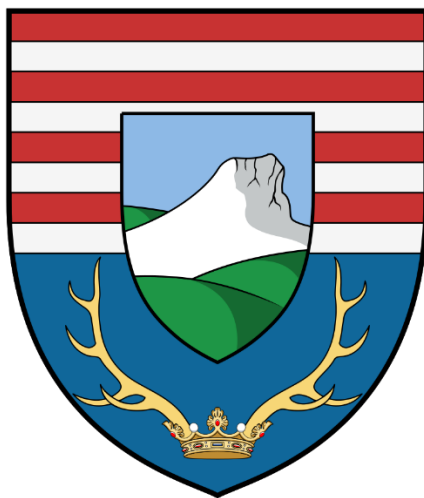




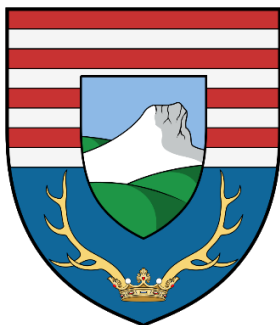
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERV

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

HELYZETFELTÁRÁS ÉS HELYZETELEMZÉS

2025. november

MEGBÍZÓ



Budaörs Város Önkormányzata

Cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Tel.: +36 (23) 447-800

E-mail: polgarmester@budaors.hu

Honlap: www.budaors.hu

TERVEZŐ



Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Damjanich u. 48.

Tel: +36 (30) 364 4275

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: www.proregio.hu

Aláírólap

Településtervezés

Gutai Berta



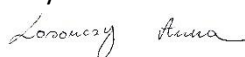
településmérnök, okl. szociológus
vezető tervező (TT/1 13-1847)

Horváth Ábel



okl. településmérnök (TT 03-0451)

Dr. Losonczy Anna Kornélia



okl. építésmérnök, felsőfokú urbanista
(TT 10-0285)

Bóta-Bachraty Zsófia



okl. építésmérnök

Szrakity Marianna



okl. településmérnök

Kovács Regő Kevin



tájrendező és kertépítő mérnök

Kovács Lolita Georgina



okl. terület- és településfejlesztő geográfus

Zöldfelületek és Tájrendezés

Fábián Sára



okl. tájépítésmérnök, városépítési,
városgazdálkodási szakmérnök (TK 01-5251)

Közlekedés

Rhorer Ádám



okleveles építőmérnök
(Tkö 01-3157)

Közmű

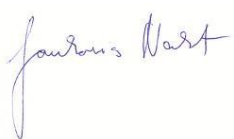
Hanczár Zsoltné



okl. építőmérnök; okl. városépítési-
városüzemeltetési szakmérnök
(MK 01-2418)

Műemlékvédelem, Régészet

Jankovics Norbert László



művészettörténész, régész, műemléki szakértő
szakértői sz.: 21-0016

Farkas Zoltán

régész, régész szakértő
szakértői sz.: 8P65C7

Tartalomjegyzék

1	HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	12
1.1	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK.....	12
1.1.1	Budaörs elhelyezkedése az országban	12
1.1.2	Budaörs a regionális településhálózatban.....	12
1.1.3	Budaörs települési térsége – a Budakeszi járás.....	14
1.2	A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
1.2.1	Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK).....	15
1.2.2	Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)	20
1.2.3	Pest Megye Területfejlesztési Programja (2021-2027)	26
1.2.4	Pest Vármegye Integrált Területi Programja (2021-2027)	27
1.2.5	Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)	28
1.3	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	31
1.3.1	A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve	32
1.3.2	Az országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége.....	33
1.3.3	Pest vármegye sajátos övezeteinek érintettsége	39
1.4	A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – BUDAÖRS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	41
1.5	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....	54
1.5.1	A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	54
1.5.2	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	56
1.6	A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	58
1.6.1	A hatályban lévő településrendezési eszközök	58
1.6.2	A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, megvalósult elemek	60
1.6.3	A hatályos TSZT és a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervének összefüggései	68
1.7	A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA.....	76
1.7.1	Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség.....	76
1.7.2	Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	90
1.7.3	Települési identitást erősítő tényezők	90
1.8	A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA	95
1.8.1	Humán közszolgáltatások.....	96
1.8.2	Esélyegyenlőség biztosítása	109
1.9	A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	111
1.9.1	A település gazdasági súlya, szerepköre	111
1.9.2	A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	114
1.9.3	A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése	115
1.9.4	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők	119
1.9.5	Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	121
1.10	AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ - ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE	122
1.10.1	Vagyongazdálkodás, gazdasági program	122



1.10.2 Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	123
1.10.3 Gazdaságfejlesztési tevékenység	123
1.10.4 Foglalkoztatáspolitikai	124
1.10.5 Lakás- és helyiséggazdálkodás	126
1.10.6 Intézményfenntartás	127
1.10.7 Energiagazdálkodás	128
1.11 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK	131
1.12 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT	133
1.12.1 Természeti adottságok	133
1.12.2 Tájhasználat, tájszerkezet	133
1.12.3 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	139
1.12.3.1 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	139
1.12.3.2 Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	139
1.12.3.3 Ökológiai hálózat	143
1.12.4 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	143
1.13 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	144
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	147
1.13.1.1 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	147
1.13.1.2 Zöldfelületi ellátottság értékelése	153
1.13.2 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	153
1.14 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	154
1.14.1 Területfelhasználás vizsgálata	154
1.14.1.1 A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	154
1.14.1.2 Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	154
1.14.1.3 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	159
1.14.1.4 Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)	164
1.14.1.5 Alulhasznosított, használaton kívüli és barnamezős területek	168
1.14.1.6 Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	169
1.14.2 A telekstruktúra vizsgálata	169
1.14.2.1 Telekmorfológia és telekméret vizsgálat	169
1.14.2.2 Tulajdonjogi vizsgálat	174
1.14.3 Önkormányzati tulajdon kataszter	174
1.14.4 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	176
1.14.5 Az építmények vizsgálata	176
1.14.5.1 Funkció, kapacitás	176
1.14.5.2 Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	176
1.14.5.3 Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	182
1.14.6 Az épített környezet értékei	184
1.14.6.1 Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	184
1.14.6.2 Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	191
1.14.6.3 Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	204
1.14.7 Világörökségi és világörökségi várományos terület	205



1.14.7.1 Műemlék, műemlékegyüttes	205
1.14.7.2 Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	206
1.14.7.3 Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet... ..	206
1.14.7.4 Nemzeti emlékhely	206
1.14.7.5 Helyi védelem.....	206
1.14.8 Az épített környezet konfliktusai, problémái	213
1.15 KÖZLEKEDÉS.....	214
1.15.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	214
1.15.2 Közúti közlekedés	214
1.15.3 Községi közlekedés	216
1.15.3.1 Közúti	216
1.15.3.2 Kötőtpályás	217
1.15.3.3 Légi közlekedés	217
1.15.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	221
1.15.5 Parkolás	221
1.16 KÖZMŰVESÍTÉS.....	222
1.16.1 Vízi közművek	223
1.16.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	223
1.16.1.2 Szennyvízelvezetés	224
1.16.1.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	226
1.16.2 Energiaközművek	227
1.16.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	227
1.16.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	228
1.16.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	233
1.16.3 Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	244
1.17 KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)	245
1.17.1 Talaj.....	245
1.17.2 Felszíni és felszín alatti vizek	247
1.17.3 Levegőtisztaság és védelme	249
1.17.4 Zaj- és rezgésterhelés	252
1.17.5 Sugárzás védelem	256
1.17.6 Hulladékkezelés	257
1.17.7 Vizuális környezetterhelés.....	257
1.17.8 Árvízvédelem.....	258
1.17.9 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	259
1.18 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK.....	260
1.18.1 Építésföldtani korlátok	260
1.18.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei.....	260
1.18.1.2 Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	260
1.18.1.3 Földrengés veszélyeztetett területei.....	260
1.18.2 Vízrajzi veszélyeztetettség.....	260
1.18.2.1 Árvízveszélyes területek.....	260



1.18.2.2 Belvízveszélyes területek	261
1.18.2.3 Mély fekvésű területek	261
1.18.2.4 Árvíz és belvízvédelem	261
1.18.3 Egyéb	261
1.18.3.1 Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	262
1.18.3.2 Mélységi, magassági korlátozások	262
1.18.3.3 Tevékenységből adódó korlátozások	262
1.19 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	263
1.20 VÁROSI KLÍMA.....	263
2 HELYZETÉRTÉKELÉS	266
2.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK.....	266
2.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	266
2.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	267
2.4 HATÁLYOS TELEPÜLÉSEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	268
2.5 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA.....	268
2.6 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA	270
2.7 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	271
2.8 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA	272
2.9 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK	272
2.10 A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT	273
2.11 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	273
2.12 ÉPÍTETT KÖRNYEZET	274
2.13 KÖZLEKEDÉS.....	275
2.14 KÖZMŰVESÍTÉS.....	275
2.15 KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)	277
2.16 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK.....	278
3 ÉRTÉKTÉRKÉPEK	279
4 JAVASOLT CÉLRENDSZER	281
5 JAVASOLT VÁROSRÉSZI CÉLOK	282



Ábrajegyzék

1. ábra: Budaörs elhelyezkedése.....	12
2. ábra: Városhálózati struktúra Magyarországon	13
3. ábra: Városok kategorizálása	13
4. ábra: Budakeszi járás települései	14
5. ábra: Az ország jövőképe és fejlesztési rendszere	17
6. ábra: OFTK célrendszerének és az EU2020 stratégiának kapcsolata	18
7. ábra: Városhálózat (belső és külső városi gyűrű)	20
8. ábra: A koncepció célrendszere, átfogó, stratégiai és horizontális céljai	21
9. ábra: Pest Megyei pólustérségei	26
10. ábra: Földrajzi célterületek Pest vármegyében és Budaörs elhelyezkedése.....	28
11. ábra: A megye klímavédelmi célrendszere	29
12. ábra: Pest megye mitigációs intézkedései	29
13. ábra: Pest megye alkalmazkodási intézkedései	30
14. ábra: Pest megye szemléletformálási intézkedései	30
15. ábra: Budaörs TFK célrendszere.....	55
16. ábra: A lakónépesség alakulása Budaörsön (2011-2023).....	77
17. ábra: Budaörs korfája (2011)	77
18. ábra: Budaörs korösszetételének nemek szerinti megoszlása (2022)	78
19. ábra: Budaörs öregedési index alakulása (2011-2023)	79
20. ábra: Budaörsi elveszületések és halálozások számának változása (2011-2023)	79
21. ábra: Budaörs vándorlási egyenlege ezrelékben kifejezve (2011-2023).....	80
22. ábra: Budaörs nemzetiségi összetétele (2022)	81
23. ábra: Budaörs nemzetiségi összetétele (2011)	82
24. ábra: Vallási felekezetek százalékos megoszlása Budaörsön (2022).....	83
25. ábra: A legmagasabb iskolai végzettség változása Budaörsön (fő) (2011 és 2022)	84
26. ábra: A legmagasabb iskolai végzettség térségi összehasonlításban (%) (2022)	84
27. ábra: Budaörs lakásállományának megoszlása az építési idő szerint (%) (2022)	86
28. ábra: Budaörs lakásállományának komfortszint szerinti megoszlása	86
29. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2011-ben (%).....	87
30. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2022-ben (%).....	87
31. ábra: A foglalkoztatottság alakulása térségi összevetésben (2022).....	88
32. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Budaörsön (2011-2023)	88
33. ábra: Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem értéke a Budakeszi járásban (Ft) (2023) ..	89
34. ábra: GfK települési toplista a vásárlóerő-index alapján (2023)	90
35. ábra: Lakossági elégedettségi felmérés (2025).....	94
36. ábra: Egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok száma (fő) 2011-2023	97
37. ábra: A működő bölcsődei férőhelyek, valamint a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2017-2023)	100
38. ábra: Az óvodai férőhelyek és a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2017-2023)	102
39. ábra: Általános iskolai tanulók a nappali oktatásban (2016-2024)	104
40. ábra: Gimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban Budaörsön (2016-2023)	106
41. ábra: Vállalkozások jegyzett tőkéje egy lakosra (1000 Ft).....	112
42. ábra: Helyi önkormányzat iparűzési adóbevétele egy lakosra (1000 Ft)	112
43. ábra: Működő vállalkozások száma Budaörsön 2019-2024 (db).....	113
44. ábra: A Helsinki folyosók és a TEN-T hálózat elemei Magyarországon	120
45. ábra: Ingatlanárak Budaörsön (2025)	121
46. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Budaörsön (%) (2011-2023).....	125
47. ábra Budaörs területének művelési ág szerinti megoszlása	134



48. ábra: Átlagosnál jobb minőségű termőföldek és borszőlő termőhelyi katasztere I. II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.....	135
49. ábra: Budaörs területének MEPAE egyszerűsített felszínborítás szerinti megoszlása.....	136
50. ábra: Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők	148
51. ábra: Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	152
52. ábra: Budaörs átalakuló területei	169
53. ábra:Oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési mód a történelmi belvárosban	177
54. ábra: Szabadonálló beépítési mód kertvárosias lakóterületen	178
55. ábra: Szabadonálló beépítési mód gazdasági területen.....	178
56. ábra: Szabadonálló beépítési mód kertvárosias lakóterületen	179
57. ábra: A Terrapark városrész zárt sorú beépítése	179
58. ábra: Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei.....	183
59. ábra: Budaörs kamarai térképe, 1766 MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717.....	185
60. ábra: Budaörs felmérése, részlet. 1767-1779,	186
61. ábra: Budaörs tagosítási térképe, részlet, 1879 MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe,.....	187
62. ábra: Budaörs kataszteri felmérése, 1885	188
63. ábra: Budaörs EOTR térképen, 1980 körül.....	190
64. ábra: Csiki-pusztá	191
65. ábra: Kamaraerdő-dűlő	192
66. ábra: Csiki-szőlők.....	192
67. ábra: Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	193
68. ábra: Kálvária-domb.....	193
69. ábra: Rustenwiesen.....	194
70. ábra: Csap utca 4.....	194
71. ábra: Belterület	195
72. ábra: Rózsa utca 7.	195
73. ábra:Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct.....	196
74. ábra: Belterület	196
75. ábra: Kamaraerdői Törzsgyümölcsös	197
76. ábra: Kamaraerdői Törzsgyümölcsös	197
77. ábra: Csiki-hegy alja	198
78. ábra: Károly király út 13. – archivált lelőhely	198
79. ábra: Nárcisz utca 5. – archivált lelőhely.....	198
80. ábra: Budakeszi, Csiki- hegyek alatt.....	199
81. ábra: Törökbálint, Fekete-dűlő.....	200
82. ábra: Törökbálint, Fekete-dűlő.....	200
83. ábra: Törökbálint, Hosszú-rétek.....	201
84. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások	202
85. ábra: A szél energiája Magyarországon.....	229
86. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s].....	229
87. ábra: A globális sugárzás (MJ/m ²) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009).....	230
88. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján.....	230
89. ábra: Kogutowicz K.	231
90. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek	232
91. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe	232
92. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőtérképe (részlet).....	233
93. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása	233
94. ábra Budaörs felszíni földtana.....	245



95. ábra: Budaörs genetikai talajtípusai.....	246
96. ábra: Budaörs talajainak talajértékszám.....	246
97. ábra: Felszíni vízfolyások és a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területek Budaörs területén	248
98. ábra: Talajvízszint Budaörs térségében.....	249
99. ábra: Közúti nehézgépjárműforgalom - 2021.10.10 (E/nap).....	252
100. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} közúti zajterhelés.....	253
101. ábra: Éjszakára jellemző $L_{éjjel}$ közúti zajterhelés.....	253
102. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} vasúti zajterhelés.....	254
103. ábra: Éjszakára jellemző $L_{éjjel}$ vasúti zajterhelés.....	254
104. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} repülési zajterhelés	255
105. ábra: Radioaktivitás Környezeti Monitoring rendszer mérőállomása Sasadon	256
106. ábra: A mérőállomáson mért háttérugrási adatok 2025 szept. 10 és 17 között.	256
107. ábra: Az átlagos hőmérséklet és csapadékmennyiség alakulása Budaörsön 2023-ban.....	263
106. ábra: Városi hősziget jelenség.....	264



Táblázatjegyzék

1. táblázat: Budakeszi járás települései	14
2. táblázat: Budaörs területi mérlege.....	36
3. táblázat: Budaörs szomszédos településeinek településrendezési eszközeinek vizsgálata	50
4. táblázat: Az ITS célrendszere.....	56
5. táblázat: Hatályos akcióterületi fejlesztések.....	56
6. táblázat: Szerkezeti terv elemei és megvalósulásuk	67
7. táblázat: Lakónépesség hosszútávú alakulása	76
8. táblázat: Természetes szaporodás és fogyás Budaörsön (ezrelék)	80
9. táblázat: A nemzetiségek aránya Budaörsön, regionális összehasonlításban (2022)	82
10. táblázat: A vallási felekezetekhez való tartozás megoszlásának változása Budaörsön (2011, 2022)	83
11. táblázat: A családszerkezet változása Budaörsön	85
12. táblázat: Budaörs intézményei (2025)	96
13. táblázat: Az óvodás gyermekek létszámának megoszlása az egyes intézményekben Budaörsön (2023)	102
14. táblázat: Általános iskolai tanulók létszámának megoszlása az egyes intézményekben Budaörsön (2023)	105
15. táblázat: Budaörsi regisztrált vállalkozások száma létszámkategóriánként (db)	113
16. táblázat: Regisztrált társas vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti száma és megoszlása (2023)	114
17. táblázat: Széchenyi 2020, Széchenyi Terv Plusz programok keretében elnyert és megvalósított vagy megvalósítás alatt álló pályázati projektek.....	119
18. táblázat: Az önkormányzat által közvetve vagy közvetlenül üzemeltetett intézmények	128
19. táblázat: A Széchenyi Terv Plusz, Széchenyi 2020 programok keretében Budaörs Város Önkormányzat által elnyert energiahatékonysági korszerűsítési pályázatok 2016-2025 között	129
20. táblázat: A budaörsi közintézményekben telepített megújuló energia rendszerek (2025)	129
21. táblázat: Budaörs közüzemi szolgáltatók	132
22. táblázat: A termőföldek művelési ágak és minőségi osztályok szerint Budaörsön	155
23. táblázat: A telkek telekméretek szerinti eloszlása	171
24. táblázat: Műemlékek és műemlékegyüttesek	206
25. táblázat: Műemléki területek.....	206
26. táblázat: Helyi egyedi védelem elemei	211
27. táblázat: VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok.....	250

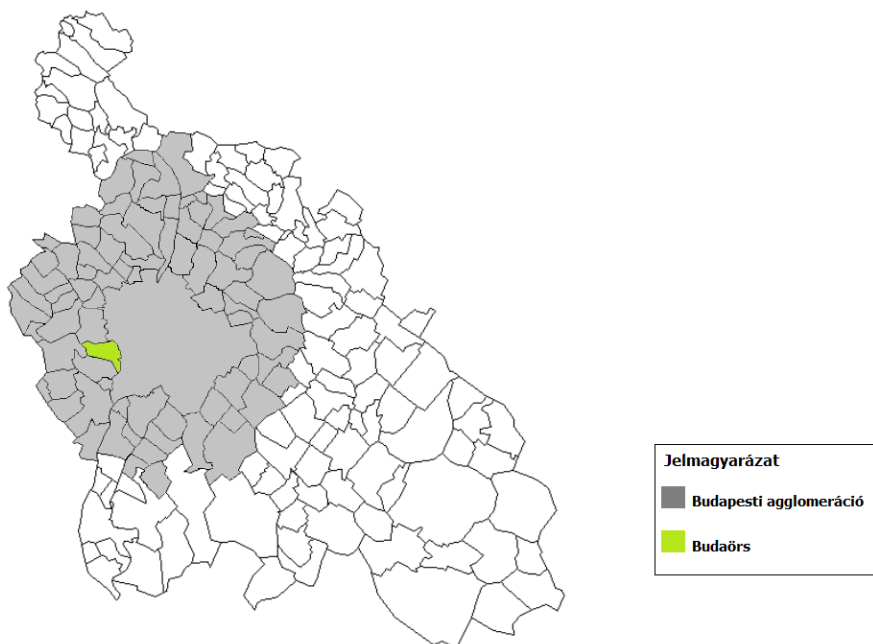


1 HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

1.1.1 Budaörs elhelyezkedése az országban

Budaörs 1986 óta városi rangú település. A NUTS2 Pest régióban (HU12), Pest vármegyében (HU120), a fővárosi agglomerációban Budapesttől nyugatra helyezkedik el. A fővárost Béccsel, illetve a Balatonnal összekötő M1-M7-es autópályák közös szakasza és a nyugat-európai vasúti rendszerhez közvetlenül kapcsolódó Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasúti fővonal mentén húzódik a város, ezért is nevezhető Budaörs Budapest nyugati kapujának. (1. ábra)

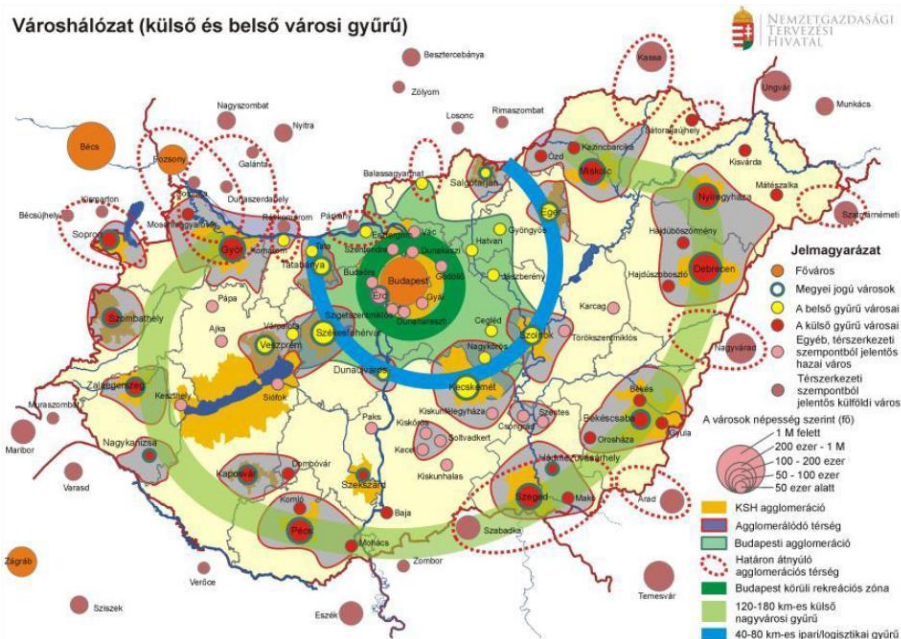


1. ábra: Budaörs elhelyezkedése

Forrás: saját szerkesztés

1.1.2 Budaörs a regionális településhálózatban

A városok és térségeik az ország gazdasági növekedésében és területi fejlődésében is jelentős szerepet játszanak. A térségi szemlélet érdekében az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció (OFTK; elfogadva az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozatával) kijelölte a növekedés elsődleges színtereit és hálózatait. Ezeket olyan városok alkotják, amelyek kiemelkedő telephelyi lehetőségeik, jelenlévő és potenciális befektetőik, vállalataik, térségi beágyazódottságuk révén a növekedés dinamikus térségeiként jelennek meg a hazai településszerkezetben. (2. ábra)

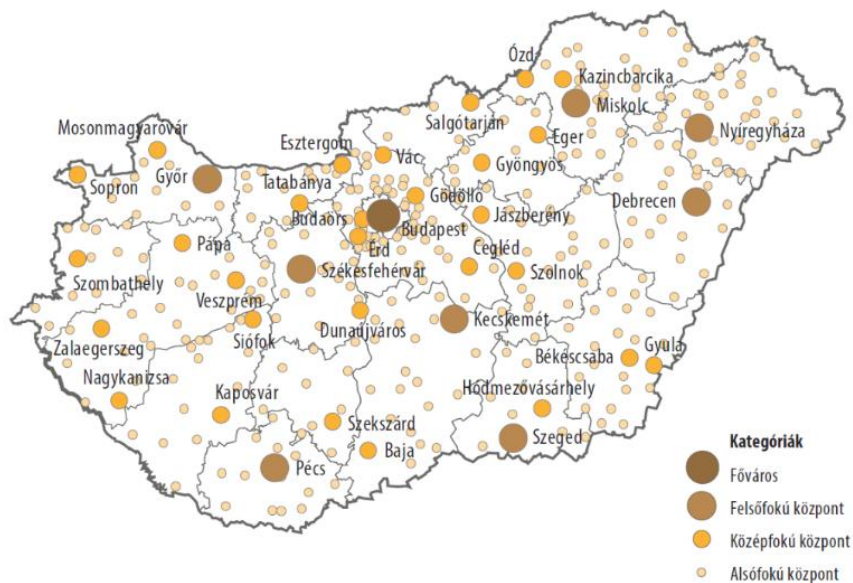


2. ábra: Városhálózati struktúra Magyarországon

Forrás: OFTK, p. 142.

Budaörs az OFTK besorolása alapján „egyéb, térszerkezeti szempontból jelentős hazai város” kategóriába került. A 2,6 milliós népességű budapesti agglomeráció kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Ebben a dinamikus agglomerációs térségben kell Budaörsnek minél jobban pozicionálni szerepét.

A Központi Statisztikai Hivatal 2015-ben kiadott „Magyarország településhálózata 2.” tanulmányában a településhierarchia vizsgálata során, a városi funkciók figyelembevételével négy kategóriát alakított ki. Ez alapján Budaörs középfokú központnak minősül. (3. ábra)

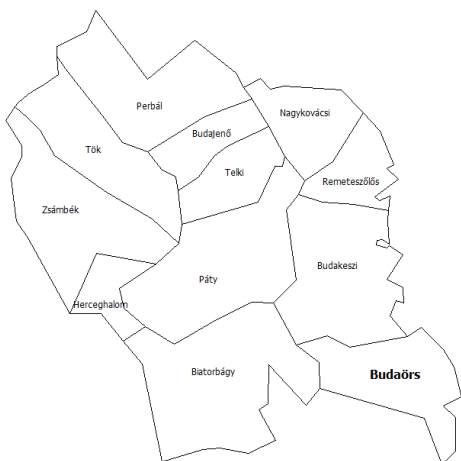


3. ábra: Városok kategorizálása

Forrás: KSH – Magyarország településhálózata 2., p. 19.

Budaörs földrajzi fekvése alapvetően meghatározza a város pozícióját a településhierarchiában. A kapu szerepből adódó fővároshoz való szoros kapcsolódás és az autópályák által biztosított igen kedvező elérhetőség (M1, M7, M0) jelentősen hozzájárultak a város tőkevonzó-képességéhez, a bővülő munkahelyi kínálathoz, a lakosságszám növekedéséhez (szuburbanizációs folyamat), a vállalkozói aktivitás felfutásához, a település lakóinak életszínvonal emelkedéséhez, a települési szolgáltatások számának és minőségének dinamikus fejlődéséhez. Budaörs, mint korábbi monofunkciós alvóváros átalakult és Budapest szomszédságában (mint edge city) az agglomerációs térség egyik centrum településévé vált. Budaörs város vezetése az elmúlt közel 30 évben sikeresen használt ki a Budapest közelségéből származó előnyöket.

1.1.3 Budaörs települési térsége – a Budakeszi járás



4. ábra: Budakeszi járás települései

Forrás: saját szerkesztés

2013-ban a járási rendszer bevezetésével a korábbi Budaörs vezetésű kistérség átalakult. A legnépesebb, a fejlettebb társadalmi-gazdasági mutatókkal, jó közlekedési elérhetőséggel és kiépült, színvonalas intézményrendszerrel rendelkező Budaörs helyett Budakeszit jelölték ki járásközpontnak. A Budakeszi járás jelenleg 12 településsel működik és a megalakítása óta nem változott települési összetétele. (4. ábra) A társadalmi-gazdasági mutatói alapján az ország egyik legfejlettebb járásának számít.

A Budakeszi járás településeit az 1. táblázat foglalja össze.

TELEPÜLÉSEK	JOGÁLLÁS (RANG)	LAKÓNÉPESSÉG (2024. DEC 31.) (FŐ)	TERÜLET (KM ²)	NÉPSÚRÚSÉG (FŐ/KM ²)
Budakeszi	város	15.862	37,10	428
Bátorbágy	város	15.338	44,10	348
Budajenő	község	2.576	12,40	208
Budaörs	város	29.398	23,60	1246
Herceghalom	község	2.814	7,30	385
Nagykovácsi	nagyközség	8.809	27,70	318
Páty	község	8.610	39,30	219
Perbál	község	2.118	25,60	83
Remeteszőlős	község	1.059	2,90	365
Telki	község	4.518	10,50	430
Tök	község	1.546	24,80	62
Zsámbék	város	5.836	33,70	173
BUDAKESZI JÁRÁS ÖSSZESEN		98.484	289,00	341

1. táblázat: Budakeszi járás települései

Forrás: TEIR

1.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Budaörsöt az alábbi területfejlesztési dokumentumok érintik:

- **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió** (továbbiakban: OFTK), ami a 1/2014. (I.3.) OGY határozat mellékleteként került elfogadásra,
- **Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)** a Pest Megyei Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva (2021 áprilisban felülvizsgálata megtörtént),
- **Pest Megyei Területfejlesztési Program (2021-2027),**
- **Pest Vármegye Integrált Területi Programja (2021-2027),**
- **Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030).**

1.2.1 Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

A 2014-2020 közötti európai uniós fejlesztési időszakra való felkészülés idején (az elmúlt években) hazánkban alapvetően megváltoztak a terület- és településfejlesztés törvényi és szervezeti keretei. Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadva a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló határozatot, új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztéséhez.

A **NEMZETI FEJLESZTÉS 2030** koncepció a további tervezés során is figyelembe veendő - horizontális szempontként határozta meg:

- a) a befogadást – a társadalmi felzárkózás támogatását,
- b) az esélyegyenlőség megteremtését, a nemzeti identitás erősítését,
- c) a fenntartható fejlődést– fenntartható növekedést,
- d) az értékmegőrzést és az intelligens növekedést;

A fejlesztési források felhasználásának NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban rögzített alapelvei:

- a) nemzeti fejlesztési célok és prioritások érvényesítése,
- b) a közpénzfelhasználás közhasznú eredményezése,
- c) partnerség és közösségi részvétel,
- d) foglalkoztatáshoz való hozzájárulás,
- e) a természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása,
- f) a megtermelt értékek hasznosulása a helyi közösség javára, kedvezményezettség,
- g) a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségek és települések fejlesztésére rendelkezésre álló forrásokat meghatározott támogatási szabályok alapján indokolt felhasználni,
- h) a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségekből és településekről benyújtott pályázatokat a pályázatok értékelése során a felzárkóztatás elősegítése érdekében indokolt előnyben részesíteni



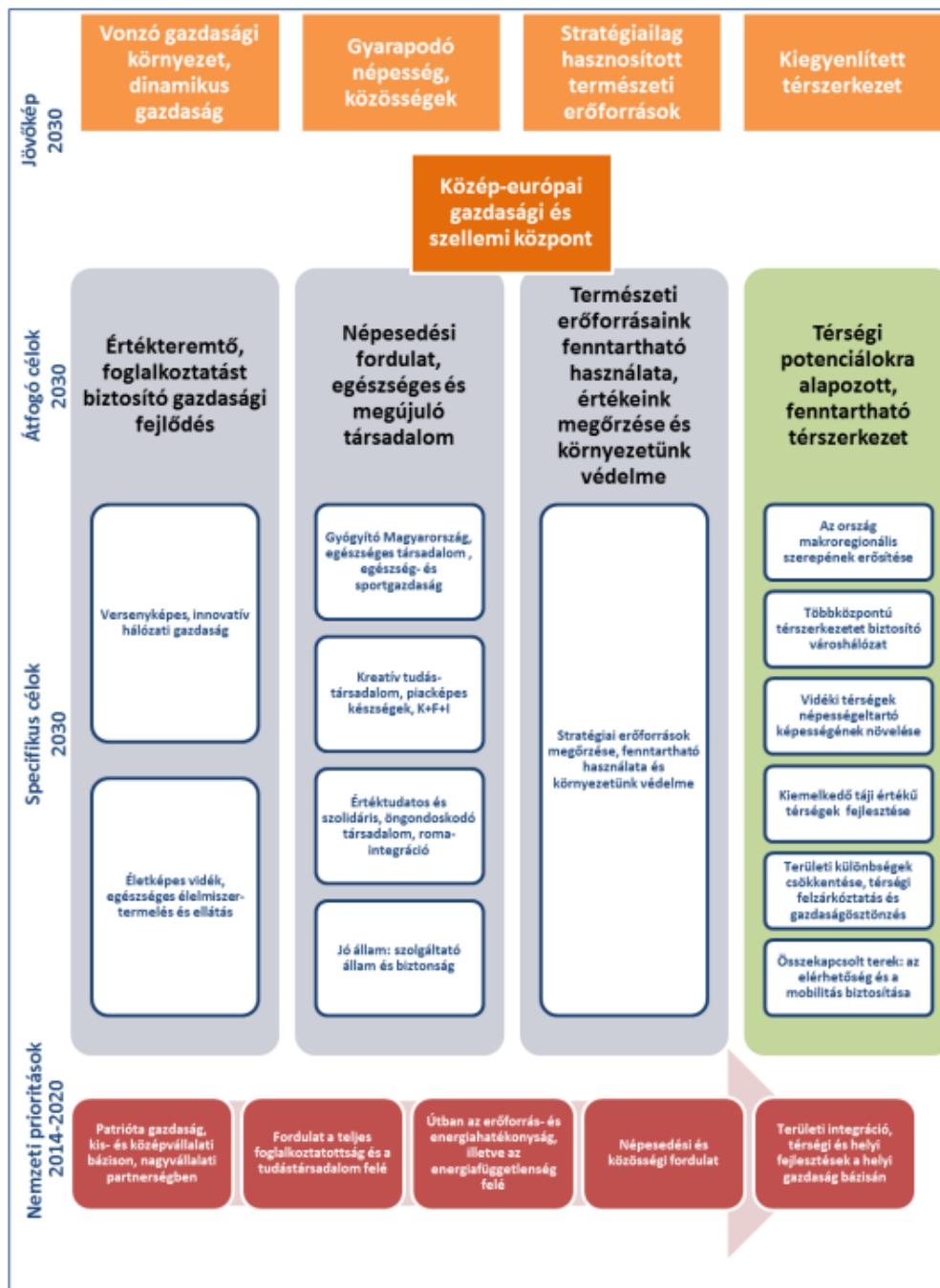
A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki:

- a) értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- b) népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- c) természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- d) térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

Az ország jövőképe és fejlesztési célrendszere a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban:

Budaörs tekintetében az egy főre jutó zöldfelületek aránya kb. 15 m² /fő. Ez az arány összességében jó zöldfelületi ellátottságot eredményez, ezért elmondható, hogy Budaörs még mindig egy kellemes, élhető település. Budaörs közvetlenül kapcsolódik a Budai-hegységhez, ezért a város határában nagy kiterjedésű védett természeti területek terülnek el, melyek fontos ökológiai és rekreációs értéket képviselnek. A városközpontban és az autópályák bevezető szakasza menti kereskedelmi-logisztikai övezetben a nagy burkolt felületek dominálnak, kevés a valódi zöldfelület, így a hőszigetelés itt a legintenzívebb. A külterületi mezőgazdasági és üdülőterületi ingatlanokon egyre terjedő üdülő-lakó funkció tovább csökkenti az egyébként kedvező zöldfelületi arányt. A belterületen bár sok a magánkert, a lakosság számára szabadon elérhető, árnyékos közcélú zöldfelület viszonylag ritka. Budaörs történeti belvárosa különösen szegény közcélú zöldfelületekben, az új lakóterületeken, amelyek az egykori szőlőhegyeken jöttek létre, szinte egyáltalán nincs közpark-funkciójú zöldfelület. A közcélú zöldfelületek lényegében a lakótelepek közösségi zöldfelületeire korlátozódnak, a szabadtéri rekreációnak kevés a tere, ezért ezek a tevékenységek is, a már így is túlterhelt természetvédelmi területeket terhelik. Mind a zöldfelületek, mind a fás növényzet szempontjából az éghajlatváltozás egyre erősebben érezteti hatását, sok növény nem tud alkalmazkodni a szélsőséges időjárási viszonyokhoz. A zöldfelületekre nem csak kiszáradás, a heves esőzések, a szélviharok, de az egyre gyakoribb tüzesetek, valamint az invazív növény- és állatfajok terjedése is negatív hatással vannak.





