok, nyugatra eső tömb-rész a Kőhegyi-árok rész-vízgyűjtőjéhez tartozik. Mindkét rész-vízgyűjtő a vizeket a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékágra szállítja, amely a továbbítást a Hosszúréti-patakig biztosítja.

A Hosszúréti-patak vízszállító képességének korlátozottsága évek óta szigorúbb csapadékvíz elvezetési megoldást igényel. A patak túlterhelésének elkerülése érdekében a helyi vízvisszatartás megoldását kell alkalmazni.

A vizsgált tömböt határoló Bretzfeld utcában halad az Odvashegyi-árok, amelynek a régi 1-es út-Baross utca közötti szakasza zárt szelvényben, 140-es TUBOSIDER csatornában halad.

A tömböt határoló Kenyérgyár utcában a lakótelkek oldalán kialakított nyílt árok szállítja a csapadékvizet a Komáromi utcai csatornába. A Lévai utcában és a Komáromi utcában is csatorna szállítja a csapadékvizeket, a Lévai utcai csatorna nyugati irányba, a Komáromi utcai csatornába



vezeti a vizeket, a Komáromi utcai csatorna déli irányba szállítja tovább a közvetlen befogadó Kőhegyi-árokba.

## 6.2 ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki. Az energiahatékonyságot javító megújuló energiahordozó hasznosítása a vizsgált tömbben nem jellemző, de nem is ismert.

### 6.2.1 ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS (VILLAMOS ENERGIA, KÖZVILÁGÍTÁS, GÁZELLÁTÁS, TÁVHŐELLÁTÁS ÉS MÁS ELLÁTÓRENDSZEREK)

#### *Villamosenergia, közvilágítás ellátás*

Budaörs és benne a vizsgált tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A vizsgált tömb ellátásának táppontja a Budaörsi 132/22 kV-os alállomás, Solymár-Biatorbágy közötti 132 kV-os kétrendszerű főelosztó hálózatról kapja a betáplálását. Az alállomástól induló 22 kV-os gerincelosztó vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A vizsgált tömb keleti oldalán a Bretzföld utcában és déli oldalán, a Kenyérgyár utcában is végighalad a 22 kV-os hálózat kábelbe fektetve. A vizsgált tömb telken belül két fogyasztói transzformátor állomás üzemel, mindkettő a Bretzföld utca felől kap betáplálást.

A transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózat elégíti ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

A vizsgált tömböt határoló utcákban halad a kisfeszültségű elosztóhálózat, a Bretzföld utcában, a Kenyérgyár utcában és a Lévai utcában földkábelbe fektetve, a Komáromi utcában oszlopokra fektetve.

A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették. A Bretzföld utcában is és a Lévai utcában is lámpatestek biztosítják a közvilágítást, amelynek a betáplálása földkábelrel történik. A Komáromi utcában a közvilágítást faoszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják és a Kenyérgyár utcában is.

A terv előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó földkábel hálózat rendezését igényli. A Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a villamosenergia hálózat kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

#### *Gázellátás*

A település földgázellátását a TIGÁZ Zrt biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli átdóálóállomásokról, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömb ellátása Budapesti gázátadótól induló DN250-es nagyközép-nyomású vezetékre telepített nyomáscsökkentőkről ellátott. A nagyközép-nyomású gerincvezeték a tervezési területtől délre a Baross utca nyomvonalán halad. Arról ágazik le a Bretzföld utcában haladó vezeték, amely északi irányba halad tovább.

A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzföld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb telkeinek ellátása a Bretzföld utcában haladó vezetékről biztosítható. A Bretzföld utca-Kenyérgyár utca sarkától épült ki a bekötés a telken belül elhelyezett nyomáscsökkentő betáplálására. A telken belül üzemelő nyomáscsökkentőről biztosított a telken jelentkező igények kielégítése.

A Lévai utca felől feltárható telek és a Komáromi utca felől feltárható telek ellátása az ott haladó középnyomású elosztóhálózatról biztosítható. Mivel az elosztóhálózat középnyomású, a fogyasztói igények kielégítésére telken belül házi nyomáscsökkentő szükséges.

#### *Táv hőellátás*

A vizsgált tömbtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt.

## **6.2.2 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI**

A Magyarországon hasznosításra alkalmas megújuló energiaforrások közül elfogadható megtérüléssel, energiagazdálkodási szintet elérően csak a napenergia hasznosítása javasolható. Budaörs természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos (beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi vezetékes, illetve a környezetet erősebben terhelő hagyományos energiahordozó felhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

## **6.2.3 AZ ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYEK ENERGIAHATÉKONYSÁGI ÉRTÉKELÉSE**

A vizsgált tömb területén jelenleg önkormányzati intézmény nem található.

## **6.3 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS (VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÁLÓZAT, VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI ÉPÍTMÉNYEK)**

### ***Vezetékes elektronikus hírközlés***

Budaörs, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa, Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen, a régi 1-es út északi oldalán halad végig a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala.

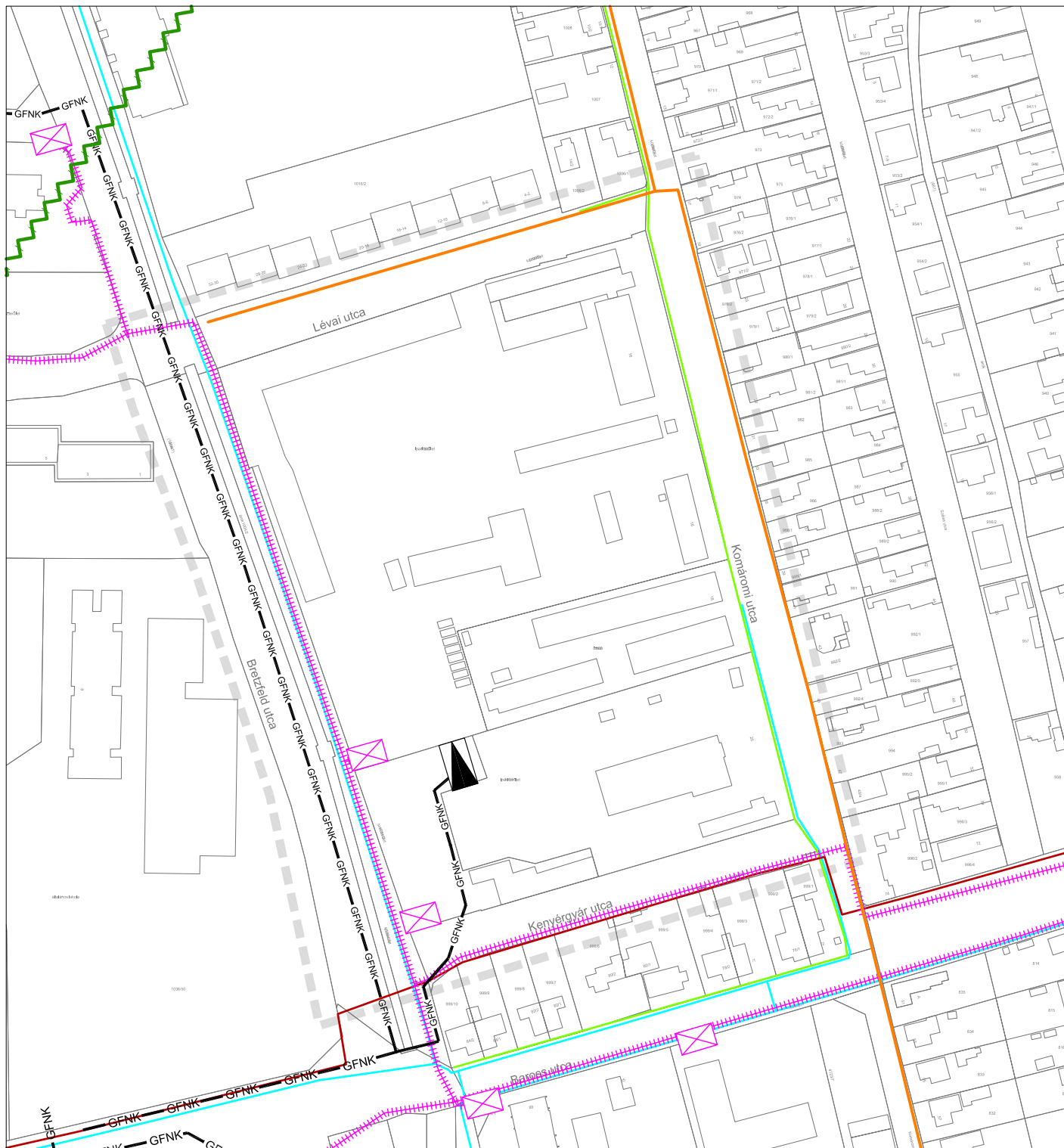
A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

