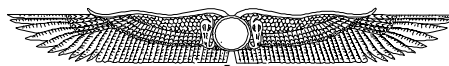


Készítette:



Római Atelier Építésziroda Kft.

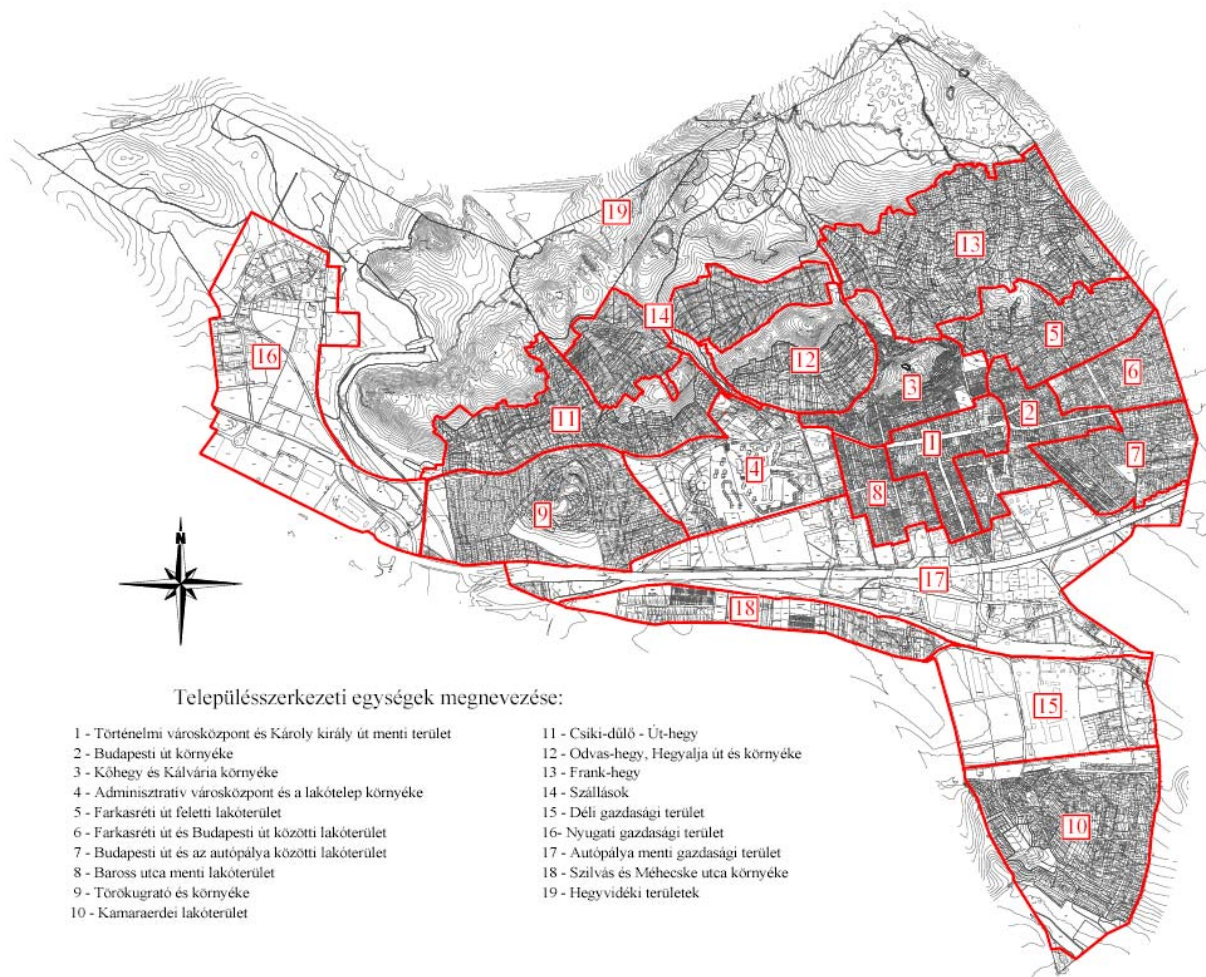
1015 Budapest Csalogány u. 14.

E-mail: ranet@chello.hu

Tel/Fax.: 1-212-7132, 1-213-5908, 20/92-85-999

Budaörs

Településszerkezeti Terve



Településszerkezeti egységek megnevezése:

- | | |
|---|--|
| 1 - Történelmi városközpont és Károly király út menti terület | 11 - Csiki-dűlő - Út-hegy |
| 2 - Budapesti út környéke | 12 - Odvas-hegy, Hegyalja út és környéke |
| 3 - Kőhegy és Kálvária környéke | 13 - Frank-hegy |
| 4 - Adminisztratív városközpont és a lakótelep környéke | 14 - Szállások |
| 5 - Farkasréti út feletti lakóterület | 15 - Déli gazdasági terület |
| 6 - Farkasréti út és Budapesti út közötti lakóterület | 16 - Nyugati gazdasági terület |
| 7 - Budapesti út és az autópálya közötti lakóterület | 17 - Autópálya menti gazdasági terület |
| 8 - Baross utca menti lakóterület | 18 - Szilvás és Méhecske utca környéke |
| 9 - Törökugrató és környéke | 19 - Hegyvidéki területek |
| 10 - Kamaraerdei lakóterület | |

Jóváhagyva:

2005. április 15.

**Budaörs Város Önkormányzat
Képviselő testületének
68/2005. (IV. 15.) határozata**

BUDAÖRS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
- a 67/2005. (IV.15.) ÖKT sz. határozatnak megfelelően -
jóváhagyja a határozat mellékletét képező
Budaörs Város Településszerkezeti Tervét:**

Budaörs Önkormányzata Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (3) és a 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja Budaörs Településszerkezeti Tervét.

Jelen határozat 1. számú mellékletét Budaörs Településszerkezeti Terve c. tervlap képezi. Jelen határozat 1. számú függelékében az Országos védelem alatt álló épített objektumok listája, a 2. számú függelékben az Országos védelem alatt álló régészeti objektumok listája, a 3. számú függelékben A helyi védelem alatt álló területek, épületek, épületrészek listája található.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A Településszerkezeti terv a jóváhagyott Településfejlesztési koncepciónak és vonatkozó egyéb önkormányzati döntéseknek megfelelően nem tervez gyökeres változtatást a meglévő területhasználatból kialakult településszerkezetben.

A tervi javaslatok a városiasodási folyamat minőségi elemeinek lehetővé tételét, a sport és rekreációs célú területek bővítését, a meglévő zöldterületek minőségi fejlesztését tűzik ki elsődleges feladatként, kiegészítve azt a különböző fejlesztési döntésekben szereplő kereskedelmi-szolgáltató területi bővítéssel, valamint a korábban érvényben lévő ÁRT elhatározásainak megfelelő, de az érvényben lévő jogszabályi, tulajdonosi környezetben végrehajtásában megakadt belterületbe vonások környezetében elkerülhetlenné váló, az elakadt folyamat befejezését lehetővé tevő területi fejlesztésekkel. Fontos elemei a tervnek a meglévő infrastruktúra-hálózat kiegészítésére, minőségének javítására hozott fejlesztési döntések, melyek megvalósítása a városiasodás további minőségi fejlesztését jelentik.

1. Tervezett belterületi változások

Budaörs jelenlegi belterülete 1329,7 ha. Folyamatban van, de még nem került átvezetésre további 83,9 ha belterületbe vonása az alábbi területeken:

1.1 Folyamatban lévő belterületbe vonások:

- A Muskátli utca melletti jelenleg beépítetlen gyepfelület az autópályától az 1. számú útig (082/1, 083/2 - /6, 085, 086, 087, 088/1 - /8 hrsz.-ú ingatlanok). Területe 11 ha.
- A meglévő kialakult kertvárosias jellegű területhasználatú lakóterülethez északról a Fügefa és a Panoráma út mentén csatlakozó, részben már lakó-, vagy üdülő épületekkel beépült területek. A Fügefa utca menti terület nagysága: 10,9 ha; a Panoráma utca menti terület 3,6 ha.
- A Hegyalja út feletti terület belterületbe vonása is korábban elkezdett akció, melyet eddig szakhatósági állásfoglalások miatt nem lehetett végigvinni. Az utóbbi időben döntés született a vitatott kérdésben, az eljárás folytatható. A Hegyalja út mentén belterületbe vonás alatt álló terület nagysága 15,6 ha.
- Az M1-M7 autópálya közös szakaszán a meglévő AGIP kutak melletti, részben már beépült terület. Nagysága: 10,9 ha.

Már folyamatban lévő belterületbe vonások összesen: **52,0 ha**

1.2 Tervezett belterületbe vonások:

Az önkormányzat település fejlesztési koncepciójában meghatározottak végrehajtása érdekében, illetve az elakadt és ellehetetlenült belterületi eljárások korrekt rendezése érdekében a Településszerkezeti terv további belterületbe vonásokat irányoz elő az alábbi területeken:

1. A Fügefá és a Panoráma utca menti területeken a meglévő kialakult telekállapotok miatt nem járható a korábbi tervekben javasolt részleges belterületbe vonás. Igazolja ezt az állítást eljárás teljes elakadása és az eljárás közben szerzett közigazgatási tapasztalatok.

A TSZT az ingatlanok teljes területét javasolja belterületbe vonni. A Fügefá utca menti terület nagysága: 22,1 ha, melyből 10,1 ha új belterületbe vonás.

A Panoráma út menti terület nagysága 6,5 ha, melyből 2,9 ha az új belterületbe vonás.

2. A vasúttól délre eső mezőgazdasági területek (Szilvás és a Méhecske utca környéke) belterületbe való bevonása és beépítésre szánt területbe való sorolása tervezett, mely tervezett fejlesztés szerepel a nagyobb léptékű településrendezési tervekben is. Belterületbe vonni tervezett területük nagysága közterületekkel együtt: Szilvás – 36,6 ha; Méhecske utca és környéke: 17,9 ha.