5. ábra: Az ország jövőképe és fejlesztési rendszere

Forrás: Nemzeti Fejlesztés 2030 koncepció

Az átfogó célok megvalósulása érdekében specifikus és területi célkitűzések kerültek meghatározásra: A célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, így a járásközponti városi ITS-ek számára is kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávú–fókuszált– fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok:

- versenyképes, innovatív gazdaság,
- gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,

- kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- érték tudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme.
- A területi specifikus célok, amelyek Budaörs tervezését is érintik:
- a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- a vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

A magyar fejlesztéspolitika elsődleges keretét az Európai Unió kohéziós és vidékfejlesztési politikája, illetve a 2014–2020-as programozási és fejlesztési időszakban rendelkezésre álló uniós fejlesztési források képezik. A Konceptió a nemzeti szükségletekből és sajátosságokból kiindulva középtávon (2014–2020 között) kijelöli azokat a stratégiai fókuszokat, amelyek az ország hosszú távú céljainak megvalósulását szolgálhatják.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszerének kapcsolata az EU2020 stratégiához:

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben	• Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség • Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság • Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat
Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé	• Foglalkoztatás növelése • Tudástársadalom megalapozása
Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé	• Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás • Klíma- és környezetvédelem
Népességi és közösségi fordulat	• Befogadó és gyarapodó társadalom • Gyermekvállalás ösztönzése, népességi kihívások kezelése
Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán	• Területi integráció, területfejlesztés • Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek • Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben • Kiterjedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés

6. ábra: OFTK célrendszerének és az EU2020 stratégiának kapcsolata

Forrás: OFTK

- Teret kell nyerniük a várostérségi települések által közösen kialakított és megvalósított fejlesztéseknek, és csökkennie kell a települési szinten kiosztott és a pályázati úton elérhető fejlesztési közpénzek jelentőségének.
- A városi fejlesztések is a térség egészének javát szolgálják, az erőforrások települések közötti funkcionális és harmonikus elosztásával. Mindez dedikált forráskereteken, térségi

együttműködésben kialakított helyi- térségi projektcsomagok vagy programok formájában nyilvánulhat meg, különösen az uniós fejlesztési források felhasználásakor.

- A nagyobb városainkban – különösen a húszezer fő feletti városainkban – külön erőforrásokat kell fordítani a városi központok fejlesztését szolgáló sajátos akciókra is.
- Ugyanakkor kialakítandók a vidékies települések sajátosságainak megfelelő fejlesztések is, és a kettőnek szinergiában kell lennie egymással.
- A várostérségek fejlesztéseit központilag orientálni kell, összhangban a kormányzati és megyei szintű fejlesztésekkel. Fontos, hogy e tárgykör sokszínű legyen, lehetőséget adva a komplex és integrált megközelítések alkalmazására, kiterjedve a települési infrastruktúrára, a közösségi és közúti közlekedésre, a gazdaságra és helyi gazdaságra, a foglalkoztatásra, a közszolgáltatásra, a társadalmi felzárkózásra, a tudatformálásra vagy akár a képzésekre.
- Minden területi alapú tematikus fejlesztés esetében törekedni kell arra, hogy a beavatkozás terei itt is egy vagy több várostérségből épüljenek fel (pl. a területpolitika vagy egyes ágazati politikák kiemelt térségei). Így válhat a fejlesztések területi „építőelemévé” a valós helyi szintű térszerveződés.
- Együtt-tervezés: nemcsak a közpénzekből megvalósuló térségi fejlesztésekben, de a települések gazdálkodásában és tervezésében (ld. terület- településrendezési- és településfejlesztési tervezés, helyi adópolitika) is a térségi, a várost és vonzáskörzetét szerves egységben kezelő szemléletet és gyakorlatot kell alkalmazni.
- Törekedni kell a természeti környezet értékeinek megőrzésére, a belső városi zöldfelületek és a várost övező ökológiailag értékes területek közti kapcsolatok erősítésére.

Stratégiai várostérség-fejlesztés követelményei a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentum szerint:

- Nemzeti szinten összehangolt, reális adottságokra alapozott, városgazdasági szempontokat is integráló várostérség fejlesztési, és különösen várostérségi gazdaságfejlesztési stratégiák kidolgozása és végrehajtása szükséges a nemzetgazdasági növekedés élénkítése érdekében
- Olyan városi jövőképek kialakítására van szükség, melyek egységes koordináció révén elősegítik, hogy a városok térségi és gazdasági szempontoknak is megfelelő integrált stratégiai szemléletet képviselhessenek, melyekben a térségalkotó, hasonló adottságokkal rendelkező települések egymás fejlesztési intézkedéseit nem kioltva, hanem összehangolt tervezésük és fejlesztéseik révén hatékonyabb és fenntarthatóbb rendszereket alakítanak ki, egyeztetve a helyi társadalom képviselőivel, a települést használó csoportok preferenciáival.

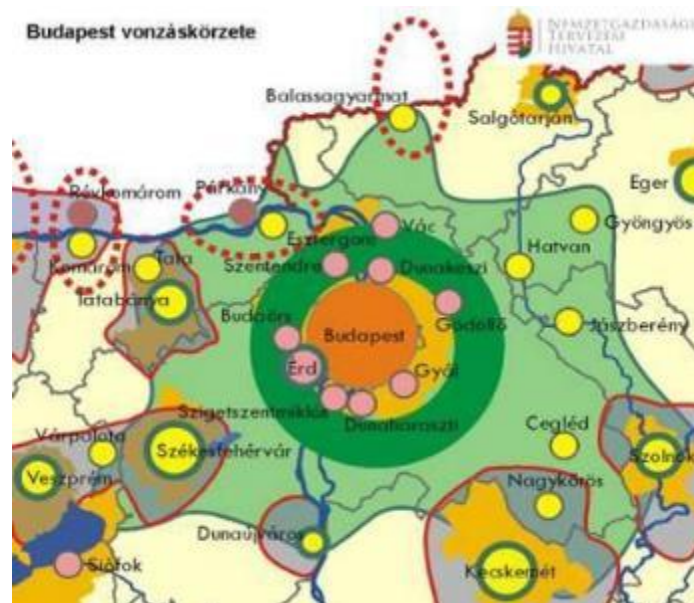
Pest vármegye és az agglomeráció (a metropolisz térség) fejlesztése a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentumban:

„A budapesti agglomeráció – melynek Budakeszi és térsége is szerves része – kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Az agglomerációt az európai nagyvárosok közvetlen vonzáskörzetében tapasztalt kihívások jellemzik. Ezek közül kiemelhető az óriási tömegigényeket kiszolgáló közlekedés, amelyet a Budapest felé irányuló és az agglomeráción belüli kapcsolatok nehézségei mellett még a Budapest központú országos közlekedési hálózat átmenő forgalma is terhel. Szintén külön említendő a stratégiai és térségi szinten kevésbé koordinált fokozódó beépítés és a települések összenövése, melynek eredményeként fenntarthatóságában sérül a területhasználat (ritkul az ökológia-rekreációs hálózat, károsodik a táji és



kulturális örökség), a lakó és a termelő-szolgáltató funkciók kedvezőtlenül keverednek, hiányoznak a valós települési központok. Továbbá a térség az ország legkedvezőbb demográfiai adottságú területeként nagy kihívások elé állítja az oktatási- nevelési közszolgáltatásokat. Az agglomerációs kihívások eredményes kezelése csak a települési és a megyei szereplők koordinált együttműködésében képzelhető el.”

Az országos fejlesztési dokumentum szerint Pest megye városainak mindegyike csatlakozhat a Budapest üzleti nagytérségének peremén található „belső gyűrű városai” füzér egyes tagjai körül kialakuló markáns és specializált várostérségi gazdaságfejlesztéshez. Ez elengedhetetlen eleme annak, hogy a metropolisz térség valós gazdasági egységbe forrjon, hogy gazdasági fejlődése több központ köré szerveződjön és kiegyensúlyozottabb, összességében erőteljesebb legyen. Mindez nyilván nem támogathatja az urbanizáció területi kiterjedését, sőt, alapvetően (de nem kizárólagosan) Pest megye egyes térségeiben fejleszthető tovább a népesség-tömörülés rekreációs és egészségügyi igényeit kiszolgáló zöldgyűrű.



7. ábra: Városhálózat (belső és külső városi gyűrű)

Forrás: OFTK

1.2.2 Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)

Pest Megyei Közgyűlésének 12/2013 (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva (2021. áprilisban felülvizsgálata megtörtént)

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptiójának átfogó célkitűzései:

1. Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között

- Testi és lelki értelemben is ép társadalom nélkül bármilyen gazdasági fejlődés kudarcra van ítélve, ezért első átfogó cél a társadalmi megújulás elősegítése;
- Az egyéni felelősségvállalás erősítése mellett fontos a szociális intézményrendszer és a közösségi értékek erősítését;
- A családok támogatása prioritást élvez a koncepcióban, valamint fontos az egyéni és közösségi érdekek összehangolását;
- Ösztönözni, építeni szükséges az együttműködések minden szereplő között;

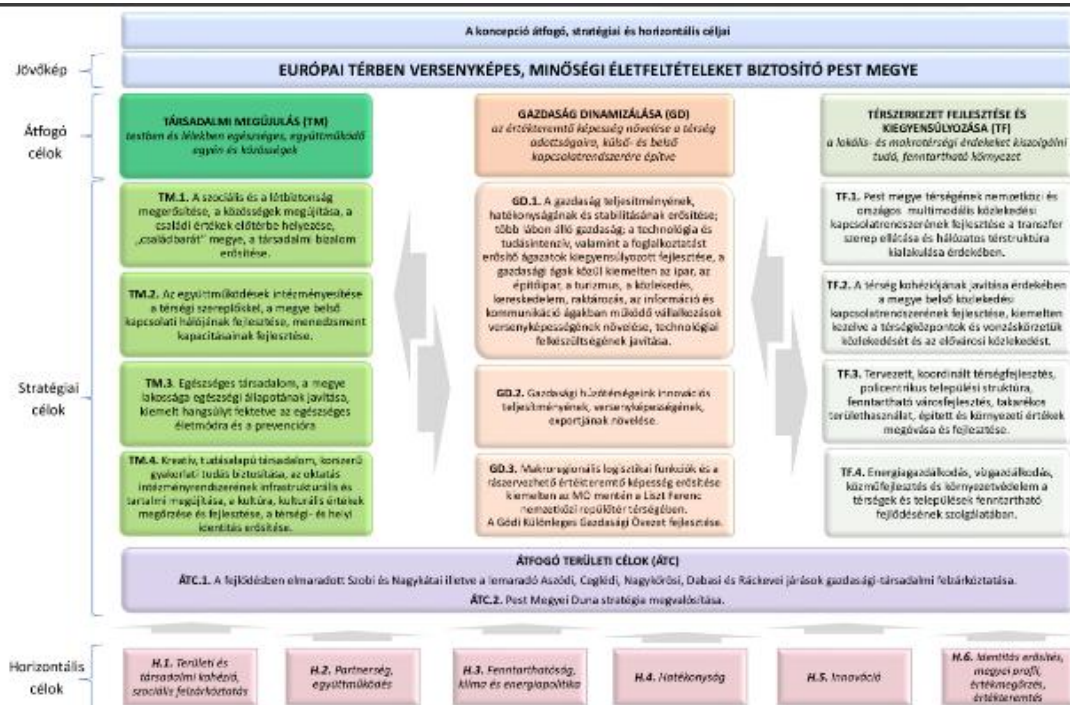
- Az egyén szintjén az egészségi állapot javítása és a folyamatos megújulásra való képesség elsajátítása a legfontosabb

2. Gazdaság dinamizálása; az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve

- A megye fenntartható módon akkor tud hosszú távon minőségi életfeltételeket kínálni, ha gazdasága megerősödik és az európai térben is versenyképessé válik;
- Célkitűzések között egyaránt vannak területi és ágazati célok;

3. Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet

- A megye pozícióit a makrotérségi és a belső hálózati elemek egyidejű, összehangolt, fenntartható módon megvalósuló fejlesztésével lehet javítani;
- Kiemelt terület a térségi központok és vonzáskörzetük, valamint az elővárosi közlekedés fejlesztése;
- Átgondolt víz és energiapolitika megvalósításra kell törekedni;



8. ábra: A koncepció célrendszere, átfogó, stratégiai és horizontális céljai

Forrás: PMTFK

A célrendszer struktúrájának felépítése során három nagy átfogó célt határoz meg a koncepció, melyeken belül ágazati és területi stratégiai célok kerültek kitűzésre. A stratégiai célok teremtik meg a Programalkotás fázisának gerincét. A horizontális célok olyan jellegű kitűzések, melyeknek jellegüknél fogva szükséges valamennyi stratégiai célt áthatniuk, hatásuk nem korlátozódhat egyetlen szegmensre sem önállóan.

Speciális stratégiai cél a Pest Megyei Duna Stratégia megvalósítása és a Homokhátság térségének komplex fejlesztése. A célkitűzés teljesítéséhez mindhárom átfogó célban rögzített kitűzésekből használni kell elemeket.

Pest megye fejlesztésének horizontális céljai:

„A területi és az ágazati stratégiai célok mellett meghatároztunk az alábbiakban néhány olyan horizontális célt is, amelyek folyamatos szem előtt tartását, és a bennük megfogalmazott elvárásokra történő folyamatos „odafigyelést” elengedhetetlenül szükségesnek tartjuk. Ezek a horizontális célok olyan értékválasztásbeli-, gazdasági-, környezeti- és szemléletbeli szempontokat jelenítenek meg, amelyeket a megye fejlesztéspolitikájában, a programozásban és majd a megvalósítások során is következetesen érvényre kell juttatnunk.

- Területi és társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás
- Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika
- Partnerség, együttműködés
- Hatékonyság
- Innováció
- A térségi identitás erősítése, megyei profil, értékmegőrzés, értékteremtés”

Pest megye fejlesztésének stratégiai céljai:

Átfogó cél: társadalmi megújulás testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek

- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment kapacitásának fejlesztéséhez kapcsolódó operatív célok.
- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra.
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése

Átfogó cél: Gazdaság dinamizálása az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira, külső és belső kapcsolatrendszerére építve

- A gazdaság teljesítményének, hatékonyságának és stabilitásának erősítése; több lábon álló gazdaság; a technológia és tudás intenzív, valamint a foglalkoztatást erősítő hagyományos ágazatok kiegyensúlyozott fejlesztése, a gazdasági ágak közül kiemelten az ipar, az építőipar, a turizmus, a közlekedés, kereskedelem, raktározás, az információ és kommunikáció ágakban működő vállalkozások versenyképességének növelése, technológiai felkészültségének javítása.
- Gazdasági húzóterseink innovációs teljesítményének, versenyképességének, exportjának növelése.
- Makroregionális logisztikai funkciók és a rászervezhető értékteremtő képesség erősítése kiemelten az MO mentén a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér térségében. A Gödi Különleges Gazdasági Övezet fejlesztése.

Átfogó cél: Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet



- Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében.
- A térség kohéziójának javítása érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzáskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést.
- Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési struktúra, fenntartható városfejlesztés, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása és fejlesztése.
- Energiagazdálkodás, vízgazdálkodás, közműfejlesztés és környezetvédelem a térségek és települések fejlődésének szolgálatában

Budaörs Város fejlett és kiemelkedő infrastrukturális, természeti, környezeti adottságokkal rendelkező település, mely számos esetben már jelenleg is szorosan kapcsolódik és élen jár a Pest megye területfejlesztési koncepciójában meghatározott célok megvalósításában, melynek agglomerációs fókuszú céljain keresztül további kapcsolódási lehetőségek kínálkoznak. A megye kettősségét az is mutatja, hogy míg az agglomerációban a további koordinálatlan szuburbanizációt, a kapacitásproblémák elmélyülését szükséges megakadályozni, addig az agglomeráción túl a szükséges felújítások elmaradása okoz problémát.

E témakörben Budaörs kapcsolódik a megyei koncepció „Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet” átfogó céljához.

A lakásállomány állapota és a lakáskörülmények fejlesztése Pest megyében:

A megye sajátos beépítési formájává váltak a szuburbanizáció intenzív időszakában elterjedt lakópark típusú lakóterületek. Ezek közé tartoznak a meglévő beépítésekhez nem szervesen kapcsolódó, önálló településrészekben kijelölt új lakóterületek, de a sűrű, társasházi típusú új beépítések is. Sok esetben környezeti konfliktusokat és intézmény ellátottsági problémákat generálnak ezek a típusú fejlesztések, mivel a többletnépesség szükséges műszaki infrastruktúrával való ellátása nem, vagy csak késve épül ki, a befogadó települések közintézményei pedig nem képesek az ugrásszerűen megnövekedett ellátási és férőhely igények kielégítésére. Ezekkel a típusú problémákkal leginkább a megye frekvenciált agglomerációs településeiben találkozni. Budaörs vonatkozásában kiemelten jelentkezik ez a probléma, még annak ellenére is, hogy a Város takarékos helygazdálkodásának köszönhetően nem jelölt ki új lakóterületeket, és a legnagyobb problémaként jelentkezik a beruházói szemlélettel felépülő társasházak, ahol a szigorú előírások ellenére sok esetben a 1,5-2 szerese rendeltetést próbálják eladni a Beruházók és a leendő budaörsi ingatlan tulajdonosok csak később szembesülnek az ingatlan-nyilvántartási problémákkal. Azonban egyre nagyobb a nyomás a Város hegyvidéki üdülő és kertes mezőgazdasági területein, ahol az infrastrukturális hálózat nem adott a terület rendezett beépüléséhez. További problémaként adódik, hogy ezen nagyterjedésű területek jelenlegi területfelhasználási kategóriái már nem alapvető céltevékenységek napjainkban a Főváros tözsomszedságában, szinte mindenki potenciális lakóterületként tekint ezekre a területekre, ahol ki-kí vérmérsékletének függvényében végez illegálisan építési tevékenységet. Viszont a területek teljes beépülését már nem bírná el a Város infrastruktúra hálózata.

Budaörs fentiekén túl jelentősen kapcsolódik a Pest megyei területfejlesztési koncepció „Gazdaság dinamizálása az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira, külső és belső kapcsolatrendszerére építve” átfogó céljához, a Város kiemelkedő gazdasági aktivitásának köszönhetően.



A többletényező vizsgálatokon alapuló mérések szerint Pest megye vállalkozói övezete, és különösen a Budaörsi térség (fejlesztési központ) élenjár a tudás generálásában és fogyasztásában – köszönhetően az általános társadalmi és gazdasági teljesítménynek, valamint a tudás intenzív termelő és szolgáltató tevékenységek jelenlétének.

Cél, hogy javuljon a Pest megye térségében élő emberek számára a metropolisz- térség és azon belül a helyi gazdaság jelentette perspektíva, a munkával elérhető jövedelem és a szociális biztonság; a kereslet-kínálat összhangját, és a munka- erő piaci változásokra gyorsan, rugalmasan reagáló foglalkoztatási környezet alakuljon ki, új munkahelyek teremtésével bővüljön a foglalkoztatás és csökkenjen a munkanélküliség.

Cél, hogy a metropolisztér, Budai innovációs zóna nemzetközi csomóponti szerepének növekedése – a térség jelentős újjászervezése – jelentősen megújítsa a munkaerőpiacot; megalapozza a lehetőségét a munkahelyteremtésnek és a sokszínűbb foglalkoztatási lehetőségeknek, a munkajövedelmek fenntartható növekedésének, és különösen a társadalmi mobilitást, a kohéziót erősítő munkaerőpiacnak.

A foglalkoztatás bővítéséhez kapcsolódó megyei operatív célok között kiemelkedő és Budaörs szempontjából is lehetséges kapcsolódási pont az „M1-technológiai övezet”: a Tata, Tatabánya, Oroszlány metropolisztérség és az Érdtől a Budakeszi járásig – Zsámbék tengelyre szerveződő innovációs pólustérség összekapcsolása, ahol Budaörs Városnak kiemelt szerepe van.

A Pest megyei területfejlesztési koncepció kiemelten számol Budaörssel, az átlag feletti vállalkozássűrűségű területek mindegyike a fővárosi agglomerációhoz tartozik. Városterületenkénti tervezés esetében szintén számol központként a várossal.



Városok és térségük együtt tervezése, a várostérségi tervezés meghonosítása Pest vármegyében:

Az OFTK tervezetének megfogalmazása szerint a jövőben a várostérségek (a közigazgatási határokhoz kevésbé ragaszkodó), a valós gazdasági és társadalmi kapcsolatokat érvényre juttató „funkcionális várostérségek” válnak a magyar területfejlesztési gyakorlat alapegységeivé. Pest vármegye fejlesztésének célja e vonatkozásban a fenntartható várostérségi fejlődés biztosítása a vármegye minden térségében. Pest vármegye együtt tervezendő várostérségei között a kiterjedésében felülvizsgálandó Budapesti Agglomeráció térségébe sorolja Budaörs várostérségét (keleti irányban a szomszédos budapesti kerületekkel összehangolva). Továbbá Pest vármegye központjai közé sorolja Budaörsöt, Dabas, Nagykáta, Monor, Ráckeve (Kiskunlacháza) mellett.

A megyei központrendszer Budaörsöt emeli ki, előbbi térségi agglomerációs központként és több szempontból is átlagon felüli, kiemelkedő szerepkörrel jellemzi (pl.: „a technológiai vállalkozások, és egyéb tudás-intenzív üzleti szolgáltatások, valamint a képzett munkaerő koncentrációja található.”; „ahol a népesség, a gazdasági erő és az innovációs teljesítmény együttesen meghaladja számos magyar nagyváros hasonló mutatóit”; „Pest megye funkcionális központjai: Budaörs” stb.). A megye hosszú távon kívánatos térstruktúrájának kialakítása célkitűzésen belül a külső szerkezeti keret – nagyjából – a megyén kívüli térben, melyet elsősorban az M8 és M11 autópályákon keresztül a hazai, valamint a szlovákiai kapcsolatok határoznak meg, ehhez kapcsolódóan az M11 térség feladatának tartja a ma még árnyékterületnek számító Fejér megyei területek bekapcsolása, az M1-M11 térségben új gazdasági pólustérség létrehozásának elősegítését Budaörs – Zsámbéki-medencében.

A többletanyagvizsgálatokon alapuló mérések szerint Pest vármegye vállalkozói övezete, és különösen a Budaörsi kistérség (fejlesztési központ) élenjár a tudás generálásában és fogyasztásában – köszönhetően az általános társadalmi és gazdasági teljesítménynek, valamint a tudásintenzív termelő és szolgáltató tevékenységek jelenlétének.

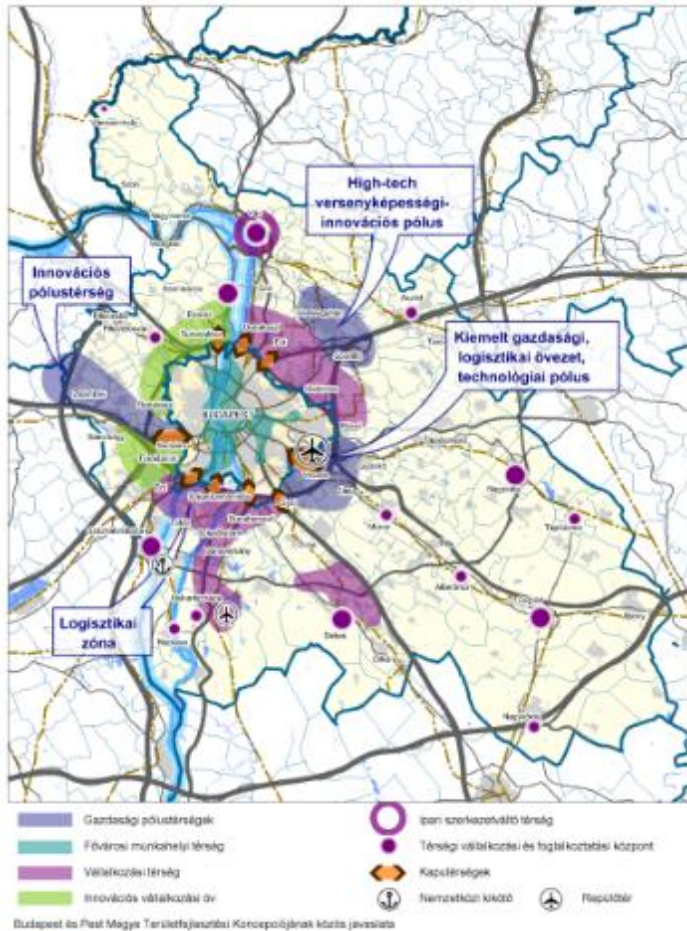
Pest vármegye központjai:

- térségi központok: Budaörs, Dabas, Nagykáta, Monor, Ráckeve-(Kiskunlacháza),
- járási és agglomerációs központok: Aszód, Gyál, Dunakeszi-Fót, Nagykőrös, Pilisvörösvár, Szigetszentmiklós, Veresegyház, Zsámbék, Szob

Pest vármegye együtt tervezendő várostérségei közé sorolja Budaörsöt, mint „Budaörs várostérsége (keleti irányban a szomszédos budapesti kerületekkel összehangolva)”.

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptióban több pólustérség is ki lett jelölve az alábbi térképen ábrázoltak szerint, melyek élenjárnak a bizonyos szegmensek terén.





9. ábra: Pest Megyei pólustérségei

Forrás: PMTFK

Logisztikai zóna: Érd, Százhalombatta, Szigetszentmiklós, Gyál, Dunakeszi, Fót, Kistarcsa, Dabas,

Kiemelt gazdasági-logisztikai zóna: Vecsés, Gyömrő, Üllő, Pécel,

High-tech versenyképességi-innovációs pólus: Veresegyháza, Gödöllő

Innovációs zóna: Budaörs, Zsámbék, Budakeszi Budakalász.

Kaputérség: Budaörs, Érd, Szigetszentmiklós, Gyál

1.2.3 Pest Megye Területfejlesztési Programja (2021-2027)

Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése a társadalmi egyeztetés lefolytatását követően elfogadta a Pest Megyei Területfejlesztési Programot (továbbiakban: PMTFP). A PMTFP a Konceptió célrendszerére építve meghatározta a vármegye fejlesztési prioritásait és intézkedéseit.

A Programban a következő prioritások kerültek rögzítésre:

- I. Prioritás: Versenyképes Pest megye: a megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása**

A prioritás a megye gazdaságának megerősítését, a vállalkozások versenyképességének, hatékonyságának javítását célozza, különös tekintettel a megye húzóágazataira és gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű térségeiben

- II. Prioritás: Szolidáris Pest megye: a megye társadalmi-gazdasági lemaradásban lévő térségeinek (Szobi, Aszódi, Dabasi, Ceglédi, Nagykáti, Nagykőrösi és Ráckevei járásainak) komplex fejlesztése**

A prioritás a megye leszakadó járásainak komplex fejlesztését célozza, melyben első sorban a társadalmi kohézió, felzárkózás, esélyegyenlőség megteremtésén keresztül kívánja megteremteni a hosszú távú fejlődés alapjait, egyúttal lépéseket teszünk a közlekedés helyzetének javítására és ezek eredményeként a helyi gazdaság megerősítésére.

- **III. Prioritás: Elérhető Pest megye: közlekedésfejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében**

A megye kiváló közlekedés földrajzi helyzetére alapozva kívánjuk megerősíteni a megye és az egész nagyrégiónak a transzeurópai közlekedésben betöltött szerepét, oly módon, hogy egyúttal a megye belső közlekedési kapcsolatainak fejlesztésére is nagy hangsúlyt fektetünk, hiszen a közlekedés elemeinek készen kell állniuk e két szintű makroregionális és az intraregionális közlekedés fenntartható kiszolgálására.

- **IV. Prioritás: Élhető Pest megye: települési infrastruktúra- és környezetfejlesztés az élhetőbb-, fenntarthatóbb lakókörnyezetért**

A prioritás egy a mainál kiegyensúlyozottabb policentrikus térszerkezet létrehozását célozza, mindezt úgy, hogy az egyes települések környezetükkel összhangban, fenntartható módon működjenek, az ott élők számára kedvező lakó és életkörülményeket teremtsen.

- **V. Prioritás: Emberközpontú Pest megye: képzett-, egészséges-, együttműködő-, értékeit megőrző és fejlesztő-, a lemaradókat segítő megyei társadalom építése**

Az egyén boldogulása a társadalom megfelelő működésének az alapja, a prioritás a magas színvonalú egészségügyi, oktatási, rekreációs és kulturális szolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférést kívánja megvalósítani.

Budaörs az 5 prioritásból a II. prioritást kivéve mindegyikhez, valamint a további átfogó célként megfogalmazott Pest Megyei Duna Stratégiához is kapcsolódik.

1.2.4 Pest Vármegye Integrált Területi Programja (2021-2027)

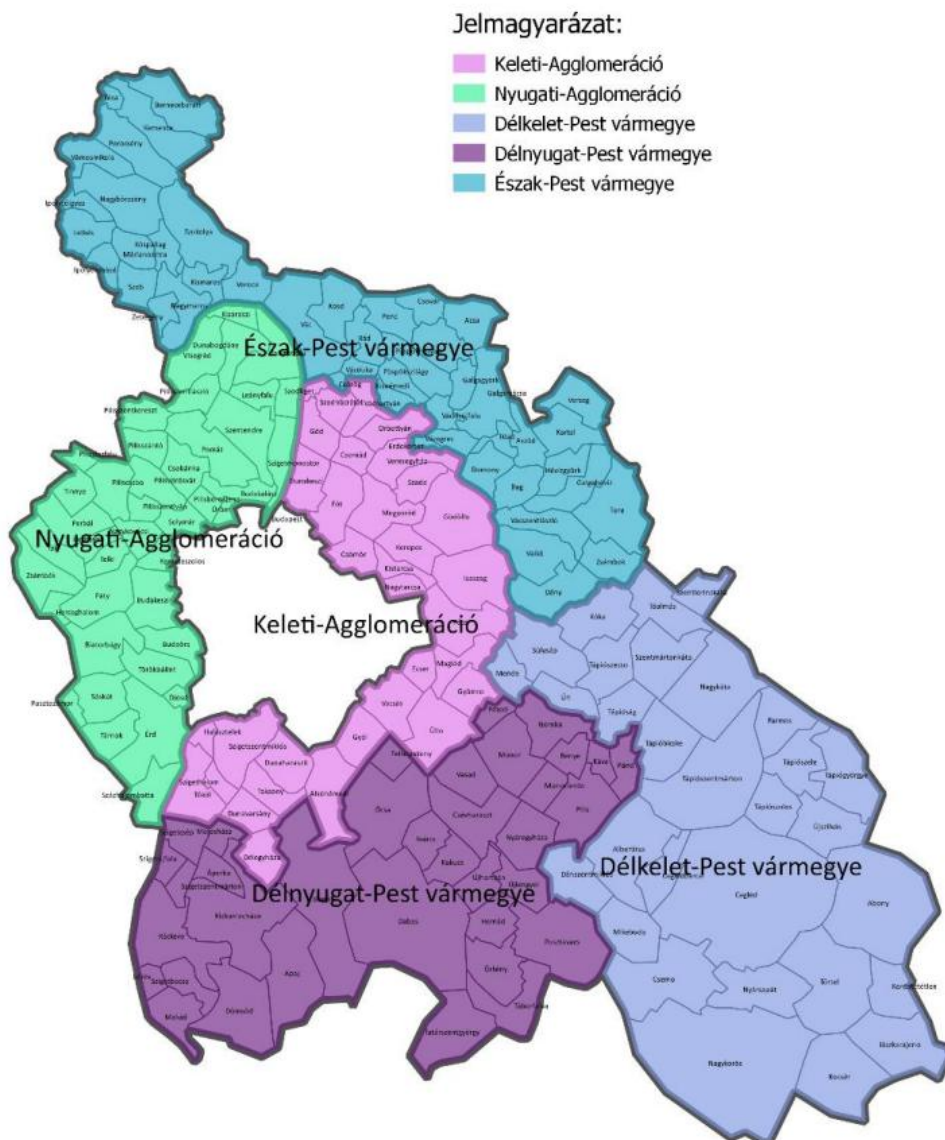
A Pest Megyei Közgyűlés a 48/2021. (IX. 24.) sz. PMÖ határozatával fogadta el a 2021-2027 időszakra vonatkozó Pest Megye Előzetes Integrált Területi Programját (a továbbiakban ITP), melyet az évek alatt többször módosított. A jelenlegi 5.0 verzió a 66/2024. (11.29.) PVÖ határozattal került elfogadásra. Az ITP azokat a térségi és területi fejlesztési célokat tartalmazza, melyek támogatását a vármegye kulcsfontosságúnak tartja.

A TOP Plusz (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz) azon fejlesztések megvalósítására ad lehetőséget, melyet a vármegyék a fejlesztési koncepciójukban, illetve programjukban megfogalmaztak. Ezek a dokumentumok és fejlesztési elképzeléseik a teljesség igényét kielégítve készültek, ennél fogva jóval meghaladják a TOP Plusz forráskeretét. Ezen probléma feloldására, a forrásfelhasználás tervezése érdekében szükséges egy integrált, stratégiai gondolkodású dokumentum, mely a helyi igényekkel összhangban alátámasztja a TOP Plusz forráskeretek felhasználásának szerkezetét, elvárt eredményét és ütemezését.

Budaörs az ITP alapján a Nyugati-Agglomerációba tartozó település. A fejlesztési prioritások és lehetőségek tekintetében a Pest vármegyei, illetve a Nyugati-Agglomerációra vonatkozókon kívül a település név szerint a következő fejlesztési irányok tekintetében kerül említésre a Programban:

- Vízkárral érintett, a csapadékvíz-elvezető rendszerek fejlesztésének támogatására javasolt települések– Pilis-Budai hegység vízrendszere,
- Ipari park fejlesztésére javasolt települések





10. ábra: Földrajzi célterületek Pest vármegyében és Budaörs elhelyezkedése

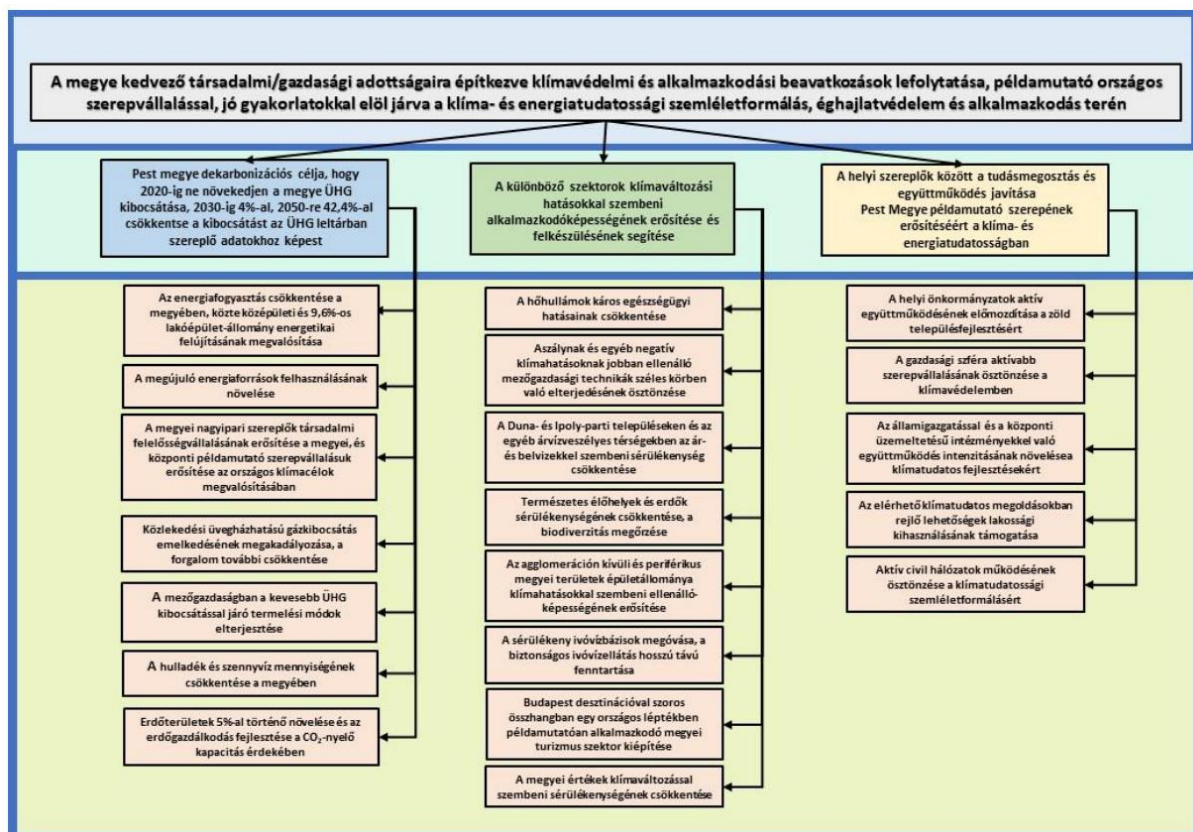
Forrás: ITP 2021-2027

1.2.5 Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése a 3/2018. (01.26.) számú határozatával fogadta el a Pest Megyei Klímastratégiát (2018-2030). A dokumentum rögzíti, hogy a változó klimatikus viszonyok közepette Pest vármegye kedvező társadalmi-gazdasági adottságaira alapozva saját klímavédelmi helyzetének javítása mellett, az országban vezető szerepet vállal a klíma- és energiatudatossági szemléletformálási, éghajlatvédelmi és alkalmazkodási tevékenységek terén, jó gyakorlatokkal és példamutatással a települési önkormányzatok és a lakosság felé.