A terv előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó hírközlési kábel hálózat rendezését igényli. A Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a hírközlési kábel hálózat kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

### ***Vezeték nélküli elektronikus hírközlés***

Vezetékes távközlési ellátást jól egészíti ki a vezeték nélküli hírközlési lehetőség, amelynek létesítménye ugyan a vizsgált tömbben nincs, de tágabb környezetében üzemelő létesítményeinek segítségével a vizsgált területen is valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani.

A vizsgált terület fölött áthalad a Budapest-Seregélyes mikrohullámú összeköttetés nyomvonala, amely az érintett területen magassági építési korlátozást okoz. Ez a magassági korlátozás 465,84 mBf-i, amely valós építési korlátozást nem okoz, csak figyelembe kell venni.



## BUDAÖRS

### Breztfeld utca-Lévai utca- Komáromi utca- Kenyérgyár utca által határolt terület HÉSZ módosítása

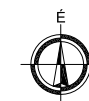
### Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás

### Energiaközművek és elektronikus hírközlés

M=1:2000

#### Jelmagyarázat:

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Mikrohullámú összeköttetés
		Hírközlési földkábel (GTS)
		Hírközlési földkábel (Invitel)
		Hírközlési földkábel (UPC)



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

#### KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366  
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:	122/2015
Módosítás:	
Megbízó:	<b>Völgzugoly Műhely Kft.</b> 2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tervfázis:	Vizsgálat
A munka megnevezése:	<b>BUDAÖRS, Breztfeld utca-Lévai utca- Komáromi utca- Kenyérgyár utca által határolt terület HÉSZ módosítása</b>
Tervszám:	KV-E
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Energiaközművek és elektronikus hírközlés
Méretarány:	M=1:2 000
Tervezők:	Herczék Eszter Bíró Szabolcs Ördög-Székely Ágnes Csima-Takács Judit Hanczár Gábor
Szakági vezető tervező:	<b>Bíró Attila</b> MK: 01-2456, TV-7, TH-7
Szakági vezető tervező:	<b>Hanczár Zsoltné</b> MK: 01-2418, TV-7, TH-7
Ögvezető:	<b>Hanczár Zsolt</b>
Dátum:	2015. december



**Bretzföld utca-Lévai utca-  
Komáromi utca- Kenyérgyár utca  
által határolt terület HÉSZ  
módosítása**

## Víziközművek

Jelmagyarázat:

- 

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**  
1016 Budapest | Naphegy utca 26 | Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366

Megbízó:	<b>Völgyzugoly Műhely Kft.</b> 2083 Solymár, Bimbó utca 20.
A munka megnevezése:	<b>BUDAÖRS, Bretzföld utca-Lével utca- Komáromi utca- Kenyérgyár utca által határolt terület HÉSZ módosítása</b>

Tervszám: KV V

Méretarány:  
M=1:2 000

Dátum:  
2015. december

## 7 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 7.1 A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budaörs város településfejlesztési koncepciója 2002-ben, az önkormányzat képviselő-testületének 110/2002.(V.28.) ÖKT sz. határozatával, Budaörs város integrált városfejlesztési stratégiája 2009-ben került jóváhagyásra. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint mindkét dokumentum sok szempontból elavult, nem tekinthetőek relevánsnak. A település koncepciójának és integrált városfejlesztési stratégiájának felülvizsgálata várhatóan a 2016-os évben megtörténik.

#### 7.1.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület .../2014. (... ..) számú határozatának 1/A. számú melléklete

Budaörs Város  
Településszerkezeti terve  
ÁTNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ



Budaörs Településszerkezeti terv

Budaörs településszerkezeti terve a 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozattal került jóváhagyásra.

Budaörs településszerkezetét jellemzően domborzati adottságai, valamint jelentős vonalas infrastrukturális elemei határozzák meg.

A település nagyobb kiterjedésű északi, valamint kisebb déli területrészeit az M1-es és M7-es autópálya, valamint a vasútvonal erősen elválasztja egymástól. A szerkezeti terv lakóterületeket jellemzően az autópályák közös bevezető szakaszától északra, az 1. számú főút menti körülbelül 300-900 méteres, közel egybefüggő sávjában jelöl. Ettől leszakadva, Kamaraerdő területén ábrázol jelentősebb lakóterületeket.

A lakóterületektől északra, a hegylábi, egykori zártkertes területek keleti felén **hétvégi házas üdülőterületeket**, nyugati felén **kertes mezőgazdasági területeket** jelöl a terv.