A területen tervezett a város tömegközlekedésének gyökeres átalakításához szükséges új autóbussz-végállomás, valamint az elővárosi vasút jobb kihasználását lehetővé tevő új vasútállomás, mely középpontjává válik a város tömegközlekedésének. A fejlesztési terület további részein kereskedelmi és szolgáltató terület, különleges terület, valamint üdülőterület tervezett.

3. Az M1-M7 autópálya közös szakaszának déli oldalán, a budapesti közigazgatási határ mentén fekvő terület belterületbe vonása város meglévő gazdasági területeinek fejleszthetőségét teszi lehetővé. A terület nagysága: 4,2 ha.

4. A Nyugati Iparterületen BITEP melletti ingatlanok tervezett belterületbe vonása a BITEP bővítését teszi lehetővé. A tervezett bővítés területe közterületekkel együtt 6,6 ha.

Új tervezett belterületbe vonások összesen: **78,3 ha**

Mindezen fejlesztések együttesen azt eredményezik, hogy a település beépítésre szánt területe gyakorlatilag eléri optimális határát, további fejlesztések részben a terepadottságok, részben a meglévő védett erdőségek és egyéb természeti adottságok miatt nem lehetségesek és nem tervezettek.

A meglévő és tervezett belterület; területi összesítés:		
	Meglévő (ha)	Tervezett (ha)
Belterület nagysága	1329,7 ha	1470,1 ha
Folyamatban lévő belterületbe vonás		52,0 ha
Korábbi településrendezési tervben tervezett belterületi bővítés		9,2 ha
Jelen tervben tervezett belterületbe vonás nagysága (ha)		78,3 ha
Külterület nagysága	1028,9 ha	888,5 ha

2. Beépítésre szánt területek tervezett fejlesztése

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területegységekbe soroltak:

- Lakóterületek: nagyvárosias, kisvárosias- és kertvárosias lakóterületek
- Vegyes területek: településközpont vegyes terület, központi vegyes terület
- Gazdasági területek: kereskedelmi-, szolgáltatóterület; egyéb ipari terület;
- Különleges területek: nagy bevásárló központok és nagyterjedésű kereskedelmi területek; nagyterjedésű sportolási, rekreációs célú területek; temetők;
- Üdülőterületek: hétvégi házas üdülőterületek;

Tervezett fejlesztések után a belterületen belül a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek aránya a következő:

Belterületből beépítésre nem szánt területek összesítés:		
	Meglévő (ha)	Tervezett (ha)
Belterület nagysága	1329,7 ha	1470,1 ha
Belterületből beépítésre nem szánt terület	84,8 ha	78,3 ha
Belterületből beépítésre szánt terület	1244,9 ha	1391,8 ha

Az egyes területfelhasználási egységek maximális szintterület-sűrűségét az alábbi táblázat szerint kell kialakítani:

Területfelhasználási egység:		Max. szintterület-sűrűség
- lakóterület	- nagyvárosias	3,0
	- kisvárosias	1,5
	- kertvárosias	0,6
- vegyes terület	- központi	1,8
	- településközpont	2,4
- gazdasági terület	- kereskedelmi szolgáltató	2,0
	- egyéb ipari terület	1,0
- különleges terület	- bevásárló központok és nagy kiterjedésű kereskedelmi területek	1,6
	- nagy kiterjedésű sportolási, rekreációs célú területek	1,6
	- temetők	0,2
- üdülőterület	- hétvégi házas üdülőterületek	0,2

A beépítésre szánt területek felhasználását, ill. a belterület bővítését csak környezeti és infrastrukturális szempontból szigorú feltételekhez kötötten valósíthatók meg.

A beépítésre szánt területek felhasználási egységeit a szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell felosztani. Az övezetek beépítésre vonatkozó előírásainak összeállításánál figyelembe kell venni az Önkormányzat tervezett lakosságszámot maximalizáló döntését is.

A szomszédos területfelhasználási egységek egymásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni. A védőterületekhez, védőtávolsághoz rendelt korlátozásoknak az övezeti előírásokkal érvényt kell szerezni.

2.1. Lakóterületek:

A kialakult településszerkezet és a meglévő morfológiai adottságok következtében a település lakóterületének fejlődése a korábban zártkerti területek irányába folytatódik.

A lakóterületen belül a **nagyvárosi** lakóterületi területfelhasználási egységbe tartozik

- a Szabadság utca – Bretzfeld utca – Baross utca mentén található paneles lakótelep,
- valamint a Városháza és a Domb utca közötti 4 szintes, paneles lakóterület.

A nagyvárosi lakóterület területe. 17,9 ha, mely fejlesztést nem tartalmaz..

A **kisvárosias** lakóterületi területfelhasználási egységbe tartoznak

- a településközponttól keletre eső tömbök: a Farkasréti úttól a Tavasz utcáig és a Tavasz utca – Budafoki út – Stefánia utca – Pacsirta utca menti teleksor – Törökbálinti út – Csata utca – Deák F. utca – Vasvári Pál utca által határolt terület
- a Kőhegyet övező terület: a Máriavölgy utca - Naphegy utca - Kossuth utca – Kisfaludy utca által határolt tömbök,
- A Kálvária környezete: a Kisfaludy utca – Víg utca - Szabadság út – Új Városháza által határolt terület található tömbök
- és a Szabadság út – Petőfi utca - Baross utca menti teleksor – Komáromi utca által határolt terület és az
- Ifjúság utca mögötti új fejlesztési terület paneles lakótelep felé eső része.

Változó területfelhasználás:

A tervezett kisvárosias lakóterületen belül jelenleg az alábbi területek területfelhasználása tér el a tervezett besorolástól:

- az Ifjúság utca mentén a meglévő sorházak mögötti terület jelenleg beépítetlen gyepes felület; területe: 0,55 ha
- a Július Meinl területen belül a Hársfa utca mentén tervezett kisvárosias lakóterület helyén ma gazdasági terület található; területe: 3,85 ha.

Összesítve a kisvárosias lakóterület területe 85,8 ha, melyből 4,4 ha változó területfelhasználás.

A lakóterület további részei **kertvárosias** területfelhasználási egységbe tartoznak. Ezek: a budapesti közigazgatási határ irányában húzódó lakóterületek a Frank-hegy déli lejtőjétől az autópályáig; a Baross utca alatti területek; a Törökugraton és a környezetében lévő

lakóterületek; Kamaraerdő lakóterületei; valamint az Odvas-hegy – Úthegy – Csíkhegy alatti déli lejtők a Szabadság utcáig, kivéve a Hegyalja utcától északra eső területet.

Változó területfelhasználás:

A tervezett kertvárosias lakóterületen belül jelenleg az alábbi területek területfelhasználása tér el a tervezett besorolástól:

- A Fügefa utca mentén lévő újonnan belterületbe vont terület jelenleg részben kiskertes, részben üdülő hasznosítású, illetve gyeperdő terület. Nagysága: 11,2 ha.
- A Panoráma út menti, északi oldali terület nagysága, mely jelenleg részben kiskertes, üdülő, részben lakóterületi hasznosítású. Területe 2,9 ha.
- az Ifjúság utca mentén a meglévő sorházak mögötti terület jelenleg beépítetlen gyeperdő terület; területe: 1,4 ha
- Kamara erdőn a Kolozsvári utca mentén az utca egy részén nincs beépítés, ahová a TSZT kertvárosias lakóterületi fejlesztést javasolt az egyéb részeken kialakult hasznosításnak megfelelően. Területe ma rendezetlen, gyomos terület; nagysága: 0,8 ha.

A kertvárosias lakóterület területe összesen: 416,6 ha, melyből 16,3 ha változó területfelhasználás.

2.2 Vegyes területek:

A vegyes területfelhasználási egységen belül **Településközponti vegyes** területbe tartozik:

- a történelmi településközpont intézményekkel vegyes hagyományos lakóterülete: Kossuth L. utca – Bokréta u. – Clementis L. u. – Köz tér - Vasvári Pál utca - Petőfi utca által határolt terület,
- a Károly király utca menti tömbök a Vasvári Pál utcáig
- az Atronyx center és környezete: Szabadság út - Komáromi utca – Baross utca – Bretzfeld u. által határolt terület,
- a lakótelepen belül elhelyezkedő intézmények területe,
- a Terrapark lakóépületekkel vegyes intézményterülete;
- valamint, a Tétényi fennsík korábban jóváhagyott szabályozási tervében szereplő terület.

A Településközponti vegyes területek nagysága összesen 69,4 ha, mely új OTÉK kategória.

Változó területfelhasználás:

A tervezett Településközponti vegyes területek mai használata nagy részben megfelel a területfelhasználási kategória előírásainak.

Változó területfelhasználás egyedül a Baross utca mentén, a Bretzfeld u. – Kenyérgyár u. – Komáromi u. által határolt területen tervezett, melynek területe: 0,5 ha.

A vegyes területfelhasználási egységen belül a **Központi vegyes** területbe tartozik:

- a település kialakulóban lévő adminisztratív - oktatási központja: a Városháza és környezete, valamint
- a Szabadság út menti Rendőrség, Gimnázium és Bíróság tömbje,

A Központi vegyes területek nagysága összesen 5,8 ha, mely új OTÉK kategória.

Változó területfelhasználás:

A tervezett Központi vegyes területek mai használata teljesen megfelel a területfelhasználási kategória előírásainak, változó területfelhasználás nem tervezett.

2.3 Gazdasági területek:

Gazdasági területen belül **Kereskedelmi-szolgáltató** területbe tartozik:

- a teljes Déli Iparterület;
- az M1-M7 autópálya közös szakasza mentén az északi oldalon a Stefánia utcától a Sport utcáig húzódó területek,
- a déli oldalon a budapesti közigazgatási határ menti területek, valamint a vasút és az autópálya menti területek, kivéve a Kinizsi utca és az autópálya közötti területeket;
- a Nyugati Iparterületből az 1-es út és az M1 autópálya közötti és az ISG iparvágánytól dél-nyugatra eső területek,
- a Hosszúréti patak és a Budapest felőli közigazgatási határ találkozásánál lévő terület.
- a Sport utca felüljáró keleti oldalán, a vasúttól délre tervezett Kereskedelmi, szolgáltató terület.