A vármegye klímapolitikájának célrendszerét három pillér határozza meg, melyek:

- Pest megye dekarbonizációja (mitigációs cél),
- Klímaváltozási hatásokkal szembeni alkalmazkodóképesség erősítése (adaptációs cél),
- Tudásmegosztás és együttműködés javítása, példamutató szerep erősítése (szemléletformálási cél).



11. ábra: A megye klímavédelmi célrendszere

Forrás: Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

A vármegye átfogó klímapolitikai célja teljesülésének egyik fő pillére a **mitigációs specifikus cél**, minek alapján az üvegházhatású gázok kibocsátásának növekedését 2020-ig **meg kell állítani**, kibocsátását 2030-ig 4, 2050-ig pedig **42,4%-kal csökkenteni** szükséges. Ezen cél eléréséhez több intézkedés eszközölése szükséges, melyek a következők:

<i>Pest megye mitigációs intézkedései</i>
- Lakóépületek felújítása az agglomeráción kívüli és perifériás megyei területeken - Lakóépületek energiahatékonyságának növelése szaktanácsadói hálózat felállításával a Nemzeti Energetikai Hálózat bázisán - Energiahatékonyság növelése a Pest megyei középületekben - SECAP akciótervek kidolgozása a megye településein - Épületek megújuló energiával való ellátása - Erőművek fejlesztése a megújuló energia használat növeléséért - Táv hő-rendszerek fejlesztése - Vállalkozások energiahatékonyságának növelése - Táv munka lehetőségek ösztönzése - Közüti közösségi és fenntartható városi közlekedés fejlesztése a megyében - Az áru- és személyszállításban a vasút arányának növelése - Hivatásforgalmú és turisztikai kerékpáros fejlesztések - A közlekedésben az alternatív hajtásmódok elterjesztése - Fenntarthatóbb állattartás elterjedésének elősegítése a megyében - A megyében keletkező lakossági hulladékok újrahasznosítási arányának növelése - A megyei szennyvíztisztítás fejlesztése

12. ábra: Pest megye mitigációs intézkedései

Forrás: Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

A Pest vármegyére vonatkozó alkalmazkodási intézkedések a következők:

<i>Pest megye alkalmazkodási intézkedései</i>
• Együttműködés kezdeményezése a települési önkormányzatokkal a zöldfelületek csökkenésének megakadályozása érdekében • Oktatási, egészségügyi intézmények számára ajánlás készítése hőségriadó esetén intézkedési terv összeállítására • A települések tervezési és működtetési feladatainak tudatos koordinációja • Fenntarthatóbb és a klímaváltozáshoz jobban alkalmazkodó növénytermesztés ösztönzése az agrárszektorban • Víztakarékos, fenntartható tájhasználat a Homokhátságon • Az árvizekkel-veszélyeztetett településeken a fenntartási munkálatok, valamint a szükséges karbantartások folyamatos elvégzése • Az árhullámokkal hazánkba érkező többlet-vízmenyiség tározása és jövőbeli felhasználásának elősegítése • A terület- és településfejlesztés, valamint az árvízvédelem szempontjainak együttes érvényesítése a Duna- és Ipoly-menti településeken • A megye belvízveszélyes térségeiben a belvizek által okozott károk csökkentése, a belvizek elvezetése, tározása és későbbi hasznosítása • A hegy- és dombvidéki településeken a villámárvíz eseményekre való sikeres felkészülés és a vízmenyiség hasznosítása • Élőhely-fragmentáció csökkentése és ökológiai folyosók fenntartása a klímaalkalmazkodás erősítése érdekében • A megyei erdőgazdálkodásban a klímaváltozás erdőkre gyakorolt hatásának fokozott megjelenítése • Fenntartható zöldfelület gazdálkodás a megyében • A Pilis, a Budai-hegység, és a Tápió-vidék és környezetében található erdők alkalmazkodásának támogatása • Nem lakott épületek tulajdonosainak azonosítása • Veszélyeztetett vályog falazatú épületek alkalmazkodást szolgáló műszaki megoldásainak tudatosítása • A biztonságos ivóvízellátás hosszú távú fenntartása a sérülékeny ivóvízbázisok megővásával • Alkalmazkodási jó gyakorlatok gyűjtése és tudásmegosztás a megyét és más desztinációkat is megcélózva • Ökoturisztikai termékfejlesztés és térségi brand építése • Örökségvédelem alatt álló épített emlékek klímásérülékenységi vizsgálata • Megyei értékek felmérése és kapcsolódó hasznosítási jó gyakorlatok megosztása • Rövid ellátási láncok és közösség által támogatott helyi mezőgazdaság fejlesztése

13. ábra: Pest megye alkalmazkodási intézkedései

Forrás: Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

A Pest vármegyére vonatkozó szemléletformálási intézkedések a következők:

<i>Pest megye szemléletformálási intézkedései</i>
• Települési klímastratégiák készítése • Az energia- és környezettudatos fejlesztések jó példáinak bemutatása • Vállalati társadalmi felelősségvállalás erősítése • Munkavállalói klímavédelmi képzések • Klímatudatos felzárkóztatás és fejlesztés a megye fejlődésben elmaradott térségeiben • Éghajlatváltozással kapcsolatos képzés az intézményrendszer számára • Megyei klímaplatform működtetése • Szociális és egészségügyi intézmények felkészítése az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra • Lakossági tájékoztató és tanácsadó hálózat létrehozása a környezetbarát technológiákról, alkalmazkodásról • Fenntartható fogyasztási és alkalmazkodási kampányok indítása • Iskolák és óvodák támogatása a klímavédelmi szemléletformálás helyi centrumaiként • Közösségfejlesztés a klímavédelem érdekében

14. ábra: Pest megye szemléletformálási intézkedései

Forrás: Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

A Pest Megyei Klímastratégiában foglaltak végrehajtásában a megyei önkormányzat a fő felelősség, erre az önkormányzati szervezeten belül operatív csoportot hoztak létre. A stratégiában foglaltak finanszírozását Európai Unió és hazai források igénybevételel lettek betervezve, melyekből több is rendelkezésre áll.



1.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Budaörsöt érintő területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: Trtv.),
- Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (Budapest agglomeráció települések területére a Pest megyei TrT egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján

Az ország egészére, a Budapesti Agglomerációra és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó előírásokat összefogó törvény 2019. március 15-én lépett hatályba, és azóta már több alkalommal módosult. A Trtv. Országos Területrendezési Tervről szóló része (OTrT) a léptékének megfelelő mélységben az ország egészére határozza meg a területhasználatra és az infrastruktúra térbeli rendjére vonatkozó jövőképet és az annak elérését szolgáló szabályokat.

A térségi övezetek részben országos, részben kiemelt térségi, illetve megyei övezetek. Az Országos Övezeti Terv az alábbi övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait határozza meg:

- az ökológiai hálózat magterületének övezete,
- az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések, valamint
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

A törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), melyet figyelembe kell venni Budaörs tervezési terület vonatkozásában.

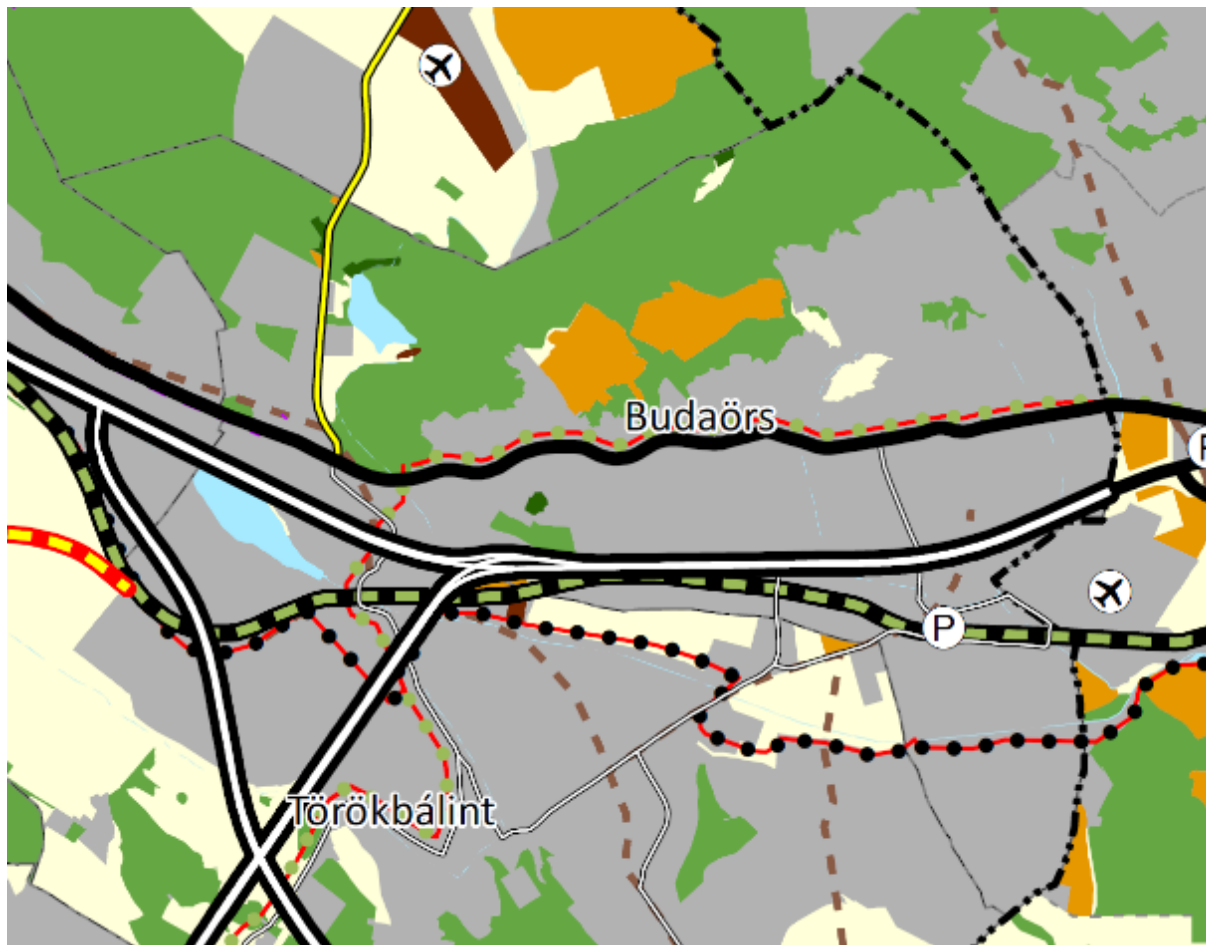
A Budapesti Agglomeráció a fővárost és a városkörnyéki agglomerálódó településeket egyaránt magában foglaló - múltjában, jelenében és jövőjében - egymáshoz sok szállal kapcsolódó, egymásra utalt, de közigazgatásilag megosztott térség. E terület a magyar térszerkezet sajátos eleme, az ország egyik legfrekvenciáltabb kiemelt térsége, más régiók fejlődésének befolyásolója, amely ezért koordinált fejlesztést és összehangolt tervezést igényel.

A tervek hierarchikus rendszeréből következően a Trtv. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része csak azokat a tartalmakat, szabályokat és előírásokat foglalja magában, amelyek ebben a kiemelt térségben eltérnek az országostól, vagy a térségi sajátosságok figyelembevételével kiegészítik azokat. Ennek megfelelően a BATrT nem ismétli meg az OTrT rendelkezéseit, azokat értelemszerűen – a BATrT előírásaival kiegészítve – a Budapesti Agglomeráció területén is alkalmazni, érvényesíteni kell a településrendezési tervek készítése során.



1.3.1 A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét a TrTv. 7. melléklete tartalmazza.



Területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Mellékút (meglévő)

Ⓟ

Térségi jelentőségű P+R parkoló

- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - szerkezeti terv kivágata

Forrás: Trtv. 7. melléklet



Budaörs területét valamennyi térségi területfelhasználási kategória érinti. Budaörs hatályos településszerkezeti tervében meghatározott valamennyi beépítésre szánt terület a települési térség részeként épült be a BATrT szerkezeti tervébe.

Budaörs közlekedési (mind közúti, mind kötöttpályás) hálózat szempontjából kiemelkedő adottságokkal rendelkezik, és a közlekedési hálózat tervezett fejlesztései szintén érintik Budaörs közigazgatási területét az alábbiak szerint:

- meglévő közúti elemek:
 - o M1-M7 Autópálya bevezető szakasza;
 - o 1.sz. főút;
 - o Térségi szerepkörű összekötő út (Budakeszi – Budaörs)
 - o meglévő országos kerékpárútvonal;
- meglévő kötöttpályás közlekedési elemek:
 - o Budapest-Hegyeshalom-Bécs gyorsforgalmi vasútvonal;
- tervezett közúti elemek:
 - o térségű jelentőségű P+R parkoló (ezen elem felülvizsgálata szükséges a településszerkezeti terv esetleges módosítása során)
 - o tervezett térségi kerékpárútvonal (Budapest - Budaörs - Törökbálint - Érd);
- tervezett kötöttpályás elemek:
 - o gyorsforgalmi vasútvonal budaörsi szakaszának fejlesztése;

A Trtv. 7.sz. melléklete alapján Budaörs tervezési területét érintő térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség.

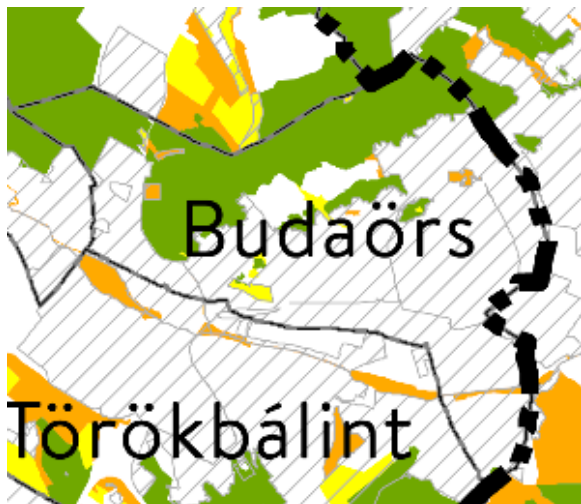
1.3.2 Az országos és kiemelt térségi övezetek érintettsége

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen az alábbiak a Trtv. 42. § (1) alapján:

- | | |
|---|--|
| 1. ökológiai hálózat magterületének övezete | 9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete |
| 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | 10.vízminőség-védelmi terület övezete |
| 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete | 11.rendszeresen belvízjárta terület övezete |
| 4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | 12.nagyvízi meder övezete |
| 5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete | 13.ásványi nyersanyagvagyon övezete |
| 6. erdők övezete | 14.földtani veszélyforrás terület övezete |
| 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete | 15.honvédelmi és katonai célú terület övezete |
| 8. tájképvédelmi terület övezete | |



A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének övezeti tervlapjait a következő Trtv. mellékletek tartalmazzák a 35.§. értelmében:



3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezete - Budaörs közigazgatási területe érintett.

Adatszolgáltatás, valamint ingatlan-nyilvántartás szerinti lehatárolás:



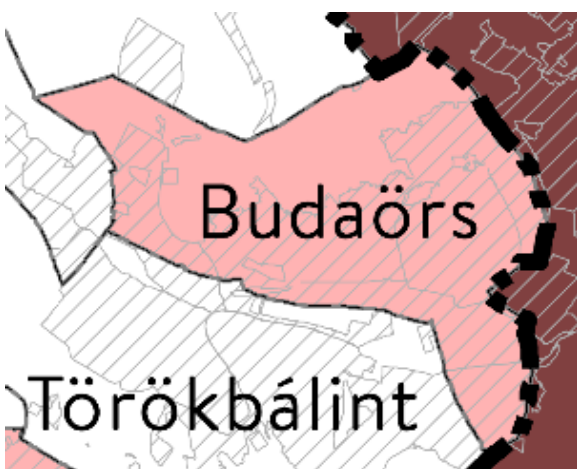
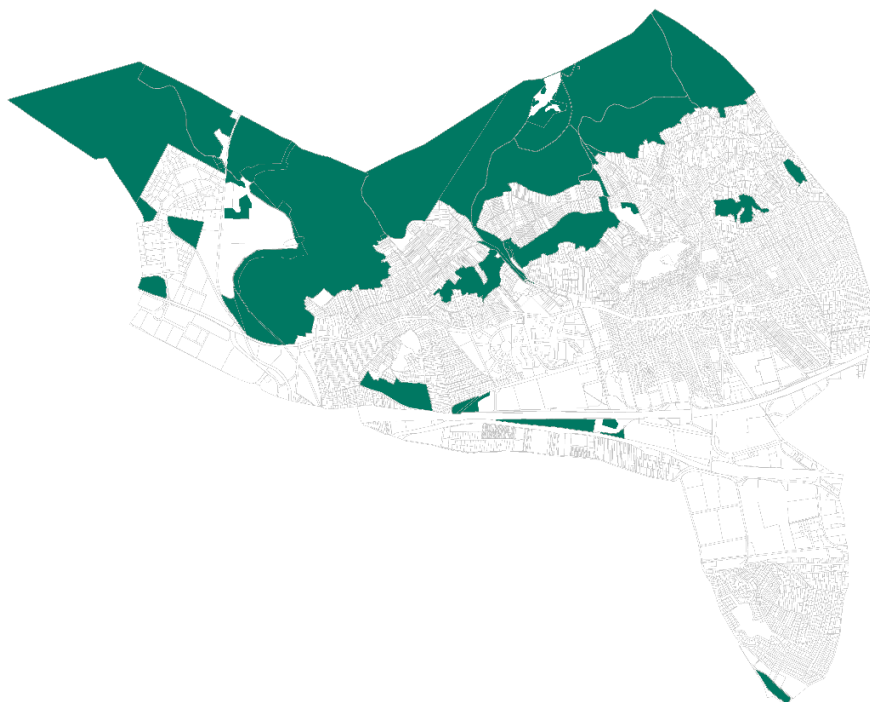
nem érintett

3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – Budaörs közigazgatási területe nem érintett



3/3. melléklet: az erdők övezete – Budaörs az adatszolgáltatás alapján érintett.

Adatszolgáltatás, valamint ingatlan-nyilvántartás szerinti lehatárolás:



nem érintett

3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések - Budaörs Város teljes közigazgatási területe érintett.

3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – Budaörs közigazgatási területe nem érintett.

Budaörs	települési térség	1503,50
	település közigazgatási területe	2357,07
	Települési térség területének aránya (%)	63,79

2. táblázat: Budaörs területi mérlege

Forrás: a Trtv 8. melléklete

Térségi övezetek vizsgálata a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) alapján:

Trtv. 42. § (2) Az (1) bekezdés 5., 7., 8., 10–14. pontjaiban meghatározott kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a **területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésében meghatározott rendeletében állapítja meg.**

Trtv. 19.§ (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a **területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.**

A területrendezésért felelős miniszter Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 88. § (2) bekezdés a)-d) pontjában kapott felhatalmazás alapján **megalkotta a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet (továbbiakban: MvM rendelet) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.**

A Trtv. végrehajtási rendelete, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2019 júniusában lépett hatályba. E rendelet a törvény 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait tartalmazza. **Az MvM rendelet az alábbi térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza:**

- 1. melléklet: a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 2. melléklet: az erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3. melléklet: a tájképvédelmi terület övezete,
- 4. melléklet: a vízminőség-védelmi terület övezete,
- 5. melléklet: a nagyvízi meder övezete és
- 6. melléklet: a VTT-tározók övezete.

A Trtv. 42. § (2) bekezdésével összhangban a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a 9/2019. (X.6.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek a következők:

- 7. melléklet: az ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 8. melléklet: a rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- 9. melléklet: a földtani veszélyforrás terület övezete.



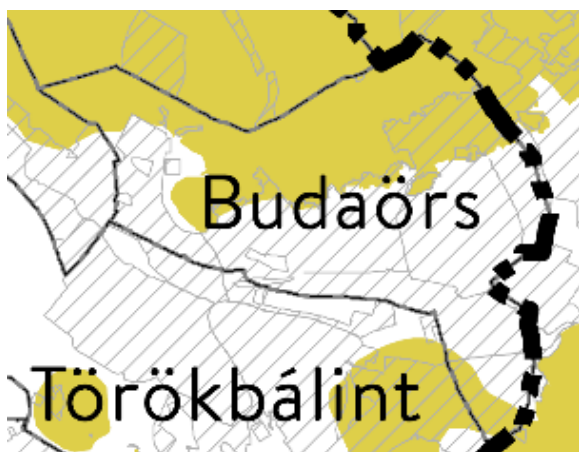
MvM rendelet releváns térségi övezetei alapján:

nem érintett

1. melléklet: jó termőhelyi adottságú szántók övezete – Budaörs közigazgatási területe **nem érintett**

nem érintett

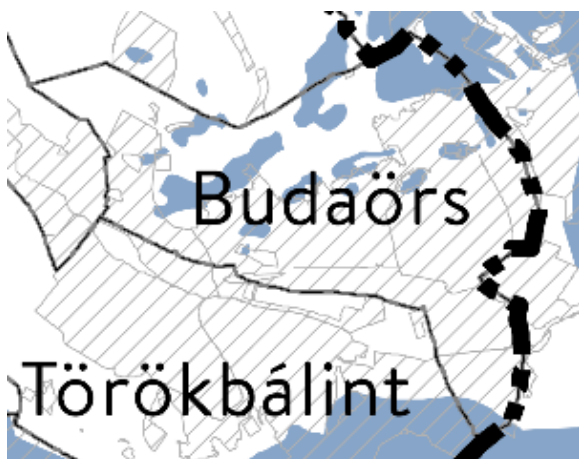
2. melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete - Budaörs közigazgatási területe **nem érintett**



3. melléklet: tájképvédelmi terület övezete – Budaörs közigazgatási területén a magasabban elhelyezkedő területek módosításai (pl.: Alsószállás, Kamaraerdő, Kőhegy stb.) érintettek az övezettel.

Adatszolgáltatás, valamint ingatlan-nyilvántartás szerinti lehatárolás





4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete – Az egyes módosítással érintetek nem érintettek az övezet területével.

Adatszolgáltatás, valamint ingatlan-nyilvántartás szerinti lehatárolás



nem érintett

nem érintett

nem érintett

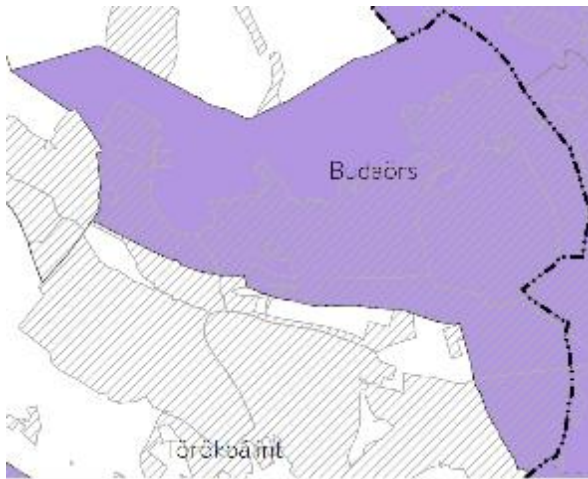
nem érintett

5. melléklet: nagyvízi meder övezete - **Budaörs közigazgatási területe nem érintett**

6. melléklet: VTT tározók övezete - **Budaörs közigazgatási területe nem érintett**

7. melléklet: ásványi nyersanyagvagyron övezete (BATrT) – **Budaörs közigazgatási területe nem érintett**

8. melléklet: rendszeresen belvízjárta terület övezete (BATrT) **Budaörs közigazgatási területe nem érintett**



9. melléklet: földtani veszélyforrás terület övezete (BATrT) – Budaörs teljes közigazgatási területe érintett

1.3.3 Pest vármegye sajátos övezeteinek érintettsége

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (Budapest agglomeráció települések területére a Pest megyei TrT egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak)

Pest vármegye a területrendezés szempontjából két részre osztható: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervére és Pest Megyei Területrendezési Tervére, melyek közül Budaörs vonatkozásában értelemszerűen az alábbiak szerint az első rész releváns. Ugyanakkor az egyedileg meghatározott megyei övezetek többsége a Budapesti Agglomeráció területére is kiterjed, ezért a PmTrT ezen övezetekre vonatkozó előírásait az agglomerációs tervek településrendezési eszközeinek a készítése, módosítása során is figyelembe kell venni.

PMTrT keretei között az alábbi egyedileg meghatározott megyei övezetek kerültek kijelölésre:

- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Kertes mezőgazdasági területek övezete (Pest megye Budapesti agglomeráción kívüli területein a BATrT kertes mezőgazdasági térség szabályozásához illeszkedő tartalommal),
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

A rendeleten túlmenően Pest Megye Közgyűlésének a Területrendezési tervhez kapcsolódó ajánlásokról szóló 20/2020. (06.26.) PMÖ határozata javaslatokat, ajánlásokat és információkat tartalmaz a vármegye összes települése számára. Ezek betartása ugyan nem kötelező, de a településrendezési eszközök készítése, módosítása során a határozat szem előtt tartása javasolt.



nem érintett

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, Budaörs teljes közigazgatási területe **érintett**



nem érintett

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, Budaörs teljes közigazgatási területe **érintett**

nem érintett

Kertes mezőgazdasági területek övezete (Pest megye Budapesti agglomeráción kívüli területein a BATrT kertes mezőgazdasági térség szabályozásához illeszkedő tartalommal),

Klíímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

1.4 A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – BUDAÖRS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

1. A kétszintű (fővárosi és kerületi) tervezési hierarchiából adódóan a kerületi rendezési terveknek összhangban kell lenniük a Fővárosi Közgyűlés többször módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervvel.

Budaörs településhatára mentén a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalt fővárosi TSZT-tervlapok érvényesek, mivel a településhatár közelében 2021 óta nem történtek eseti TSZT-módosítások (melyek még nincsenek egységes szerkezetbe foglalva). Ezért a továbbiakban ezeket a tervlapkivonatokat ismertetjük.

Budapest XII. kerülete, Hegyvidék felől:

Fővárosi TSZT-tervlapok:

1. Területfelhasználás



Közjóléti erdő (Ek) és különleges beépítésre nem szánt rekreációs (Kb-Rek-1) területekkel csatlakozik.

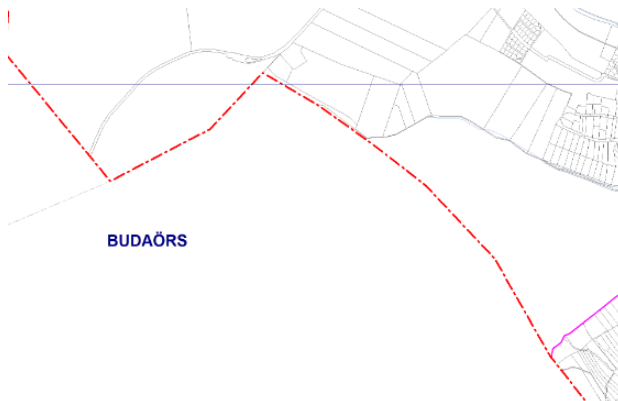
3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

a településhatár közelében védendő elemeket nem tartalmaz

3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

a településhatár közelében nincs korlátozás

2. Közlekedési infrastruktúra



a településhatár közelében hálózati elemeket nem tartalmaz

4. Zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem



Országos jelentőségű védett természeti terület,
Natura 2000 terület, tájképvédelmi terület övezete,

átlagosnál jobb minőségű termőföld, adattári
erdőrészek, ökológiai hálózat magterülete
határos Budaörsszel.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

6. Védelmi, korlátozási területek



Vízminőség-védelmi terület övezete, karsztos terület,
KFKI kísérleti reaktora és izotópüzeme, valamint
ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület
határos Budaörsszel.

Közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területe,
valamint kutatóreaktor biztonsági övezete helyezkedik el
Budaörs határának közelében.

Kerületi fejlesztési és rendezési tervek és megállapításaik:

- Településfejlesztési Konceptió: 186/2015. (IX.24.) Ökt.sz. határozattal jóváhagyott;
- Hegyvidéki Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiája: 185/2015. (IX.24.) Ökt.sz. határozattal jóváhagyott;
- Budaörs közigazgatási területét érintő KÉSZ-ek:
 - Dél-Hegyvidék KÉSZ: 36/2021. (XII.14.) önk. sz. jóváhagyva
 - Csillebérc területére készülő új jogszabály készítése több mint három éve zajlik már, mely időszakra az önkormányzat a terület egy részére a 2/2022. (II.21.) önk. rendelettel változtatási tilalmat rendelt el, az új törvényt még nem fogadták el.

A XII. kerület Budaörstől észak-keletről határolja. A két terület leginkább erdőterülettel, kisebb részben a frankhegyi hétvégi házaspark területtel csatlakozik.

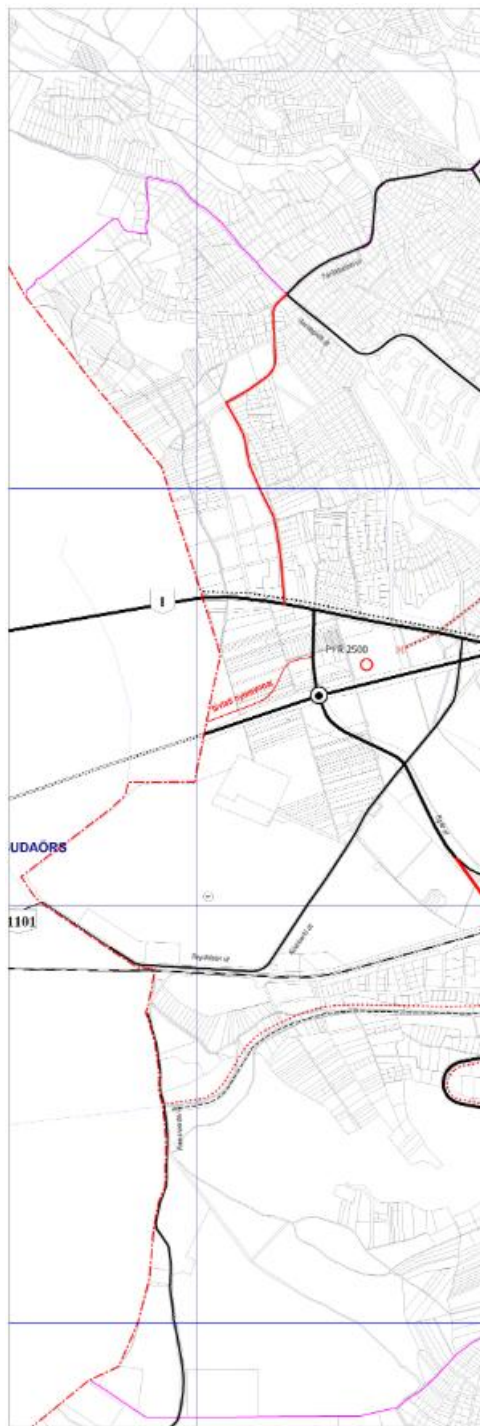
Budapest XI. kerülete, Újbuda felől:

Fővárosi TSZT-tervlapok:

1. Területfelhasználás



2. Közlekedési infrastruktúra



Kertvárosias, kisvárosias lakóterületekkel, Országos gyorsforgalmi útként az M1 és M7 intézményi vegyes területekkel, budaörsi autópályák bevezető szakaszával, I. rendű főútként repülőtér területével, Gksz jelű gazdasági a Budapesti úttal kell számolni. Településszerkezeti területekkel, erdő- vízgazdálkodási, jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a

természetközeli és kertes mezőgazdasági Budapesti főút mentén, településszerkezeti területekkel, valamint különleges rekreációs jelentőségű gyűjtőútként a repülőtéri út, tervezett területtel csatlakozik Budaörshöz. Egy terület településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként a jelentős változással érintett. A főútvonalak budaörsi szervízút egérúti bekötő szakasza került mentén az új lakófunkció kizárt. feltüntetésre „távlati nyomvonal” jelöléssel, továbbá a Budapest-Bécs vasútvonallal és a hosszúréti patak mentén megvalósult BuBa még tervezettként jelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal csatlakozik.



3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi
értékvédelemi, örökségvédelmi elemek



Egy műemlék és egy fővárosi helyi védett épület telke, valamint régészeti lelőhely csatlakozik a településhatárhoz.

4. Zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem



Átlagosnál jobb minőségű termőföld, revitalizációt igénylő vízfolyás, ökológiai folyosó, adattári erdő, valamint védelemre érdemes természeti terület határos Budaörsszel.

**3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása**



Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület és változással érintett terület (3. párkánymagassági kategória) csatlakozik Budaörshöz.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület csatlakozik a településhatárhoz, és a közelében potenciálisan talajszennyezett terület található.

6. Védelmi, korlátozási területek



Gyorsforgalmi utak külterületi szakaszainak védőtávolsága, meglévő vasútvonal védőtávolsága, valamint barnamezős terület jelölt Budaörs határának mentén.

Kerületi fejlesztési és rendezési tervek és megállapításaik:

- Az újbudai KÉSZ-ek összesen 9 ütemben léptek hatályba és újulnak meg. A Budaörsszel határos közigazgatási határ mentén az alábbi ütemek vannak hatályban:
 - 5. (Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület), jóváhagyva a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelettel, módosítása folyamatban van,
 - 6. (Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – Repülőtéri út – Budaörs határa által határolt terület) jóváhagyva a 25/2018 (VII. 3.) XI.ÖK rendelettel,
 - és 7. (Budapest XI. kerület, Repülőtéri út – Kőérberki út – Egér út – Balatoni út – villamosvonal – kerülethatár – Kamaraerdei út – Budaörs határa által határolt terület) jóváhagyva a 36/2021. (XI.23.) XI. ÖK rendelettel.
- Településfejlesztési Konceptió: 229/2022. (X. 20.) ÖK. határozattal jóváhagyott
- Integrált Településfejlesztési Stratégia: 281/2022. (XII. 15.) XI.ÖK határozattal jóváhagyott

Az agglomerációs Budaörs legfontosabb kötődési elemei a Fővároshoz az Újbuda XI. kerület közigazgatási határ mentén realizálhatóak, ahol számos településhatáron átívelő közlekedési (pl.: M1-M7 gyorsforgalmi út bevezető szakasza, országos kerékpárút, gyorsforgalmi vasút) és közműhálózati elem, valamint a közigazgatási határ menti beépítésre szánt (jellemzően lakó- és gazdasági) területek találhatók. Ezen elemek üzemeltetése és fenntartása, valamint a tervezett fejlesztések összehangolása szinte mindennapi feladatként jelentkezik az érintettek számára. A kétszintű fővárosi és kerületi tervezési hierarchiarendszer dokumentumai jelenleg nincsenek teljes mértékben összhangban Budaörs város kitűzött fejlesztési elképzeléseivel, ezért a készülő dokumentumok során kiemelt figyelmet kell fordítani a fejlesztési elképzelések összehangolására (pl.: Egér út, Alsó- és Felsőhatár utak fejlesztései; Kamaraerdei út, Torockó utca csomópont tervezett körforgalom stb.).