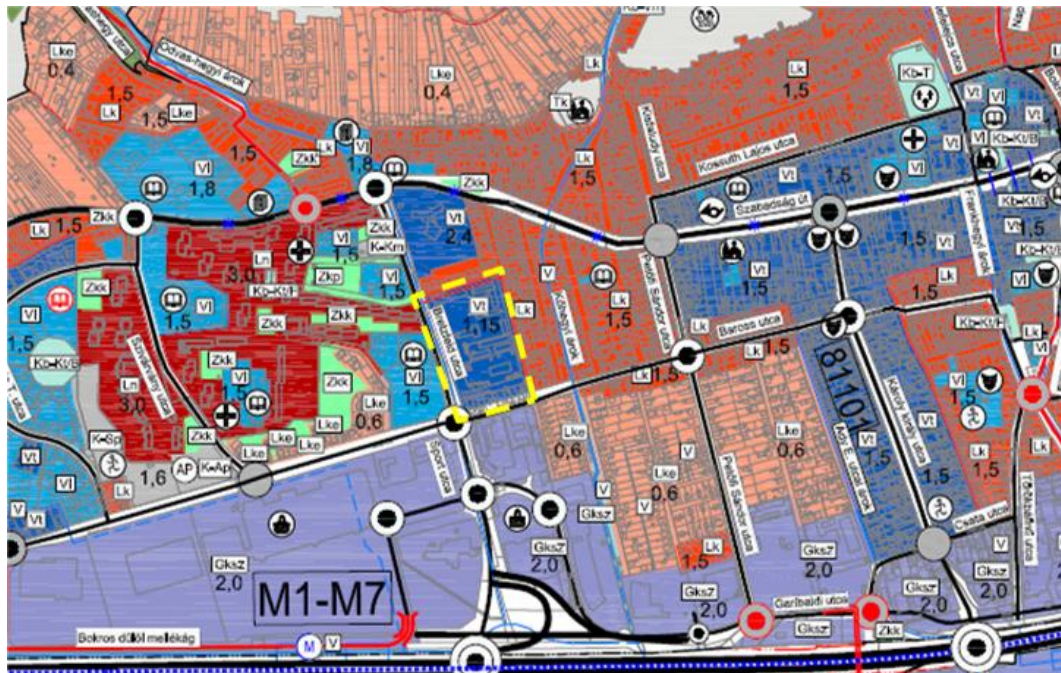
Budaörs **településközponti** területei jellemzően az 1. sz. főút mentén, az ősi településmag területén helyezkednek el. A településszerkezeti terv ezen felül a tervezési területet is érintő Bretzföld utca, valamint a Károly király utca mentén jelöl jelentősebb településközpont területet.

**Intézményterületek** a település területén jellemzően elszórtan találhatóak, koncentráltan a Budaörsi lakótelep területén és környékén jelöl a szerkezeti terv intézményterületeket.

**Kereskedelmi, szolgáltató** gazdasági területek kizárólag az M1-M7-es autópályák, valamint a vasútvonal mentén találhatóak. Budaörs területén **iparterületet** csupán a nyugati településhatár mentén jelöl a szerkezeti terv.

A település területén, az északi magasan fekvő területeken, továbbá a lakóterületek északi határában jelentős kiterjedésű **erdőterületeket**, valamint **természetközeli** területeket jelöl a terv.

Budaörs területén nagyobb területeken jelöl **különleges beépítésre szánt területeket** a terv. Legjelentősebb kiterjedésű különleges beépítésre szánt terület a vasút alatt helyezkedik el. A település területén **zöldterület** valamint **különleges beépítésre nem szánt terület**, valamint **vízgazdálkodási terület** csak kisebb területeken található.



Budaörs Településszerkezeti terv - 4-es szelvény, részlet

A hatályos településszerkezeti terv a **tervezési területet településközpont terület** területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás területére 1,15-ös maximálisan megengedhető beépítési sűrűség került meghatározásra.

A szomszédos területrészekben igen változatos területhasználatokat jelöl a szerkezeti terv. A tömbtől keletre **kisvárosias lakóterület** található, mely egy keskeny sávban benyúlik a terület északi területhatára fölé. A kisvárosias lakóterület megengedett beépítési sűrűsége 1,5. A lakóterületi sáv felett az 1-es számú főútig további **településközpont területek** kerültek kijelölésre, melyek a megengedett maximális 2,4-es beépítési sűrűséggel kerültek meghatározásra.

A tervezési területtől délkeletre **kertvárosias lakóterület** területfelhasználást jelöl a terv. A területen 0,6-os maximális beépítési sűrűséget állapít meg a terv.

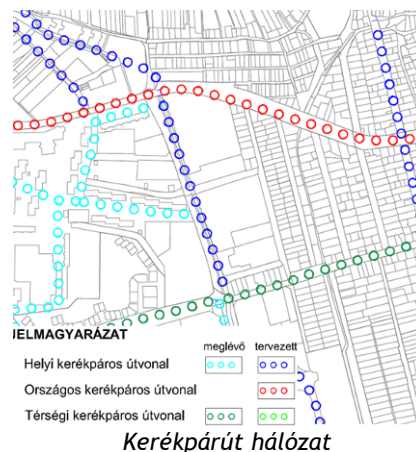
A településszerkezeti tervben a terület déli, délkeleti szomszédságában, a Baross utca és az M1-M7 közös bevezető szakasza között elterülő sávban **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** került kijelölésre. A terület megengedett maximális beépítési sűrűsége 2,0.

A tervezési területtől nyugatra elhelyezkedő településrész területfelhasználása igen heterogénnek mondható. A **nagyvárosias, 3,0 beépítési sűrűségű lakóterületek** között 1,5 beépítési sűrűségű **intézményterületek** és **zöldterületek** találhatóak. A terület érdekessége a nagyvárosias lakóterületek déli szegélyébe szoruló kertvárosias lakó területfelhasználási egység.



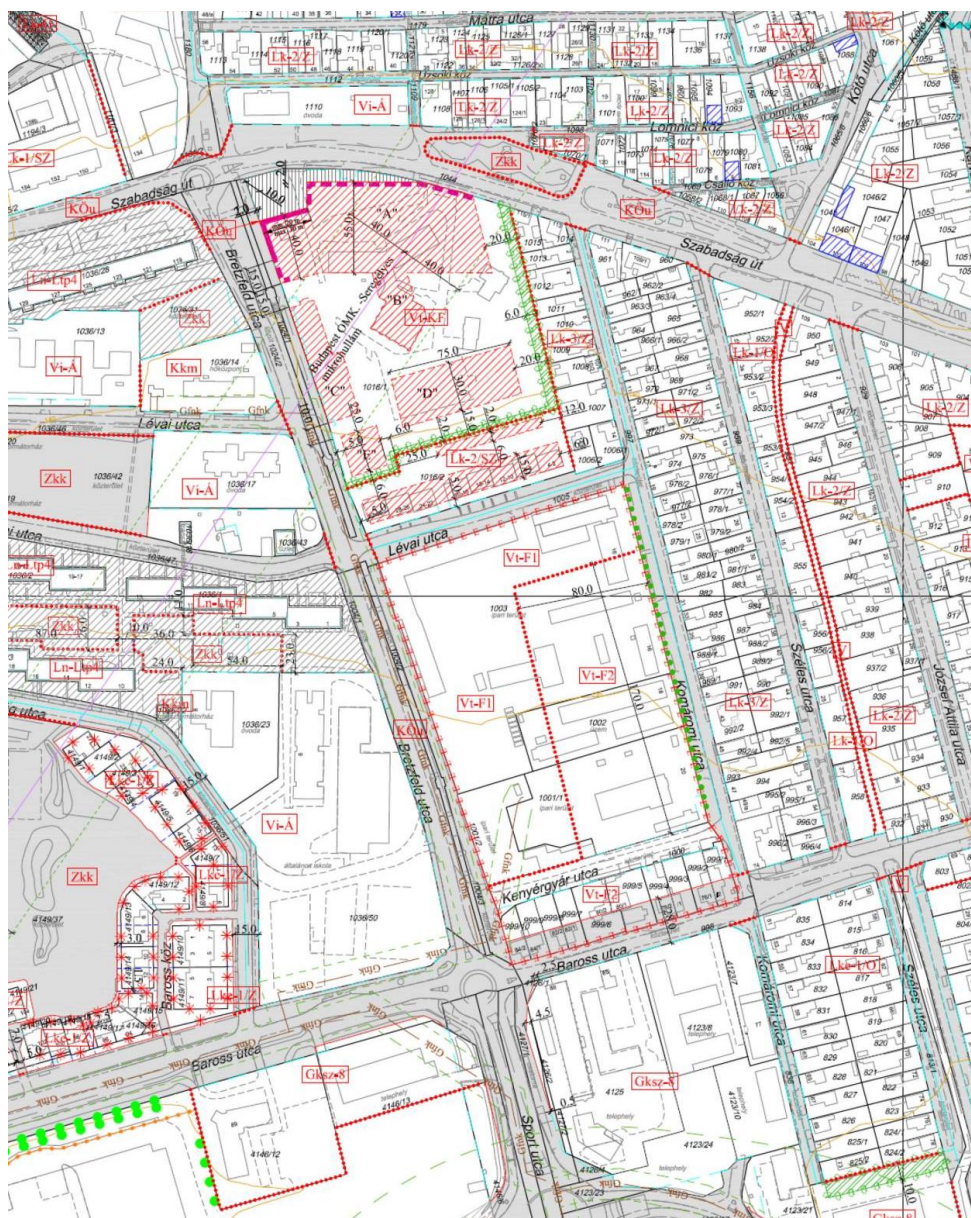
A tervezési tömb nyugati és déli határán szerkezetileg meghatározó **gyűjtőutak** futnak, délnyugati sarkában **körforgalmi közúti csomópont** helyezkedik el. A terület szűkebb, és tágabb környezetében számos **közütemény** található.