A kereskedelmi-szolgáltató területek nagysága összesen: 261 ha.

Változó területfelhasználás:

A tervezett Kereskedelmi, szolgáltató területek mai használata nagy részben megfelel a területfelhasználási kategória előírásainak, változó területfelhasználás az alábbi esetekben tervezett:

- a Sport utca felüljáró keleti oldalán, a vasúttól délre tervezett Kereskedelmi, szolgáltató terület jelenleg kiskertes mezőgazdasági terület. Hasznosításának változását a felüljáró túloldalán tervezett közlekedési fejlesztés – intermodális csomópont; lásd 5.4. fejezetben és az alátámasztó anyagok közlekedési részeiben - indokolja. Területe: 6,9 ha.
- a Nyugati Iparterülethez csatlakozóan, az M1 autópálya törökbálinti csomóponti ága és az autópálya közötti terület. Jelenleg gyepes terület, melynek egy részén útépítési gépeket és anyagokat tárolnak. Területe 3,2 ha.
- a Hosszúréti patak és a Budapest felőli közigazgatási határ találkozásánál lévő terület. Területe mintegy 0,7 ha.
- az M1-M7 autópálya közös szakaszának déli oldalán, a budapesti közigazgatási határ menti terület. Területe 4,2 ha; jelenleg kiskertes mezőgazdasági terület.

Kereskedelmi, szolgáltató területen belüli változó területfelhasználás összesen: 15 ha.

Gazdasági területen belül az **Egyéb ipari** területfelhasználási besorolásba tartozik:

- a Nyugati iparterület nagy része (BITEP) és fejlesztése, valamint a nyugati közigazgatási határ melletti rész és a Budakeszi út menti terület
- Kamaraerdőn a Mechanikai Művek területe

Változó területfelhasználás:

A nyugati iparterületen belül a meglévő BITEP ipari park fejlesztése tervezett, melynek területe 6,6 ha. A fejlesztési terület jelenleg erdőterület hasznosítású.

Az Egyéb ipari területek nagysága összesen: 72,1 ha, melyből 6,6 ha változó területfelhasználású, fejlesztési terület.

2.4 Üdülőterületek:

Üdülőterületi besorolásba sorolt:

- a Frank-hegyi üdülőterület,
- az Odvas-hegy Hegyalja útig nyúló déli lejtője,
- a Szüret utca felső végénél található Som utcai tömb,
- valamint a vasúttól délre található, a vasút és a Méhecske utca között elhelyezkedő terület a Sport utcai felüljáró menti kereskedelmi, szolgáltató területig.

Az üdülőterületek teljes területe 169,7 ha, melyből 11 ha a meglévő területhasználatokhoz képest változó területfelhasználást jelent.

2.5 Különleges területek:

Különleges területbe tartozik:

- az M1-M7 autópálya közös szakasza mentén a déli oldalon a Kinizsi utca és az autópálya között húzódó területek,
- a Stefánia utca – Hársfa utca – Budafoki út – autópálya által határolt terület;
- a Baross utca menti Tenisz-centrum területe;
- az Árok utca menti városi sporttelep;
- a Törökugrató Rezeda utca – Kökörcsin utca menti része;
- a Muskátli utca menti terület;
- a Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig;
- a Hosszúréti patak menti terület nyugati része
- Kamara erdőn a törzsgyümölcsös területe, valamint
- a Mechanikai Művek területe menti ingatlan;
- a Tűzkőhegyi utca – Felső határ utca találkozásánál lévő ingatlan
- és a temetők.

A Különleges területek nagysága összesen 146,6 ha, mely új OTÉK kategória.

Változó területfelhasználás:

A tervezett Különleges területek egy részének mai hasznosítása megfelel a területfelhasználási kategória előírásainak.

Változó területfelhasználás az alábbi esetekben tervezett:

- a Muskátli utca menti terület;
- a Törökugrató Rezeda utca – Kökörcsin utca menti része;
- a Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig;

- a Hosszúréti patak menti terület nyugati része
- Kamara erdőn a törzsgyümölcsös területe, valamint
- a Mechanikai Művek területe menti ingatlan;
- a Tűzkőhegyi utca – Felső határ utca találkozásánál lévő ingatlan

A változó területfelhasználású Különleges területek nagysága összesen: 71,7 ha.

Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata:		
Területfelhasználási egységek:	Tervezett területe	Tervezett területből változó területfelhasználás
Kertvárosias lakóterület	416,6 ha	16,3 ha
Kisvárosias lakóterület	85,8 ha	4,4 ha
Nagyvárosi lakóterület	17,9 ha	-
Településközponti vegyes terület	69,4 ha	0,5 ha
Központi vegyes terület	5,8 ha	-
Kereskedelmi-szolgáltató terület	261 ha	15 ha
Egyéb ipari terület	72,1 ha	6,6 ha
Üdülőterület	169,7 ha	11 ha
Különleges terület	146,6 ha	71,7 ha
Összesen:	1244,9 ha	125,5 ha

Beépítésre szánt területek összesen: 1244.9 ha

3. Beépítésre nem szánt területek:

A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei a használatuk általános és sajátos jellege alapján az alábbi területegységekre sorolhatók:

- közlekedési és közmű terület
- zöldterületek,
- erdőterületek,
- mezőgazdasági területek,
- vízgazdálkodási területek.

3.1 Közlekedési területek

Az országos közlekedési hálózat elemeinek területe:

	Ingyatlanok adatai:
M1-M7 autópálya	089 és 0110 hrsz
1.sz. I rendű főút	Szabadság út (10346, 10321, 032/1, 4173/2, 1044, 109/1 hrsz-ek) Templom tér (109/4 hrsz) Budapesti út (109/3 hrsz)
8102 jelű összekötőút	Gyár utca (10322, 045/2 hrsz-ek)
8105 jelű összekötőút	Raktárvárosi út (Földhivatalban még rendezetlen) Sport utcai felüljáró
81101 jelű összekötőút	Kinizsi utca (0107, 4071/14053/2 hrsz-ek)
81301 jelű bekötő út	Kinizsi utca Vasútállomás közötti közterület (4071/12 hrsz)
70401 jelű jobboldali pálya	AGIP kút északi oldalon
70402 jelű baloldali pálya	AGIP kút déli oldal
70403 jelű csomóponti ág	Károly király körhíd északi kihajtó
70404 jelű felhajtó ág	TESCO behajtó
70405 jelű lehajtó ág	Sport utcai felüljáró északi kihajtó
70406 jelű lehajtó ág	Déli oldalon AGIP út folytatása TESCO fele
70407 jelű felhajtó ág	Sport utcai felüljáró északi felhajtó
70408 jelű lehajtó ág	Sport utcai felüljáró déli kihajtó
70409 jelű felhajtó ág	Sport utcai felüljáró déli felhajtó

A helyi közlekedési hálózat elemeinek területe:

- | | |
|--|--------------------|
| Auchan körforgalmi csomópont és Csata utca közötti részben egyirányú szervizút | Csata utca |
| Baross utca | Farkasréti út |
| Beregszászi utca | Gyár utca |
| Bokréta utca | Kaktusz utca |
| Budapesti út | Kamaraerdei út |
| | Károly király utca |

Bretzföld utca
Clementis László utca
Kismartoni utca
Kossuth Lajos utca
Nefelejcs utca
Petőfi utca
Puskás Tivadar utca
Törökbálinti utca
Seregély utca
Sport utca

Kinizsi utca
Kisfaludy utca
Stefánia utca
Szabadság út
Szakály M. utca
Szivárvány utca
Temető utca
Vasút utca

- 8105 út és Árok utcai felüljáró közötti út
- Alsóhatár út (Budapesti út – szerviz út között)
- Auchantól Ny-ra lévő új felüljáró
- Átlós utca
- Árok utca
- Ibolya utca
- Baross u. Ny-i vége
- Bazsalikom utca
- Bazsarózsa utca
- Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között)
- Kaktusz utca (meglévő szakasztól – szerviz út között)
- Margaréta utca (Szabadság út – Rezeda u. között)
- Naphegy utca – Merengő utca
- Nádas utca (Kamaraerdei útig)
- Rezeda utca (Boglárka u. – Törökugrató u. között)
- Szerviz út (Egér út – 8102 jelű út között)
- Törökbálinti utca a szerviz útig
- Törökugrató u. alsó szakasza

A vasúti közlekedési hálózat elemeinek területe:

Ide tartozik a Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonalnak helyet adó 091 és 097 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a vasútállomásnak helyet adó 4055 hrsz.-ú ingatlan területe, valamint a tervezett elővárosi vasút kialakítandó területe.

3.2 Közmű-területek

A terület elemei a közműlétesítmények közül a távfűtőmű elhelyezésére szolgáló 1036/14 hrsz.-ú ingatlan, a szennyvízáttemelők, gázfogadók, elektromos trafók ingatlanai.

3.3 Zöldterületek

A települési minőség fejlesztése érdekében cél a lakóterületekhez kapcsolódó zöldterületek növelése, kiépítettségük és rendezettségük javítása, a közkertek berendezettségének és növényállományának fejlesztése, a rekreációt szolgáló funkciók bővítése, a rekreációs célú egyéb zöldfelületek részarányának növelése a településen belül.

A meglévő zöldfelületek megtartása, az értékes növényzet védelme mellett, fontos a tervezett zöldterületek területbiztosítása, a területek más célú felhasználásának megakadályozása, a tervezett zöldfelületek mielőbbi szakszerű kialakítása és fenntartása révén.

A megfelelő szabályozási szélességgel rendelkező utcák fásítása, valamint a felszíni vízelvezető rendszerhez tartozó árkok medrét kísérő fásítások fontos elemei a település zöldfelületi rendszerének.