Budapest XXII. kerülete, Budafok-Tétény felől:

1. Területfelhasználás



Természetközeli (Tk) és közzöléti erdő (Ek)területtel csatlakozik.

2. Közlekedési infrastruktúra



a településhatár közelében hálózati elemeket nem tartalmaz

**3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi
értékvédelmi, örökségvédelmi elemek**

*a településhatár közelében védendő elemeket
nem tartalmaz*

**3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása**

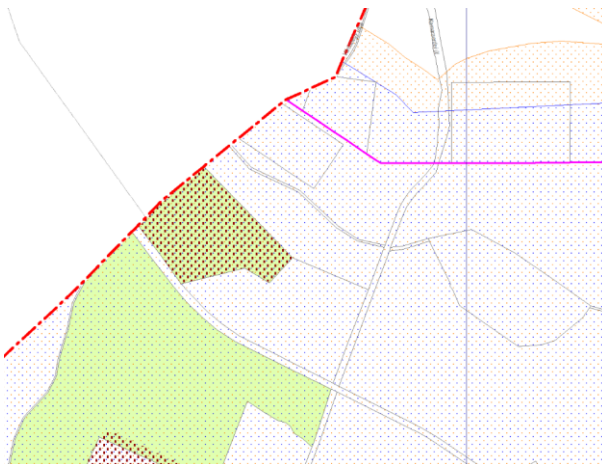
a településhatár közelében nincs korlátozás

4. Zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem



Ökológiai hálózat ökológiai folyosója, adattári erdő határos Budaörsszel, valamint védelemre érdemes természeti terület közelíti meg.

**5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és
veszélyeztető tényezőjű területek**



Vízminőség-védelmi terület övezete, karsztos terület, ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület, valamint potenciálisan talajszennyezett terület határos Budaörsszel.

6. Védelmi, korlátozási területek

*a településhatár közelében védendő elemeket nem
tartalmaz*

Kerületi fejlesztési és rendezési tervek és megállapításaik:

Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelete a Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról.

A kerület erdőterülettel csatlakozik Budaörs közigazgatási határához. A két település között közvetlen közúti kapcsolat nincsen településrendezés vonatkozásában, viszont a XI. kerületen áthaladó Kosszúréti-patak XXII. kerületi szakasza lakóterületeken halad keresztül, ahol egy intenzív esőzés után jelentős problémát okoz a patak kapacitáshiánya, melynek közvetett hatása Budaörs szinte egész területét érinti, mivel Budaörs csapadékvizeinek befogadója a Hosszúréti patak, így a településrendezési eszközökben speciális előírásokat szükséges előírni (pl.: új beépítésnél késleltetett csapadékvíz elvezetés).

Budaörssel határos agglomerációs települések:

3. táblázat: Budaörs szomszédos településeinek településrendezési eszközeinek vizsgálata

Forrás: saját szerkesztés

Törökbálint

- Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 49/2022. (III.30.) ÖK határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve
- Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított 25/2015. (IX.21) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról

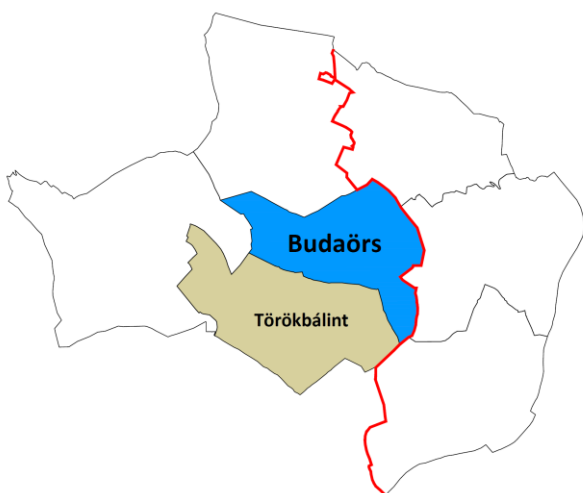
A két Város kiterjedt területen kapcsolódik egymáshoz. A települések közigazgatási határai mentén jelentős ipari-, gazdasági-, lakó és infrastrukturális elemek haladnak:

- közúti közlekedési terület (pl.: autópálya: M1-M7 bevezető szakasza, valamint az M1 gyorsforgalmi út);
- kötöttpályás vasúti terület (Budapest – Bécs gyorsforgalmi vasútvonal);
- továbbá a települések közmű ellátását és elvezetését biztosító közműelemek területei.

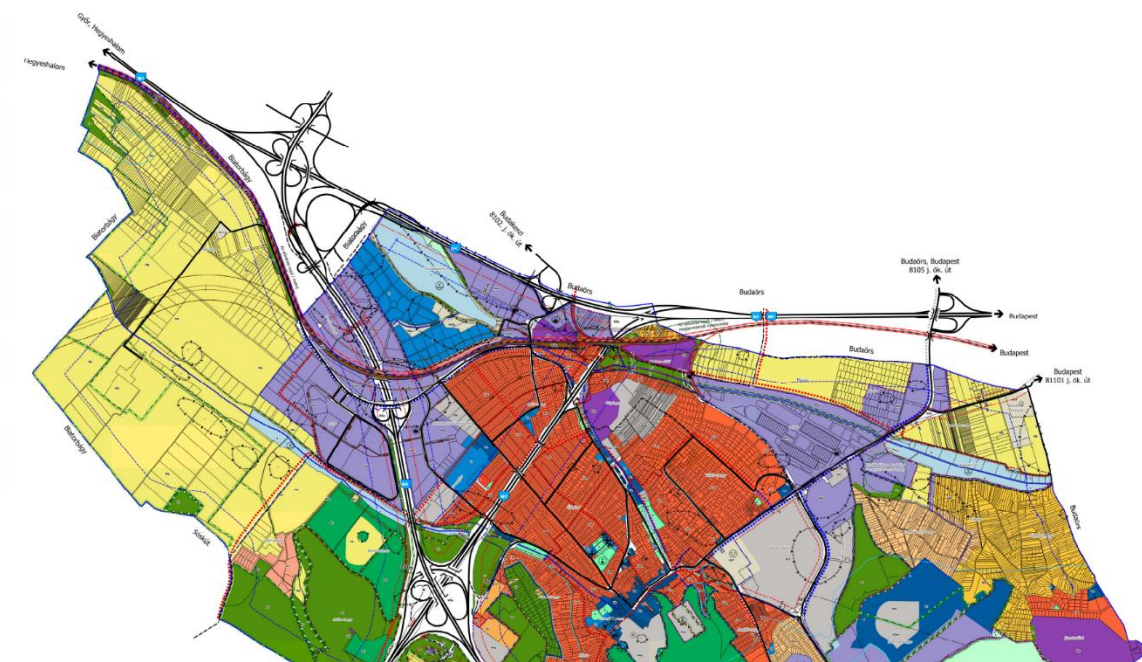
Törökbálint területén található a Budaörsi temető, melynek bővítési lehetőségeit már biztosítja a törökbálinti TSZT.

A két település településrendezése során tisztázandó kiemelt témakörök:

- A vasútterületek nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásként tervezetten megvalósuló elemek összehangolása;
- Vasúti területektől É-i irányban található Malom-dűlő Mk mezőgazdasági területeket (Mk) átszeli a közigazgatási határ, ahol a budaörsi részre eső területeknek Budaörs felől nincsen közúti megközelíthetősége, mely közigazgatási szempontból több problémát is felvet (pl.: lakcím nyilvántartás, közbiztonság biztosítása stb.), így annak esetleges közigazgatási határmódosítása;

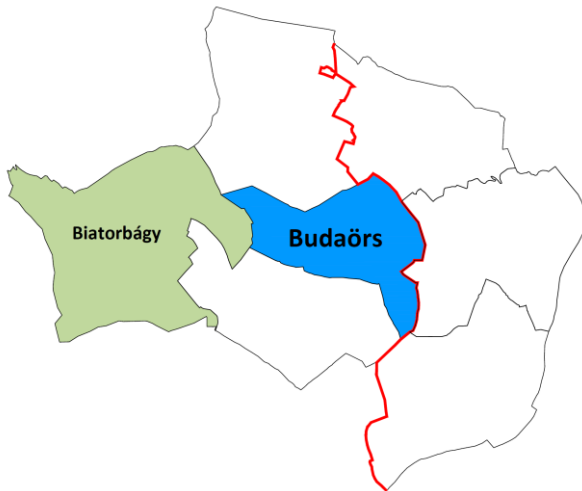


- Budaörs közigazgatási területéhez tartozó „Szilvás” területe jelenleg különleges területfelhasználási egységbe sorolt a TSZT-n, azonban építési övezeti besorolása még nem történt meg, a terület fejlesztése közép-hosszútávon tervezett ütemezetten, mely terület feltárása a közigazgatási határ mentén gyűjtőút kialakításával tervezett;
- a két város TSZT-ében lett ábrázolva egy ÉD-i irányú tervezett gyűjtőút, mely a budaörsi Baross utcára kötne ki az M1-M7 autópálya felett létesítendő felüljárón át;
- A Hosszúréti-patak mindkét településen áthalad, amelynek kezelése és a patakba való csapadékvizek bevezetés kiemelten kezelendő feladat;
- a BUBA kerékpárútra ráhordó hálózat részeként a Budakeszi-Budaörs által
- tervezett kerékpárút nyomvonala.



Törökbálint településszerkezeti tervének részlete

Forrás: <https://www.torokbalint.hu/app/cms/TorokbalintApp/index?id=473> - saját szerkesztéssel



Bátorbágy

- Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2019. (XI.28.) ÖK határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve
- Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított 26/2019. (IX.29) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról

A két település nagyterjedésű erdő-, gazdasági és iparterületekkel kapcsolódik egymáshoz. Az országos jelentőségű közlekedés hálózati elemek (M1 gyorsforgalmi út és az 1.sz. Főút) és a közigazgatási határokon átnyúló gazdasági területeken kiépített úthálózat biztosítja az átjárhatóságot a két település között. A M0-ás körgyűrű tervezett nyomvonala mindkét Város településrendezési eszközeiben megjelenik, viszont az M0-ás körgyűrű tervezett nyomvonalát már nem tartalmazza Magyarország Területrendezési terve, így ezen nyomvonalak felülvizsgálata szükséges. A településrendezési eszközök - a szoros együttműködésnek köszönhetően – összhangban vannak a települések fejlesztési elképzeléseivel.

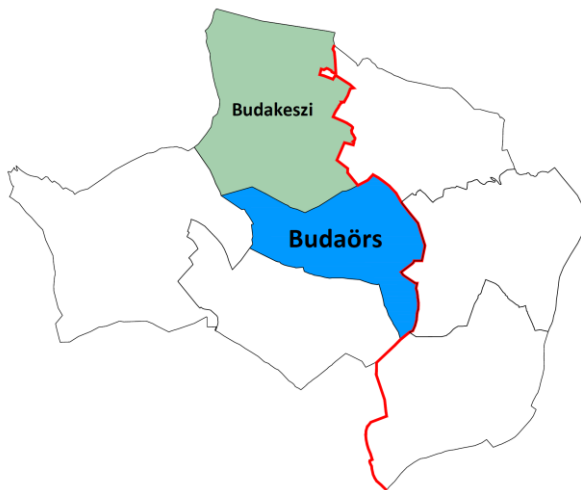
Bátorbágy településszerkezeti tervének részlete

Forrás:

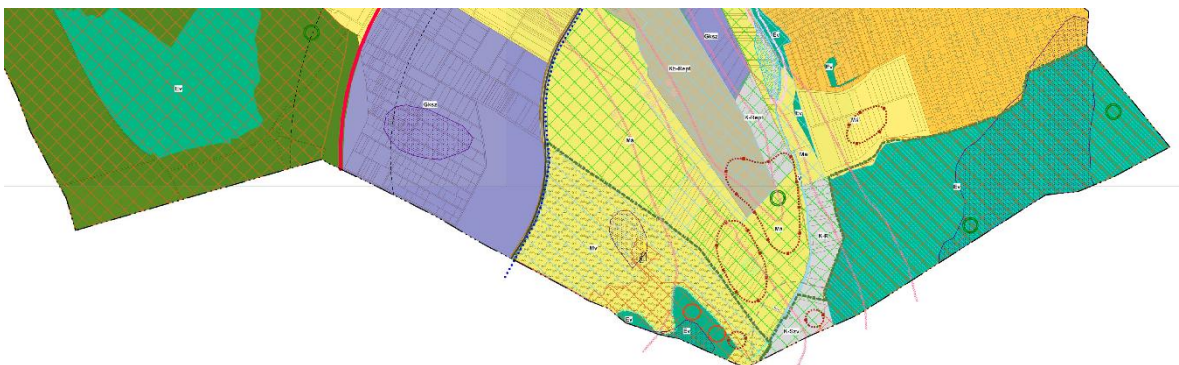
<https://www.biatorbagy.hu/telepulesrendezes>- saját szerkesztéssel

Budakeszi

- Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 500/2015. (XII.15.) ÖK határozattal jóváhagyott többször módosított Településszerkezeti terve
- Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról



A két Város jelentős kiterjedésű erdőterületekkel, meglévő és tervezett gazdasági területekkel csatlakozik egymáshoz, valamint a közigazgatási határ mentén található Budakeszi szennyvíztisztító telepe is. Az agglomeráció ÉD-i közlekedés úthálózati eleme a 8102 sz. főút (mely mentén kerékpárút építése Budakeszi közigazgatási területén nagyobb részben már megvalósult, a budaörsi szakaszon a nyomvonal véglegesítése szükséges) biztosítja majd a térség (BUBA ráhordó szerepe) és a két település közvetlen kerékpárút kapcsolatát. A két város jövőjét is jelentősen meghatározó, befolyásoló tervezett beruházás az M0-és körgyűrű szakaszának nyomvonalát tartalmazzák, mind Budakeszi Város, mind Budaörs Város hatályos TSZT-i, viszont az M0 körgyűrű tervezett nyomvonalát már nem tartalmazza Magyarország Területrendezési terve, így ezen nyomvonalak felülvizsgálata szükséges. A településrendezési eszközök - a szoros együttműködésnek köszönhetően - összhangban vannak a települések fejlesztési elképzeléseivel.



Budakeszi településszerkezeti tervének részlete

Forrás: <https://varoshaza.budakeszi.hu/helyi-epitesi-szabalyzat/> - saját szerkesztéssel

1.5 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.5.1 A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Budaörs Város Településfejlesztési Koncepciója (TFK) a 160/2017.(XI.15.) ÖKT sz. önkormányzati határozattal lett elfogadva. A hatályos fejlesztési koncepció az elfogadásakor bizonytalan külső tényezőkre megalapozott és reális jövőképet (melyhez lehetséges forgatókönyveket fogalmazott meg) határozott meg számos konkrét fejlesztést meghatározva a Város számára. A dokumentum 8 éves hatálya alatt szinte mindegyik eleme nyomon követhető és mára több eleme is megvalósultak, vagy megvalósításuk folyamatban van, de fellelhető még aktuális és felülvizsgálandó elemek is. Bár a TFK hosszútávú időszakra készült (2030), így annak középidőszakában szükségesé vált a felülvizsgálata a magasabb szintű jogszabályváltozások miatt.

A hatályos TFK alapján Budaörs jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan:

„Budaörs térségi szerepe 2030-ban: Budaörs térségének közösségi és szolgáltató központja. Kiemelkedő gazdasági tevékenységével, tudás intenzív. nagy hozzáadott értéket termelő vállalkozások letelepedésének segítségével, új munkahelyek teremtésével erősíti meg önálló térségi központi irányító szerepét.”

Településfejlesztési elvek:

- Mintaértékű megoldások alkalmazása;
- Fenntarthatóság;
- Partnerség és együttműködés;
- Esélyegyenlőség.

A jövőképhez kapcsolódó lehetséges forgatókönyvek:

- A. a tudásra és a kreatív gazdaságra építő scenárió;
- B. az innovatív ipari ágazatok vonzására koncentráló forgatókönyv;
- C. turizmus orientált változat.

Az egyes forgatókönyvek nem zárják ki egymást és többféle kombinációjuk is megvalósítható. Az egyes elemek együttes alkalmazása, és hangsúlyainak eltolása esetén is számos alváltozat alakítható ki. Ez különösen igaz a CSOK akkor még nem látott demográfiai és társadalmi-gazdasági hatásainak, az ezekkel kapcsolatos kihívások kezelésére.

A továbbiakban alapváltozatként a B) forgatókönyvben leírtakra javasolta építkezni, mivel ez tudja a leginkább erőforrás-kímélő módon a legnagyobb fejlesztési hasznot eredményezni a településfejlesztési koncepció időtávja alatt. A változat kellőképp rugalmas és lehetővé teszi, hogy a település távlatosan akár az A), akár a C) változat irányában tegyen lépéseket. Mindezek mellett a többi scenárió – legkevésbé költséges – elemei meg tudnak jelenni így a terv célrendszerében.



A fentiekből adódó célrendszert az alábbiakban foglalta össze a TFK:

Jövőkép	Budaörs 2030 Innovacity		
Átfogó célok	Á1: Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése (innovatív város)	Á2: Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése (egészséges város)	Á3: Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése (kompakt város)
	R1: A térségi központi szerepkör erősítése		
	R2: Természeti és épített értékek megóvása, az idegenforgalom jövedelemtermelő és munkahely teremtő képességének növelése		
Részcélok	R3: Kedvező és vonzó gazdasági környezet fenntartása, fejlesztése		
	R4: Magas hozzáadott értéket előállító (K+F+I) tevékenységek Budaörsre vonzása	R5: Közösségi terek megújítása, kiépítése, közművelődési intézmények infrastrukturális megújítása, a szabadidős és kulturális kínálat bővítése	
	R6: A helyi lakosság igényeit kielégítő szolgáltatások fejlődésének ösztönzése megerősítése	R7: Városrészek harmonikus fejlesztése, életképes szomszédsági területek fenntartása	
	R8: Energiahatékony városüzemeltetés, közműellátottság javítása		
	R9: A helyi igényekhez alkalmazkodó humán intézményrendszer minőségi fejlesztése, a fenntarthatóság elve szerinti racionális működtetés		
	R10: Az egészséges életmód, az aktív kikapcsolódás feltételeinek erősítése		
	R11: Biztonságos közlekedés, fenntartható mobilitás		

15. ábra: Budaörs TFK célrendszere

Forrás: Budaörs TFK

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A TFK átfogó célokkal összhangban, a hatályos ITS az alábbi stratégia célrendszert fogalmazta meg:

ÁTFOGÓ CÉLOK		KÖZÉPTÁVÚ STRATÉGIAI CÉLOK	
Á1	Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése (innovatív város)	S1	Kulturális gazdaság erősítése
		S2	Közlekedési infrastruktúra fejlesztése
		S3	Közmű infrastruktúra fejlesztése, energiahatékonyság növelése
		S4	Gazdasági társaságok helyben tartása, új vállalkozások Városba való vonzása, kiemelt tekintettel a kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységekre
		S5	Digitális jövő mintaváros megteremtése
		S6	Meglévő adottságokra épülő turisztikai infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztése
Á2	Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése (egészséges város)	S7	Az aktív életmód és a sportolási lehetőségekhez, a szabadidő helyben való eltöltéséhez és kapcsolódó alpinfrastruktúra fejlesztése
		S8	A humán infrastruktúra szolgáltatásinak fejlesztése
Á3	Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése (kompakt város)	S9	Az épített és természeti környezet értékőrző fejlesztése, megújítása
		S10	Befektetésre alkalmas gazdasági területek helyzetbe hozása

4. táblázat: Az ITS célrendszere

Forrás: Saját szerkesztés

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját 2015-ben hagyta jóvá, majd a 2017-ben a 267/2017. (XI.15) Ökt. határozattal hagyta jóvá. A stratégiában a kitűzött átfogó- és stratégiai fejlesztési célok elérése érdekében akcióterületek (akcióterületi projektekkel) és akcióterületen kívüli fejlesztések is meghatározásra kerültek.

1.5.2 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Budaörs Város Önkormányzata és a fejlesztésben érdekelt gazdasági szereplők, vállalkozások között jelenleg az alábbi hatályos településfejlesztési ill. településrendezési szerződések vannak:

Alsószállás, településfejlesztési együttműködési szerződés:

- tárgy: Budaörs Alsószállás – Településfejlesztési szerződés
- szerződő felek: Budaörs Város Önkormányzata – Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület
- szerződéskötés
- dátuma: 2008. majd 2017-ben módosítva lett (2. fejlesztési ütem), és jelenleg zajlik a 3. ütem módosítása
- készültség foka: 80%



10347/1, 10347/2, 10347/3 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos településfejlesztési együttműködési szerződés:

- tárgy: 10347/1, 10347/2, 10347/3 hrsz-ú telkekre készült Telepítési Tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosítása után az ingatlanon a beruházó vállalta, hogy a Szabadság út felőli 808 m²-es területrészt közhasználat céljára 10 évre megnyitja és a kerítést áthelyezi
- szerződő felek: Budaörs Város Önkormányzata – MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.
- dátuma: 2022
- készültség foka: 80% (a településrendezési eszköz módosítása megtörtént a töltőállomás átalakítása megkezdődött, a szabályozással érintett területtel kapcsolatos telekalakítási eljárás és a szerződés megkötése folyamatban)

ÉTV. 27.§ (1)-(11) bekezdéseire alapítva az önkormányzat településrendezési szerződéseket kötött az útszabályozások vonatkozásában az alábbi tárgyban megjelölt ingatlanokra:

- tárgy: 7352/2, 11237, 8349/1, 11567, 4237/3 hrsz
- szerződő felek: Budaörs Város Önkormányzata – Magánszemélyek és Beruházó cégek
- dátuma: 2022
- készültség foka: 80% A településrendezési szerződések be lettek jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, azonban azokkal kapcsolatban az építéshatóságnak eltérő jogértelmezése alakult ki.



1.6 A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.6.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Az alábbi településrendezési eszközök vannak jelenleg hatályban Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozólag:

1. **Településszerkezeti terv** 267/2014.(IX.24.) sz. ÖKT határozatával elfogadva (továbbiakban: TSZT), mely az elmúlt 11 év során több alkalommal módosítva lett;
2. **Helyi Építési Szabályzatok, Szabályozási tervek:**
 - BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel módosított 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: BHÉSZ), mely az elmúlt 11 év során több alkalommal módosítva lett;
 - Merengő utca és környékére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terve, többször módosított 44/2000. (XII.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyva (továbbiakban: FHÉSZ), mely az elmúlt 25 év során több alkalommal módosítva lett;

Budaörs közigazgatási területén jelenleg a „Szilvás” (Budaörs DNY-i Törökbálinttal határos részén található cca. 37 ha-os terület, mely a TSZT-n különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe van sorolva), továbbá a 098/2 hrsz-ú TSZT-n GKSZ területbe sorolt területrésze nem készült, így jelenleg nincs arra a területre hatályos Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv.

3. Folyamatban lévő Településrendezési eszközök:

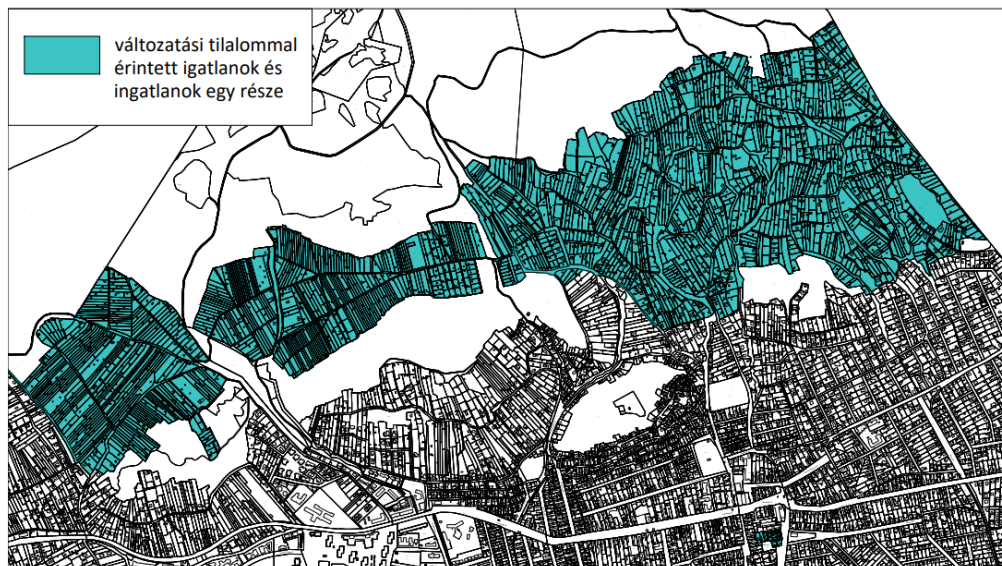
- BHÉSZ és a TSZT eseti módosítása, általános eljárással, várható jóváhagyás 2025 IV – 2026 I. negyedéve;
- Budaörs Közigazgatási területén található MÁV területek fejlesztéseivel kapcsolatos Településrendezési eszközök módosítása, várható jóváhagyás 2026 évben;
- Tétényi fennsík területének településrendezési eszközök módosítása, tervezési folyamat: *későbbi tervfázisban pontosítandó*
- Budaörs, Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt tömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítás, tervezési folyamat: *későbbi tervfázisban pontosítandó*
- FHÉSZ komplex felülvizsgálatának eljárását a képviselő-testület 2018-ban felfüggesztette;

A készülő településrendezési eszközök készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalmakról szóló rendeletek:

- Budaörs, Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt tömbre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet;
- Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX.17.) önkormányzati rendelete Budaörs város egyes területrészeire vonatkozó változtatási



tilalom elrendeléséről (területei: Frankhegy, Szállások, Városközpont) – területi hatálya:



Budaörs Város Vezetése mindig takarékosan bánt területeivel, így az elmúlt időszakban nem is jelöltek ki nagy területű új beépítésre szánt területeket. Ennek ellenére a Város nagyon vonzó a kertvárosias övezetbe költözni vágyók számára, ezért a még beépítési potenciállal rendelkező jellemzően hegyvidéki területek (Panoráma, Hegyalja, Fügefű, Som és Szűret utca stb.) telekalakításai és beépülései vannak folyamatban, továbbá a beállt lakóterületen a meglévő épületállomány átalakulásai, jellemzően a beruházói szemléletű „a lehető legtöbb rendeltetések kialakításai” (mely során sajnálatos módon a jogszabálysértések is gyakoriak) tapasztalhatók, mely sok konfliktussal jár. További nyomás tapasztalható a külterületi kertes mezőgazdasági Alsó- és Felsőszállás-, valamint a belterületi üdülőterületi, a rendezett beépítéshez szükséges infrastrukturális adottságokat (közlekedhető úthálózat, szükséges közüzemi közművek stb.) nélkülöző Frankhegy területének beépítésére („gazdasági lakóépületek” és az év 365 napjában „nyaralásra” alkalmas épületek), ahol napi szintű probléma az illegális beépítés, mely során a Polgármesteri Hivatal ütemezetten teszi át az ügyeket az illetékes Építéshatóságnak kivizsgálásra.

A hatályos településszerkezeti tervet áttekintve a településfejlesztés lehetőségei vonatkozásában az alábbi összegző megállapítások tehetők:

- Megfelelő mennyiségű lakó és gazdasági célú területkijelölés található a településszerkezeti tervben, elegendő mozgásteret biztosítanak a város fejlődésének, így további új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. A település fekvéséből és települési környezetéből adódóan fő fejlesztési iránynak nevezhető a gazdaságfejlesztés, rekreációs célú területfejlesztés.
- Lakóterületi ellátottság vonatkozásában megállapítható, hogy elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik a város (pl.: 2014-ben üdülőterületből átsorolt jellemzően hegyvidéki területek - Som utca és a Hegyalja utca-, valamint a VIZÉP telkein lakó fejlesztési potenciál). A Tétényi-fennsík lakóterületei újabb fejlesztési igényeket generálnak, úgy mint

intézményi (melyre külön intézményi területet jelöl ki a hatályos TSZT) és infrastruktúra hálózat bővítés, kiépítés.

- Budaörs nagyterjedésű gazdasági területekkel rendelkezik, ahol kevés szabad beépítetlen terület található.
- Az új fejlesztési területként kijelölt övezetekben (pl.: Szilvás, LM Magyarország különleges beépítésre szánt területei) első ütemben a területfelhasználást szükséges meghatározni, majd utána az infrastrukturális fejlesztéseket szükséges megvalósítani.
- Közlekedési szempontból a város főúthálózata jelentősen terhelt. Az 1.sz. főút kiváltását szolgáló M1-M7 autópályák bevezető szakaszával párhuzamos szervízút Keleti (Egér útig) és Nyugati Budakeszi útra) irányba történő megépülése közép-hosszútávon várhatóak. A hatályos TSZT két új átkötést javasol az M1-M7 autópályák bevezető szakasza felett, az egyik a Stefánia utca meghosszabbításaként, a másik a Baross utca Ny-i végén. A tervezett M0 autópálya nyomvonalát tartalmazzák a hatályos településrendezési eszközök, viszont az Országos Területrendezési Terv sajnos már nem számol annak megépülésével, így a tervezett nyomvonal törlése szükséges. A Város közigazgatási területén áthaladó vasúti- és kapcsolódó területeken nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások előkészítései zajlanak, melyekkel kapcsolatban jelenleg a településrendezési eszközök módosítása van folyamatban.

1.6.2 A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, megvalósult elemek

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 267/2014.(IX.24.) sz. ÖKT határozatával fogadta el Budaörs Város Településszerkezeti tervét, ami jelentős módosításokat nem irányzott elő a korábbi 2005-2014 időszakban hatályban lévő 2014. nov. 01-től hatályon kívül helyezett TSZT-hez képest. Az alábbi táblázatban a 2005-ben és 2014-ben TSZT-ben kijelölt „átalakuló” fejlesztési területek fejlődési tendenciáit mutatjuk be.

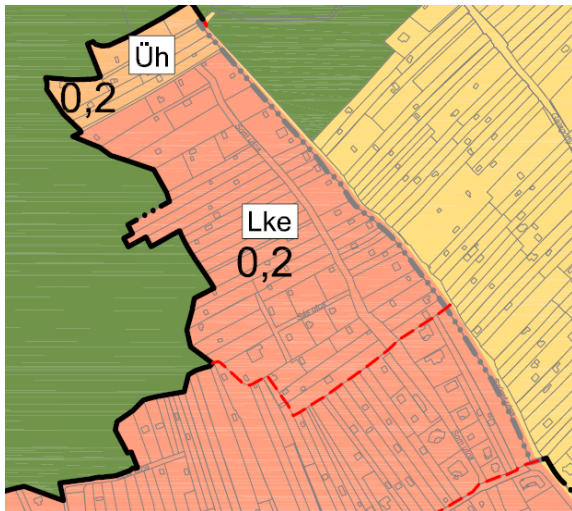


Területfejlesztési célok megvalósulásai

Megvalósult/ Megvalósításra váró fejlesztések

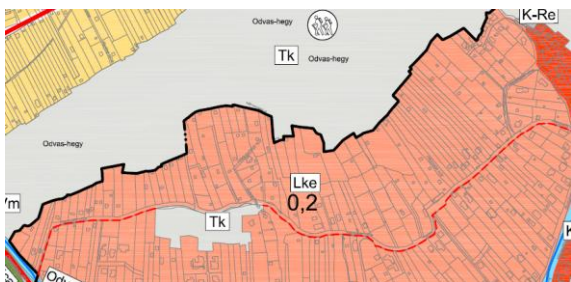
Lakóterületek

Som utca – Szüret utca és környéke



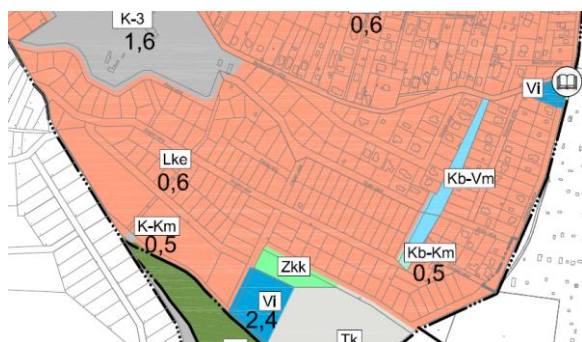
A Som utca – Szüret utca és környékén a szükséges szabályozási szélességek kialakulása után megvalósultak a közműfejlesztések, így a 2014 novemberében történt lakóterületi átsorolása óta intenzív ütemben, folyamatosan épülnek be az ingatlanok.

Hegyalja utca É-i részének üdülőterületből átsorolt lakóterülete



A Hegyalja utca északi részén található terület egységénél részben megtörténtek a közterületek szabályozási szélességek szerinti szélesítései és a közművek (pl.: csatorna) és a szilárd útburkolat kiépítése. A terület ingatlanjai a 2014 novemberében történt lakóterületi átsorolása óta intenzív ütemben folyamatosan épülnek be.

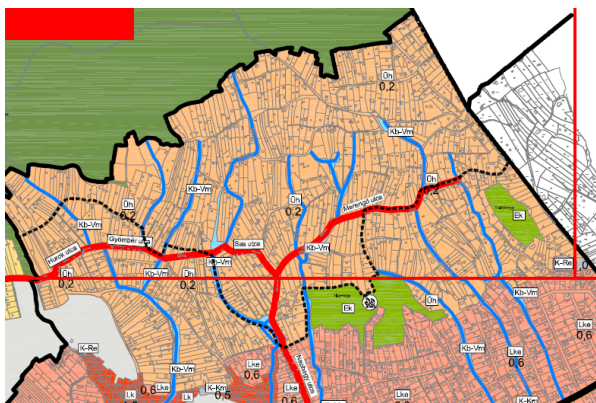
Tétényi fennsík



A terület lakóterületi átsorolása már több mint 18 éve megtörtént, viszont a közművek (pl.: ivóvízhálózat, gáz), az útburkolatok és a csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése azóta is várat magára. A vízhálózat kiépítésénél jelentős problémát jelentenek a domborzati adottságok, ami miatt teljesen új nyomásrendszer kiépítése szükséges. Jelenleg megvalósítható vízhálózati tervről nem tud az Önkormányzat (a Budapest felőli területellátás természetvédelmi okok miatt nem volt támogatható), amely feltétele lenne a terület rendezett közötti beépülését megelőző Beruházó által vállalt közterületi fejlesztések megvalósításához.