A határozat 1c számú mellékletét képző, Kerékpárút hálózat című tervlapja alapján elmondható, hogy a terület közvetlen déli határában **térségi jelentőségű kerékpáros útvonal** halad keresztül. A tervlap a tömb nyugati határában tervezett helyi kerékpáros útvonalat, északra tervezett országos kerékpáros útvonalat jelöl. A kerékpárutak megépülésével a terület kerékpáros elérhetősége a későbbiekben várhatóan nagy mértékben javulni fog.



### 7.1.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) a 24/2014. (IX.29.) sz. rendelet rendelkezik. A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képi a Szabályozási terv. A tervezési terület a Szabályozási terv XVI. és XXI. szelvényén helyezkedik el.



\*Budaörs Város Szabályozási Terve - XVI, XXI szelvény (részlet)

A helyi építési szabályzat a vizsgálat tömböt **Vt-F1** és **Vt-F2** településközpont fejlesztési építési övezetekbe sorolja.

A vegyes településközpont területek vonatkozó övezeti előírásait a HÉSZ 38-39. §-a tartalmazza:

**38. § (1)** Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

i) **Vt-F1** településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)

j) **Vt-F2** településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)

(2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) igazgatás, iroda,
- c) kereskedelem-szolgáltatás,
- d) szállás jellegű,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- g) sport,
- h)<sup>1</sup> a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(4) A **Vt-F1** jelű építési övezet területén

- a)<sup>2</sup>
- b)<sup>3</sup>
- c) a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;

(5) A **Vt-F2** jelű építési övezet területén

- a) az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani,
- b)<sup>4</sup>
- c) a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.

az építési övezet jele	a telek beépítési módja	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
		a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
		legkisebb kialakítható			legnagyobb			legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb			
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete			
									épület-magasság	Hm Pm						
m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m			
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	15	40	-	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	10	50	-	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-

<sup>1</sup> A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (20) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.



Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza speciálisan a két övezetet érintően:

**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.

A tervezési tömb teljes területére kiterjed az önkormányzat **elővásárlási joga**. A tömb keleti határán **helyi védelemre javasolt fasor** helyezkedik el. A terület nyugati határa mentén, valamint a tömb délnyugati negyedében **nagyközépnymású gázvezeték** húzódik.

## 8 HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### *Településszerkezeti összefüggések*

A tervezési terület Budaörs szívében, az **Intézményi városközpont és lakótelep** megnevezésű városrész keleti határán helyezkedik el. A tömb az 1-es számú főút és az M1-M7 közös bevezető szakasza közötti területrészen fekszik. A területtől keletre a történelmi belváros, délre az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek találhatók.

### *Területfelhasználás és funkcióvizsgálat*

A tervezési tömb területén egykor a Pest Megyei Víz és Csatornamű Vállalat (PVCSV) telephelye működött. A tömb jelentős része napjainkban használaton kívül álló **barnamezős terület**. A terület délkeleti sarkában, az 1001/1 hrsz-ú ingatlanon egy korábban élelmiszer üzletként funkcionáló, mára **elhagyatottá** vált épület található. A telek középső részén az **OSZ-car autó-alkatrész kis- és nagykereskedése** található. Az 1001/2 hrsz-ú telek jelenleg **üresen áll**.

Az 1002 hrsz-ú telken a **Fabricom Electrical-PVV Kft.** telephelye található. A terület északkeleti részén, az 1003 hrsz-ú telken nagyobb **irodaépület** található.

A tömb és környezetének területfelhasználását, funkcionális szerepkörét alapvetően meghatározza a település városrészeinek határán való elhelyezkedése. A tömbtől **északra** a **Budaörs Office Park** közel tömbnyi méretű telke található. A területtől **keletre** a történelmi belváros peremén fekvő **családiházas, kisvárosias lakóterületek** helyezkednek el. A terület **délen** az autópálya és a vasút menti **nagy kereskedelmi-gazdasági területekkel** határos. A tervezési területtől **nyugatra** terül el a **Budaörsi lakótelep** hatalmas területe. A lakótelep szomszédos területrészein a panelházak között számos **intézményterület** található. A tervezési terület érdekessége, hogy a tömb északi és déli szomszédságában gazdasági és településközponti területek közé egy telek mélységű, családiházas lakóterületek ékelődtek.

### *Beépítési mód, telekméret, beépítettség és szintterület*

A **tervezési területen** jelentős méretű beépítetlen területek találhatók. Az egykori PVCSV telephely épületeinek egy részét elbontották, a megmaradt ingatlanok egy része kihasználatlan. A fennmaradt épületek **szabadonálló** módon helyezkednek el, jellemzően a **Bretzföld utcára merőleges épülettömeggel**.

A területtel szomszédos **családiházas lakótelkek** jellemzően **oldalhatáron álló** módon épültek be, ez alól csupán az északi, és déli beékelődött sorházas és ikerházas lakóterületek jelentenek kivételt. A tervezési tömbbel szomszédos északi **irodaterületeken**, valamint déli **kereskedelmi, szolgáltató területeken szabadonálló beépítési mód** figyelhető meg. A **Budaörsi lakótelep** területén a 70-es évek településtervezési jegyeinek megfelelően hatalmas tömbtelkekben elhelyezkedő **úszótelkek** kerültek kialakításra, melyeken szabadonálló módon helyezkednek el a panel épületek. A lakótelep területén fekvő **intézményterületekre szintén szabadonálló beépítési mód** jellemző.

A tervezési **tömb teljes területe 30.856 m<sup>2</sup>**. A tervezési tömb területén összesen 3974 m<sup>2</sup> alapterületű épület található, így a terület beépítettsége 12,88%. A tömb szintterületi mutatója jelenleg 0,23.