Nagyobb összefüggő zöldfelületek a település központjában található, melyek a következők:

- Tervezett közparkok, zöldfelületek a Törökugratón: Ma kopár-gyepes terület. Kialakítása fontos, mert így a védett terület erodálását okozó látogatottságot a kulturáltan kialakított közpark csökkenti.
- Tervezett közpark, sportcentrum és szabadidőpark: A területen a tervezett állapot szerint Budaörs legnagyobb újonnan kialakuló parkja jön létre, nagy nyílt vízfelülettel, klasszikus parki funkciókkal.
- Tervezett zöldterület a Hosszúréti-patak mentén: Jelenleg rendezetlen állapotú gyepes terület néhány fával, szintén rendezetlen patakmeder bozótossal. A Hosszúréti patak menti terület egyben el is választja a Kamara-erdei beépített területet az iparterülettől. A terület rendezése a déli lakóterület szempontjából is fontos, elsősorban azonban az élővíz védelmét szolgálja.
- Meglévő közkertek a lakótelepen belül, melyek növényállománya és bútorozottsága gazdagítandó.

A zöldfelületek közé sorolt Budaörs természeti adottságai közül meghatározó kopárosok területe. A területre önálló, sajátos, a közkerti használattól eltérő előírásokat kell megalkotni a településrendezési tervek készítése során. A Kopárok az alábbiak:

- Úthegy: Országosan védett sziklagyep. A terület a Budai Tájvédelmi Körzet része.
- Odvas-hegy: Országosan védett sziklagyep. A terület a Budai Tájvédelmi Körzet része.
- Kő-hegy: Országosan védett sziklagyep. A terület a Budai Tájvédelmi Körzet része.
- Törökugrató: Helyi védelem alatt álló sziklagyep. Megtartandó, védendő terület.
- Tétényi-fennsík: A terület jelenleg gyepes-kopár, helyenként foltokban megjelenő cserjékkel. A tervezett Tétényi-fennsík helyi természetvédelmi terület csücske nyúlik be erre a területre, megtartandó, védendő.
- A Kő-hegy feletti 1348/1 hrsz.-ú ingatlan területe, sziklagyep
- Kálvária domb, vallási emlék- és kegyhely, sziklagyep.

Megtartandók és kiegészítendőek a meglévő utcafásítások; a lehetséges helyeken további fasorok telepítendőek

3.4 Erdőterületek

A meglévő erdők a település karakterét, táji, tájképi és ökológiai adottságait alapvetően meghatározó területfelhasználású területek.

A belterületet északról övező Budai-dombság területének nagy része beerdősült terület. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Tájvédelmi Körzetbe esik, területük egy része fokozottan védett terület.

A közigazgatási terület északnyugati szegletében lévő nagyobb kiterjedésű erdő nem tartozik a természetvédelmi területbe, területén azonban továbbra is erdősítés tervezett.

A belterületbe ékelődve több kisebb, egymástól független erdőterület található. Szerepük rekreációs és védelmi szempontból jelentős, e célok jobb megvalósítása érdekében a meglévő védelmi, gazdasági erdők funkciója bővítendő egészségügyi, szociális és turisztikai erdőkkel.

- Tűzkő-hegy : Meglévő megmaradó erdő.
- Nap-hegy : Feketefenyővel ritkásan borított, meglévő, megmaradó erdőterület.
- Védett és fokozottan védett erdőterületek az Odvas-hegyi árok mentén.
- Tervezett parkerdő a Törökugrató mellett: Fialal akácerdő a Bazsarózsa utca mentén, fölötté feketefenyő erdő, melynek a Kököröcsin utca felé eső fele ritkás. A tervezett parkerdőként történő kialakítás fontos eleme Budaörs mozaikos zöldfelületi rendszerében.
- Erdőfoltok az autópálya és a vasút területe között
- Erdő a Tétényi fennsík mellett.

A belterületbe ékelődő erdőterületekre hasznosítási terv készítendő és azok kezelése a terv alapján kell történjen.

3.5 Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági területbe sorolt a volt zártkertek területe a Budai hegyek oldalán (Alsószállás, Felsőszállás), illetve a Tájvédelmi Körzeten belüli védett kopáros, sziklakibúvásos gyepterületek.

3.6 Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe tartozik a Hosszúréti-patak, a Budaörsi-mellékág, Budakeszi-mellékág és a Törökbálinti-mellékág ingatlana, valamint a főbb vízlevezető horhosok – vízmosások - és a település vízellátásához szükséges nyomómedencék, tározók ingatlanai.

4. Az épített és természeti környezet védelme:

4.1. Az épített környezet védelme

Az országos védelem elemei:

Védett épületek, építmények; Műemléki környezet:

Műemléki védelem alatt álló építmények: elsőfokú építéshatósága a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH). Az előzetes a tervekben lehatárolt műemléki környezet fenntartandó. A védett elemeket lásd 1. számú függelékben.

Régészeti lelőhelyek védelme:

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti Tervben rögzített lelőhelyek védelmét a szabályozási tervben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell. A védelem alatt álló területek elsőfokú építéshatósága, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal. A védett elemek listászerű felsorolását lásd lásd. 2. számú függelékben.

Helyi értékvédelem:

Az építészeti örökség helyi védelmét – a hatályos jogszabály szakmai szabályai szerint aktualizált – önkormányzati rendeletben kell biztosítani, kiegészítendő értékvizsgálat alapján.

A tervezett területi védelem településképre, utcaképre, az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. Az egyedi védelem listájának nyitottnak kell lennie, hogy a ma létrehozott építészeti értékek potenciálisan a holnap műemlékei vagy védett értékei legyenek. A helyi védettséggel érintett területek értékeinek megőrzése érdekében meghatározott, önkormányzati rendeletben rögzített támogatáshoz az önkormányzat költségvetésében fedezetet kell biztosítani. A védett elemek felsorolását lásd 3. számú függelékben.

4.2 A táji/természeti értékek védelme:

A településszerkezeti terv egyik alapvető rendező elve az egészséges, jó minőségű lakható környezet megteremtésén túl, az értékvédelem. A terv az értékvédelem szükségszerűségeinek elsőbbséget adva határozta meg a település rendezésére, fejlesztésére vonatkozó javaslatait, aminek megfelelően a védett értékek megőrzése elsődleges fejlesztési, rendezési és gazdálkodási/üzemeltetési feladat.

A kiemelt jelentőségű táji értékek – karakteres, hagyományos tájhasználati/területhasználati módok -megőrzése, mind a védett területeken belül, mind a nem védett területekre vonatkoztatva, feltétlenül fontos településrendezési, helyi építésszabályozási feladat. Az eltérő adottságú területeket önálló helyi övezetekbe sorolva, az építmény-, illetve épület-elhelyezés részletes előírásait, a *helyi építési szabályzatban* kell meghatározni.

4.3 Környezetvédelem:

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Budaörs település teljes közigazgatási területe a „felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területhez” sorolandó. Budaörs területe nitrátérzékeny, a felszínen folytatott tevékenységek és azok engedélyezése folyamán erre fokozottan figyelemmel kell lenni.

Az érzékeny karsztos területek miatt különösen fontos környezetvédelmi feladat a csatornahálózat teljes kibővítése és a 100%-os rákötés. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig az új fejlesztési területeken nem szabad építési engedélyt kiadni, a hálózat kiépültével pedig minden ingatlant kötelezni kell a közcsatorna hálózatra való rácsatlakozásra. A hosszabb távon nem csatornázható területeken (lásd Szállások területe) fejlesztés csak korszerű, a környezetvédelmi hatóság által elfogadott közműpótló megépítés után lehetséges.

A talaj védelme

Földmunkák végzésekor a talaj termőrétegét külön kell termelni és deponálni; a tárolt humuszt kiporzás ellen védeni kell; az építkezés befejeztekor a humuszos feltalajt helyben a legfelső réteggént kell elteríteni; feltalajt elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

A levegő tisztaságának védelme

A terület elsődleges légszennyezési forrása a közlekedésből származik, valamint a burkolatlan utak porszennyezéséből. Az utak szilárd burkolattal látandók el.

Budaörs területe a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló országos előírások szerint az 1. légszennyezettségi agglomerációba tartozik, ennek megfelelően:

- a SO₂ és benzol tekintetében az E csoportba (azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyezőanyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van),
- NO₂ tekintetében a B csoportba (azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyezőanyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a tűrőhatárt meghaladja),
- CO tekintetében a D csoportba (azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyezőanyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van),
- a szilárd por (PM₁₀) esetében a C csoportba (a terület légszennyezettsége a légszennyezettségi határérték és a tűrőhatár között van) tartozik.

A területen a későbbiekben is csak olyan tevékenység végezhető, amely kielégíti a levegőminőség védelmével kapcsolatos országos előírásokat.

Hulladék-kezelés

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása jelenleg megoldott, mind a szilárd, mind pedig a folyékony hulladékot illetően; a tervezett fejlesztések során is gondoskodni kell ezek megoldásáról. A lerakásra kerülő hulladék mennyiségének csökkentése érdekében megoldandó a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszerének kialakítása, beleértve a kerti hulladékok gyűjtését is.

A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, és engedélyezett helyre történő elszállíttatásáról.

A településen fel kell számolni az illegális hulladéklerakást.

Zaj- és rezgésvédelem

Budaörs területén elsősorban a közlekedésből származik zajterhelés. Fejlesztések, átalakítások esetén be kell tartani a zaj- és rezgésvédelemre vonatkozó előírásokat.

Az autópálya melletti zajvédő fal hiányzó szakaszait ki kell építeni, a meglévő szakaszokat szükség szerint korszerűsíteni kell.

5. Közlekedés:

5.1 Közlekedéshálózati kapcsolatok:

Budaörs országos és nemzetközi főúthálózati kapcsolatait az M1 (E60, E75) és M7 (E71) autópályák biztosítják.

Az autópályák budaörsi forgalma három csomópontrendszeren bonyolódik le. Budapest felől haladva az első, a Károly király úti körforgalmi csomópont, mely a 81 101 jelű úton keresztül, a második az ún. Sport utcai csomóponton át teremt Budaörs várossal, és a 8105 jelű úton keresztül Törökbálinttal, illetve Budaörs vasúton túli területeivel kapcsolatot. A harmadik csomópont Törökbálint területén, a 8102 jelű úton keresztül teremt kapcsolatot Budaörs nyugati területeivel, ezen túl pedig Budakeszivel, másik irányban Törökbálinttal.