Üdülőterületek

Frankhegy – Merengő utca és környéke

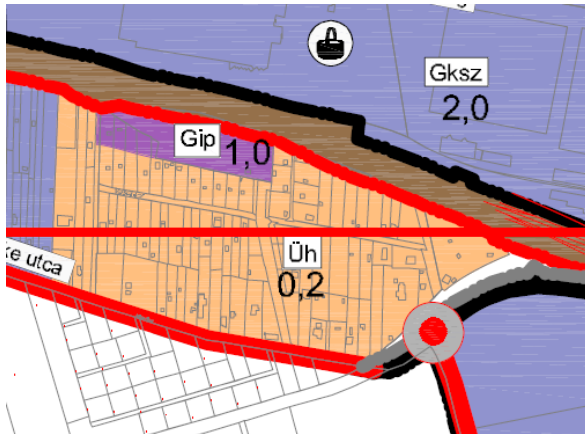


Az 1978-ban kertes, gyümölcsös területből belterületi üdülőterületbe sorolt, 140 ha-os - cca. 1000 ingatlan magába foglaló -, jelentős tereplejtéssel rendelkező településrész. Frankhegy területi kiterjedése Budaörs vonatkozásában nem elhanyagolható, területe több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek. Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta szinte teljes mértékben megőrizte annak rendezetlen közterületi adottságait (szűk közterületek, részlegesen kiépített út- és közműhálózat), ahol számos esetben közterületként a szűkös, néhol 3,00 m széles volt vízmosásokat, horhosokat használnak. Tekintettel a terület karsztos, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására, továbbá a részleges csúszásveszélyességére, a megfelelő feltételrendszer keretei között tartott közterületi fejlesztések hiányában, a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok további beépítésére és sok esetben azok rendeltetésszerű használatára. A településrész a TSZT-n differenciálva lett: egy jelentős része „hosszútávú üdülőterületi” besorolást kapott, de az ezen kívüli részek közterület fejlesztéseinek előkészítési folyamata megszakadt. A képviselő-testület korábbi döntései alapján a jelentős értéknövelő hatású közterület fejlesztések „önszerveződő beruházásként” valósulhatnak meg. A területen már jelenleg is jelentős a környezetszennyezés (az épületek töredékéről végeznek szippantást, így a keletkező szennyvizek jelentős része a karsztos, felszíni vizek védelmével érintett, részlegesen csúszásveszélyes, agyagos talajba szivárog), ezért a közterületi fejlesztések nélkül az ingatlanok további beépülése beláthatatlan

következményekkel járna, mind környezetvédelmi, mind közlekedésszervezési szempontból.

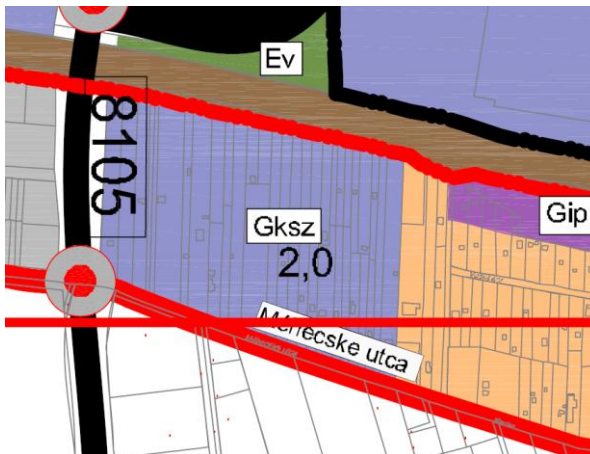
Az üdülőterületi besorolású területen a csatornahálózat kiépítése nagy részben megvalósult, továbbá a terület melletti GIP területen is megvalósult a terület beépülése. Jelenleg a terület részleges belterületbe vonása van folyamatban.

Méhecske utca és környéke



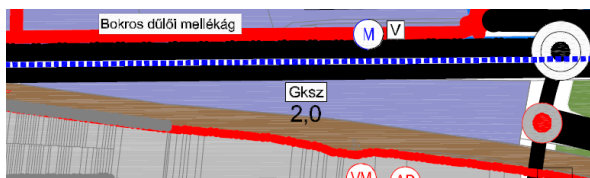
Kereskedelmi-gazdasági területek

Méhecske utca menti tervezett gazdasági terület



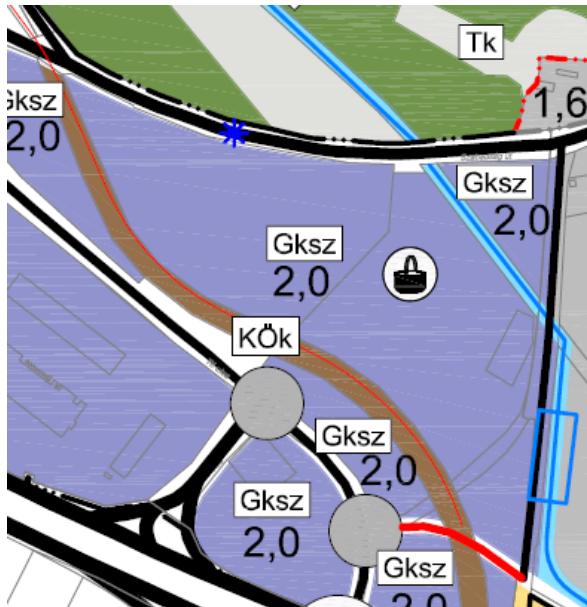
A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, a jelenlegi előírások alapján, ameddig a területen nem alakul ki az övezetben előírányzott legkisebb telekterület (5000m²), addig az ingatlanok nem beépíthetők. A jelenleg kialakult „nadrágszűj” telkek átalakulása, így azok beépülése közép hosszútávon várható az infrastrukturális fejlesztések (a MÁV terület fejlesztéseit figyelembe véve a közterületek rendezése után az út és közművek) megvalósításai után, bár sajnálatos módon itt is az illegális beépítések az akadályai a településrendezési eszközökben meghatározott célállapot kialakulásának.

098/2 hrsz. „Háromszögtelek”



A terület 2014. novemberében lett gazdasági területbe sorolva a TSZT-n. Azóta előrelépés nem történt az ingatlan beépítésével kapcsolatban. A MÁV-területek fejlesztéseivel kapcsolatos BHÉSZ-módosítás területi hatálya az ingatlanra is kiterjed, ahol az új vasútállomáshoz kapcsolódóan az autópálya bevezető szakaszával szemközi bevásárlóközpontba gyalogos és kerékpáros átkötés kialakítása tervezett az autópálya alatt.

„Hídépítő” területe



A hatályos BHÉSZ alapján a terület beépítésének feltétele a közüemi közműellátás megléte. Az Önkormányzat elkészítette a terület közműellátásnak tanulmánytervét, mely alapján a tulajdonosi kör vállalta az engedélyek beszerzésének és a közművek kiépítésének költségét. Az ingatlanokon tervezett beruházások megvalósulásai/használatbavételei a közműépítések után történhetnek meg. A területet határoló közterületek vonatkozásában jelentős fejlesztések lettek előirányozva (pl.: 1.sz. főút Budakeszi út csomópontjának körforgalmi csomóponti fejlesztése, mely végül nem kapott engedélyt, így annak újragondolása van folyamatban), melyek ezidáig szintén nem valósultak még meg.

Budaörsi alközpont kialakítása

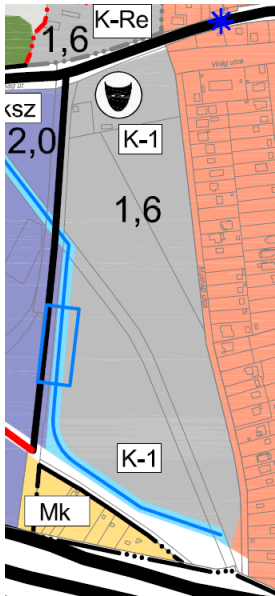


Az alközponti terület fejlesztése és ingatlanjainak beépítése 2006-2009-ig folyamatos volt, ebben az időszakban valósult meg a Szervizút és a Hársfa utca, valamint épült meg a Budaörsi Városi Uszoda és Sportcsarnok és az 1.sz. Általános Iskola. A terület fontos magántőkés beruházása a „Solaris projekt” lett volna, de az 1. ütem félbemaradt. Az 1.sz. ütem félbemaradt, így nem valósulhatott meg az irodai, közösségi, kereskedelmi és szolgáltatás funkciókat magába foglaló épületegyüttes. Azóta a K-2 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlanok beépítésére több koncepcionális elképzelés is volt, de az egyeztetések megrekedtek. További potenciális fejlesztési terület a volt „Vizép” telkek területe a Városi Sportcsarnok és a Hársfa utca, valamint a Stefánia utca menti területen. A területen az intenzív beépítés mellett egy közpark megvalósítását irányozza elő a hatályos BHÉSZ a lakó rendeltetések korlátozása mellett.

A területek beépítésével kapcsolatban (mely jelenleg is folyamatban van) intenzív a beruházói érdeklődés. A fenti területek előnyösebb feltárásának érdekében a TSZT a Budafoki út D-i végén új autópálya lehajtót, a Stefánia utca vonalában egy új híd megépítését és egy új autópálya lehajtót irányoz elő.

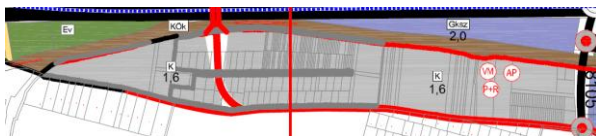
Különleges területek

„LM Magyarország” területe



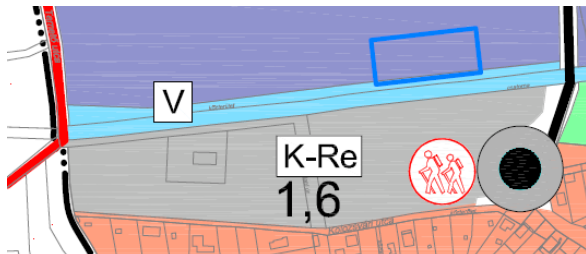
A jelenleg szántó művelési ágú és a TSZT-n K (különleges terület) területfelhasználási besorolású ingatlanok önkormányzati tulajdonú – cca. 8,5 ha – potenciális fejlesztési területek felhasználására, hasznosítására egyelőre nincsen véglegesen kialakult elképzelés, csak koncepciók készültek, így annak hasznosítása még várat magára.

„Szilvás” területe

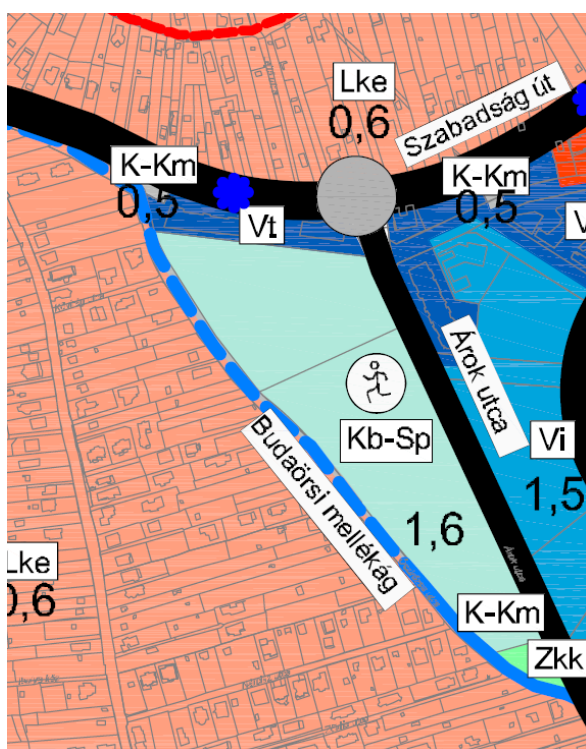


A Szilvás cca. 37 ha-os terület ingatlanjainak jelentős része önkormányzati tulajdonban van az elmúlt 10-15 év tudatos ingatlanvásárlásainak köszönhetően. A terület fejlesztésére nincsen egységes, elfogadott fejlesztési koncepció. A TSZT gyűjtő utak kiépítését irányozza elő, melyek a terület feltárását biztosítanák. Jelenleg a területre nincsen elfogadott Szabályozási terv, melynek megalkotása, továbbá a területen az infrastruktúra elemeinek (utak, közművek) kiépítése meg kell, hogy előzze a fejlesztéseket, azonban a MÁV területek fejlesztésével kapcsolatos településrendezési eszközök módosításának területi hatálya a terület nagy részére is kiterjed, így arra konkrét

Kolozsvár utca menti rekreációs fejlesztések



Árok utcai sport rekreációs terület



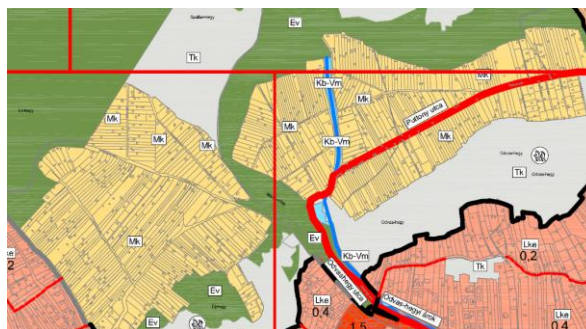
közterületi rendezés és új vasútállomás fejlesztési elképzelések vannak.

A terület ütemezett fejlesztésének során megvalósult egy műfüves focipálya, továbbá közösségi funkciók.

A terület É-i részén megépült egy gördeszka pálya, a D-i területen található BSC sportpálya lelátóépülete, és további futballpályák létesültek..

MK területek

Alsó- és Felsőszállás



A terület egységek külterületi zártkerti művelési ágú ingatlanokat foglalnak magukba, ahol csak az elektromos áramszolgáltatás áll rendelkezésre. Budaörs Alsószállás Egyesületének aktív munkájának köszönhetően Alsószállás területén jelentős átalakulási folyamat zajlik a megkötött és rendszeresen frissített Településfejlesztési együttműködési szerződésben foglaltak alapján, melynek során jelentős közterület szélesítések telekalakításai történnek meg

(Puttony utca Alsószállásra eső szakaszán 15 m) a hatályos szabályozási tervben rögzítettek szerint. Az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület céljaként tűzte ki a kulturált és rendezett körülmények megteremtését a különleges adottságokkal rendelkező területen.

Felsőszállás területén csak a Szüret utca egy részén épült ki a közüzemi csatornahálózat, valamint csak a Szüret utca egy részén és a Sóvirág utcában épült ki a közüzemi vízhálózat. A területen az elektromos hálózat kiépült. Az Alsószállás területével ellentétben a Felsőszállás területén nem működik egyesület, mely összehangolná a tulajdonosi és az önkormányzati elképzelések előmozdítását.

A terület területfelhasználási változása nem tervezett – de nem is lehetséges a BATrT alapján –, azonban a terület illegális beépítésének visszaszorítása kiemelt feladatként jelentkezik.

5. táblázat: Szerkezeti terv elemei és megvalósulásuk

Forrás: TSZT



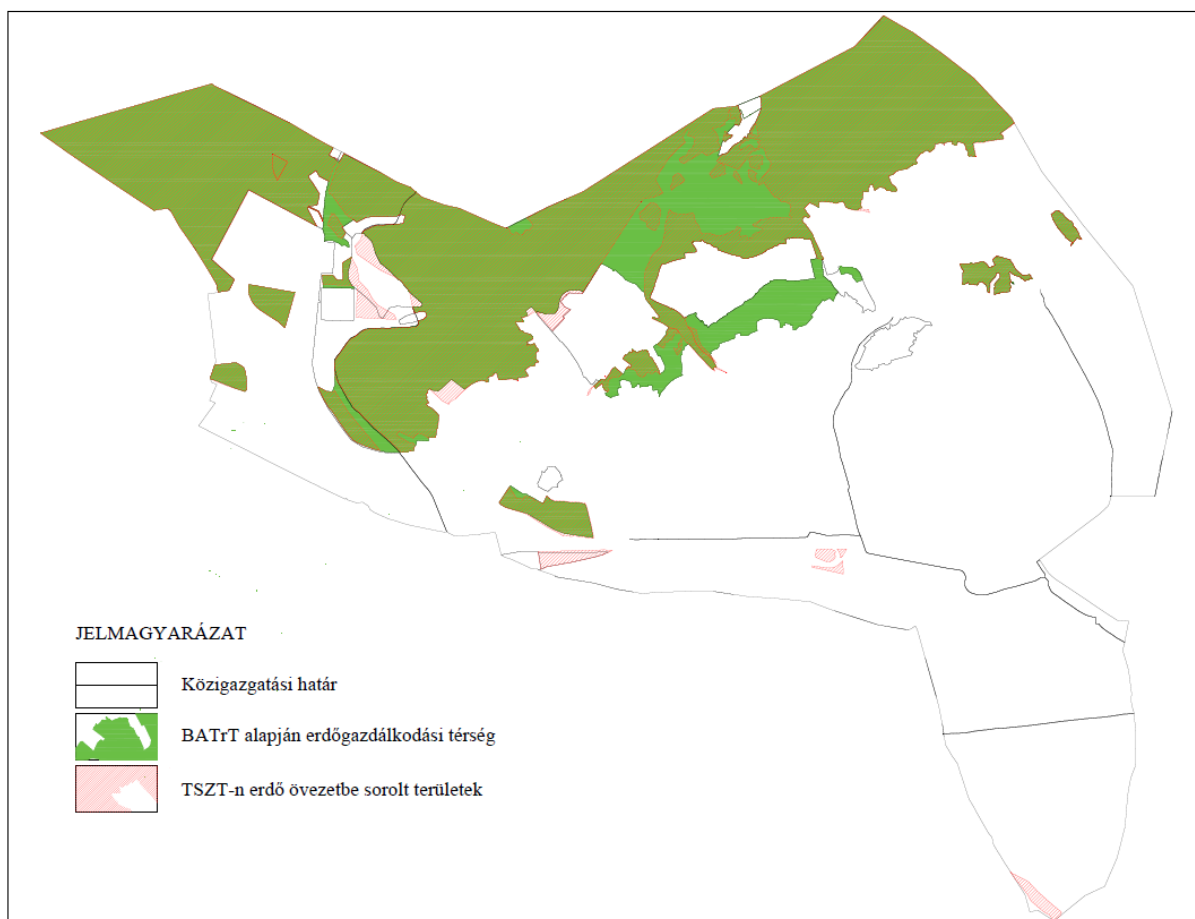
1.6.3 A hatályos TSZT és a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervének összefüggései

Jelen fejezet azért szükséges, mert a hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a magasabb rendű jogszabályok és terveszközök jelentős mértékben megváltoztak, ezért a BATrT és a budaörsi TSZT viszonyát már vizsgálati szinten is érdemes tisztázni.

Erdőgazdálkodási térség:

TrTv. 11.§. „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

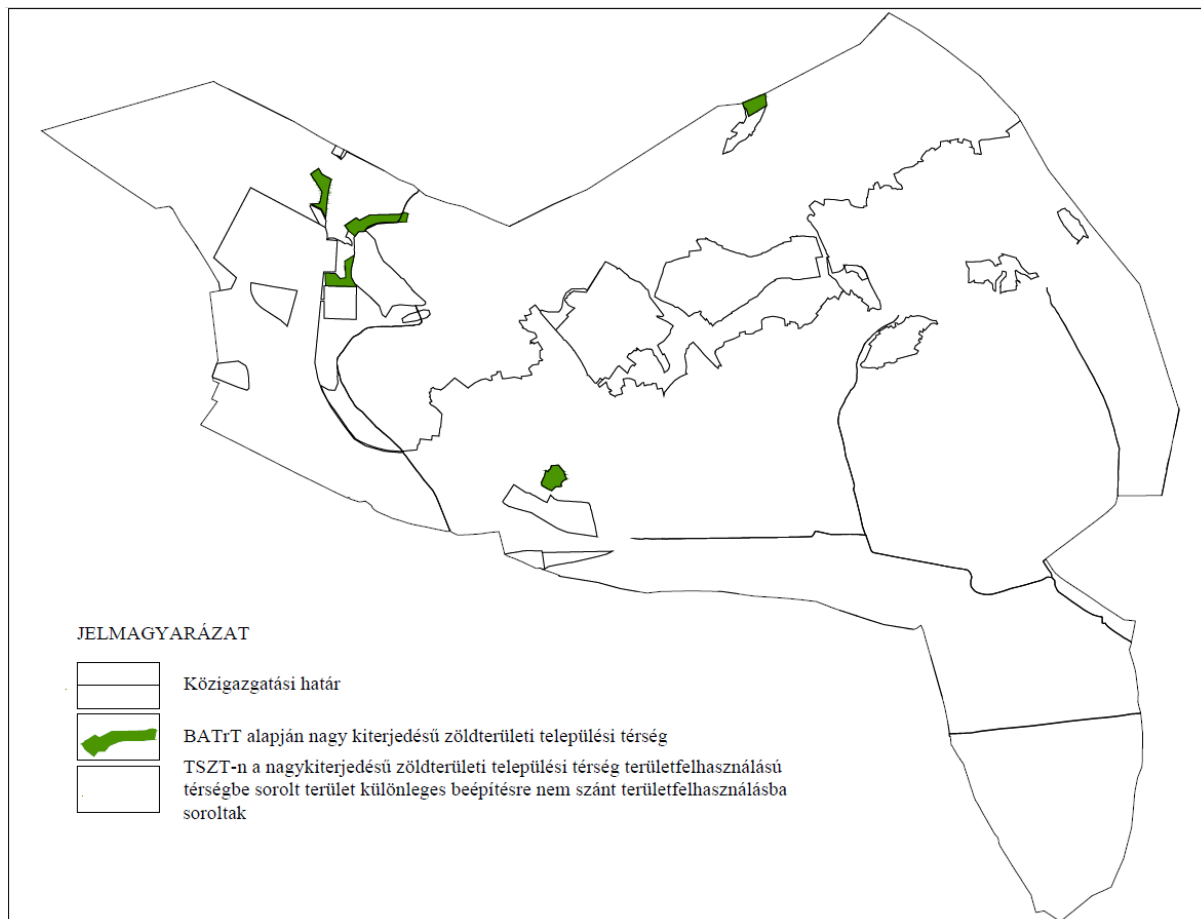
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”



Fentiekben ábrázoltak alapján jól látható, hogy **jelentős eltérés van a BATrT-ben és a hatályos településszerkezeti tervben kijelölt erdőövezetek és övezetek között**. A legnagyobb eltérés a budaörsi kopárokban látható, melyeket a hatályos TSZT természetközeli területbe sorol, hiszen azon beerdősült terület nem található. Továbbá több olyan erdőterület is van, amit a hatályos TSZT erdő területfelhasználásba sorol. Az országos erdőállomány és a fent ábrázolt erdőterületi település rendezési tervében a besorolások felülvizsgálandók a TrTv. 11. § értelmében.

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

A Trtv. 38.§ (5) bekezdése alapján a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési öveztként vagy öveztként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

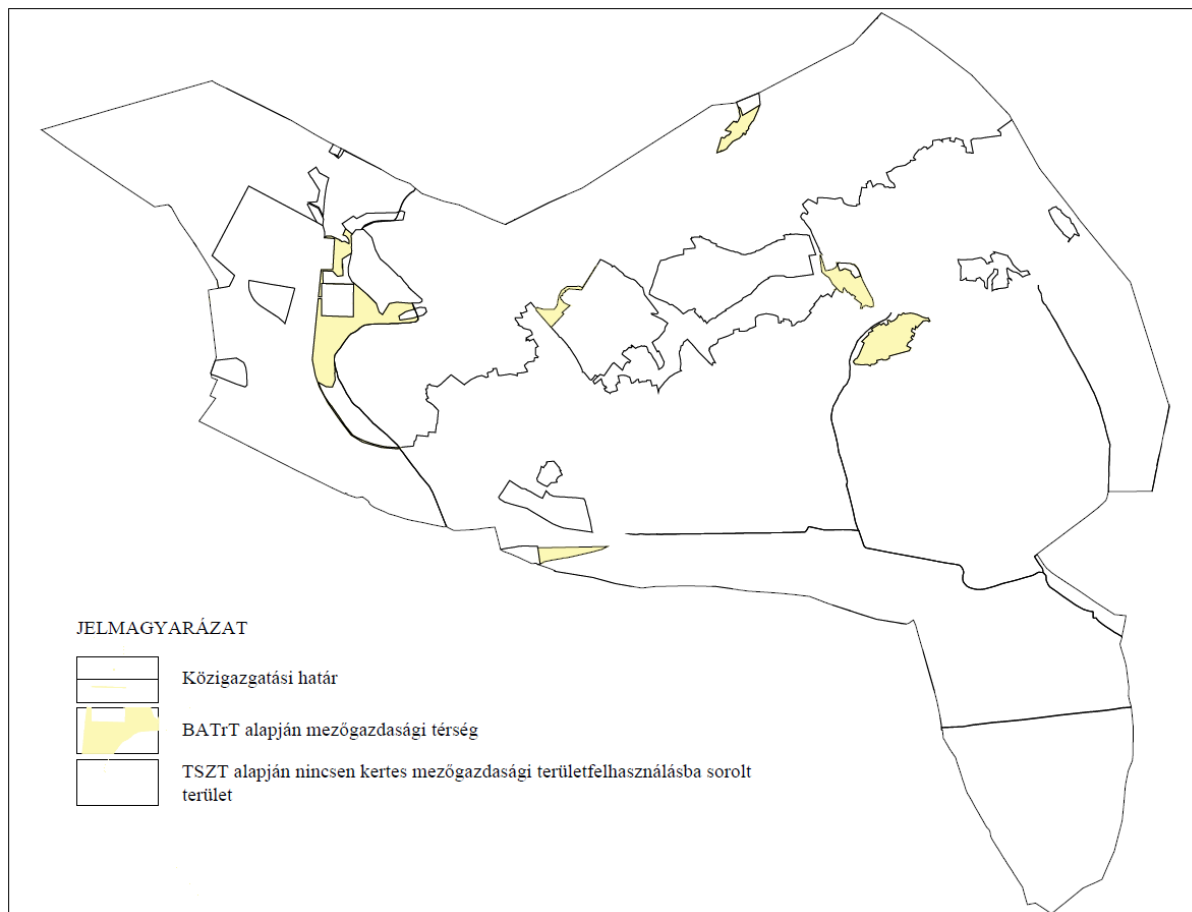


Fentiekben ábrázoltak alapján a Város közigazgatási területén a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségbe sorolt területek **mindegyike különleges beépítésre nem szánt (rekreációs, sport és a törökugratói bányagödör színház) területfelhasználásba van sorolva.**

Mezőgazdasági térség:

A Trtv. 11. § értelmében a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

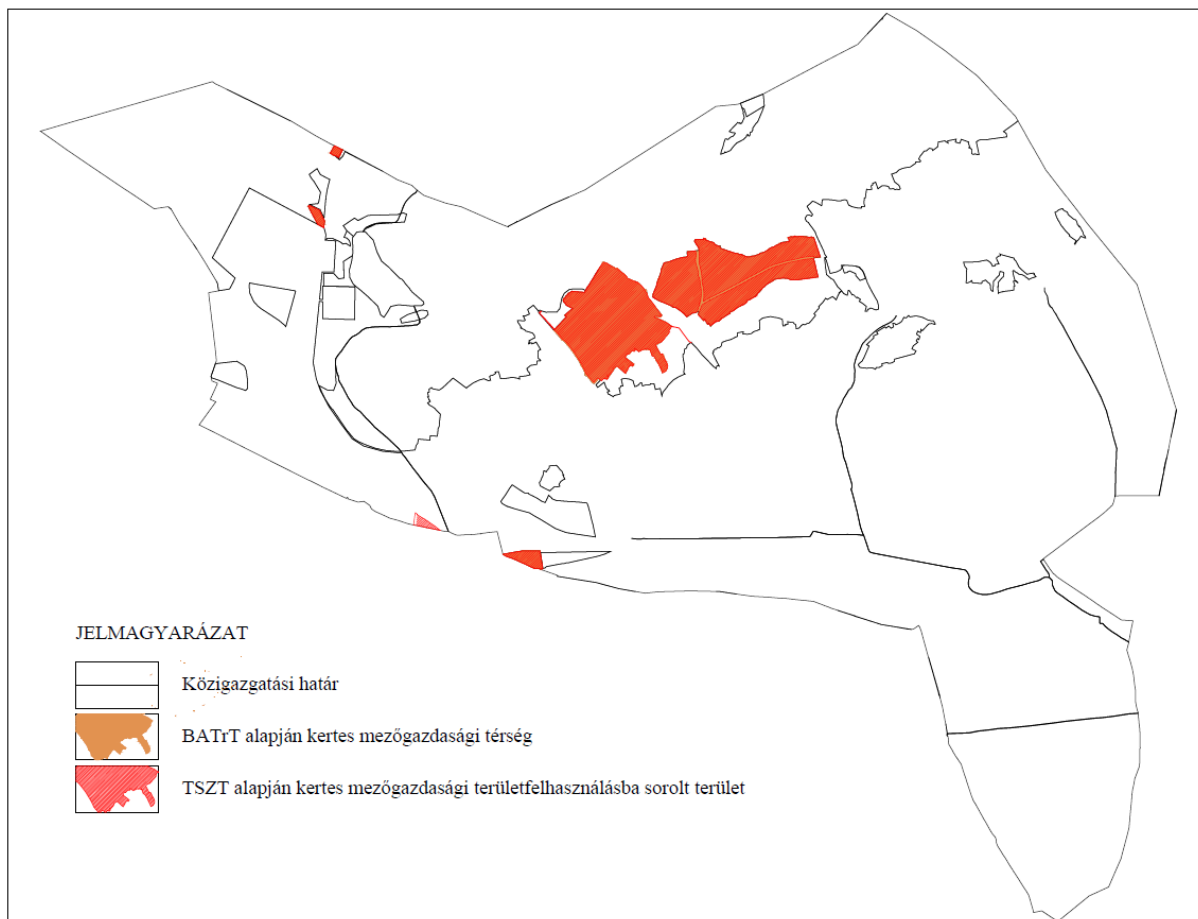


A fentiekben ábrázoltak alapján érthetetlen módon hegyvidéki területek is (pl.: Kőhegy) mezőgazdasági térségbe soroltak.

Kertes mezőgazdasági térség:

TrTv. 40.§ (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.



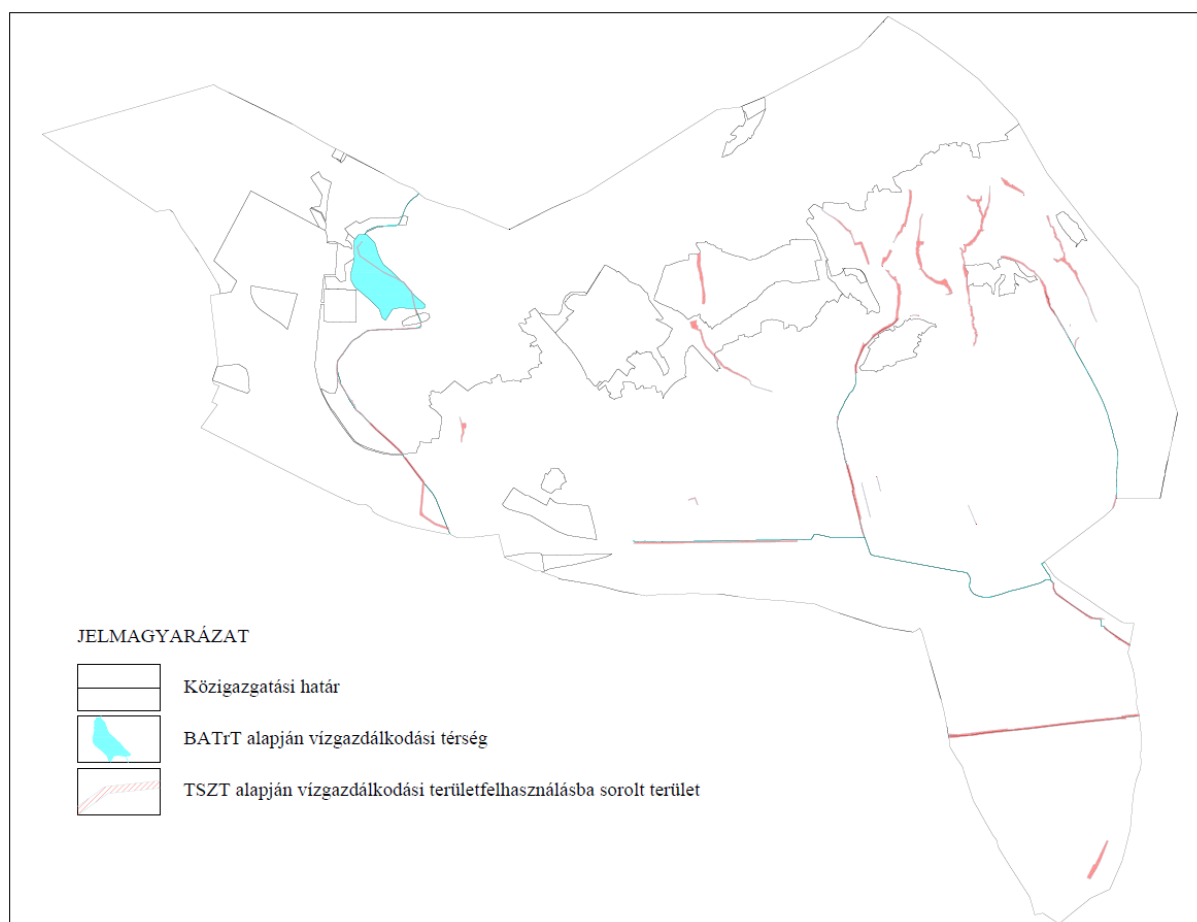
A fentiekben ábrázoltak alapján a BATrT-n mezőgazdasági térségbe sorolt területek mindegyike kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt a hatályos TSZT-n, azonban a **Kaktusz utcától D-re az M1 autópálya közötti szakaszon található kis háromszög alakú terület a BATrT-n felül kertes mezőgazdasági területfelhasználásba van sorolva a TSZT-n.** Ennek a BATrT-n települési térségbe sorolt területnek a sorsát már korábban rendezni kívánta az önkormányzat egy településrendezési eszköz módosítása során beépítésre szánt területfelhasználásba sorolással, de mivel az a közigazgatási határ mentén 200 m-en belül található, ahol új beépítésre szánt terület kijelölése nem megengedett, így a módosítási szándék el lett vetve.

Mivel az önkormányzatnak nincs szándéka a kertes mezőgazdasági térségbe sorolt kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek átsorolására, a **TrTv. 40.§. (3)-(4) bekezdésben felsorolt követelmények biztosítottak.**

Vízgazdálkodási térség:

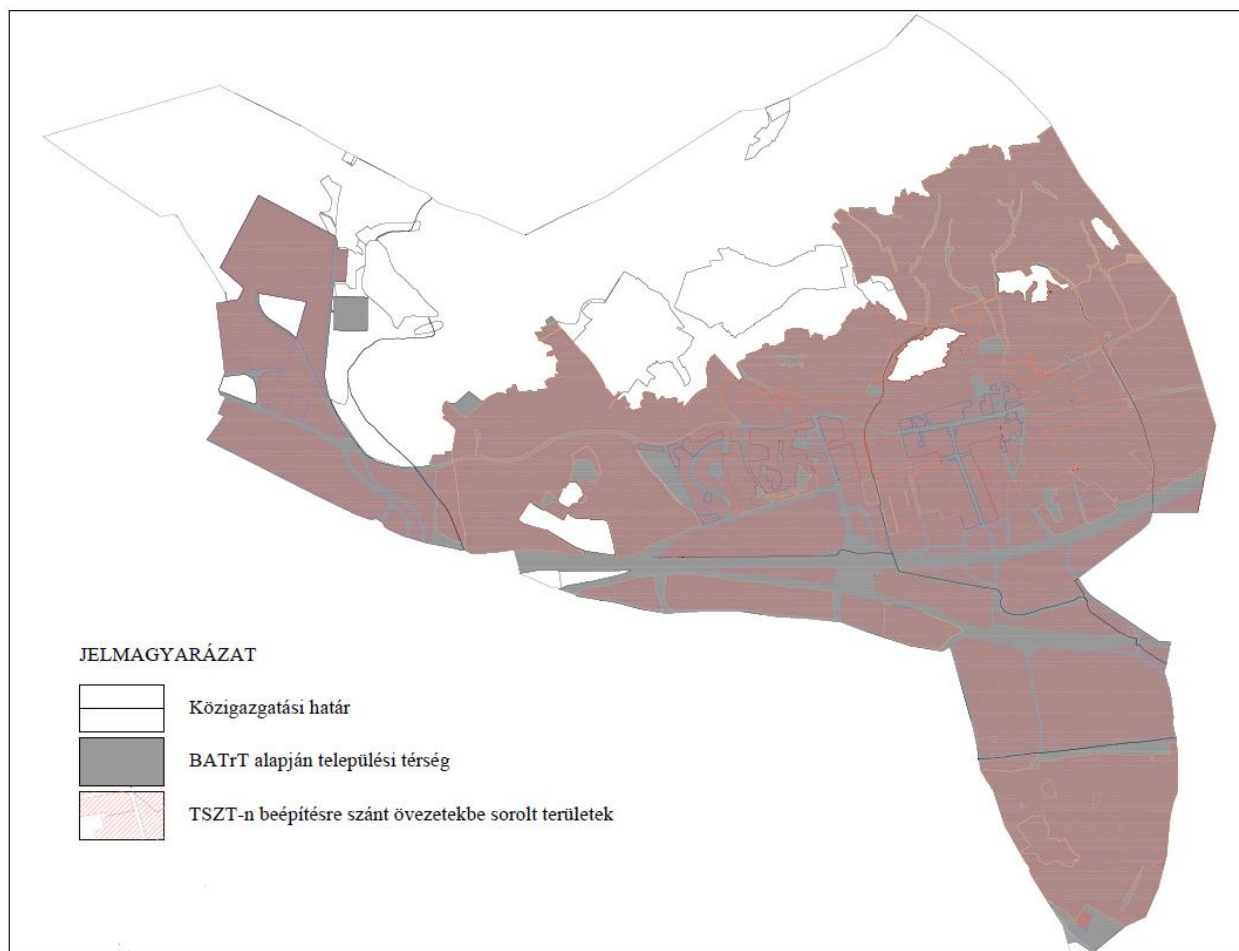
TrTv. 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;



Fentiekben ábrázoltak alapján **jelentős terület van vízgazdálkodási térségbe sorolva a Budakeszi út mögötti területen, mely nincsen a TSZT-n vízgazdálkodási területbe sorolva**, továbbá a Kaktusz utca menti szakaszon a budakeszi árok áthelyezésével számolt még a hatályos TSZT, azonban ez a variáció már nem kívánatos az önkormányzat részéről, azonban a patak településrendezési szinten való eredeti árokba való „visszahelyezése” akadályokba ütközik (új beépítésre szánt terület kijelölése új intézménye), mely problematika rendezését az Önkormányzat rendezni kívánja.