A tervezési tömbbel szomszédos telkek méretét és beépítési paramétereit alapvetően meghatározza azok területfelhasználása. A szomszédos lakóterületek átlagos telekmérete 300-350 m<sup>2</sup>, beépítettsége 30-35%.

A területtől délre és délnyugatra elhelyezkedő gazdasági területek telekméret szempontjából igen nagy szórást mutatnak, 1000 és 150.000 m<sup>2</sup>-es telkekkel is találkozhatunk közöttük. A gazdasági területekre jellemző nagy telekméret általában közepesen magas beépítési intenzitással párosul.

A tervezési tömb nyugati szomszédságában fekvő lakótelep esetében az esetenként több tízezer négyzetméteres tömbtelken elhelyezkedő 800-1800 m<sup>2</sup>-es úszótelkek kerültek kialakításra. Ezen területek beépítési százaléka magas, 80% feletti.

### *Tulajdonviszonyok*

Jelenleg a tervezési területen található négy telek (1001/1, 1001/2, 1002, 1003) egyike sem áll Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában. A területek három cég tulajdonában állnak. Budaörs Város Önkormányzata nevére a tervezéssel érintett telek mindegyikére **elővásárlási jog** került bejegyzésre.



### **Épületek szintszáma**

A tervezési terület valamint környezetének funkcionális rendje alapvetően meghatározza a területen elhelyezkedő épületek léptékét. A **tervezési területen** található épületek **átlagos szintszáma kettő**.

A tervezési tömböt körülvevő **lakóterületeken földszintes** családiházakkal találkozhatunk, a Baross utcától délre elterülő **kereskedelmi- szolgáltató területen kettő-, háromszintes épületek** találhatóak. A vizsgált terület legmagasabb épületegyüttese az északon fekvő **üzleti park**, ahol **hat- és nyolcszintes irodaépületek** épültek. A **Budaörsi lakótelep területén négyemeletes sávházak** fekszenek.

A lakótelep területén elhelyezkedő **intézmények** magasságát szintén jelentősen befolyásolja az épületek funkciója. A területen lévő nagy alapterületű **bölcsőde és óvodaépületek** jellemzően **földszintes** kialakításúak, míg a területen található **általános iskola** épületei **kettő-, illetve négy szintesek**.

### **Zöldfelületi vizsgálatok**

A módosítással érintett **tömb területén** néhány idősebb faegyed található, azonban a terület elhagyatottsága, illetve funkcionális kihasználatlansága miatt meglehetősen elhanyagolt, enyhén cserjésedésnek indult. A terület déli határában, a Kenyérgyár u. mentén kisebb csörgőfásor (*Koelreuteria paniculata*) található. A terület keleti határában, a Komáromi utca mentén **értékes hársfásor** (*Tilia sp.*) van, melyet a településképi rendelet 2017-ben védetté nyilvánított.

### **Közlekedés**

A vizsgált tömb Budaörsön, a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1. sz. főút, az M7 autópálya és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópálya budaörsi különbszintű csomópontja.

A vizsgált területen, a Bretzföld utcában halad a 40B, 40E és 188E jelzésű buszok. Az utcában 3 db buszöblös megállóhely található.

A vizsgált tömb határoló útjain önálló kerékpárút nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezik helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítését.

A vizsgált terület városias, a területen a lakóépületek parkolása általában telken belül és közvetlenül a lakóépülethez közeli közterületeken megoldott. A Bretzföld utcában a szervízúton és a szegélyen kívül kialakított merőleges parkolóban várakoznak a gépjárművek.

### **Közművesítés**

Budaörs és benne a vizsgált tömb területének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A vizsgált tömb ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A vizsgált tömb bekötése a Komáromi utcai vezetékekről biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Bretzföld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A városban elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Budaörs és benne a vizsgált terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft. A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Bretzföld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcsonatorna, amelyek a tömbben keletkező szennyvizek elszállítását biztosítani tudják.

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki. Az energiahatékonyságot javító megújuló energiahordozó hasznosítása a vizsgált tömbben nem jellemző, de nem is ismert. Budaörs és benne

a vizsgált tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették.

Budaörs földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli átadóállomásoktól, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzfeld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb telkeinek ellátása a Bretzfeld utcában haladó vezetékről biztosítható.

A vizsgált tömbtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt.

Budaörs, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A vizsgált tömböt határoló Bretzfeld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

### ***Hatályos településfejlesztési döntések***

Budaörs város településfejlesztési koncepciója és Budaörs Településfejlesztési Stratégiája 2017-ben került jóváhagyásra.

## 9 HELYZETÉRTÉKELÉS ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

A módosítással érintett terület Budaörs jelenleg egyetlen jellemzően beépítetlen, központi fekvésű tömbje. Az M1-M7 bevezető szakasza mellett kiépült kereskedelmi szolgáltató területek, a nagy forgalmat vonzó bevásárló központok közelsége, valamint a lakóterületeken belüli súlyponti elhelyezkedése miatt a módosítással érintett terület szomszédságában új városközpont alakult ki. Számos közintézmény, többek között az új városháza, valamint a rendőrség épülete is az 1. számú főutat és az M1-M7-es autópálya bevezető szakaszát összekötő észak-déli tengely, a Bretzföld utca közelében helyezkedik el.

Beépítetlensége és a városon belüli elhelyezkedése folytán a módosítással érintett tömböt a város vezetése, mint **potenciális, a kialakult új városközpontot kiegészítő, fejlesztési területet** tartja számon.

A területen nagy volumenű beruházás valósulhat meg, mely Budaörs arculatának meghatározó elemévé válhat, ezért fontos a tömb részletes fejlesztési koncepciójának kidolgozása és az e koncepciót támogató szabályozás megfogalmazása. Ezt felismerve döntött Budaörs önkormányzata a tömbre vonatkozó építési szabályok részletes vizsgálatokon alapuló felülvizsgálatáról.

A hatályos településrendezési eszközök a területet településközpont vegyes területként ábrázolják. A tervezési területen két különböző építési övezet került kijelölésre. A két építési övezet közötti határ meghatározásakor - mivel a meghúzott övezethatár nem illeszkedik a meglévő telekhatárokhoz - vélhetően egyetlen összefüggő potenciális fejlesztési területként tekintettek a tömbre.



VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március  
www.vzm.hu



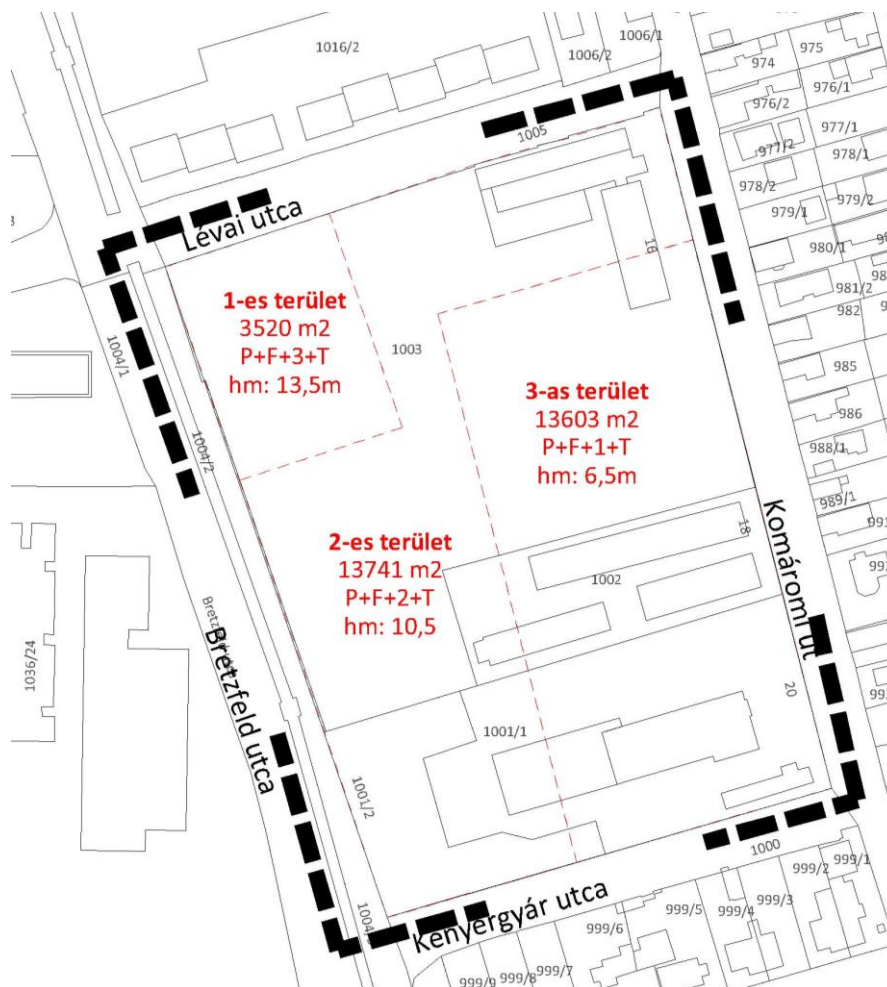
A HÉSZ előírásai alapján a településközpont terület építési övezet területén lakó, gazdasági, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetés egyaránt elhelyezhető. A létesíthető rendeltetések tekintetében korlátozást csak a Vt-F2 építési övezetben fogalmaz meg a HÉSZ, ahol „az építhető szintterület legalább 80%-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani”. Fentiek alapján szélsőséges esetben a terület 100%-ban lakóterületként való hasznosítása is megvalósulhat.

### Létesíthető épületek

A HÉSZ tömbre vonatkozó előírásai többféleképpen is értelmezhetők. A Vt-F1 övezetre vonatkozóan a 39.§ (4) bekezdés ugyanis a következőképp rendelkezik:

- 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;

Egy értelmezés lehet, hogy a fenti bekezdések kizárólag az utcai homlokzatok magasságáról rendelkeznek, egy másik értelmezés pedig az lehet, hogy a mellékelt ábra szerint kell értelmezni az egyes területrészekben a létesíthető épületek homlokzatmagasságára vonatkozó előírásokat.



Az 1-es terület kiterjedése 3500 m<sup>2</sup>, területén P+F+3+T kialakítással legfeljebb 13,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. A 2-es terület kiterjedése 13750 m<sup>2</sup>, területén P+F+2+T kialakítással legfeljebb 10,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. Az 1-es és 2-es terület Vt-F1 építési övezetbe sorolt, ahol a létesíthető rendeltetésekre vonatkozóan korlátozás nincs. A 3-as terület kiterjedése 13600 m<sup>2</sup>, területén P+F+1+T kialakítással legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. A 3-as terület Vt-F2 építési övezetbe sorolt, ahol az építhető szintterület legalább 80%-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani.

	1-es terület	2-es terület	3-as terület
Övezeti besorolás	Vt-F1	Vt-F1	Vt-F2
Kiterjedés (m <sup>2</sup> )	3500	13750	13600
Megengedett szintszám	P+F+3+T	P+F+2+T	P+F+1+T
Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	13,5	10,5	6,5
Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	30	30	25
legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,4	1,4	0,5
Beépíthető bruttó földszinti alapterület (m <sup>2</sup> )	1050	4125	3400
Összes létesíthető bruttó szintterület pince nélkül a beépítési százalék alapján (m <sup>2</sup> )	4200+1050 tetőtér	12375+4125 tetőtér	6800+3400 tetőtér
Összes létesíthető bruttó pinceszinti beépítés (50%)(m <sup>2</sup> )	1750	6875	6800
<b>Összes létesíthető bruttó szintterület a szintterületi mutató alapján (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4900</b>	<b>19250</b>	<b>6800</b>

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a HÉSZ-ben a tömbre vonatkozó legnagyobb megengedhető beépítettségénél szigorúbb paraméter a legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutató, így az alapján kell meghatározni a létesíthető épületek összes bruttó alapterületét. A fenti táblázat alapján a tervezési területen a **létesíthető épületek összes bruttó alapterülete 30950m<sup>2</sup>**.

A nettó alapterületet a bruttó alapterület 80%-aként számolva a **létesíthető épületek összes nettó alapterülete 24760 m<sup>2</sup>**.

A HÉSZ előírásai alapján két szélsőséges eset vázolható fel:

1. Kizárólag lakó rendeltetésű épületek létesülnek a tömbben

Ez esetben, érdemes azzal számolni, hogy a létesíthető nettó alapterület 80%-a lehet ténylegesen lakás, hiszen az épületekben a lakó rendeltetés kiszolgálását biztosító egyéb tároló és közlekedő funkciójú helyiségek létesítése is szükséges. További korlátozó tényező, hogy a Vt-F1 építési övezetben a szükséges parkolószám legalább 60%-át, Vt-F2 építési övezetben 80%-át épületben kell kialakítani.

Amennyiben átlagosan 60 m<sup>2</sup>-es lakásokkal számolunk és figyelembe vesszük a fenti tényezőket, úgy a területen legfeljebb kb. 300 (240+60) lakás létesülhet.

2. Kizárólag a Vt-F2 építési övezet 80%-án létesülnek lakó funkciójú rendeltetések, a fennmaradó területrészen egyéb intézményi, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések létesülnek

Ez esetben kb. 50 db lakás épülhet. A fennmaradó nettó 20400m<sup>2</sup> szintterületen egyéb, az övezeti előírásokban megengedett bármilyen funkciójú épület létesülhet. Az építési övezetekben előírt épületen belül elhelyezendő parkolószám a létesítendő funkció függvénye, így a megállapított 20400m<sup>2</sup>-en a gépkocsi tárolás helyigényével is számolni kell.

### **Parkolás**

Budaörsön az elhelyezendő személy-gépjárművek számát az OTÉK alapján kell meghatározni, majd a kapott érték a HÉSZ 4.2. mellékletében szereplő táblázat alapján korrigálható. A módosítással érintett terület a HÉSZ 4.1. melléklete alapján a II. parkolási övezetbe tartozik. A II. parkolási övezetben 100m<sup>2</sup> feletti kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, fekvőbeteg ellátó és jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasznú park létesítése esetén csökkenthető az OTÉK szerinti parkolószám.