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

Főutak:	Út kategóriája	az út kezelője
<u>M1-M7 autópálya</u>	K.I.A.	ÁAK Rt. (Állami Autópálya Kezelő Rt.)
1.sz. I rendű főút	B.III.a.A.	PEMÁK Kht. (Pest Megyei Állami Közútkezelő Kht.)
8102 jelű összekötőút	K.V.B.	PEMÁK Kht.
8105 jelű összekötőút	B.V.c.A.	PEMÁK Kht.
81101 jelű összekötőút	B.V.c.A.	PEMÁK Kht.
81301 jelű bekötő út	B.VI.d.A	PEMÁK Kht.
70401 jelű jobboldali pálya	K.VI.A	ÁAK Rt.
70402 jelű baloldali pálya	K.VI.A	ÁAK Rt.
70403 jelű csomóponti ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70404 jelű felhajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70405 jelű lehajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70406 jelű lehajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70407 jelű felhajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70408 jelű lehajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.
70409 jelű felhajtó ág	K.VI.A	ÁAK Rt.

Az 1.sz. főút tehermentesítésére új párhuzamos hálózati elemek kiépítése tervezett:

- az autópálya északi oldalán szerviz út, a Budapest Egér úttól a Csata utcai új létesítendő körforgalomig
- a Baross utca további kiépítése, Baross utca – Bazsalikom utca nyomvonalon Árok utca és Kaktusz utca között (szerviz úti funkcióval)
- a középső szakaszon, Csata utca – Auchan körforgalmi csomópont között végig kétirányú forgalom számára kiépíteni
- a Budapest Törökbálinti út kiépítésével a Farkasréti út hálózati szerepének növelése
- Baross utcából balra elkanyarodó közúti felüljáró az M1-M7 autópálya felett

A vasúttól délre tervezett intermodális csomópont közlekedési kiszolgálása és a Sport utcai felüljáró tehermentesítését is segíti a tervezett felüljáró. Ennek tervezésekor gondoskodni kell a Sport u.-i felüljáró lámpás csomópontjainak felülvizsgálatáról, áteresztőképességük növelésével azokat korszerűsíteni kell.

Az állami szabályozóktól függetlenül a város elsőrendű érdeke az 1-es út tulajdonba vétele, oly módon, hogy az I. rendű országos főút Budaörs külterületénél kezdődjön. Az erre vonatkozó tárgyalásokat az Önkormányzat kezdeményezi.

5.2 Meglévő gyűjtőutak az alábbi utcák:

Auchan körforgalmi csomópont és Csata utca közötti részben egyirányú szervizút	Csata utca
Baross utca	Farkasréti út
Beregszászi utca	Gyár utca
Bokréta utca	Kaktusz utca
Budapesti út	Kamaraerdei út
Bretzföld utca	Károly király utca
Clementis László utca	Kinizsi utca
Kismartoni utca	Kisfaludy utca
Kossuth Lajos utca	Stefánia utca
Nefelejcs utca	Szabadság út
Petőfi utca	Szakály M. utca
Puskás Tivadar utca	Szivárvány utca
(ilyen funkciót lát el jelenleg)	Temető utca
Seregély utca	Törökbálinti utca
Sport utca	Vasút utca

5.3 Tervezett gyűjtőutak:

- 8105 út és Árok utcai felüljáró közötti út
- Alsóhatár út (Budapesti út – szerviz út között)
- Auchantól Ny-ra lévő új felüljáró
- Árok utca
- Átlós u.
- Ibolya utca
- Baross u. Ny-i vége
- Bazsalikom utca
- Bazsarózsa utca
- Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között)
- Kaktusz utca (meglévő szakasztól – szerviz út között)
- Margaréta utca (Szabadság út – Rezeda u. között)
- Naphegy utca – Merengő utca
- Nádas utca (Kamaraerdei útig)
- Rezeda utca (Boglárka u. – Törökugrató u. között)
- Sport utcától Auchan területén a szerviz útig
- Szerviz út (Egér út – 8102 jelű út között)
- Törökbálinti utca a szerviz útig
- Törökugrató u. alsó szakasza

5.4 Vasúti közlekedés

A meglévő vasúti területeken belül halad két nemzetközi törzshálózati fővonal, az:

- E50 (Párizs) – országhatár – Hegyeshalom – Budapest – Miskolc – Nyíregyháza – Záhony – országhatár – (Moszkva)
- E61 (Stockholm) – országhatár – Komárom - Budapest

Nagysebességű vasúti közlekedés

A vasúti infrastruktúra fejlesztésben különös jelentőséggel bír a páneurópai közlekedési folyosókba javasolt **nagysebességű vasutak** helyigényének meghatározása.

Ilyen a:

IV. Berlin (Nürnberg – Prága – Pozsony) – Bécs – Budapest – Konstancia (Szaloniki) – Isztambul

A Budapestre bevezető vonalszakasz a kialakult hagyományos hálózaton éri el a nagysebességű vasút a főpályaudvart, Budapesten ez a Kelenföldi pályaudvar lehet.

A nagysebességű vasútvonal (IV. sz. Helsinki közlekedési folyosó) új nyomvonalon valósul meg, az M0 autópálya és a Hegyeshalom – Budapest vasútvonal keresztezésének térségében csatlakozik a meglévő vasúthoz. A csatlakozástól Kelenföld vasútállomásig a négy vágány együtt halad. (forrás: VÁTI: Hegyeshalom – Budapest – Kelebia nagysebességű vasútvonal kijelölésével kapcsolatos hatástanulmány 2001.)

Elővárosi vasúti közlekedés

Az elővárosi vasút tervezett fejlesztése a törökbálinti DEPO-hoz vezető vágány és a Budaörsi Ipari Park felé vezető iparvágány felhasználásával, felújításával Budaörs, Törökbálint, Budakeszi, majd távlatban a vonal meghosszabbításával a Zsámbéki-medence kiszolgálása. Tervezett egy Auchan, Budaörs-lakótelep megállóhely létesítése a Sport utcai felüljáró térségében.

A vasút másik déli, az ún. Hosszú-dűlő (Szilvás) területén tervezett egy intermodális csomópont, egy vasútállomás, egy autóbusz végállomás és egy P+R parkoló. E csomópont funkciója, hogy lehetővé tegye a közlekedési eszköz váltását és átszállást az egyéni közlekedésről a közforgalmú közlekedésre, illetve a különféle közforgalmú közlekedési eszközökről egy másik típusúra. A P+R parkolás fejlesztésének célja, hogy a személygépkocsival kezdődő utazások minél nagyobb hányadának kombinált utazással való lebonyolítása, közforgalmú közlekedési eszközzel történő befejezése.

5.5 A közforgalmú hálózatfejlesztési javaslat

Két darab körjáratú kisbusz útvonal létesítése:

- Budaörsi lakótelep vá. – Baross utca – Bazsarózsa utca – Rézvirág utca – Orgona utca – Szabadság út – Ibolya utca – Baross utca
- Nefelejcs utca, Temető – Stefánia utca – Mező utca – Budafoki utca – Kikelet utca – Alsóhatár utca – Felsőhatár utca – Farkasréti utca – Nefelejcs utca

A meglévő Budaörsbusz útvonalán új megállóhelyek létesítése:

- Méhecske utcánál
- Vasút állomásnál
- Vasút utcában, Euro-business Parknál

Útvonal módosítás a Kamaraerdő végállomástól a Kismartoni utca – Beregszászi utca – Seregély utca útvonalon éri el visszafelé a Vasút utcát.

5.6 Kerékpárút hálózatfejlesztési javaslat

A Sport utca mentén van meglévő kerékpárút.

- Az egész települést hosszanti irányban feltáró kerékpárút létesítése, a létesülő Budapest Budaörsi úthoz kapcsolódóan: - Alsóhatár utca – Kertész utca – Ősz utca – Tavasz utca – Baross utca – Bazsarózsa utca – Rézvirág utca - Bimbó utca (jelenleg földút, kiépítendő kifizetendő lakóutcák) – Virág utca – Szabadság út – Gyár utca (8105 jelű út)-> Budakeszi felé
- Szabadság út – Kaktusz utca – Tó utca -> Törökbálint felé
- Sport utca – Raktárvárosi út -> Törökbálint felé
- A meglévő Budapest Kőérberki úthoz csatlakozó 2 alternatív kerékpárút létesítése:
 - Kőérberki út – Susulyka utca – Kolozsvári utca
 - Repülőtéri út – Vasút utca (Temetőt érintő útvonal)
 - Szerviz út mentén, Ősz utca – Bazsarózsa utca között (Keszjár Csaba Általános Iskola érintése) gyalogos és kerékpárút
 - Bretzfeld utcán, gyalogos és kerékpárút (Polgármesteri Hivatal érintése)
 - Szivárvány utcán, gyalogos és kerékpárút (Illyés Gyula Gimnázium érintése)
 - Stefánia utca – Nefelejcs utca, meglévő közúton vezetett nyomvonal (Temetőhöz)

A közutakon a kerékpározásnak lehetőség szerint elsőbbséget kell biztosítani (és legalább színezéssel elválasztani a sávokat).

6. Közművesítés

A városban valamennyi közmű - a vízellátás, a szenny-, és csapadékvíz-csatornázás, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás és a hírközlés, továbbá a lakótelepen a távhő-ellátás - hálózata a meglévő lakóterületeken szinte teljes mértékben kiépült, csak a magasabban fekvő üdülőterületek, volt zártkertek ellátása nem megoldott.

A tervezett új beépítésekhez és a változó területfelhasználásokhoz szükséges meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni, egységes rendszerben, elő-közművesítéssel. A tervezett új beépítésekhez a meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni

Az új közműlétesítményeket közterületeken kell elhelyezni. A jelenleg magánterületen húzódó vezetéseket közterületre kell kiváltani, illetve a szolgalmi jogos átvezetéseket rendezni kell.