Települési térség:



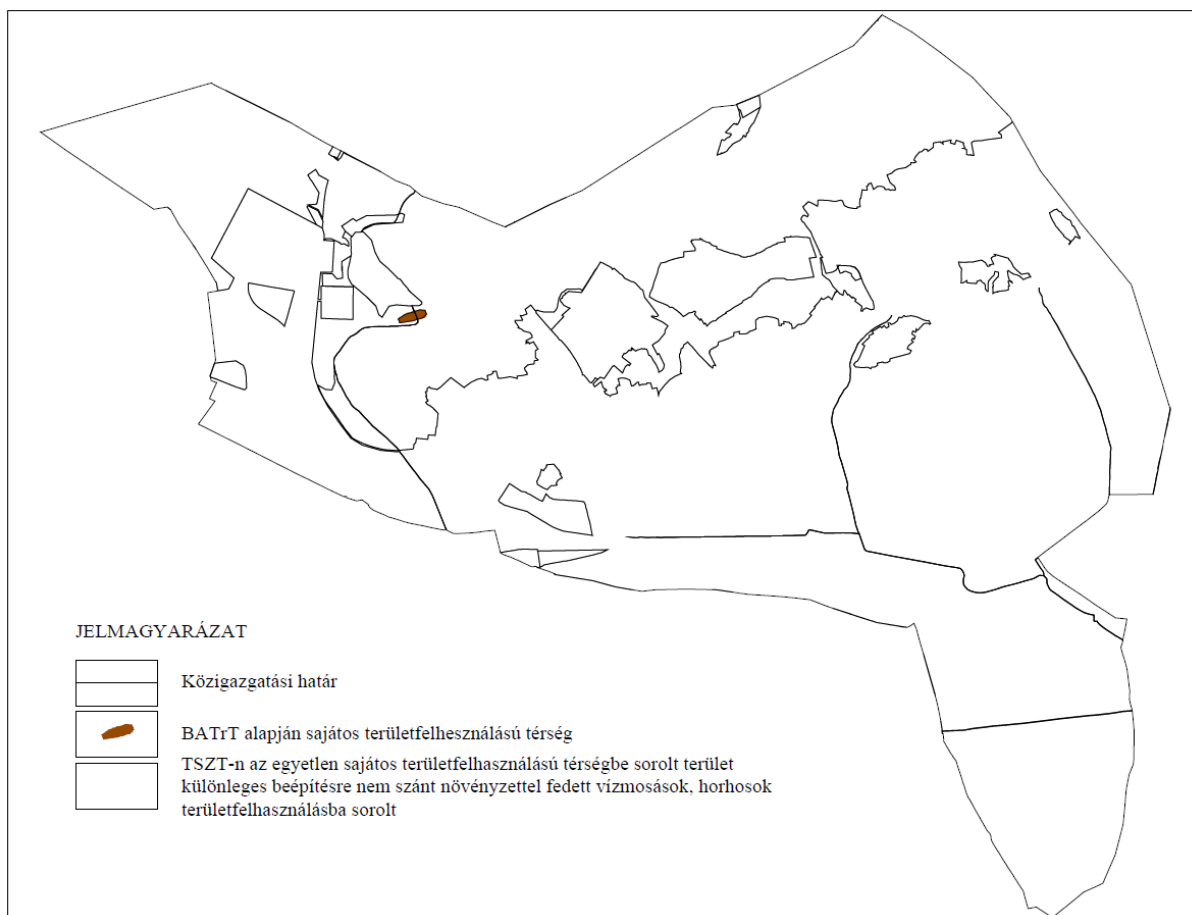
Az alábbi települési térségbe sorolt, de a TSZT-n nem beépítésre szánt területek:

- főbb úthálózati elemek;
- temetők;
- a Kaktusz utcától D-re az M1 autópálya közötti szakaszon található kis háromszög alakú terület (korábbiakban a mezőgazdasági térség területek leírásban);
- Som utca végi terület;
- Törökugrató területe.

Itt fontos még megemlíteni a Törökbálint, autópálya bevezető szakasza és a Sport utcai felüljáró közötti területről, ahol Budaörs „Szilvás” területe, és a „háromszög” terület található, ezek specifikuma, hogy mindkettő a BATrT alapján települési térségbe-, és a TSZT-n beépítésre szánt területbe van sorolva, azonban azok HÉSZ/SZT-ben nem lettek még építési övezetbe sorolva, így azok rendezése szükséges a készülő rendezési tervben.

Sajátos területfelhasználású térség:

Trtv. 39.§ (3) Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.



A fentiekben ábrázoltak alapján a BATrT-n sajátos területfelhasználású térségbe sorolt terület egyetlen helyen található, mely a TSZT-n növényzettel fedett vízmosások, horhosok területfelhasználású területbe lettek sorolva, így a **Trtv. 39.§ (3) bekezdéséhez való igazodás lehetséges korrekciót igényel majd.**

Új beépítésre szánt területek kijelölése a város közigazgatási határa mentén:

A települések összenövése és a zöldhálózat folytonosságának biztosítása érdekében az alábbi törvényi előírások korlátozzák a közigazgatási határ mentén új beépítésre szánt területek kijelölését. Az ország területére vonatkozóan:

Trtv. (BATrT) „38. § (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.” (BATrT előírás)

Méptv. „8. § (2) b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni.”

Fontos megemlíteni, hogy a hatályos TSZT-ben kijelölt, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek építési övezetté való átminősítésének esetére a fenti előírások nem vonatkoznak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) alábbi átmeneti rendelkezése szerint:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Budaörs Város közigazgatási területén a BATrT-n települési térségbe sorolt térségi övezet területén kívül nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése.



1.7 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

1.7.1 Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Budaörs társadalmát a demográfiai (pl. iskolázottság, nemzetiségi összetétel) és népesedési (pl. vándorlás, természetes szaporodás) folyamatok, a foglalkoztatás, a jövedelmi viszonyok, valamint az életminőség fontosabb jellemzőin keresztül mutatjuk be.

Az elemzések összehasonlítási alapja legtöbb esetben a Budakeszi járás települései és Pest vármegye, melyekkel a város vármegyén és régióin belüli, illetve a Budakeszi járáson belül az egyes települések Budaörshez viszonyított helyzetét lehet értelmezni.

LAKÓNÉPESSÉG

Budaörs területe 23,6 km², lakónépessége 29.398 fő (TEIR, 2023). Népsűrűsége 1246 fő/km², amely jóval meghaladja az országos átlagot (103 fő/km²) és a Budakeszi járás átlagánál (341 fő/km²) is magasabb.

Az országosnál kedvezőbbek a budaörsi folyamatok. Magyarországon 1981 óta gyorsuló ütemben csökken a népesség. Budaörsön ezzel ellentétes folyamatként jelentős népességnövekedés zajlott le az elmúlt évtizedekben. Az 1980-as évtizedben elkezdődő, majd az 1990-es évtizedben felerősödő szuburbanizációs folyamat révén Budapest népességszáma csökkenő tendenciát vett fel, a kiköltözők többlete a Budapesti Agglomeráció (ezáltal Pest megye) népességszám növekedést eredményezte. A kiköltözések egyik kedvelt célpontjaként szolgál Budaörs. A város népességnövekedése az 1980-as évtizedben viszonylag kismértékű volt (mintegy 3500 fővel bővült a népesség egy évtized alatt). Az erősödő szuburbanizáció révén az 1990-es és a 2000-es évtizedben jelentősebb növekedés történt. Az elmúlt 10 évben a népességnövekedés üteme erősen csökkent. (6. táblázat)

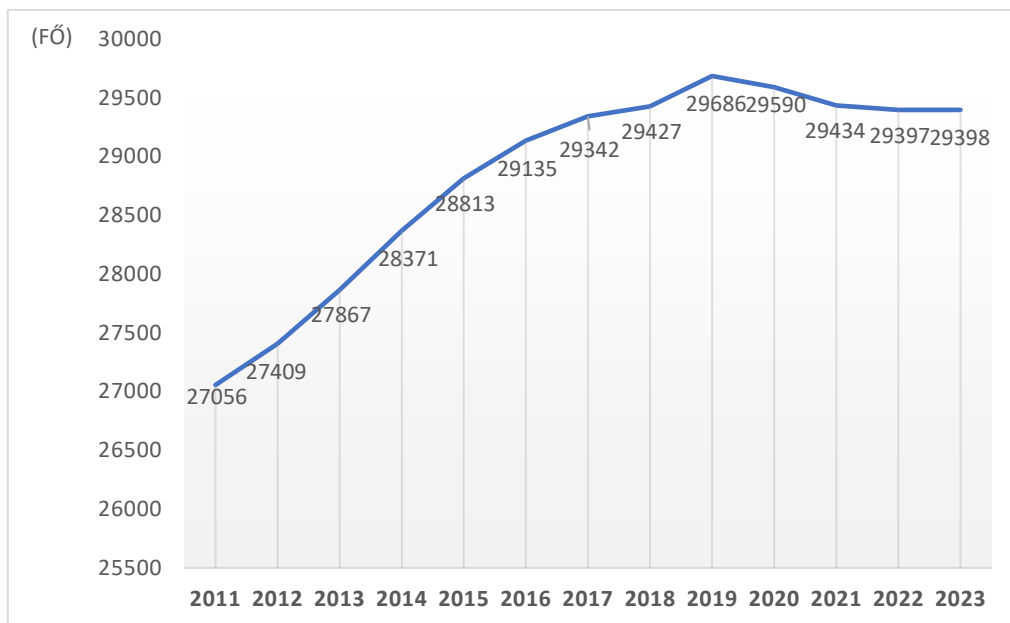
	1970	1980	1990	2001	2011	2023
Budaörs	13 385	15 491	18 946	24 970	28 975	29 398
Előző időpont arányában (%)		116%	122%	132%	116%	101%
Pest vármegye	862 291	950 804	940 133	1 067 581	1 185 256	1 333 257
Magyarország	10 322 099	10 709 463	10 374 823	10 198 315	9 937 628	9 584 627

6. táblázat: Lakónépesség hosszútávú alakulása

Forrás: TEIR adatai alapján saját szerkesztés

A 2011-es népszámlálás óta Budaörs lakónépessége mintegy 2500 fővel nőtt. 2011-2016 között volt jelentősebb bővülés. 2016-ban elérte a lakosságszám a 29 ezer főt. Ezt követően lassú népességnövekedés, illetve kismértékű csökkenést is mutatnak a statisztikai számadatok, amely az utóbbi időben inkább stagnáló tendenciát vett fel. Az okok mögött meghúzódhat, hogy Budaörsön is drasztikusan megdrágultak az ingatlanárak. Az elmúlt két évtizedre jellemző kiköltözők (családos fiatal középkorosztály) inkább az olcsóbb ingatlanárakkal rendelkező, Budapesttől távolabbi agglomerációs településeket választják. A gazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat figyelembe véve nem várható Budaörsön a népességszám jelentős emelkedése az elkövetkező években sem. 30 ezer fő környékén stagnál a város népessége. (16. ábra)



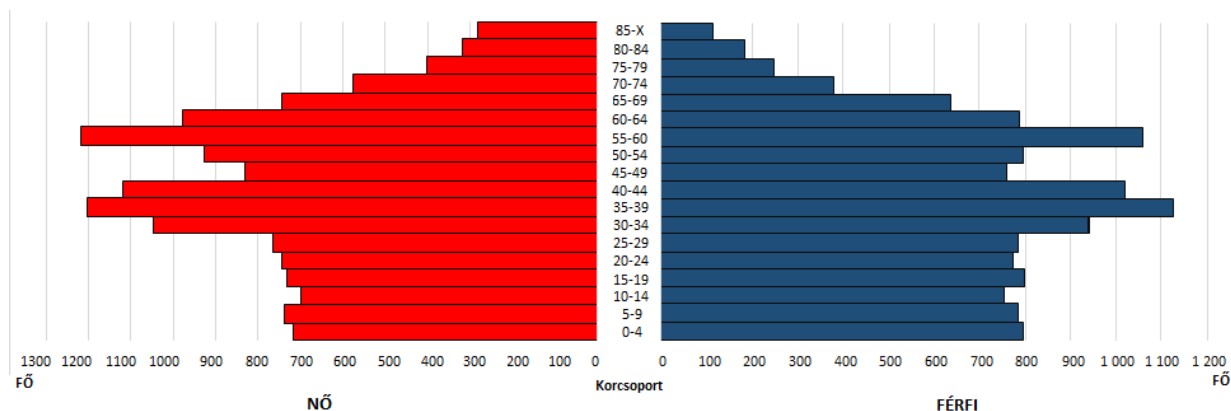


16. ábra: A lakónépesség alakulása Budaörsön (2011-2023)

Forrás: TEiR adatai alapján saját szerkesztés

KORÖSSZETÉTEL

Budaörs város korösszetétele legjobban a 2011 és 2022-es népszámlálási adatok vizsgálatával szemléltethető.



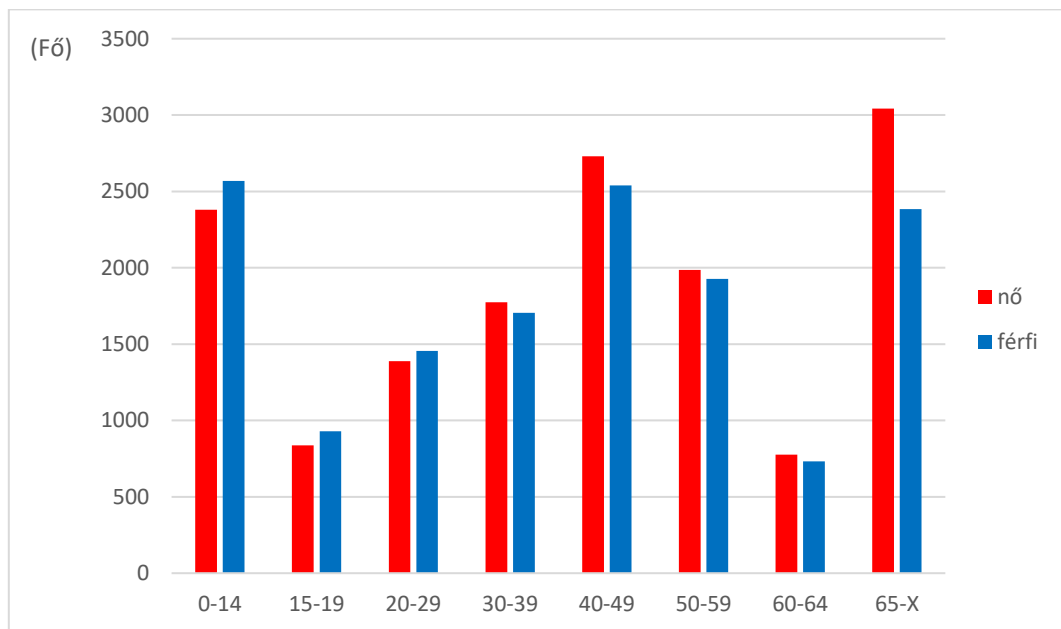
17. ábra: Budaörs korfája (2011)

Forrás: KSH Népszámlálás 2011 adatai alapján saját szerkesztés

A 2011-es korfán megfigyelhető a 30-44 (24%) illetve az 50-64 (22%) évesek korosztályok stabil súlya. A 2000-es években tapasztalt vándorlási folyamatokban elsősorban a fiatal középkorosztály tagjai vettek részt és a 2001-2011 között jelentkezett népességnövekedés döntően ezt a korosztályt érintette. Azonban a modern társadalmakra jellemző előregedés is megjelent. Kiszélesedett a korfa feje, nőtt az idős korcsoportok aránya. (17. ábra)

A 2022-es adatok korcsoportonkénti megbontása nem olyan részletes, mint a 2011-es, így azért összehasonlítható korfa sem készíthető. A 18. ábra adatainak elemzésével viszont az alábbi fő megállítások vonhatóak le a 2022-es korösszetételből. Mind a nők és a férfiak esetében a 2011-es adatokhoz hasonló nagyságot mutat a fiatal korosztály és a középkorúak korosztálya, így ebben nem történt jelentős elmozdulás az elmúlt 10 évhez képest. Amiben jelentős eltérés tapasztalható, az az

idősek korosztálya. Mind a nők, mind a férfiak tekintetében jelentősen nőtt ennek a korosztálynak a számaránya. 2011-ben a 65 évnél idősebb nők száma: 2321 fő, a 65 évnél idősebb férfiak száma: 1555 fő volt. Ez 2022-re így módosult: 65 évnél idősebb nők száma: 3497 fő, a 65 évnél idősebb férfiak száma: 2362 fő. A nők esetében 151%-a, a férfiak esetében 152%-a 2022-es érték a 2011-es adatnak.

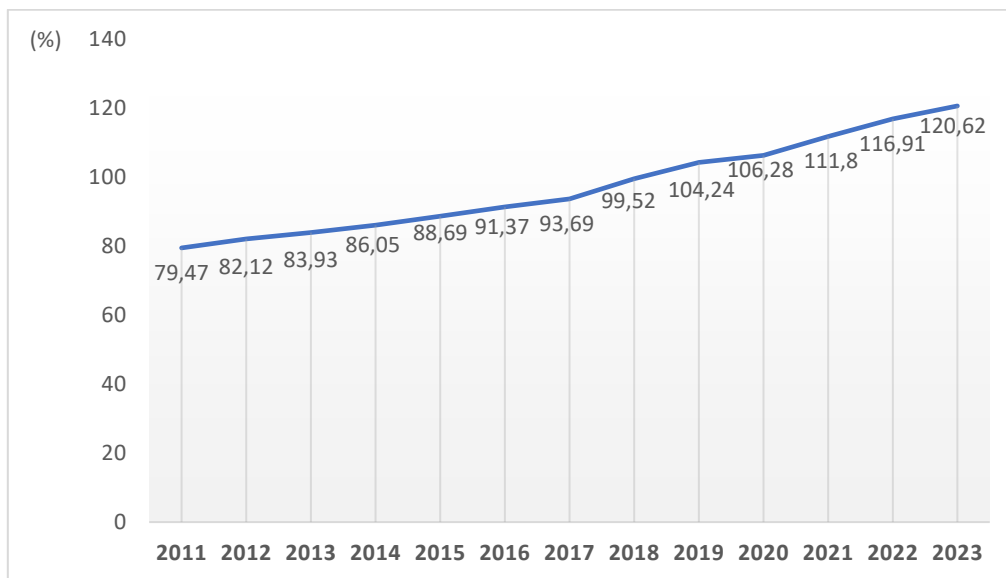


18. ábra: Budaörs korösszetételének nemek szerinti megoszlása (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

Az ellátórendszerek tervezése szempontjából döntő fontosságú a lakossági korösszetétel változásának nyomon követése. A fiatal korosztály igényeinek kielégítése mellett jelentős figyelmet kell fordítani az idős korosztály ellátórendszerének fejlesztésére is. Főleg annak függvényében, hogy magas a 65 éven felüli korosztály számaránya és 2011 óta másfélszeresére emelkedett a számuk. Ezeket a trendeket figyelembe véve az idős társadalom számára szükséges szociális ellátórendszer kapacitásainak fejlesztése és bővítése lesz a fenntartók számára az egyik fő kihívás az elkövetkező években.

Az öregedési index az időskorú népességnek (65–X éves) a gyermekkorú népességhez (0–14 éves) viszonyított arányát fejezi ki. A mutatószám idősoros (2011-2023) alakulásának vizsgálata is alátámasztja az előregedés gyorsulását Budaörsön (19. ábra). 2018-tól indult meg erőteljesebben az index növekedése és ez a folyamat jelenleg is tart. Budaörs öregedési index mutatója a Budakeszi járás adatával (2023. év: 95,1%) összehasonlítva kedvezőtlenebb értéket mutat.

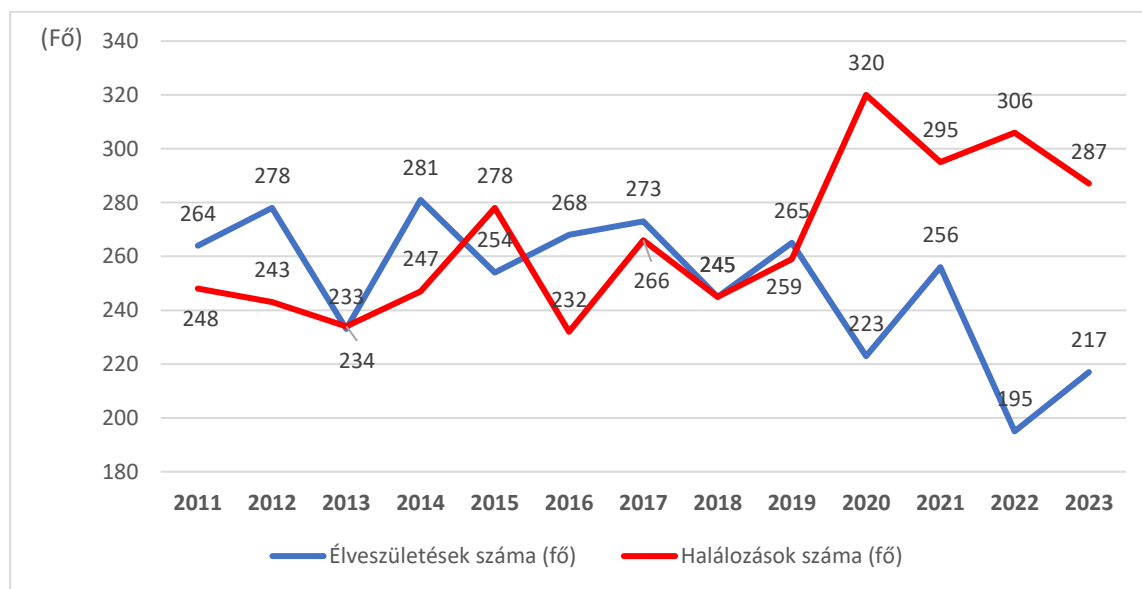


19. ábra: Budaörs öregedési index alakulása (2011-2023)

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

TERMÉSZETES SZAPORODÁS, FOGYÁS

A természetes szaporodás, fogyás az élve születések és a halálozások különbözetét tartalmazza ezer lakosra számítva. Természetes szaporodásról akkor beszélünk, ha a születések száma meghaladja a halálozásokét (a mutató pozitív előjelű), ellenkező esetben természetes fogyásról van szó (a mutató negatív előjelű).



20. ábra: Budaörsi élveszületések és halálozások számának változása (2011-2023)

Forrás: KSH adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

2011 előtt a születések és halálozások különbözete nagyobb mértékű volt, 2011-től a halálozások száma jobban megközelítette a születések számát (20. ábra). 2020-tól kezdve pedig egyre nagyobb mértékben nőtt az olló a halálozások és az élveszületések között, így a korábbi évtizedekre jellemző természetes szaporodás helyett a természetes fogyás lett jellemző, az országos folyamathoz hasonlóan. 7. táblázat



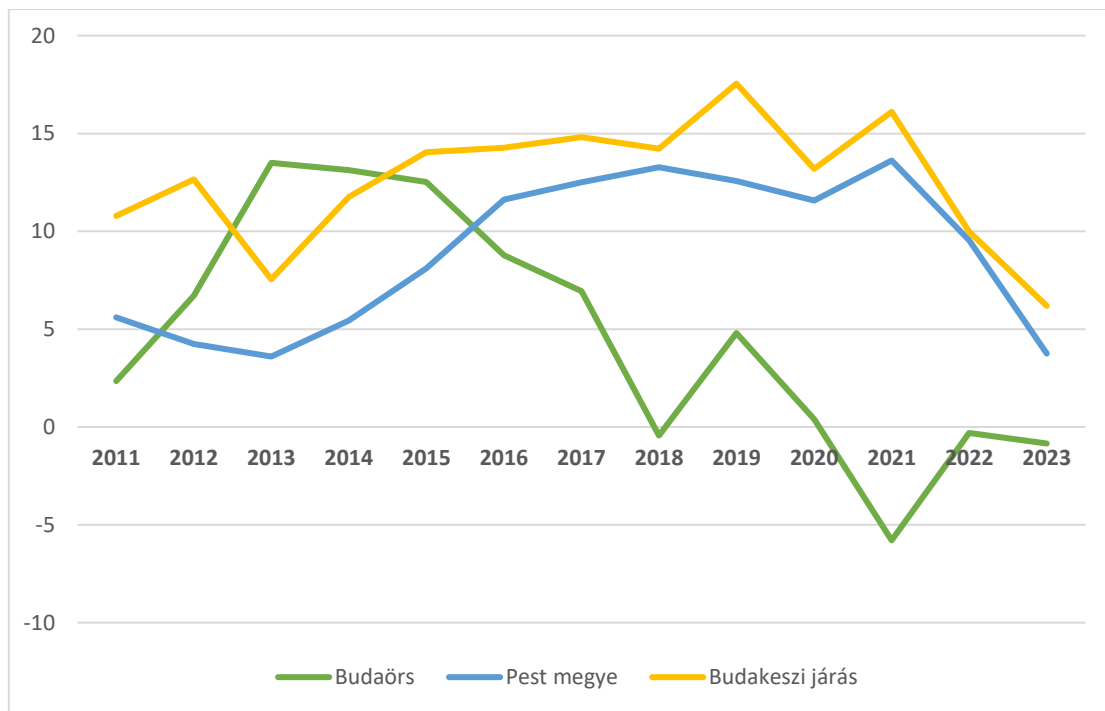
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,54	1,29	-0,04	1,21	-0,84	1,24	0,24	0	0,2	-3,27	-1,32	-3,77	-2,38

7.táblázat: Természetes szaporodás és fogyás Budaörsön (ezrelék)

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

VÁNDORLÁS

Egy település lakosságszámának alakulását nem csak az élve születések és a halálozások száma befolyásolja, hanem a belföldi vándorlási mérlege is.



21. ábra: Budaörs vándorlási egyenlege ezrelékben kifejezve (2011-2023)

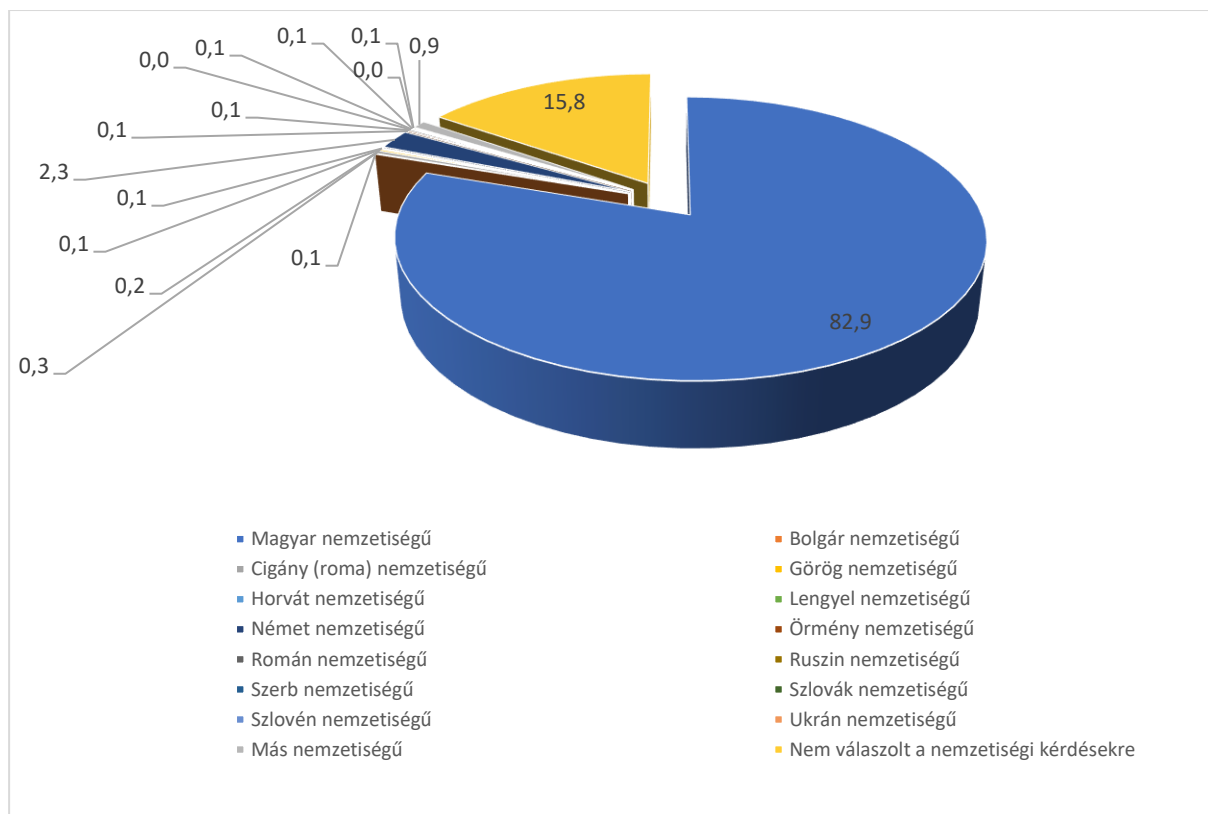
Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

A vizsgált időszakban Budaörs vándorlási egyenlege egészen 2020-ig pozitív tartományba esett (többet költöztek ide, mint költöztek el). Ez a folyamat megfordulni látszik 2021-től, mert 2021-ben, 2022-ben és 2023-ban is többet költöztek el a városból, mint ahányan beköltöztek (21. ábra). Összességében ez összhangban van azzal, hogy Budaörs népességszáma stagnál (kis létszámú csökkenés) az utóbbi években, mert természetes fogyás és negatív vándorlási egyenleg mutatható ki. A vándorlási egyenleg szempontjából Pest megye és a Budakeszi járás is kedvezőbb képet mutat, igaz az elmúlt években mindkét területegység esetében romlott a mutató értéke és csökkentő tendencia vette kezdetét.

NEMZETISÉGEK

A 2022-es népszámlálás adatai alapján Budaörs népességének 83%-a vallotta magát magyar nemzetiségűnek. A népszámlálás adatai alapján Budaörs soknemzetiségű városnak tekinthető, igaz a magyarok kívül csak egy nemzetiség, a németek aránya haladta meg az 1%-ot a teljes lakosságszám arányában. A németen kívül a hazai tradicionális nemzetiségek közül bolgárok, görögök, horvátok, lengyelek, örmények, cigányok (romák), románok, szerbek, szlovákok, ruszinok, szlovének, ukránok is élnek a városban. A romák és a görögök száma valamivel magasabb a többihez képest (a németen

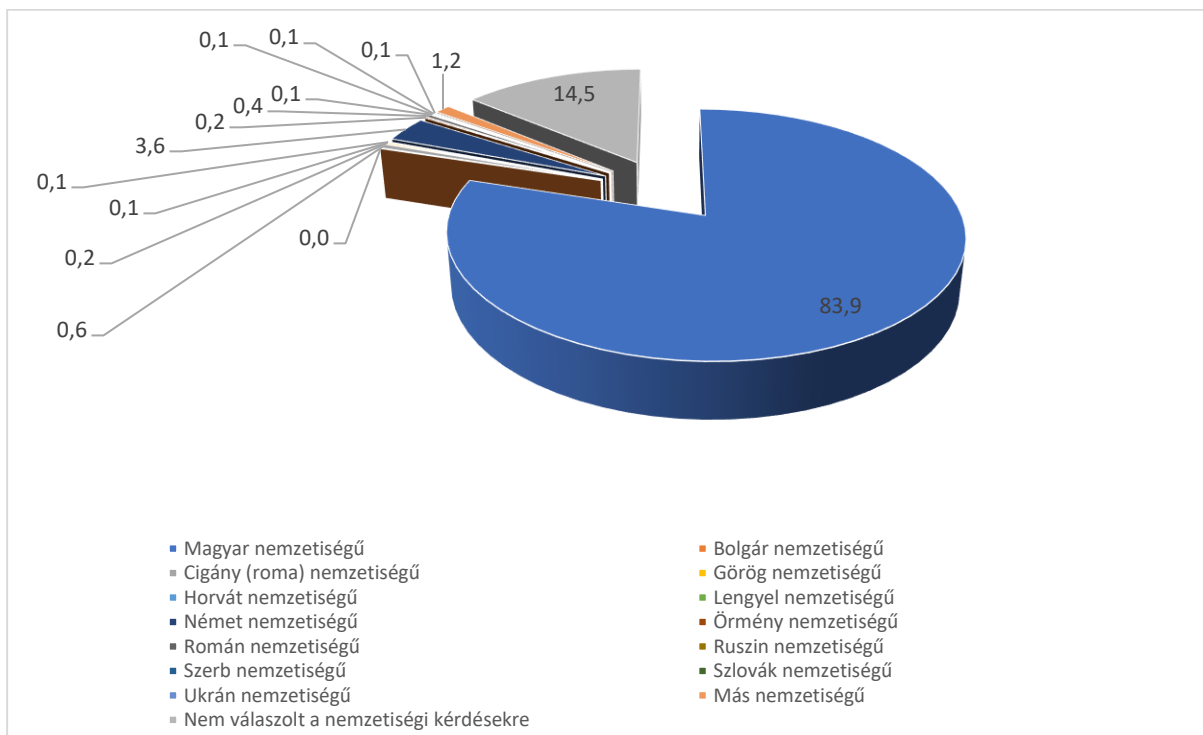
kívül). Aktuálisan a felsorolt nemzetiségek közül a németeknek, a románoknak, a romáknak, a görögöknek, az örményeknek és a szerbeknek van nemzetiségi önkormányzata a városban. Összességében 3,5%-át adják a város lakosságának a hazai nemzetiségek. A város lakosságának 0,5%-át teszik ki a Magyarországon nem tradicionális nemzetiségek, mint pl. kínai, török, arab, vietnámi, orosz stb. (22. ábra)



22. ábra: Budaörs nemzetiségi összetétele (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

A 2011-es népszámlálási adatok alapján szembetűnő az a változás, hogy csökkent a 1%-kal a magyar nemzetiségűek aránya (23. ábra). A hazai nemzetiségek aránya mintegy 2%-kal csökkent 2022-re. Ezen belül is érezhetően csökkent a német nemzetiségűek aránya (2011. év: 3,6%, 2022. év: 2,3%), továbbá felére esett vissza a magukat cigánynak (roma) és a románok számaránya is (2011. év: 0,6%, 2022. év: 0,3% illetve 2011. év: 0,4%, 2022. év: 0,1%). Csökkent a nem tradicionális nemzetiségűek száma is. Növekedés tapasztalható viszont a válaszadást megtagadók számában. 2022-ben 16% nem válaszolt a nemzetiségi kérdésre a 2011-es 14,5%-hoz képest.