Az övezeti előírások szerint a Vt-F1 építési övezetben (1-es és 2-es terület) a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani. Vt-F2 övezetben ez az arányszám 80%.

Az előző fejezetben ismertetett 1. esetben, amikor kizárólag lakó funkció létesül a területen, az elhelyezendő személy-gépjárművek száma könnyen meghatározható. A minimálisan biztosítandó parkolószám ez esetben 300 db. Mélygarázsban elhelyezett gépkocsi helyigénye kb. 30 m<sup>2</sup> gépkocsinként. Az övezeti előírások alapján a parkolószám 60, illetve 80%-át szükséges épületben elhelyezni, mely ez esetben 144+48, azaz 192 db parkoló, mely kb. 600m<sup>2</sup>-en biztosítható. Ez a pinceszintre vonatkozó szabályozási paraméterek alapján biztosítható.

Amennyiben a parkolók a megengedett számban a felszínen létesülnek, úgy kb. 100 gépjármű elhelyezését lehet a felszínen megoldani, ami autónként 20 m<sup>2</sup>-rel számolva, 2000 m<sup>2</sup>-t jelent. Ez a módosítással érintett terület kb. 6,5 %-a.

A 2. esetben a számítás nehezebb, hiszen az elhelyezendő gépjárművek száma a létesülő funkciók és azok kiterjedésének függvénye. Ha feltételezzük, hogy a nettó pinceszint legfeljebb 80%-a hasznosul parkolóként, akkor a pinceszinten 330 személygépjármű tárolása oldható meg, a felszínen pedig kb. a terület 8-10%-a használható felszíni parkolásra, ami további kb. 150 személygépkocsi parkolását biztosíthatja. Így összesen 480 személygépkocsi elhelyezésére nyílik legfeljebb lehetőség, melyből kb. 430 db a nem lakó funkciók kiszolgálására létesülhet.

### **Zöldfelület**

A felszíni parkolási igények és a megengedett legnagyobb beépítési százalék vizsgálatát követően kijelenthető, hogy a HÉSZ-ben szereplő 40 és 50 %-os minimális zöldfelület tartható és élhető mérték. Vt-F1 építési övezetben ez a mutató 30% burkolt területet enged meg, míg Vt-F2 építési övezetben 25%-ot. Fontosabb kérdés a kialakuló zöldfelület minősége, amelyre vonatkozóan a HÉSZ nem fogalmaz meg előírásokat. A terület értékét - mind anyagi, mind eszmei és használati értékét tekintve - nagyban növelné, ha egy nagyobb összefüggő zöldfelület alakulhatna ki, amely a létesülő funkciókhoz kapcsolódóan a városrész közösségi „parkjának” szerepét is betöltené. Amennyiben a HÉSZ-ben megengedett módon 5000 m<sup>2</sup>-es telkek kialakulnának, úgy biztosan nem jönne létre egy nagyobb összefüggő zöldfelület, ezért szükséges lehet a HÉSZ előírások kiegészítése e kérdésben.

### **A területtel kapcsolatban felmerülő egyéb kérdések, problémák**

A Komáromi utca menti lakóterület jelenleg egy nyugodt, kevés átmenő forgalommal terhelt területként jellemezhető, amely jelleg megőrzése várhatóan igényként fog felmerülni a jelenlevő lakosság részéről, mely mindenképpen méltányolható, és törekedni is kell a teljesítésére. A hatályos HÉSZ ezt az igényt annyiban szolgálja, hogy a Komáromi utca mentén kijelölt építési övezetben minimum 80%-ban lakó funkciójú épületet kell létesíteni, így óvva az utcát a nagyarányú, egyéb forgalomtól.

A hatályos településszerkezeti terv a terület nyugati határán elhaladó Bretzföld utcát gyűjtőútként ábrázolja. Egyértelműen megállapítható, hogy a terület szerkezeti jelentőségű, és ezzel együtt forgalmas terület mentén helyezkedik el. Az utca forgalma a belváros tehermentesítése miatt feltehetően a későbbiekben sem fog változni, ezért a módosítással érintett tömb ezen részén lakófunkciók telepítése nem javasolható.

A HÉSZ parkolásra vonatkozó előírásainak figyelembevételével és a telepítendő funkciók megválasztása után a tömböt határoló közterületek kialakítását is át kell gondolni.



### **Összefoglalás, értékelés**

A területre vonatkozó építési szabályozás a létesíthető funkciók tekintetében tág teret biztosít, így lehetőséget ad a terület akár 100%-ban lakóterületként való hasznosítására is. Nagyarányú lakó célú hasznosítás esetén felmerülhet a kapcsolódó intézményi funkciók fejlesztésének kérdése is, amelynek kezelésére nem ad választ a szabályozás. Ugyancsak reális lehetőség a területen egyfajta zárt, nem közösségi célú funkció megjelenése is. Jelenleg a megvalósítható fejlesztéseket a város önkormányzata nem tudja érdemben befolyásolni, fontos lenne egy megalapozott koncepcióra támaszkodó szabályozás kidolgozása, amely biztosítékokat ad arra nézve, hogy a tömb hasznosítása a városfejlesztési elképzeléseihez igazodva történik majd meg.



## MELLÉKLETEK



## ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Ssz.	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem nyilatkozott	Válasz összefoglalása
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály	X			Környezeti vizsgálat lefolytatását az épített környezetre irányulóan nem tartják szükségesnek. A terv készítése során az alábbiakra hívja fel a figyelmet: - A magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lenni. - Felhívja a figyelmet az aláíró lap tartalmi követelményeire. - Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzések: - Felhívja a figyelmet a lakossági, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására. - Felhívja a figyelmet az eljárás rendjére vonatkozó jogszabályokra, valamint az eljárás menetére. <i>Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni. A dokumentációt papíron és CD-n is kéri megküldeni.</i>
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	X			A módosítás országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti területet, védett természeti értéket nem érint, valamint a terület Natura2000 hálózat elemének nem része, továbbá barlang felszíni védőövezetét sem érinti. Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból észrevételt nem tesz. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra. A rajzi mellékletek esetén az egyes földrészletek egyértelműen beazonosíthatók kell, hogy legyenek. <i>A véleményezés során legalább a rajzi munkarést kéri nyomtatottan is megküldeni.</i>
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság		X		A BHÉSZ módosításával kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel. <i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i>
4.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	X			Figyelmet kell fordítani az oltóvíz hálózat és a föld feletti tűzcsapok kiépítésére, tűztávolságokra, tűzoltási felvonulási utakra stb. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő jogszabályokra. <i>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni. A dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.</i>
	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Területi Vízügyi Hatóság	X			Felhívja a figyelmet tervezett létesítmény megvalósításakor figyelembeveendő előírásokra a felszíni- és felszín alatti vízvédelmi szempontból, valamint az árvizek és a jég levonulásának biztosítása érdekében. A területet nagyvízi meder vagy parti sáv nem érinti.