6.1 Vízellátás:

Budaörs belterületi lakóterületein a vezetékes ivóvízhálózat nagyrészt megépült, csak a magasabban fekvő lakó, illetve üdülőterületek vízellátása nem megoldott, itt időnként vízhiányos időszakok is előfordulnak, melyet a fogyasztásnak nem megfelelő átmérőjű vezetékek, és a nyomásszint hiánya okozza. Fenti területek ellátásának rendkívül magas a járulékos költsége: a közterületek szélesítése jelentős földmunkával és több új medence építése szükséges.

Budaörs város meglévő hálózatának üzemeltetését teljes mértékben a Fővárosi Vízmű Rt. vette át.

Budaörsön üzemelő nyomásonak a következők:

Alapzóna 19-es zóna Dayka G. u. 122,71 mBf.

Törökugrató, Csíki zóna 40, 62- es zóna 167,00 mBf.

B.örs Beregszász 66 zóna 157,76 mBf

B.örs Széchenyi alsó 65 zóna 170,48 mBf.

B.örs Széchenyi felső 65 zóna 210,48 mBf.

A város meglévő vízellátó főhálózata megfelelő a beépítés-fejlesztések biztosítására.

A település új beépítéseinél a kertvárosi lakóterületeknél NÁ 100 mm-es körvezetékes, míg a kereskedelmi, gazdasági és az intézményterületeknél NÁ 150 mm-es körvezetékes hálózat kiépítése szükséges a már jelzett kommunális és tűzi-vízigények biztosítására.

Az új hálózaton 100 m-enként tűzcsapokat kell létesíteni. Nagyméretű tűz-szakaszú beépítés esetén a többlet oltó-vízmennyiséget külön tűzi-víz tározókkal ingatlanon belül kell megvalósítani.

A magas domboldalak (Frank-hegy, Nap-hegy, Odvas-hegy) egyre intenzívebb beépítése hálózat bővítési igények mellett a nyomásszint emelését teszi szükségessé. Ez magasabb helyeken tároló medence építéssel, illetve nyomásfokozó gépházak telepítésével oldható meg.

Új vízvezeték csak csatornázással együtt létesíthető.

6.2 Csatornázás:

Budaörs város szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése az utóbbi 15-20 évben jelentős fejlődésnek indult. A központi belterület, valamint kamaraerdei városrész szennyvízcsatorna rendszere gyakorlatilag 100 %-ban elkészült, a külső családi házas övezetek irányába a hálózat bővítendő.

A város területén összegyűjtött szennyvizek a Hosszúréti patak D-i oldalán, már Törökbálint közigazgatási területén elhelyezett szennyvíztisztító telepre jutnak, ahonnan a tisztított szennyvizet a Hosszúréti patakba vezetik.

A távlati szennyvíztisztítás kérdésénél a Mélyépterv Komplex Mérnöki Rt elvi vízjogi engedélyezési terve alapján kell dönteni, mely több alternatívát, közöttük a Dél-budai szennyvíztisztító telepre történő szennyvízelvezetési megoldást is tartalmaz:

1. A város szennyvizeinek tisztítása a jövőben is a meglévő szennyvíztelepen történik, ehhez azonban annak fejlesztése szükséges.
2. A város szennyvizeinek Dél-Budai regionális szennyvíztelepre vezetése, így a meglévő szennyvíztelep tisztító funkciója megszűnik, csak a Törökbálintról érkező szennyvizet fogadja és emeli át.
3. A város szennyvizeinek Dél-Budai regionális szennyvíztelepre vezetése a városi főgyűjtőre az Auchan átemelőnél történő rákötéssel. A meglévő szennyvíztelep tisztító és átemelő funkciói megszűnnek. Törökbálintnak így nincs lehetősége rácsatlakozni a hálózatra.

Nincs elfogadott változat, a tárgyalások még folyamatban vannak.

A város tájszerkezeti adottságai erős hatással voltak a város csatornahálózatának kialakítására. Budaörs város területének túlnyomó része az M1-M7 autópályáktól É-ra helyezkedik el, így az összegyűjtött szennyvizek autópálya vonalától D-re lévő szennyvíztisztító telepre juttatása csak az autópálya keresztezésével lehetséges.

Szennyvízelvezetés szempontjából Budaörs területe alapvetően három, az AUCHAN átemelő, a REPÜLŐTÉRI átemelő, valamint a KAMARAERDEI átemelő vízgyűjtő területére osztható. Ezek közül központi átemelőnek a REPÜLŐTÉRI átemelő tekinthető, mivel ez a KAMARAERDEI átemelő által továbbított szennyvizeket is fogadja. Az átemelő bővítése, a csatlakozó D 450 mm-es nyomócsőszakasz új nyomvonalon történő megvalósítása már évekkal ezelőtt a TESCO bevásárlóközpont építése során fejeződött be.

A központi átemelő a vasút É-i oldalán, a Kinizsi út - Repülőtéri út csatlakozásnál helyezkedik el. A kamaraerdei szennyvizek mellett Budaörs autópályától É-ra lévő, Budapest határától kezdődő, a központi belterületet és Kőhegyet is felölelő területeinek szennyvize is ebbe az átemelőbe kerül bevezetésre az autópályát három helyen keresztező gravitációs csatornahálózaton keresztül. Az átemelt szennyvíz a Raktárvárosi utat követő nyomócsövön, majd gravitációs csatornán éri el a szennyvíztisztító telepet.

A korábban üzemelő NÁ 300 mm-es ac. nyomócső az üzemeltető tájékoztatása szerint tartalék vezetékként a helyén maradt.

A Kamaraerdei átemelő a Hosszúréti patak D-i oldalán, a Kamaraerdei Ifjúsági park mellett nyert elhelyezést. Az átemelő felújítása során új szivattyúk kerültek beépítésre. Az átemelt

szennyvizek NÁ 200 nyomócsövön, majd gravitációs csatornán keresztül érik el a REPÜLŐTÉRI átemelőt.

Az autópálya É-i oldalán lévő AUCHAN átemelő Budaörs DNY-i részén lévő Törökugrató, Csíki dűlő terület egységek csatornázott részeiről elvezetendő szennyvizek továbbítására szolgál. Az átemelő vízgyűjtő területéhez tartozik a lakótelep, a Terrapark, valamint az autópálya melletti bevásárló központok (AUCHAN, IKEA) területei is.

Az AUCHAN áruház építése kapcsán az átemelő, illetve a csatlakozó nyomócső is átépítésre került. Az összegyűjtött szennyvizek az autópályát, a vasútvonalat, illetve a Hosszúréti patakot keresztező NÁ 400 átmérőjű nyomócsövön, majd a korábban a Törökbálinti szennyvizek szennyvíztisztító telepre juttatását szolgáló gravitációs csatornán jutnak el a szennyvíztisztító telepre.

A város szennyvízcsatorna hálózata alapvetően gravitációs jellegű, a meglévő terepviszonyokból adódóan azonban az ismertetett főbb átemelőkön kívül a város területén lévő mélypontokon még számos helyi átemelő üzemel, melyek a szennyvizet a közelben húzódó gravitációs csatornába emelik. Nyomott rendszerű hálózat csak a kőhegyi területeken üzemel, kedvezőtlen üzemeltetési tapasztalatokkal.

Az utóbbi időben kiépült városi főgyűjtő rendszer a többlet igényeket el tudja vezetni. A régi beton anyagú csatornákat rekonstrukciók során kell felújítani. Szintén rekonstrukciók szükségesek az út alatti átvezetéseknel alkalmazott acél csatornáknál.

Az új beépítési területeken zárt gravitációs D 200 mm-es KG-PVC szennyvíz-csatornahálózat kialakítása javasolt a tervezett úthálózatok mentén.

Az új szennyvíz-csatornahálózatok befogadója a már ismertetett, megépült gravitációs közcsatornák.

Az egyes fejlesztési területeken gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizet vagy közvetlenül vagy átemelővel és nyomóvezetékekkel lehet a meglévő rendszerbe juttatni.

Az új beépítési területek szennyvízcsatornázását a város szennyvíz-csatornázásához hasonlóan egységes rendszerben kell megoldani.

A Károly király út folytatásában lévő autópálya alatti átvezetés nem rendelkezik többletkapacitással. A felette lévő területek fejlesztésének megvalósítását előkészítendő a szennyvizet a K-i irányba kell elvezetni, melyhez új autópálya alatti átvezetés és átemelő építése szükséges.

A beépítés-fejlesztések megvalósítása csak szennyvízelvezetéssel engedélyezhető.

6.3 Csapadékvíz elvezetés

Budaörs város a Hosszúréti-patak vízgyűjtő területén fekszik. A Hosszúréti-pataknak három jelentős mellékága van: a Budaörsi-mellékág, Budakeszi-mellékág és a Törökbálinti-mellékág. Budaörs szempontjából a Budaörsi-mellékág a legfontosabb, mivel ez folyik át a belterületi városrészen, a Budakeszi-mellékág a város nyugati külterületén húzódik, míg a Törökbálinti-mellékág kívül esik a városon. A Budaörsi - mellékág a Hosszúréti-patak 5+387 km szelvényben lévő torkolata már a főváros területére esik. A Hosszúréti-patak állandó vízfolyás, míg a mellékágai, különösen a felső szakaszok időszakosak.

A Budaörsi-mellékágba balról torkolló vízfolyások illetve nevesített árok:

- Kakukkhegyi - mellékág I, amely a Budaörsi-mellékág 0+549 km szelvénybe, Budapest közigazgatási határán belül csatlakozik. A Kakukkhegyi-mellékág I. a fővárosi oldalon határvízfolyás.
- Frankhegyi-árok
- Ady Endre utcai árok
- Kőhegyi-árok
- Odvashegyi-árok
- Nádasdűlői-árok
- 1. számú mellékág (Som utca és Csík falu köz)
- 2. számú mellékág (Szüret utca)
- 3. számú mellékág (Galagonya utca)

A Budaörsi-mellékágba jobbról torkolló vízfolyás:

- Vasút felőli árok
- Bokrosdűlői-mellékág, mely távlatban befogadhatja az autópálya övárok rendszeréhez tartozó Malomdűlői-árok és Tátika utcai árok által szállított vizeket is.