23. ábra: Budaörs nemzetiségi összetétele (2011)

Forrás: KSH Népszámlálás 2011 adatai alapján saját szerkesztés

Térségi összevetésben Budaörs nemzetiségi jellemzői közel hasonlóak, mint Pest vármegye vagy a Budakeszi járás nemzetiségi megoszlása (8. táblázat). A Budakeszi járás településeinek többségében is jelentősebb számú német nemzeti kisebbség él. Budaörsön a járási, de még inkább a vármegyei adattal összehasonlítva kevesebb cigány (roma) él. Arányaiban nézve Budaörsön még egyszer akkora a nem tradicionális nemzetiségek aránya a lakosságon belül, mint a vármegyében, ellenben a járás értéke még ennél is magasabb.

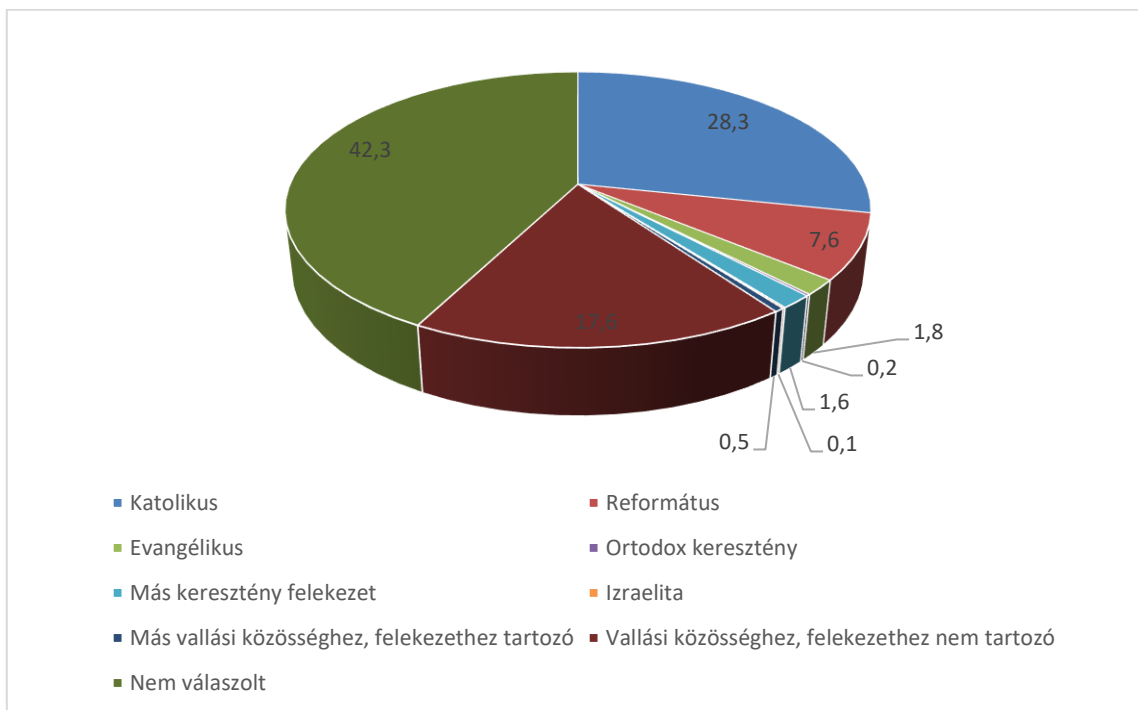
2022	Magyar	Hazai nemzetiségű összesen	Bolgár	Cigány (roma)	Görög	Horvát	Lengyel	Német	Örmény	Román	Ruszin	Szerb	Szlovák	Szlovén	Ukrán	Más nemzetiségű	Nem válaszolt
Pest vármegye	84,9	3,5	0,0	1,0	0,1	0,1	0,1	1,5	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3	0,0	0,1	0,5	13,9
Budakeszi járás	83,7	4,0	0,1	0,5	0,1	0,1	0,1	2,6	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	1,1	14,8
Budaörs	82,9	3,7	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1	2,3	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,9	15,8

8.táblázat: A nemzetiségek aránya Budaörsön, regionális összehasonlításban (2022)

Forrás: TeIR, Lechner Nonprofit Kft.

VALLÁS

A vallási hovatartozásra vonatkozó kérdésekre 2022-ben a lakosság igen nagy, 42,3%-a nem válaszolt. Továbbá 17,6% mondta azt, hogy semmilyen vallási felekezethez nem tartozik. A magukat vallásosnak tartó emberek 28,3%-a katolikus. A második legnagyobb felekezet a református 7,6%-kal. Budaörs vallási felekezetek szerinti megoszlását a 24. ábra mutatja be.



24. ábra: Vallási felekezetek százalékos megoszlása Budaörsön (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

Összehasonlítva a 2011-es és a 2022-es népszámlálás adatait, a legnagyobb eltérés abban mutatkozik, hogy drasztikusan megnőtt a kérdésre választ nem adók tábora. Ellenben csökkent azon válaszadók száma, akik semelyik vallási felekezethez sem tartoztak. Számottevő mértékben csökkent a katolikusok aránya. Ez összhangban van az országos folyamatokkal (20 év alatt közel a felére esett vissza a katolikusok száma Magyarországon), de a csökkenés nem olyan nagy mértékű, mint országos szinten. (9. táblázat) A legtöbb vallási felekezet is veszített valamennyit a súlyából 2011-2022 között, kivételt képeznek ez alól az evangélikusok. Illetve vannak stagnáló létszámú felekezetek (ortodox keresztény, izraelita).

	2011		2022	
	fő	%	fő	%
Katolikus	9 100	34,0	8 221	28,3
Katolikuson belül római katolikus	8 753	32,7	7 721	26,6
Katolikuson belül görögkatolikus	342	1,3	329	1,1
Református	2 216	8,3	2 219	7,6
Evangélikus	460	1,7	514	1,8
Ortodox keresztény	57	0,2	54	0,2
Más keresztény felekezet	501	1,9	457	1,6
Izraelita	37	0,1	37	0,1
Más vallási közösséghez, felekezethez tartozó	221	0,8	134	0,5
Vallási közösséghez, felekezethez nem tartozó	6 180	23,1	5 106	17,6
Nem válaszolt	7 985	29,8	12 282	42,3

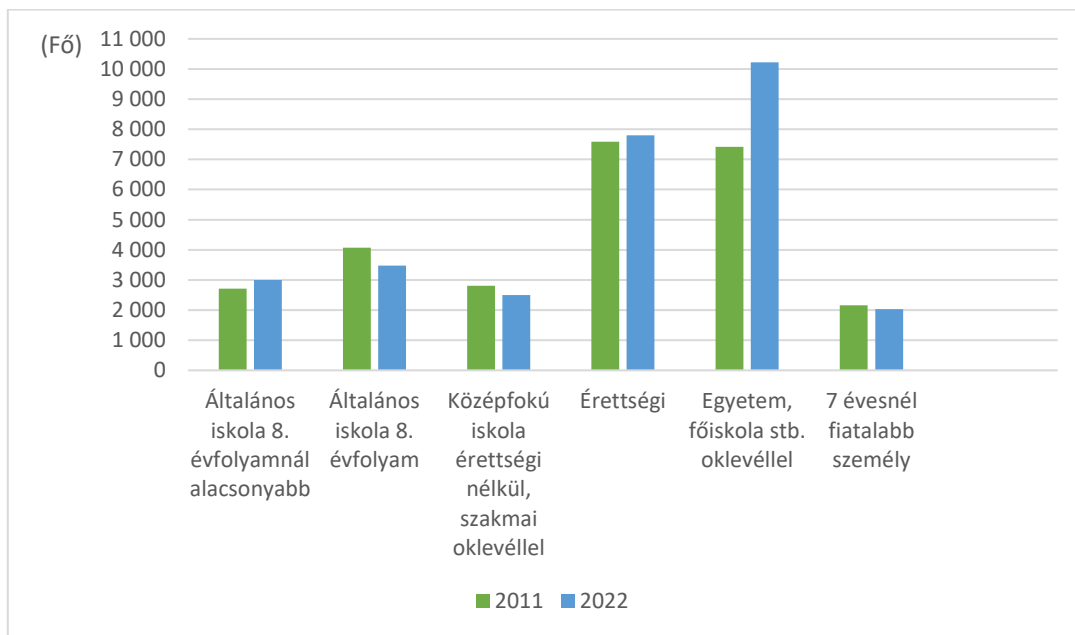
9.táblázat: A vallási felekezetekhez való tartozás megoszlásának változása Budaörsön (2011, 2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2011, 2022

KÉPZETTSÉG

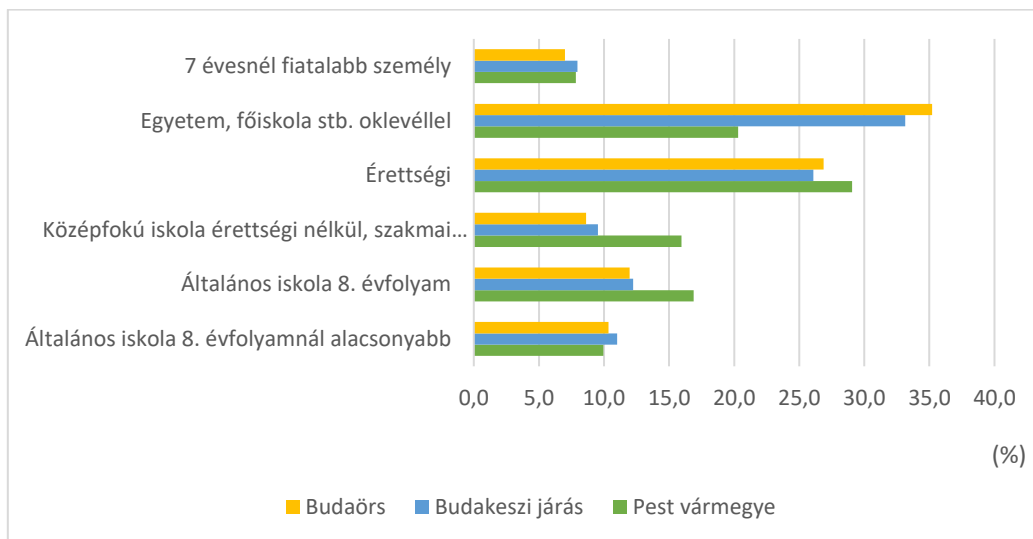
A 2011-es népszámlálás adatai alapján Budaörs népességén belül egyenlő arányban vannak az érettségivel és a diplomával rendelkezők.

2022-re jelentős változás, hogy nagy mértékben emelkedett a felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma (ami már az előző népszámlálás idején is országos átlag feletti volt) és meghaladta a 10 ezer főt. Az érettségivel rendelkezők száma kismértékben nőtt, a középfokú végzettségűek (de érettségivel nem rendelkező) száma kis mértékben csökken, a nyolc általánossal rendelkezők száma szintén csökkent (25. ábra).



25. ábra: A legmagasabb iskolai végzettség változása Budaörsön (fő) (2011 és 2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2011, 2022 adatai alapján saját szerkesztés



26. ábra: A legmagasabb iskolai végzettség térségi összehasonlításban (%) (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

Térségi összevétel alapján Budaörsön magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya a járási, illetve a vármegyei értékhez viszonyítva. A járási értékhez képest kismértékben magasabb ez az érték, ellenben



a vármegyei értéknél jóval magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya. Az érettségivel rendelkezők arányát figyelembe véve a vármegyei átlag alatt van, ellenben jobb, mint a Budakeszi járás értéke. A középfokú végzettségűek (de érettségivel nem rendelkező) arányában viszont mindkét területegység átlagértéke alatt marad (26. ábra). Budaörs népessége összességében jól képzett, az érettségizettek és diplomások száma magas.

CSALÁDSZERKEZET

A családok száma emelkedett Budaörsön a 2011-es népszámlálás adataihoz képest (2011. év: 7436, 2022. év: 7919). A családok méretében nem történt átrendeződés, az arányok közel hasonlóak 2022-ben, mint 2011-ben. A családok összetételét figyelembe véve kis mértékben nőtt a gyermek nélküli családok aránya. Az egyszülős családok esetében mind a gyermekkel egyedül élő anya, mind a gyermekkel egyedül élő apa esetében nőtték az arányok. Utóbbi eset növekedését jól szemlélteti, hogy másfélszer annyi apa neveli egyedül gyermekét, mint 2011-ben. A családban élő gyermekek száma alapján az egy, kettő, három vagy négy és több gyermekes családok esetében a megoszlási arányok maradtak hasonlóak 2022-ben, mint 2011-ben, nem történt átrendeződés (10. táblázat).

				2011		2022		
				fő	%	fő	%	
Családméret	Összesen			7 436	100,00%	7 919	100,00%	
	Kétszemélyes			3 130	42,09%	3 589	45,32%	
	Háromszemélyes			2 110	28,38%	2 074	26,19%	
	Négyszemélyes			1 589	21,37%	1 614	20,38%	
	Ötszemélyes			481	6,47%	516	6,52%	
	Hat- vagy többszemélyes			126	1,69%	126	1,59%	
Családösszetétel	Házaspár és élettársi kapcsolat	Házaspár	Házaspár gyerek nélkül	1 765	23,74%	1916	24,19%	
			Házaspár gyerekekkel	3 242	43,60%	3221	40,67%	
		Élettársi kapcsolat	Élettársi gyerek nélkül	437	5,88%	473	5,97%	
			Élettársi gyerekekkel	491	6,60%	512	6,47%	
		Egy szülő gyerekekkel	Apa gyerekekkel		197	2,65%	350	4,42%
			Anya gyerekekkel		1 304	17,54%	1447	18,27%
	Család gyerekkel	Nincs gyerek			2 202	29,61%	2 389	30,17%
		Van gyerek	Egy gyerek		2 578	34,67%	2 787	35,19%
Két gyerek			1 957	26,32%	2 010	25,38%		
Három gyerek			556	7,48%	596	7,53%		
Négy vagy több gyerek			143	1,92%	137	1,73%		

10.táblázat: A családszerkezet változása Budaörsön

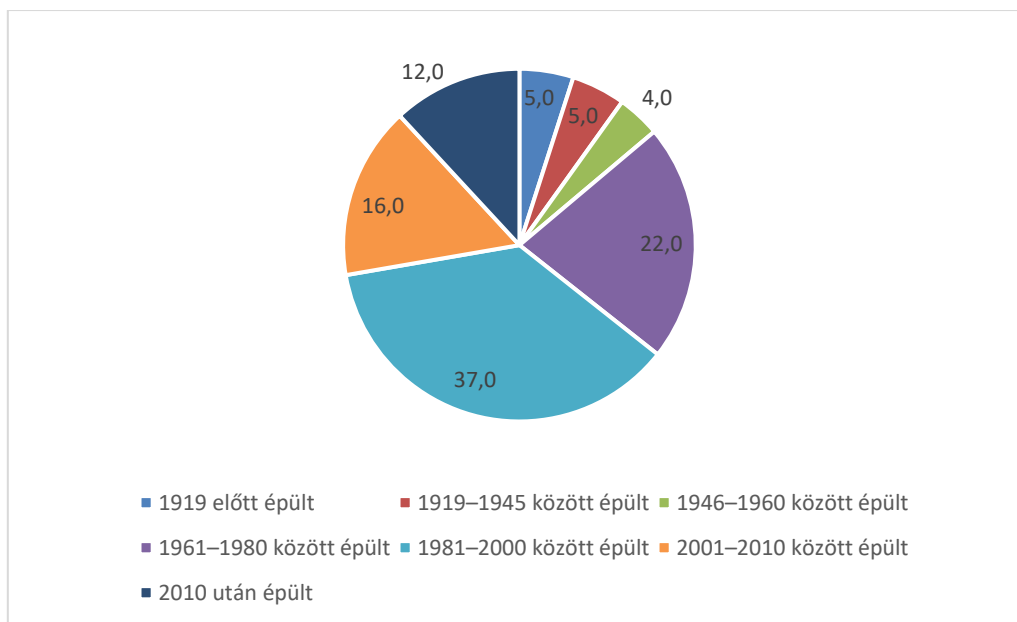
Forrás: KSH Népszámlálás 2011, 2022

LAKÁSÁLLOMÁNY

2011-ben a település lakásállománya 10643 db volt, amely 2022-re 10935-ra nőtt. Az óvárosi résztől eltekintve az ingatlanok nagy többsége az 1980-as, az 1990-es, 2000-es években épült. Ebben az időszakban épült az ingatlanok 53%-a. 2010 után is megindult egy újabb beruházási hullám, ennek



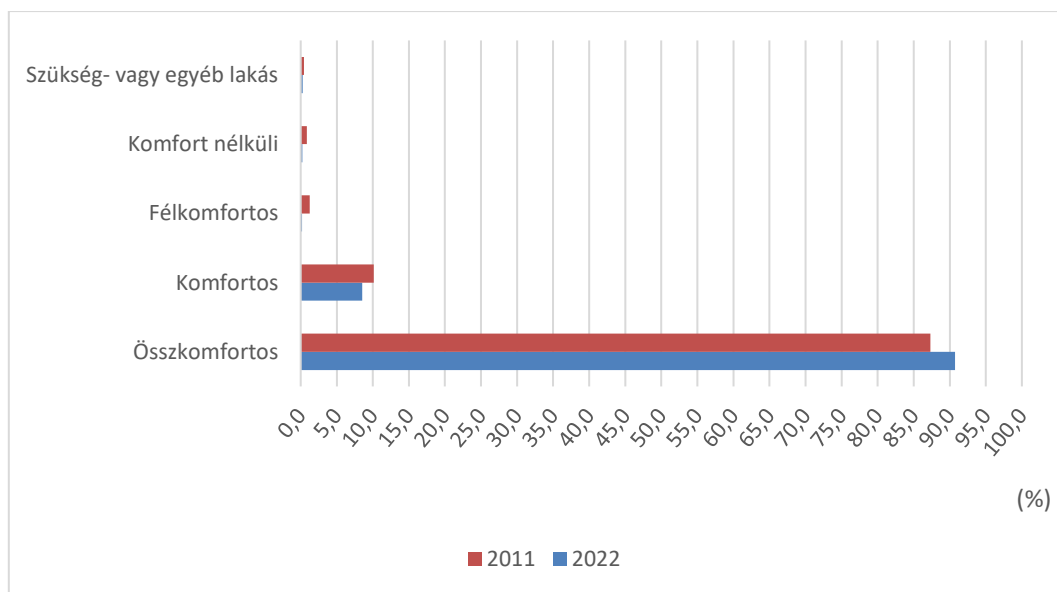
révén a legújabb ingatlanok a városi lakásállomány 12%-át adják (27. ábra). Összeségében budaörsi lakásállomány fiatalnak mondható.



27. ábra: Budaörs lakásállományának megoszlása az építési idő szerint (%) (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

A lakásméretekben a nagyobb lakásméretetek dominálnak a kislakásokhoz képest, a legtöbb ingatlan 120 m² vagy afeletti (29%). De számottevő az 50-59 m² (19%) és a 60-79 m² (18%) nagyságú lakások aránya is.



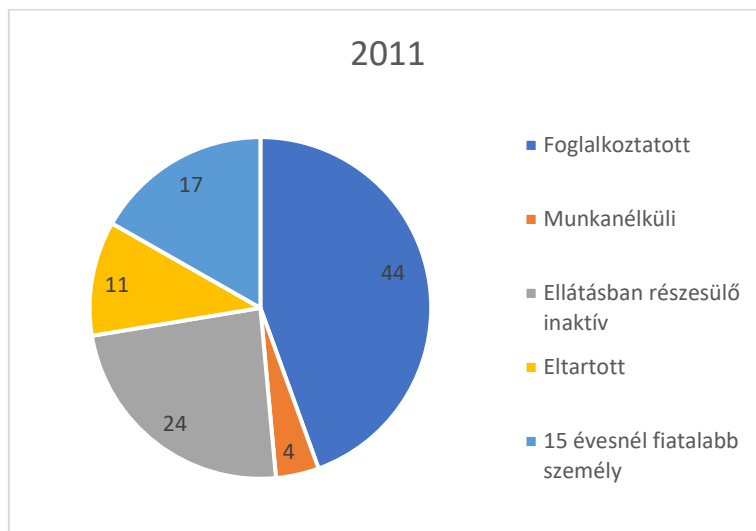
28. ábra: Budaörs lakásállományának komfortszint szerinti megoszlása

Forrás: KSH Népszámlálás 2011, 2022 adatai alapján saját szerkesztés

A 2011-es népszámlálás adatai szerint a lakások 87%-a volt összkomfortos, 11,5 százaléka komfortos vagy félkomfortos, 1,5 százaléka pedig komfort nélküli vagy szükséglakás volt. A 2022-es évre a lakásminőség jellemzői tovább javultak a településen. Az ingatlanok 91%-a összkomfortos, 8,5%-a pedig félkomfortos besorolású (28. ábra). Budaörsön a lakásminőség országos átlag feletti.

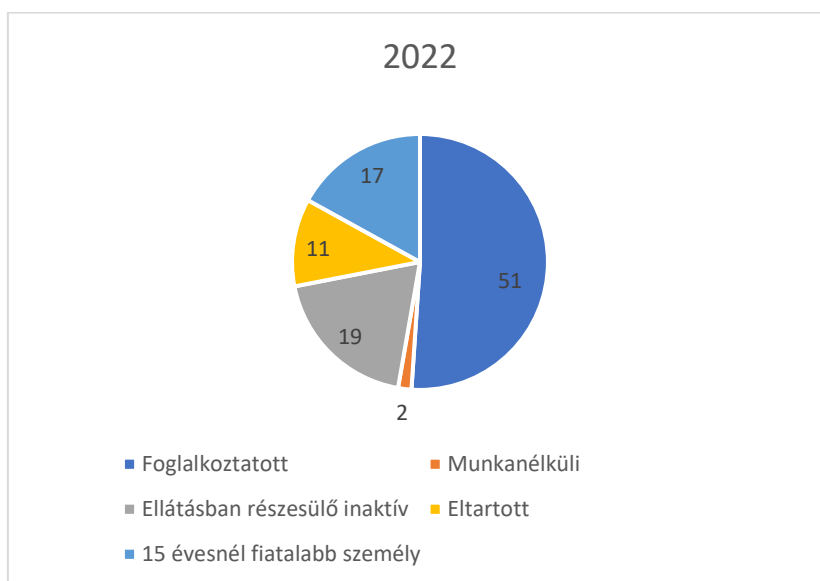
FOGLALKOZTATOTTSÁG

A népessége gazdaságilag aktív (foglalkoztatott és munkanélküli), valamint gazdaságilag nem aktív (inaktív kereső, eltartott) népességből tevődik össze. A Budaörsre vonatkozó 2011-es és 2022-es aktív és inaktív népesség adatok összevetéséből látszik, hogy foglalkoztatottak száma nőtt (a lakosság 51%-át teszik ki), az inaktívak és a munkanélküliek száma csökkent a városban (29-30. ábra).



29. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2011-ben (%)

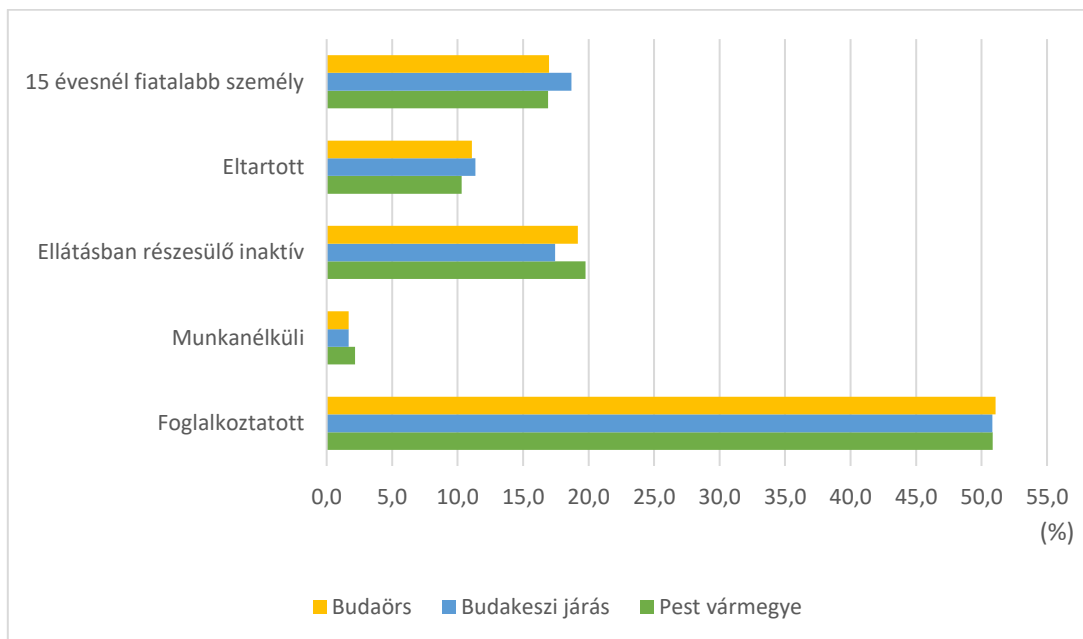
Forrás: KSH Népszámlálás 2011 adatai alapján saját szerkesztés



30. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2022-ben (%)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

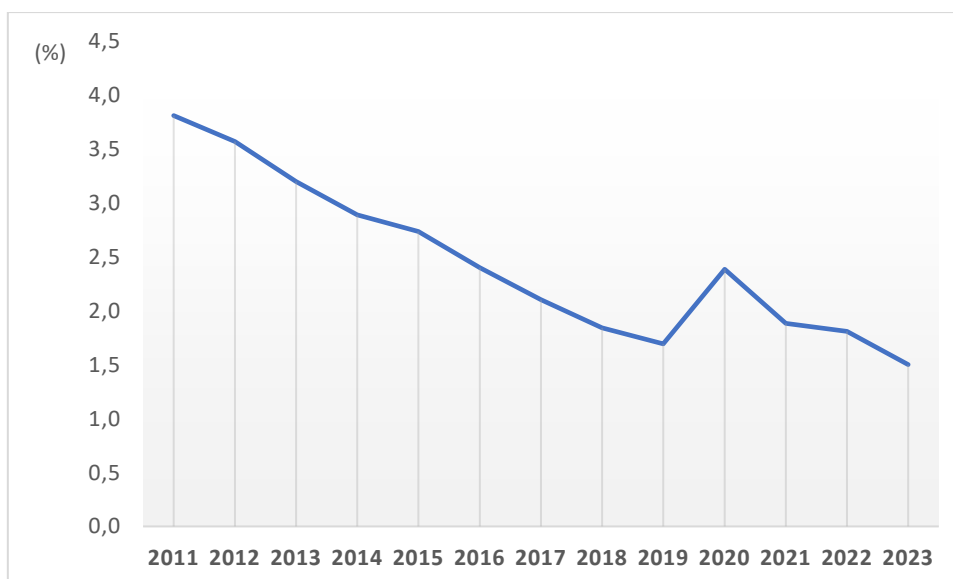
Térségi összevetésben a foglalkoztatást figyelembe véve közel azonosak az arányok (51% körüli). A munkanélküliség tekintetében sincs jelentős eltérés (2% körüli). A jobb demográfia helyzetből adódóan Budakeszi járás esetében kevesebb az inaktívak aránya a teljes lakossághoz képest (31. ábra).



31. ábra: A foglalkoztatottság alakulása térségi összevetésben (2022)

Forrás: KSH Népszámlálás 2022 adatai alapján saját szerkesztés

A munkanélküliségi ráta a munkanélkülieknek a gazdaságilag aktívakhoz viszonyított aránya. Budaörs munkanélküliségi rátája az alábbiak szerint alakult a 2011-2023 közötti időszakban. A 2020-as év emelkedését leszámítva a vizsgált időszakban folyamatosan csökkent a ráta értéke és 4%-ról 2023-ra 1,5%-ra mérséklődött. 2023-ban Magyarország munkanélküliségi rátája 4,1% volt, így a budaörsi érték jóval kedvezőbb az országos átlagnál (32. ábra).

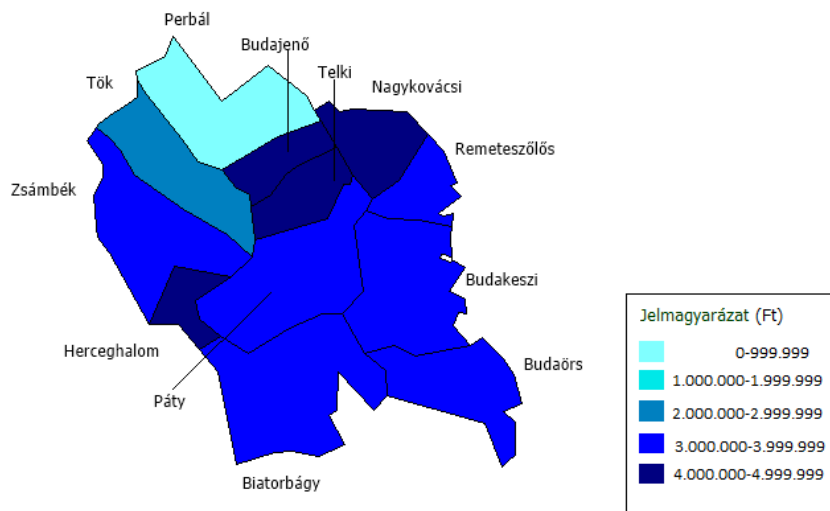


32. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Budaörsön (2011-2023)

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

JÖVEDELMI VISZONYOK

A budaörsi lakosok kedvező iskolázottsági és jó foglalkoztatási helyzetéből következik a városban élő népesség kedvező jövedelmi viszonya is.



33. ábra: Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem értéke a Budakeszi járásban (Ft) (2023)

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

A tematikus térképen bemutatott egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem értéke alapján Budaörs a járási települések között a középmezőnyben helyezkedik el a 3 917 375,-Ft értékével. A járáson belül a legjobb értékkel Telki rendelkezik (4.695.525, -Ft). Viszonyítás képpen az országos adat 2023-ban 1.899.965-Ft volt, ez is jól szemlélteti a Budakeszi járás településeinek (így Budaörsnek is) a kedvező jövedelmi viszonyait (Budakeszi járás értéke: 3.750.491.-Ft). Budaörs a járás átlagot meghaladó jövedelmi értékkel rendelkezik (33. ábra).

A Budaörsön élők kedvező jövedelmi viszonyait támasztja alá a GfK Hungária Piackutató Kft. 2023-as vizsgálata is, melynek során meghatározták a magyarországi települési toplistát az ott élők vásárlóerő indexe alapján. A vásárlóerő index nem csupán azt mutatja meg, mennyit költhetnek az itt élők, hanem a gazdasági fejlettséget, az életszínvonalat és a lakók anyagi lehetőségeit is jelzi. Ebben az összevetésben 2023-ban (2022-höz hasonlóan) Budaörs országon szinten az 5. helyezést foglalta el (34. ábra).

Települési* toplista		
2023. és (2022.) helyezés	Település	Vásárlóerő index**
1. (2.)	Nádudvar	155,8
2. (1.)	Üröm	154,9
3. (3.)	Paks	154,6
4. (4.)	Nagykovács	148,2
5. (5.)	Budaörs	145,9
6. (7.)	Diósd	140,8
7. (6.)	Solymár	140,6
8. (8.)	Szentendre	132,3
9. (9.)	Tata	127,5
10. (11.)	Nyergesújfalu	127,3
* 5000 főnél nagyobb települések, Budapest nélkül		
** az egy főre jutó vásárlóerő az országos átlaghoz képest		
Forrás: GfK Vásárlóerő, 2022		

34. ábra: GfK települési toplista a vásárlóerő-index alapján (2023)

Forrás: <https://www.azepenzem.hu/cikkek/itt-a-lista-melyek-a-leggazdagabb-magyar-telepulesek/9745/>

1.7.2 Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Budaörsön nem jellemző a szegregátumok jelenléte. A településszerkezet homogén, az eltérő jövedelmi és vagyoni helyzetű polgárok a település egészén, szétszórva helyezkednek el, szegregált gócpontok nincsenek.

A KSH 2016-os adatszolgáltatása alapján (a 2011-es népszámlálást adatait alapul véve) Budaörsön nem volt szegregátum. Szegregációval veszélyeztetett területként a Mátra utca-Kékes utca-Uzsoki köz által határolt tömb került lehatárolásra.

A Lechner Nonprofit Kft. 2025. július 10-i adatszolgáltatása szerint, Budaörs város településén nem került lehatárolásra szegregált és szegregációval veszélyeztetett terület, a 2022-es népszámlálás adatai szerint.

1.7.3 Települési identitást erősítő tényezők

Budaörsön a települési identitást erősítő tényezők elsősorban a helyi kulturális és természeti értékekhez, a civil élet tevékenységeihez, valamint a térségi együttműködésekhez köthetők. Ezen kívül szintén fontos a városi identitástudat formálásában a helyi rendezvények, programok, a helyi média jelenléte, a testvárosi kapcsolatok rendszere, valamint a helyi sportélet.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A festői természeti környezet erős közösségi érzést, erős Budaörs tudatot ad. A Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík ölelésében fekvő város igazi kisvárosi hangulatot mutat.



A sok szép természeti érték közül kiemelendő:

- Kőhegy

A 235 méter magas hegy Budaörs egyik kedvelt kiránduló- és egyben vallási emlékhelye is. A Kőhegy tetejéről csodálatos kilátás nyílik a városra.

- Törökugrató

A Budai-hegység legdélebbi hegycsúcsa, Budaörs jellegzetes hegye a város címerében és zászlójában is szerepel. A 249 méter magas, védett hegycsúcshoz közeli, egykori kőbányában több millió éves állati és növényi maradványokra is bukkanhatunk.

- Odvas-hegy

A város legmagasabb pontja (343 m).

- Kálvária domb

A 174 méter magas Kálvária-domb egy szabályos alakú gejzirkúp Budaörs közepén. Budaörs egyik kiemelt szakrális helye.

KULTURÁLIS ÉRTÉKEK, SZOKÁSOK

A történelmi múlt emlékei és a tradicionális szokások és is nagyban formálják a budaörsi tudatot:

- Úrnapi körmenet

Az egyik leglátványosabb és legnagyobb múltra visszatekintő nevezetesség a városban, melyhez hozzákapcsolódik a körmeneti virágszőnyeg megalkotásának hagyománya a 18. század óta.

- Budaörsi Passió

Krisztus szenvedéstörténetét 1933-ban mutatták be először Budaörsön, hat éven keresztül játszották nyaranta, melynek óriási hazai és nemzetközi sikere volt. Sikeres helyi összefogás eredményeként a Budaörsi Passiót 2006-ban mutatták be ismét.

- Budaörs Fesztivál

Budaörs és a térség egyik legnagyobb ingyenes kulturális seregszemléje. A Budaörs Fesztivál minden korosztályt és stílust kielégítő műsorkínálattal várja vendégeit - nem kötelezi el magát egyetlen zenei műfaj mellett sem. A választék és a kínálat rendkívül széles és sokszínű: a jazztől az elektronikus zenén és indie pop rockon át a komolyzenéig, a képzőművészeti kiállításoktól kezdve a gyerek programokig, a kortárs tánctól a kerekasztal beszélgetésig minden megtalálható.