Ssz.	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem nyilatkozott	Válasz összefoglalása
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság			X	
6.	Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	X			Környezet-egészségügyi szempontból előzetesen észrevételt nem tesz. Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni. A dokumentációt CD-n kéri megküldeni.
7.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatala	X			Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő törvényekre, jogszabályokra, útügyi előírásokra. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni. A dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.
8.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal		X		A módosításhoz hozzájárul. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.
9.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály		X		Az Útügyi Osztály nem rendelkezik hatáskörrel tekintettel arra, hogy a város gyorsforgalmi úttal és vasúti pályahálózattal érintett település.
10.	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ	X			Budaörs mind régészeti, mind műemléki szempontból kiemelkedően értékes és világörökségi várományos helyszín. A javaslatok ezért prioritásként vegyék figyelembe az egyetemes, az országos, valamint helyi védettségű települési örökség fennmaradása érdekében végzendő feladatokat. A települési dokumentumok értékvédelmi fejezeteit a csatolt tudományos adatszolgáltatás alapján aktualizálni szükséges. A javaslatok vegyék figyelembe a Kötv. 85/A § (1) bekezdés szerinti tartalmú örökségvédelmi hatástanulmány megállapításait, amely a 10 éven belül készült korábban dokumentált örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítéseként is elkészíthető. A védett ingatlanok térképi megjelenítését, a területi lehatárolás módját, a szöveges hivatkozásokat a javaslatok munkaközi állapotában az Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályával egyeztetni szükséges. Figyelemmel kell lenni arra, hogy az értékek csak eredeti környezetükben tudnak fennmaradni, ezért a javaslatok során kéri figyelembe venni a Kötv., valamint a K2.2. előírásait. A Kötv. 13. § (1) értelmében védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti. Az eljárás további szakaszában részt kívánnak venni.
11.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala	X			A módosítási területen nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék nem található. Örökségvédelmi szempontból a módosítást nem kifogásolja, tudomásul veszi.

Sz.	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem nyilatkozott	Válasz összefoglalása
12.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	X			A módosítás külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érint, ezért a Főosztály az anyagban foglaltak ellen kifogást nem emel.
13.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály			X	
14.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal HM Hatósági Hivatal Igazgató		X		A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz. <i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i>
15.	Pest megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály	X			A beruházás helyszínét megtekintette, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságot nem tapasztalt. Szakhatósági hozzájárulását feltétel nélkül megadja.
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály			X	
17.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	X			Felhívja a tervezés során figyelembe veendő jogszabályokra. Indokoltak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását. <i>Kéri, hogy a terv elkészültét követően azt az iktatószámmal feltüntetve papír vagy CD alapon megküldeni.</i>
18.	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság és Hatóság	X			A tervezési terület nem érint felszíni víztestet, azonban a közelben található a Budaörsi árok, amely a Hosszúréti-patak közvetlen vízgyűjtőjéhez tartozik. Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra. <i>Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.</i>
<b>Megyei Önkormányzat</b>					
19.	Pest Megye Főépítésze	X			Felhívja a figyelmet, hogy az OTTr mellett a BATrT előírásai is betartandók. A megalapozó munkarészek tartalmi követelményeit a Településrendezési kódex 1. számú melléklete határozza meg. Kéri fektessünk hangsúlyt a Településrendezési kódex 3. sz. melléklet 1.2. pontja alapján a településszerkezeti változások bemutatására, a javasolt módosítás indoklására és a településrendezési tervekkel való összefüggések, valamint a hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatására. Kötelező munkarész a területrendezési tervvel való összhang igazolása, illetve a változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása. Szükségesnek tartja a BATrT mellékletét képező szerkezeti terven alapuló, az OTTr-nek is megfelelő tervlap elkészítését.



Ssz.	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem nyilatkozott	Válasz összefoglalása
					<p>Szintén vizsgálni kell az érvényben lévő területrendezési tervek országos és kiemelt térségi övezeteket tartalmazó terlapjait.</p> <p>Az erdőkre, gyümölcskataszterrel és szőlőkataszterrel érintett területek OTfT előírásainak való megfelelés igazolása szükséges.</p> <p>Szükséges a releváns területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata is.</p> <p>Az Étv. 7. § (3) b) pontjának megfelelő biológiai aktivitás egyensúlyának igazolása.</p> <p><i>A dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.</i></p> <p><i>A véleményezési eljárásban részt kíván venni.</i></p>
<b>Szomszédos Önkormányzatok</b>					
20.	Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály		X		<p>A tervezés célkitűzéseit támogatja, észrevételt nem tesz.</p> <p><i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i></p>
21.	Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városrendezési és Főépítési Iroda		X		<p>A tervezési terület kerületünkől távol esik, így a tervezett módosítás várható hatási a kerületre feltehetően nem gyakorolnak negatív hatást, azzal kapcsolatban kifogást nem emelnek.</p> <p>Javasolják a tervezési területet kiegészíteni a Baross utca és Kenyérgyár utca közötti területtel.</p> <p><i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i></p>
22.	Budafok-Tétény		X		<p>A terület távol esik a kerület közigazgatási határától, ezért észrevételt nem tesz.</p> <p><i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i></p>
23.	Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Főépítési Iroda		X		<p>A módosítás a kerület érdekeit nem érinti. Észrevételt nem tesz.</p> <p><i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i></p>
24.	Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet			X	
25.	Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda			X	
26.	Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze			X	
<b>Partnerek a partnerségi határozatban foglaltak szerint</b>					
27.	Levegő Munkacsoport	X			<p>Javasolják, hogy a vizsgálatok terjedjenek ki a környező lakóterületek forgalom által befolyásolt környezeti állapotára, a környék útjainak forgalmi vizsgálatára, a térség nagy forgalmat vonzó létesítményeinek szerepére, a zöldfelületi ellátottságra, a közterületek fásítottságára is.</p> <p><i>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.</i></p>

Ssz.	Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem nyilatkozott	Válasz összefoglalása
28.	Budaörs Óvárosért Egyesület			X	
29.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület			X	
30.	HÚSZNEGYVEN Egyesület			X	
Egyéb					
31.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Forgalomtechnikai és Hálózatkezelési Osztály Üzemeltetési Osztály			X	
32.	Magyar Közút Nonprofit Zrt Pest Megyei Igazgatóság	X			Mivel a terület országos közutat, vagy annak védőtávolságát nem érinti, elvi kifogást nem emel.
33.	Közlekedésfejlesztési, Koordinációs Központ		X		A terület országos közutat, illetve vasúthálózati elemet nem érint, ezért kifogást nem emel. <i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i>
34.	Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.		X		Mivel a tárgyi módosítás lokális jellegű, nem érinti a gyorsforgalmi úti projektet, ezért észrevételt nem kívánnak tenni. <i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i>
35.	Fővárosi Vízművek Zrt.	X			A módosítás a Zrt. tulajdonában, kezelésében lévő létesítményeket nem érint. <i>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.</i>
36.	ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont	X			A megküldött anyagokkal kapcsolatban kifogást nem emelnek, azokat megfelelőnek tartják. (Amennyiben azok módosításra kerülnek, kérik a véleményükben foglaltakat figyelembe venni.) <i>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.</i>
37.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft	X			A Komárom utcai és a Kenyérgyár utcai szennyvízvezeték átépítése szerepel az önkormányzat 15 éves fejlesztési tervében. A terület beépítettségének vizsgálatával a szennyvízelvezető hálózat kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat.
38.	TIGÁZ-DSO Kft.			X	