A Kakukkhegyi-mellékág I. - be torkolló vízfolyások:

- Kakukkhegyi-mellékág II. a főváros területén
- Tűzkőhegyi-árok

A Tűzkőhegyi - árokba torkolló vízfolyások:

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

A Frankhegyi - árokba torkolló vízfolyás:

- Naphegyi - mellékág
- Kakukkhegyi - mellékág I. árapasztó csatornája

A Frankhegyi-árok és Kakukkhegyi-mellékág között Árapasztó csatorna épült. A csatorna kormányzó mű szerepet tölt be a két árok között.

A Budaörsi-mellékág 0+552 km szelvény feletti szakasza tartozik Budaörs városhoz, az alatta lévő szakasz a főváros tulajdonában, a Fővárosi Csatornázási Művek RT. kezelésében van. A torkolat és a Kamaraerdei út között egy magas küszöbű ikerátereszt építettek.

A vasút alatti átvezetés jelenlegi helyzete kritikus, távlatban bővítése szükséges.

Az utóbbi években a TESCO áruház építésével kapcsolatban a medret áthelyezték a Kinizsi utca mellé, illetve jelenleg van tervezés alatt a Porsche területe mellett a meder áthelyezése. A már áthelyezett vízfolyás részben nyílt mederrel, a 0+362 km és 0+572 km szelvények között pedig T200-RA/NEW 4,58/ 2,80 m jelű TUBOSIDER békaszáj áteresszel épült meg.

Az M1 és M7 autópálya keresztezését követően a meder az autópálya le- és felhajtók között nyílt szelvényű, burkolattal ellátott szakaszokból és alattuk zártszelvényekből áll. A Bokrosdűlői-mellékág torkolatánál a Budaörsi-mellékág csaknem derékszögű iránytöréssel a Baross utca felé fordul és zártszelvényűvé válik. A zártszelvényt a tervezett 1,65 m ROCLA

cső helyett 1,80 m átmérőjű TUBOSIDER csőből építették. A Baross utcában, a 4+329 km szelvénytől 1,40 m átmérőjű ROCLA cső épült. Az Ószirózsa utcában szintén zártszelvényvel építették át a medret Ø 0,80 m átmérővel. A zártcsatornához kapcsolódóan gyephezagos burkolattal látták el a medret.

A Budakeszi-mellékág Budaörs nyugati területén folyik keresztül. A városhoz tartozó vízfolyás szakasz a Pomáz székhelyű Közép-Dunamenti Vízgazdálkodási Társulat kezelésében áll. A Törökbálint és Budaörs közötti közigazgatási határ a 0+468 – 0+524 km szelvények között épült autópálya híd felett, a 0+546 km szelvénynél van. A medret a Csíki-pusztai tározó építésekor rendezték. Az autópálya és a Szabadság út közötti szakaszt 2004. évben újították fel.

Vízmosások

Budaörs rendkívül gazdag vízmosásokban. A Kakukk-hegy és Csíki-hegyek vonulat déli kopár-karsztos oldalán kialakult szerteágazó vízmosások egészen benyúlnak a város belterületébe. Nyolc vízmosás, illetve vízmosás rendszer létezik, melyek szerepe jelentős a város felszíni vízelvezetési rendszerében.

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

A vízfolyások, vízmosások folyamatosságának és megfelelő vízelvezető képességének, valamint bejárhatóságának és karbantarthatóságának biztosítása elsőrendű feladat.

Át kell építeni a Budaörsi-mellékág 0+783,6 km szelvényében lévő 2,00 m nyílású vasút alatti zártszelvényt és a 0+583,8 km szelvényben lévő magas küszöbszintű ikerátereszt. A Budaörsi mellékág torkolata és a meglévő zártszelvény között rendezni kell a medret. A Budaörsi mellékág teljes szakaszának megközelíthetőségét a fenntartósáv tulajdonjogi rendezésével meg kell oldani.

Szintén fontos a Naphegyi-árok és Ady Endre utcai árok torkolata melletti újabb autópálya alatti átvezetés megépítése, valamint a főbefogadó Hosszúrési-patak 5+972,3 km szelvényben lévő 2,00 m nyílású (Nádas utcai) átereszt. A Naphegyi árok vízmosás részénél nagy szükség van a Merengő utcai áteresztre és felette a betöltésnél árok kialakítására.

A Kőhegyi-árok Szabadság út és Baross utca közötti, jelenleg kerítésekkel elzárt szakaszán bejárást és fenntartást biztosító sávot kell kialakítani. A legsürgősebb megoldatlan rész vízügyi szempontból a Zengő utca a Zúzvara utcánál.

Elsőrendű feladat a jelenleg lefolyástalan utcáknál szolgalmi jog megszerzése a magántulajdonosoktól annak érdekében, hogy a természetes esésirányban a csapadékvíz elvezetése biztosítható legyen.

Új telekosztásnál ügyelni kell arra, hogy maradjon közterület a vízelvezetés céljára, lehetőség szerint a természetes terepesés irányában. Új utcanyitásoknál lehetőség szerint kerülni kell a zsákutcák kialakulását.

Vízmosások környezetében, vagy nagyobb terepesésű helyeken épülő házaknál meg kell követelni a talajmechanikai szakvélemény elkészítését különös tekintettel a csúszásveszélyre.

A vízmosások szabályozási szélességét részletes geodéziai felmérést követően kell meghatározni. A birtokhatárokat ki kell tűzteni és amennyiben lehetséges a partéleket stabilizálni kell, mellettük legalább 2 m széles fenntartó úttal. Az illegális szemétkerakásokat meg kell szüntetni, a hulladékot el kell szállítani. Az engedély nélküli betöltéseket felül kell vizsgálni. A nem megfelelő anyagból és módon, vízátervezés nélkül épített betöltéseket el kell bontatni.

Ha az utcanyitás megköveteli, akkor egyedileg kell megtervezni a betöltést és a víztelenítést, de nem egyes telkek vonalában, hanem a teljes vízmosást vizsgálva.

A közterületekre hullott csapadék vonatkozásában cél, hogy annak minél nagyobb része a talajba szivároгjon mint természetes állapotban. Ennek érdekében a lehetőségekhez képest előnyben kell részesíteni a szikkasztó árkokat.

Budaörs súlyos problémája a hálósan kialakított régi drénrendszer maradványa, mely összefüggésben van a rétegvizekkel. A korábban karbantartott szivárgó rendszer jól működött, jelenleg romos, az állapota követhetetlen. A szivárgó és rétegvizek miatt házak falai, kerítések, járdák repednek meg. A város több területén fellépő jelenség miatt a szikkasztást csak nagy körültekintéssel szabad választani.

Az utcák szabályozási szélességének meghatározásakor a vízelvezetés részére megfelelő szélességű sávot kell biztosítani, lehetőleg nyílt árok figyelembe vételével.

A telkek beépíthetőségét, elsősorban a rossz nyelő-képességű talajokkal fedett illetve kopár részeken korlátozni kell.

Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel együtt szabad engedélyezni. Amennyiben bármelyik utcában útépités kezdődik, abban az utcában egyidejűleg engedélyezett tervek alapján meg kell építeni a csapadékvíz elvezetést, illeszkedve a terület vízelvezető rendszerébe.

Az új beépítéseknél a csapadékvíz telken belüli felfogása vagy szikkasztása kötelező.

A településközpontban és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, intézményterületeken a zárt csapadékcsatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíztározást, és annak újra-felhasználását.

Tározók

A Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén jelenleg két nagy tározó található. Árvízi tározóként épült meg a Csíki-pusztai tározó a Budakeszi mellékágon, többcélú tározóként üzemel a Törökbálinti (Sasad I.) tározó, amelyet a Hosszúréti-patak főágán létesítettek.

Az utóbbi években több kisebb záportározó épült Budaörs területén, mivel a Hosszúréti-patak rendezetlensége miatt többletvizek bevezetését a Vízügyi Igazgatóság nem engedélyezte.

A Hosszúréti-patak 6+873 km szelvényénél a bal parton egy 3024 m³ hasznos térfogatú záportározó épült. A Bokrosdülői-mellékág és az autópálya között láncszerűen épített három záportározó üzemel. A Frankhegyi-árkon a TESCO és KIKA áruházak parkolói környezetében három tározó épült. A Naphegy utcában a Völgy utcától kezdődően szintén épült egy záportározó.

A Szabadság út déli oldalán, a Jedlik Ányos utcánál kis méretű (~15 x 15 m) záportározó épült, melyből 0,60 m átmérőjű átereszen keresztül jut a víz a Holdfény utcai zártcsatornába.

A Puskás Tivadar utca déli ívénél már hatalmas épületek emelkedtek, ezek közül az egyiknek saját kis méretű záportározója van.

A Hosszúréti-patak fővárosi szakasza vízzállító képességének korlátai miatt a Budaörsi mellékág rendezésének és a további fejlesztések során jelentkező többlet csapadékvizek bevezethetőségének elengedhetetlen feltétele a vízrendszer rendezése és tározók építése.

Budaörs szempontjából a Pistály-réti tározó megépítése a legsürgősebb, mivel a már megépült Csíki pusztai tározó mellett ennek az árvízcsúcs csökkentő hatása a legjelentősebb. A Pistály-réti tározó tervek szerint a Hosszúréti-patak 7+400 km szelvényében, völgyzárógátas elzárással létesülne, fűvesített rézsúkkal kialakított földgáttal.

A záportározók építését, illetve elhelyezését az egyes területekre készülő szabályozási tervek határozzák meg részletesen, a szakhatósági előírásoknak megfelelően.

A vízmosásokban természetes tározódás történik. A nagy esésű vízmosásokban gazdaságtalan a sok kicsi záportározó építése, ugyanis csak nagyon kis hasznos térfogatú tározók létesíthetők, amelyek szemétkerakásra csábítanak.

A Tűzkőhegyi-árok főágán alkalmas hely lehet záportározó építésére a Mozdony utca és Verseny utca összekötése feletti rész. A Naphegyi-árkon lehetőség van a 8304/1 hrsz.-ú földrészlet mellett záportározó kialakítására. A Frankhegyi-árkon a Sas utca és Nefelejcs utca találkozásánál tervezett tározó megépítendő. Az Odvashegyi-árok Mandula utca alatti szakaszán záportározó létesítendő.

A már megtervezett víztározók helyén meg kell akadályozni a beépítést, illetve a más célú hasznosítást. Erről a Szabályozási tervben gondoskodni kell.

Záportározó hozandó létre:

- a Hosszúréti-patak mellett a Kamaraerdei oldalon, a 4007/3 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú földrészleten;
- a Malomdülői-árok jelenlegi mélyedésénél, a vasúti átereszt déli, kifolyási oldalán, a 20093/3 hrsz.-mal jelölt földrészleten
- a Tátika utcai árkon az autópályától délre;

A vízmosásokat keresztező utcák gátként alakítandók ki, ezáltal mögötte záportározó létesíthető. Kisebb árkok keresztezésénél is lehet ily módon kis térfogatú tározóteret kialakítani.

6.4 Gázellátás

Budaörs gázellátása a vízellátáshoz hasonlóan a központi belterületi lakóterületen szinte teljes mértékben kiépült. A gázellátásának szolgáltatója és a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Rt. A lakások 90 - 95 %-a vezetékes gázellátásba részesül.

A település gázellátása egy részt a településtől keletre, Budapest közigazgatási területén található budapesti - Madárhegyi - gázátadótól kiinduló DN 250 átmérőjű nagy-középnymású gerincvezetésekről történik. A gerincvezetésekről ágaznak le a települést ellátó hálózat betápláló vezetékai.

A másik két betáplálás nagy-középnymású rendszeren dél-délnyugatról történik Törökbálint felől.

A település keleti oldalán, a település határán kívül halad a Százhalombatta-Győr nagynyomású gázvezeték.

A település déli részén, nagyrészt külterületet érintve vezetett nagy-középnymású földgázvezeték gáztöltő állomás töltésére szolgált.

A város ellátását szolgáló nagy-középnymású gerincvezeték a Budapesti gázátadótól kiindulva az Alsóhatár utca és az M1, M7-es autópálya találkozásánál éri el a település határát (250 a), majd az autópályával közel párhuzamos nyomvonalon halad a Munkácsi utcáig (200 a). A Munkácsi utcánál nyomvonala eltávolodik az autópályától, rövid szakaszon a Széles utca vonalán halad, majd keresztezve a Sport utcát, a Baross utca vonalát követi. A nagy-középnymású rendszer nyomásszabályozóiból indul ki az ellátás közvetlenül biztosító középnymású hálózat.

A jelentősebb középnymású gerincvezeték az alábbiak:

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

A települést ellátó hálózatot DN 63 KPE, DN 90 KPE és DN 110 KPE vezeték alkotják.

A Terra-Dom lakótelepen, és a városközpontban kisnyomású gázhálózat üzemel.

A lakóterületi beépítések gázellátásánál a meglévő hálózat továbbfejlesztését javasoljuk NÁ 63 mm KPE vezetékekkel. Az intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási területek gázigénye az úthálózat melletti meglévő hálózatokról megoldható csatlakozó vezeték építésével.

Az autópálya É-i oldalán haladó 200 mm átmérőjű nagy-középnymású vezeték átépítése szükséges a közigazgatási határtól a Károly király útig.

6.5 Villamos energia

Budaörs villamos-energia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Rt. A települést ellátó hálózat kiépült, a villamos-energia ellátottság közel 100%-os, Kamaraerdő felső részén a hálózat kiépítése folyamatban van..

A város villamos-energia ellátása egyrészt a település nyugati, külterületi részén, a Gyár utca és a 100. sz. főút által körbezárt területen, a 10340 hrsz.-ú telken található Budaörsi 120/20 kV-os transzformátor alállomásból, másrészt a diósdí alállomásból kiinduló 20 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről történik. A Budaörsi alállomás megtáplálása a Solymár-Biatorbágy transzformátor alállomások között húzódó kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetékéről történik. A Budaörsi alállomás a fejlesztések ellátásához megfelelő nagyságú többletkapacitással rendelkezik.

A 120 kV-os távvezeték Biatorbágy irányából éri el a település határát, majd a 100. sz. főút déli oldalán haladva, a 10300/5 hrsz.-ú teleknél keresztezi a főutat, és beköt a transzformátor alállomásba.

A település területét egyéb nagyfeszültségű hálózat nem érinti.

A várost ellátó 20 kV-os hálózat földkábeles és légvezetékes kialakítású. A légvezetékes hálózat a családi házas beépítésű területek ellátását szolgálja, míg a kábeles kialakítás az ipari, kereskedelmi funkciójú területekre, valamint a lakótelepi részekre jellemző. A légvezetékes hálózat beton, vas és fa oszlopokon van elhelyezve. A települést ellátó transzformátorok oszlop illetve házas transzformátorok. Az épített házas transzformátorok főleg a lakótelepeken, illetve bevásárlóközpontoknál jellemzőek, a családi házas beépítésű területeken oszlop transzformátorok találhatóak. A transzformátorokról táplált kisméretű hálózatról elégtit ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A Budaörsöt ellátó transzformátor alállomásokból kiinduló 20 kV-os hálózatok a külterületi részen földkábeles és légvezetékes vezetésűek. A lakott terület határához érve egy részük földkábelként, másik részük légvezetékként halad tovább. A légkábelek általában az utcák nyomvonalát követik, de a település belterületének egyes részein (korábban külterület volt) telkeket keresztezve vezetnek. 20 kV-os légvezeték halad keresztül ÉNY-DK irányba a Muskátli utca és Boglárka utca közti területen, a település északi részén, a Kőhalom utcától kiindulva dél-kelet irányba az Alma utcáig, a Kőhalom utcától északi irányba a Hurok utcáig, és a Hurok utcánál keleti irányba leágazva a Szépkilátó utcáig.

A várost ellátó hálózati rendszer megfelelően megépült, de a továbbiakban is szükséges a légvezetékes rendszerről fokozatosan a földkábeles rendszerre való áttérés, melynek megvalósítása a városközpontban megkezdődött. További feladat a belső városrészekben, út rekonstrukcióknál és a fejlesztési területeken a földkábeles hálózatok kialakítása.

A beépítés-fejlesztések várható távlati becsült, többlet egyidejű villamosenergia-igénye jelentős.

Ennek megfelelően az új beépítési területeken a villamosenergia-ellátás biztosítására számítani kell a villamosenergia-hálózat háttérfejlesztésére, továbbá a közép-feszültségű hálózatok kiépítésére, melyet az üzemeltető az ELMŰ Rt. határoz meg a konkrét energiaigény alapján.

Az új beépítési területek úthálózata mentén ki kell építeni a kisméretű hálózatot, valamint a közvilágítás rendszerét is.

6.6 Hírközlés

Budaörs távközlési hálózatának üzemtetője a MATÁV RT. A város területét érintő optikai gerinckábelek a Budapest - Budaörs, Budapest - Érd, Budaörs - Bicske.

A település távközlési hálózata megépült, a település utcáiban légvezetékes, illetve földkábeles megoldással épült meg a hálózat. (a központi belterületen az ellátottság 100 %-os). A város ellátási rendszere a biatorbágyi primér központhoz tartozik

A város környezetében, a hírközlésben a VIVENDI és a GTS Hungária (Kamaraerdőben) cégek is részt vesznek.

A település felett ÉK-DNY irányban a Széchenyi (Budapest TV adóhegyről kiinduló országos mikrohullámú összeköttetés húzódik, 60 m magasság felett. Ez az összeköttetés tulajdonképpen az OMK központ és Seregélyes közötti rendszerben játszik szerepet. A védőtávolsága vízszintes és függőleges irányban 35-35 m. A város nyugati részén húzódik az ELMŰ hírközlő kábel. A kábel Törökbálint irányából éri el a település határát. Nyomvonala a vasutat, M7-es, az M1-es autópályák keresztezését követően a Muskátli utcával párhuzamosan, majd a 032 és 045. sz. közlekedési utakat keresztezve vezet, majd beköt a Budaörs 120 kV-os állomásba. A hírközlő kábel Budaörs határán kívül oszlopokon vezetve halad. Budaörs területét érintő szakasza földkábeles vezetőségű.

Új távközlési hálózatot földkábelbe javasolt létesíteni. A lakóterületeken kialakuló utcákban a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

6.7 Táv-hőellátás

A városban a táv-hőellátás a lakótelepi beépítésnél, és a hozzá kapcsolódó közintézményi területen létesült. A Bretzfeld utca, Baross utca, Szivárvány utca és Szabadság út által körbezárt területen, a Szabadság úttól északra eső, valamint a Szivárvány utca nyugati oldalán található lakóépületeknél, közintézményeknél (iskola, óvoda, rendőrség, Polgármesteri Hivatal) biztosított a táv-hőellátás. Budaörs táv-hőellátásának szolgáltatója a Budaörsi Településgazdálkodási Kft.

A táv-hőellátás bázisa a Bretzfeld és Lévai utcák találkozásánál található fűtőmű. A fűtőmű energiahordozója a vezetékes gáz, a rendszer többlet kapacitással rendelkezik, így további fogyasztók ellátására van lehetőség.

7. Intézmények:

A lakosság ellátását szolgáló alapfokú intézmények teljes egészében rendelkezésre állnak, bár az oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények 100%-osan telítettek.

Távlatban, a fejlesztési területek beépülésével egyidőben, a lakos- és lakásszám növekedéssel párhuzamosan, ütemezetten további oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények (bölcsőde, orvosi rendelő) építése szükséges. A terv gondoskodik ezek elhelyezésére, a meglévők fejlesztésére-bővítésére alkalmas területek kijelöléséről.

Továbbá a terv jelentős területeket jelölt ki a szabadidős-sport funkciójú létesítmények helyeként, melyeket általában a különleges területfelhasználású területek jelentenek. Kiemelt jelentőséggel bír a város leginkább hiányolt intézményeként a városi uszoda-strand-sportcsarnok építése.

A terv a városi heti piac helyeként a Mindszenty tér – Esze T. u. területét jelöli ki.