RENDEZVÉNYEK

A helyi kultúra támogatása, kulturális események szervezése és előmozdítása a város Önkormányzatának mindenkor és kiemelt feladata. A Községi Városháza előcsarnokában kiállítások, koncertek nyújtanak kulturális élményt a város lakóinak, vendégeinek. Budaörsön több kulturális intézmény működik, melyek állandó és időszakos programokkal is várják a látogatókat. A közösségi programok, az állandósult rendezvények szintén nagyban erősítik a helyiek lokálpatriotizmusát. Kisebb eltérésekkel, programváltozásokkal, de éves szinten az alábbiak a főbb rendezvények Budaörsön:

Január:	Megemlékezés a magyarországi németek kitelepítésének évfordulójáról
Február:	Farsangi hangverseny
Március:	Tavaszi Ifjúsági Német Nemzetiségi Napok
Április:	Föld Napja programok



Május:	BUDAÖRS FESZTIVÁL
Június:	Lomb Klímavédelmi Fesztivál, Úrnapi körmenet – Virágszőnyeg
Augusztus:	Mi utcánk Mini Fesztivál
Szeptember:	IDESÜSS - Budaörs Napja; Kőhegyi kápolna búcsú
Október:	Primanima Nemzetközi Animációs Fesztivál, Ünnepi hangverseny, Budaörsi Építész Szüret
November:	Sváb bál, Pedagógiai Szakmai Nap
December:	Budaörsi ADVENT, Budaörs KARÁCSONYA

CIVIL ÉLET

Budaörsön pezsgő a civil élet, mintegy 150 civil szervezet működik a városban, ezek aktivitási szintje azonban eltérő. A város területén működő civil szervezetek, alapítványok és egyesületek tevékenyen részt vesznek a település mindennapi életében. Az önkormányzat és a társadalmi szervezetek közötti együttműködés, partnerségi kapcsolatok a legmegfoghatóbb társadalmi erőforrások. Az önkormányzatnak fontosak ezek a kapcsolatok, ezért sokat tesz ezen erőforrások megmaradásáért és értelmes kihasználásáért. Az önkormányzat különböző programok, rendezvények, egyéb feladatok tekintetében támogatási szerződést köt a szervezetekkel. Gyakran működik együtt az önkormányzat a helyi civilekkel társadalmi, szociális és környezeti kérdések megoldásában és kezelésében. Az önkormányzat által végzett szemléletformálási tevékenységek aktív részesei és közreműködői. Mint ahogy helyi programok megszervezésében és pályázati projektek megvalósításban is hatékonyan együttműködnek az önkormányzattal.

BUDAÖRS KÖZÖSSÉG

Az URBACT Cities4CSR projekt továbbviteleként kezdeményezte az önkormányzat a Budaörs Közösség létrejöttét, amely 10 taggal 2022. októberében alakult meg. A Közösség tevékenységének középpontjában az áll, hogy a városnak egyaránt fontos részét képezik a lakói, a helyben működő vállalkozások, a civil szervezetek és az önkormányzat. Együtt gondolkozva és közösen fellépve képesek a fenntartható városfejlesztés érdekében érdemi célokat megvalósítani.

A „Budaörs Közösség” alapvető célja, hogy a helyi vállalkozások és civil szereplők bevonásával, hatékony együttműködést bontakoztasson ki a város életében, a szolidaritás, a közös felelősségvállalás, és így a vállalatok összehangolt társadalmi felelősségvállalása, azaz CSR tevékenysége mentén is.

A „Budaörs Közösség” mindenekelőtt egy nyitott és önkéntes együttműködés. Nyitott, mert további csatlakozókat is várnak a kezdeményezéshez, illetve mert bármilyen helyi probléma napirendre kerülhet, amire közösen keresnek megoldást. Önkéntes pedig azért, mert minden csatlakozó olyan erőforrásokkal és olyan formában vesz részt a problémák megoldásában, amilyeneket erre a célra mozgósítani kíván.

Jelenleg már több mint 30 tagja van a Budaörs Közösségnek és több területen közösen együttműködve helyi akciókat és kisprojekteket valósítanak meg.

Rövid, közép és hosszú távon a Budaörs Közösségnek erős települési identitás képző szerepköre lehet.



KÖZÖSSÉGI KÖLTSÉGVETÉS

Hazai és nemzetközi joggyakorlatokat felhasználva Budaörs Város Önkormányzata 2025-ben indított el első közösségi költségvetését, amely lehetőséget biztosít minden budaörsinek, hogy közvetlenül beleszóljon a települési költségvetés egy részének felhasználásába. A folyamat során a résztvevők megismerik egymás igényeit és nézőpontjait, ami erősíti a szolidaritást a különböző háttérű lakosok között a közös ügyekben, mely egy pozitív helyi identitás formálódásához járul hozzá. A technika sikeres bevezetése a település jó hírnevéhez és egy pozitív helyi identitás megerősödéséhez is hozzájárul. A Községi Költségvetés szlogenje, az „Együtt építjük” is a közös együtt gondolkodásra, egymás ötleteinek jobb megismerésére buzdítja a helyi lakosságot.

SPORTÉLET

Budaörs sportélete sokszínű és pezsgő. A sport nemcsak verseny, hanem közösségépítő erő is Budaörsön. A városban a sportpályák, edzőtermek és események valódi találkozási pontok, ahol generációk nőnek fel együtt a mozgás szeretetében. Európai mintára egyre több, a város lakossága számára szabadon használható sportolási lehetőség épült ki Budaörsön, futópálya, felnőtt kondipark, erdei tornapálya. A Herman Ottó Általános Iskola szabadtéri sportpályája nyitott sportudvarként üzemel iskolaidőn kívül, számos sportolási lehetőséget kínálva az érdeklődőknek.

TESTVÉRTELEPÜLÉSEK

Jelenleg 3 testvértelepülése van Budaörsnek:

Bretzfeld (Németország)

1989 óta testvérvárosa Budaörsnek és ez egyik legaktívabb kapcsolat is velük alakult ki az évek során. A II. világháborút követően elűzött budaörsi családok nagy része Bretzfeld környékén telepedett le, innen ered a kapcsolat. Az együttműködés a kulturális és oktatási kapcsolatok mellett a gazdaság területén is jól működik a két város között.

Kisújfalu (Szlovákia)

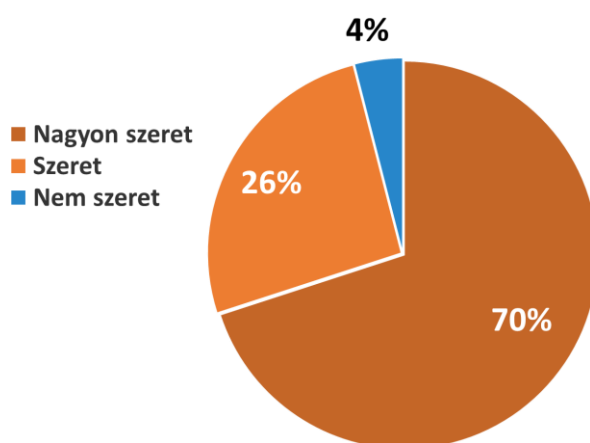
1997 óta testvértelepülése Budaörsnek. A kisújfalui kitelepítések során mintegy húsz család került Budaörsre. Főleg oktatási és kulturális területen szoros az együttműködés. De közösen részt vettek már európai uniós pályázati projektben is.

Magyarkanizsa (Szerbia)

1999 óta testvérvárosa Budaörsnek. Partnerség célja volt a kulturális kapcsolatok kiépítése és erősítése.

Összességében elmondható, hogy a helyi társadalom többségében benne van egy erős lokálpatriotizmus, egy erős és pozitív „Budaörs tudat”. Az emberek szeretik a várost és szívesen élnek is. Ezt támasztja alá az Önkormányzat által 2025-ben készített lakossági elégedettségi felmérés eredménye (35. ábra).





35. ábra: Lakossági elégedettségi felmérés (2025)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A település élők 96%-a szeret Budaörsön élni, mindössze 4% nyilatkozott úgy, hogy nem szeret itt lakni. A válaszadók 26%-a szeret, 70%-a pedig nagyon szeret Budaörsön élni.

1.8 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

A humán infrastruktúra témájához kapcsolódóan Budaörs az alábbi intézményekkel rendelkezik, az intézmény fenntartóját is megnevezve (11. táblázat):

INTÉZMÉNY	CÍM	FENNTARTÓ
BÖLCSŐDE		
Százsorszép Bölcsőde	2040 Budaörs, Lévai utca 35.	Budaörs Város Önkormányzata
Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont	2040 Budaörs, Dózsa György utca 17/a	Budaörs Város Önkormányzata
Pitypang Minibölcsőde	2040 Budaörs, Dózsa György utca 17/a	Budaörs Város Önkormányzata
ÓVODA		
Budaörsi Csicsergő Óvoda	2040 Budaörs, Clementis László utca 3.	Budaörs Város Önkormányzata
Budaörsi Csicsergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája	2040 Budaörs, Rózsa utca 17.	Budaörs Város Önkormányzata
Budaörsi Kincskereső Óvoda	2040 Budaörs, Szabadság út 64.	Budaörs Város Önkormányzata
Budaörsi Vackor Óvoda	2040 Budaörs, Szabadság út 136.	Budaörs Város Önkormányzata
Budaörsi Csillagfürt Óvoda	2040 Budaörs, Ifjúság utca 8.	Budaörs Város Önkormányzata
Farkasréti Pagony Óvoda	2040 Budaörs, Farkasréti út 52.	Budaörs Város Önkormányzata
Holdfény Utcai Óvoda	2040 Budaörs, Holdfény utca 31.	Budaörs Város Önkormányzata
Kamaraerdei Óvoda	2040 Budaörs, Beregszászi utca 2.	Budaörs Város Önkormányzata
Budaörsi Mákszem Óvoda	2040 Budaörs, Patkó utca 2.	Budaörs Város Önkormányzata
Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda	2040 Budaörs, Lévai utca 36.	Budaörs Város Önkormányzata
Mindszenty József Római Katolikus Óvoda	2040 Budaörs, Szabadság út 18.	Székesfehérvári Egyházmegye
Vitami Óvoda	2040 Budaörs, Szőlő köz 1.	Szabó Eszter
ÁLTALÁNOS ISKOLÁK		
Budaörsi 1. Számú Általános Iskola	2040 Budaörs, Hársfa utca 29.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola	2040 Budaörs, Iskola tér 1.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógynevelési Intézményi Egysége	2040 Budaörs, Árpád utca 6-8.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola	2040 Budaörs, Ifjúság utca 6.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Kesjár Csaba Általános Iskola	2040 Budaörs, Őszibarack utca 29.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Mindszenty József Római Katolikus Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola	2040 Budaörs, Esze Tamás utca 1.	Székesfehérvári Egyházmegye



KÖZÉPISKOLÁK		
Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium, Technikum és Szakképző Iskola	2040 Budaörs, Szabadság út 162.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Szent Benedek Technikum, Gimnázium, Szakgimnázium és Szakképző Iskola Budaörsi Tagintézménye	2040 Budaörs, Esze Tamás utca 3.	Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság
MŰVÉSZETI ISKOLÁK		
Leopold Mozart Alapfokú Művészeti Iskola	2040 Budaörs, Rózsa utca 17.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
Vivaldi Alapfokú Művészeti Iskola	2040 Budaörs, Víg utca 55.	Pro Artis Alapítvány
PEDAGÓGIAI SZAKSZOLGÁLAT		
Pest Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat Budakeszi Tagintézménye	2040 Budaörs, Ifjúság utca 6.	Klebersberg Intézményfenntartó Központ
EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNY		
Budaörsi Egészségügyi Központ - TritonLife Magánkórház	2040 Budaörs, Kossuth Lajos u. 9.	TritonLife Csoport
SZOCIÁLIS INTÉZMÉNYEK		
Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézmény	2040 Budaörs, Patkó utca 9.	Magyar Máltai Szeretetszolgálat
Fogyatékosok Napközi Otthona	2040 Budaörs, Farkasréti út 55.	Magyar Máltai Szeretetszolgálat
Szociális és Gyermekjóléti Központ Idősek Otthona	2040 Budaörs, Zombori utca 68-72.	Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ
Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ	2040 Budaörs, Szivárvány utca 3.	Önkormányzatai társulási formában
Család- és gyermekjóléti szolgálat	2040 Budaörs, Szivárvány utca 3.	Esély Szociális Társulás
Támogató Szolgálat	2040 Budaörs, Szivárvány utca 5.	Esély Szociális Társulás
KULTURÁLIS, SZABADIDŐ, SPORT		
Budaörsi Latinovits Színház	2040 Budaörs, Szabadság út 26.	Budaörs Város Önkormányzata
Jókai Mór Művelődési Ház	2040 Budaörs, Szabadság út 26.	Budaörs Város Önkormányzata
Gróf Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár Budaörs	2040 Budaörs, Károly király u. 20	Budaörs Város Önkormányzata
Városháza (aula, mint kiállítótér miatt)	2040 Budaörs, Szabadság út 134.	BTG Nonprofit Kft.
Jakob Bleyer Heimatmuseum	2040 Budaörs, Budapesti út 45.	Budaörsi Német Nemzetiségi Önkormányzat
Budaörsi Város Uszoda Sportcsarnok és Strand	2040 Budaörs, Hársfa utca 6.	BTG Nonprofit Kft.

11.táblázat: Budaörs intézményei (2025)

Forrás: Települési honlap és önkormányzati adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

1.8.1 Humán közszolgáltatások

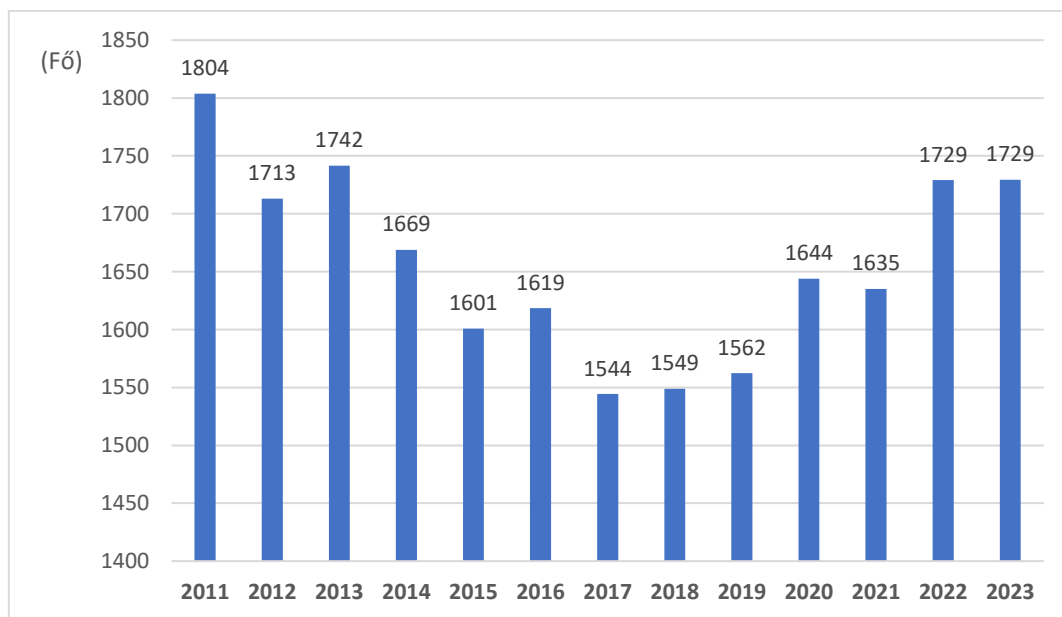
A humán közszolgáltatásokhoz tartozik az egészségügyi és a szociális ellátás, az oktatás, valamint a kultúra és a sport.



EGÉSZSÉGÜGY

Egészségügyi Központot az Önkormányzattal kötött szerződés keretében a Jump Consulting Kft. működtette 2018-tól. Az intézmény üzemeltetésére szerződött Jump Consulting Kft.-t 2020-ban vásárolta fel a TritonLife Csoport. 2023-ban az Egészségügyi Központ a „Budaörsi Egészségügyi Központ – TritonLife Magánkórház Budaörs nevet vette fel. Az intézmény komplex egészségügyi ellátást nyújt – az alaptól, a járóbeteg át az egy napos sebészeti ellátásig. Az alapellátás, – háziorvosi, (felnőtt és gyermek) fogászati, védőnői, iskola egészségügyi, 24 órás ügyeleti ellátás – a budaörsi lakosok részére így egy helyen elérhető. A járóbeteg szakellátás több mint 30 féle szakrendeléssel áll a betegek rendelkezésére. A szakorvosok munkáját korszerű diagnosztikai részlegek segítik: laboratórium, ultrahang, röntgen, mammográfia, csontsűrűség mérés. Az intézetben 2010-ben új egészségügyi ellátási formát indítottak be, az egynapos és plasztikai sebészeti ellátást. Korszerű, jól felszerelt műtőben, 2-3 ágyas klimatizált, fürdőszobás hotel részlegben történik a páciensek ellátása.

Az Egészségügyi Központban működő háziorvosi rendelő mellett még 5 felnőtt háziorvosi rendelő (a Szabadság úton, a Budapesti úton, a Kismartoni úton Kamaraerdőn, a Szivárvány utcában, valamint a Lévai utcában) és 2 gyermekorvosi rendelő működik a városban (Lévai utca és az Egészségügyi Központban). Budaörsön minden háziorvosi körzet betöltött.



36. ábra: Egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok száma (fő) 2011-2023

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

Budaörsön az egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok száma 2023-ban 1729 fő volt (36. ábra). Ez alacsonyabb, mint a 2011-es adat, viszont a 2010-es évtized második feléhez képest ismét növekedés tapasztalható ebben az értékben. Erősödik a háziorvosok leterheltsége. Térségi kitekintésben a Budakeszi járásban az egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok száma 1931 fő (2023), Pest vármegye értéke 2083 fő (2023). Mindkét adatnál kedvezőbb a budaörsi érték.

Felnőtt és ifjúsági fogorvosi ellátás működik az Egészségügyi Központban, valamint még két másik helyen (Szabadság út, Kossuth Lajos utca) biztosított a felnőtt fogorvosi ellátás a városban. A fentiekén kívül még több magánrendelő is működik Budaörsön.

2023-ig a védőnői feladatokat 13 védőnő látta el önkormányzati alkalmazásban. 2023. július 1-től az állam révén a vármegyei és centrumkórházak átvették a védőnői szolgálatok működtetését az



önkormányzatoktól. Ez jelentős változásokat eredményezett Budaörsön is. 4 védőnő végzi a feladatokat az iskolai védőnői szolgálat részeként. 12-en pedig a területi védőnői szolgálat részeként dolgoznak.

A gyógyszerárak magántulajdonban vannak, saját tulajdonú ingatlanokon üzemelnek. A városban összesen 7 patika található. Az önkormányzat jelenleg a megszűnő gyógyszerári ügyelet megoldásán dolgozik.

Budaörsön nincs fekvőbeteg-ellátó intézmény. A helyi lakosokat fővárosi kórházak különböző szakosztályai látják el.

Külön meg kell említeni az ügyeleti betegellátás kérdését, amit az önkormányzat saját finanszírozásból az alábbiak szerint oldott meg a városban 2024-től kezdődően:

2024. február 1-től egy kormánydöntés megszüntette a Budaörsön működő 24 órás orvosi ügyeleti rendszert. A budaörsieknek sürgős esetben Budakeszire vagy Érdre kellett volna menniük ügyeletre. Ezért az önkormányzat úgy határozott, hogy saját hatáskörben új ellátási szintet vezet be, amely egyrészt megfelel a megváltozott jogszabályi környezetnek, másrészt továbbra is biztosítja a 24 órás orvosi ellátást Budaörsön a budaörsiek számára. Az új önkormányzati ellátási rendszer három elemet tartalmaz: telemedicina, napközbeni szakorvosi ellátás és 0-24 órában elérhető kivonuló mentőkocsi szolgáltatás. Az új ellátás az Egészségügyi Központ földszintjén érhető el, egy magánszolgáltató biztosítja.

SZOCIÁLIS ELLÁTÁS

Budaörs Város Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. számú törvényből kikerült minden ellátást megőrzött, és a települési támogatások tekintetében is széleskörű támogatási rendszert tartott meg. A szociális rendeletét az önkormányzat folyamatosan felülvizsgálja, egyes támogatásoknál a jogosultsági jövedelem határt emelik az infláció és a megélhetési költségek emelkedése miatt.

Budaörs a város lakossága számára a Szociális törvényben és a Gyermekvédelmi törvényben, valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletekben szabályozott intézményes ellátásokat 2013. július 1-jétől az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központja, továbbá az Egyesített Bölcsődei Intézmények, valamint egyházi és civil szervezetekkel kötött ellátási szerződésekkel biztosítja.

Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ

2013. áprilisától Budaörs, Pusztazámor, és Sósút önkormányzata a korábbi kistérségi társulási intézményfenntartás pozitívumainak megőrzése érdekében úgy döntött, hogy szociális ellátórendszerét közösen, társulási formában, az Esély Szociális Társuláson keresztül tartja fent. A Társulás később Törökbálinttal, Biatorbággal és Herceghalommal is megállapodást kötött szociális alapszolgáltatások biztosítására. Így a Társulás működési területéhez az alábbi települések tartoznak:

- Budaörs
- Sósút
- Pusztazámor
- Herceghalom
- Törökbálint
- Biatorbágy



Az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ szolgáltatásai és működési területe:

- Szociális étkeztetés (Sóskút, Pusztazámor)
- Házi segítségnyújtás (Sóskút, Pusztazámor)
- Család- és Gyermekjóléti Szolgálat (Budaörs, Sóskút, Pusztazámor, Herceghalom)
- Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás (Budaörs, Sóskút, Pusztazámor, Herceghalom, Biatorbágy, Törökbálint)
- Támogató szolgáltatás (Budaörs, Sóskút, Pusztazámor, Herceghalom, Törökbálint)
- Idősek nappali ellátása (Sóskút, Pusztazámor)

Család és Gyermekjóléti Szolgálat

A Család- és Gyermekjóléti Szolgálat az Esély Szociális Társulás részeként nyújt szociális szolgáltatásokat.

A Család és Gyermekjóléti Szolgálat feladatai:

- A Család- és Gyermekjóléti szolgálat - összehangolva a gyermekeket ellátó egészségügyi és nevelési-oktatási intézményekkel, illetve szolgálatokkal - szervezési, szolgáltatási és gondozási feladatokat végez.
- A gyermekjóléti szolgáltatás olyan, a gyermek érdekeit védő speciális személyes szociális szolgáltatás, amely a szociális munka módszereinek és eszközeinek felhasználásával szolgálja a gyermek testi és lelki egészségének, családban történő nevelkedésének elősegítését, a gyermek veszélyeztetettségének megelőzését, a kialakult veszélyeztetettség megszüntetését, illetve a családjából kiemelt gyermek visszahelyezését.
- A családsegítés a szociális vagy mentálhigiénés problémák, illetve egyéb krízishelyzet miatt segítségre szoruló személyek, családok számára az ilyen helyzethez vezető okok megelőzése, a krízishelyzet megszüntetése, valamint az életvezetési képesség megőrzése céljából nyújtott szolgáltatás.

Támogató Szolgálat

Az Esély Szociális Társulás részeként a Támogató Szolgálat feladatai:

- Személyi segítő szolgálat működtetése, amely segítséget nyújt a fogyatékos emberek személyi szükségleteinek kielégítésében (bevásárlás, gyógyszerek kiváltása, kísérés, ügyintézésben való segítségnyújtás stb.) a családi és társadalmi életben való teljes jogú részvételben, az önálló munkavégzésben, a tanulmányok folytatásában, a szociális és egészségügyi szolgáltatásokhoz való hozzáférésben, kulturális, sport, szabadidős tevékenységek végzésében.
- Szállító szolgálat működtetése (akadálymentesített gépjárművel), az alapvető szükségletek kielégítését segítő szolgáltatásokhoz, közszolgáltatásokhoz való hozzájutás biztosítása érdekében.
- Információnyújtás, tanácsadás, jelnyelvi tolmácsszolgálat elérhetőségének biztosítása.

Ellátási szerződés keretében biztosított szolgáltatások

A Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézményt a Máltai Szeretetszolgálat működteti, melynek tagintézménye a Fogyatékosok Napközi Otthona (Fejlesztő Napközi). Az intézmény az önkormányzattal kötött feladat ellátási szerződés alapján:

- szociális étkeztést,



- házi segítségnyújtást,
- jelzőrendszeres házi segítségnyújtást,
- a nappali ellátások közül az idősek klubját,
- és a fogyatékos személyek napközbeni ellátását biztosítja.

Az utcai szociális munkát és ezzel együtt a hajléktalanok ellátását szintén a Magyar Máltai Szeretetszolgálat végzi az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés alapján.

Idősek Otthona

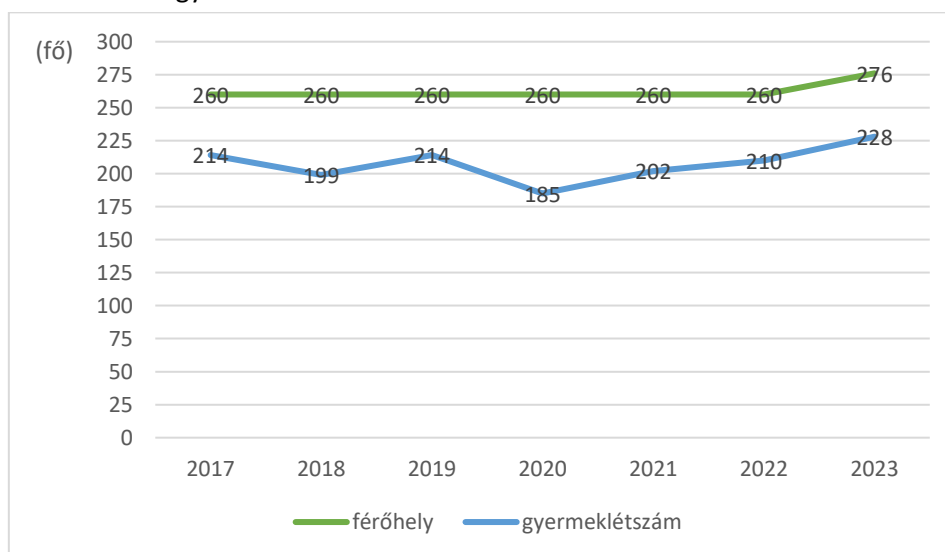
Az intézmény funkciója a bentlakásos idősellátásnak a biztosítása, céljuk az otthonban élő idős emberek életminőségének javítása, a békés, kiegyensúlyozott időskor megélésének segítése. Az intézmény 60 állandó férőhellyel és 14 átmeneti férőhellyel rendelkezik. Összesen 74 idős személy elhelyezésére van lehetőség, kétágyas szobákban. Az Idősek Otthonát az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján a Magyar Evangéliumi Testvéreközösség működtette. A Magyar Evangéliumi Testvéreközösség pénzügyi ellehetetlenítése miatt megoldhatatlanná vált részükről a szolgáltatásaik további fenntartása. A feladatot Budaörs Város Önkormányzata visszavette, és 2024. augusztus 15-től az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ az intézmény fenntartója.

Bölcsődék

A 3 éven aluli gyermekek napközbeni ellátását biztosítja az önkormányzati fenntartásban működő Egyesített Bölcsődei Intézmények, melynek két telephelyen két tagintézménnyel működik: Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont; Százszorszép Bölcsőde. A Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpontban 2023 óta egy minibölcsőde is helyet kapott. A bölcsődék összesen 276 férőhellyel működnek (2023) az alábbi megoszlás szerint:

- Százszorszép Bölcsőde: 120 férőhely
- Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont: 140 férőhely
- Pitypang Minibölcsőde: 16 férőhely

A férőhely és a beíratott gyermekek száma az alábbiak szerint változott az elmúlt években:



37. ábra: A működő bölcsődei férőhelyek, valamint a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2017-2023)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján



A férőhelyek számában az elmúlt években 2023-ban történt bővülés, ekkor adták át a Pitypang Minibölcsödét, mely 16 férőhellyel bővítette a meglévő kapacitásokat. A gyermeklétszám hullámzó képet mutat, de elmondható, hogy döntően 200 fő feletti gyermek használta a budaörsi bölcsődéket az elmúlt időszakban (37. ábra).

A bölcsődék kifejezetten jó tárgyi és személyi feltételek mellett működnek. Kiemelendő, hogy a Pitypang bölcsődében a 2010-2011-ben történt fejlesztések eredményeként nem csak jelentős férőhelyszám-bővülés történt, hanem az építészeti kialakítással olyan többlétszolgáltatások megteremtésére is lehetőség nyílt, amelyek az ország kevés bölcsődéjében állnak rendelkezésre. Negyedmilliárdos uniós támogatásból, és majdnem ugyanennyi önkormányzati forrásból több mint duplájára bővült a Pitypang bölcsőde férőhelyeinek a száma. A beruházás révén az intézmény alkalmas különleges nevelési igényű gyermekek ellátására is. Külön hang- és fényterápiás szoba épült, de lett vízi terápiás medence, só szoba, valamint egy hatalmas fedett játszó rész, ugyanakkor a meglévő mellé egy újabb tornaterem is készült a kicsik örömeire. Megújult a gyermekintézmény konyhája, a mosoda kapacitása is nőtt, ipari gépeket helyeztek üzembe a felújítás befejezésekor. Az épületben teljes körű akadálymentesítés valósult meg. A bővítéssel az épület alapterülete majdnem két és félszeresére nőtt, a projekt eredményeként pedig a bölcsőde 60 helyett 140 gyereket fogadhat.

2023-ban készült el a Pitypang Bölcsőde területén kialakított 16 férőhelyes minibölcsőde, melynek megvalósítására 142,5 millió forint vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert el az önkormányzat. A Dózsa György utcában található épület költségtakarékos felújítása is megtörtént. Ezenfelül a bölcsődét a szükséges eszközökkel is felszerelték az elnyert európai uniós támogatásból.

Az önkormányzati fenntartású bölcsődék mellett magánbölcsődék is működnek Budaörsön (pl. Csillagjáró Családi Bölcsőde, Kerekecske-dombocskai Családi Bölcsőde Hálózat, Szülők Háza Családi Bölcsőde Hálózat, VitaPici 2. Családi Bölcsőde, VitaPici Családi Bölcsőde).

NEVELÉS ÉS OKTATÁS

A nevelést és oktatást, mint humán közszolgáltatást az óvodák, az általános iskolák és a középiskolák képviselik Budaörsön.

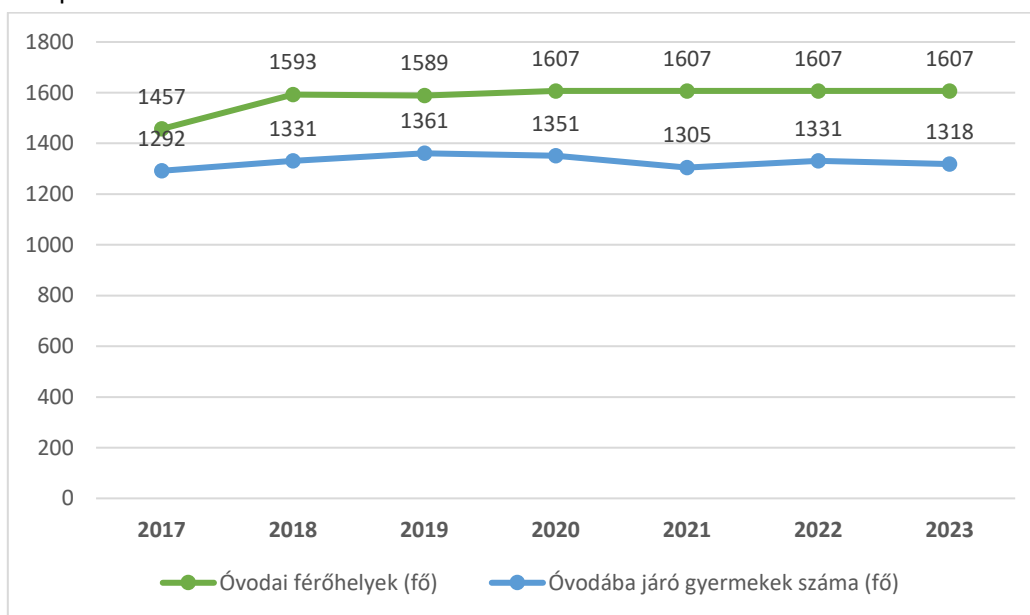
Budaörsön az alábbi 10 óvoda és egy tagintézmény (11 telephely) működik:

- Budaörsi Csicssergő Óvoda
- Budaörsi Csicssergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája
- Budaörsi Kincskereső Óvoda
- Budaörsi Vackor Óvoda
- Budaörsi Csillagfürt Óvoda
- Farkasréti Pagony Óvoda
- Holdfény Utcai Óvoda
- Kamaraerdei Óvoda
- Budaörsi Mákszem Óvoda
- Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda
- Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda

A Mindszenty Óvoda kivételével, amely egyházi fenntartású, a többi óvoda Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működik.



2006 és 2014 között mintegy 400 férőhellyel bővült az óvodai férőhely kapacitás a városban. 2023-ban 1607 fő volt a város teljes óvodai férőhelykapacitása. Jelenleg zajlik a Pagony Óvoda teljes körű megújítása. A fejlesztés mellett egy 25 fős óvodai csoporttal is bővül az intézmény. A 38. ábra bemutatja a férőhelyek és az óvodába beírt gyermeklétszám változását a 2017-2023 közötti időszakban. A jelenlegi gyermeklétszámokat figyelembe véve a rendelkezésre álló kapacitások kielégítik a felmerülő helyigényekre. A budaörsi óvodákba beírt gyermeklétszám az elmúlt évek alapján stagnáló képet mutat.



38. ábra: Az óvodai férőhelyek és a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2017-2023)

Forrás: TelR adatai alapján saját szerkesztés

A 12. táblázat mutatja be a gyermeklétszám megoszlását az egyes óvodai intézmények között.

Intézmény	Gyermeklétszám
Budaörsi Csicsergő Óvoda	136 fő
Budaörsi Csicsergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvoda	136 fő
Budaörsi Csillagfürt Óvoda	130 fő
Budaörsi Kincskereső Óvoda	133 fő
Budaörsi Mákszem Óvoda	80 fő
Budaörsi Vackor Óvoda	108 fő
Farkasréti Pagony Óvoda	133 fő
Holdfény Utcai Óvoda	100 fő
Kamaraerdei Óvoda	81 fő
Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda	97 fő
Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda	184 fő
Összesen:	1318 fő

12.táblázat: Az óvodás gyermekek létszámának megoszlása az egyes intézményekben Budaörsön (2023)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



Budaörsi Csicssergő Óvoda: A Csicssergő Óvoda 1971 óta működik Budaörs Óvárosában. A gyerekek egy része az óvoda közvetlen környezetében lévő családi házakból jön, elsősorban az itt lakók igényeit elégíti ki. A gyermekek több mint fele a német nemzetiségi identitást megőrizni kívánó családokból kerül ide.

Budaörsi Csicssergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája: Az óvodai férőhelyhiány enyhítésére a város a 2010-ben, a Hársfa utcában átadott új iskolaépületbe költözés miatt kiürülő Rózsa utcai iskolaépület alsó szintjét egy 4 csoportos, 100 férőhelyes óvoda létrehozáshoz alakította át, mely 2010-ben kezdte meg működését. A férőhelyek további bővítése érdekében 60 kisgyermek elhelyezésére alkalmas a 2014-ben átadott óvodaépület, amely a Csicssergő Óvoda Rózsa utcai telephelyén épült fel.

Budaörsi Kincskereső Óvoda: A Budaörsi Kincskereső Óvoda Budaörs központjában működik, jelenleg két épületben. 2013. szeptemberében kezdődött az építkezés, melynek eredményeképpen 2014. szeptember 1-jén nyitotta meg kapuit az új óvoda a Kossuth Lajos utca 51. sz. alatt. Az új épület a mai kor követelményeinek megfelelő felszereltséggel rendelkezik, fenntarthatósági, környezetvédelmi és esélyegyenlőségi szempontokból is XXI. századi. A régi épület pedig 2014-ben teljes körű átalakításban és felújításban részesült.

Budaörsi Vackor Óvoda: Az óvoda több évtizedes múltat tekint vissza. Kétszintes, öt csoportszobával, jól felszerelt tornaszobával, logopédiai szobával, az alapellátáshoz szükséges felszereltséggel rendelkezik. A gyermekek nagy része a lakótelepről, s a közvetlen környezetükben lévő családi házakból jár, mivel az óvoda a lakótelep elején, s a régi budaörsi település végén épült.

Budaörsi Csillagfürt Óvoda: Az óvoda a lakótelep szélén, jól frekvenciált helyen található. Budaörsön egyedülállóan 220 négyzetméteres tornateremmel rendelkezik. Az óvodában hat csoportszobában folyik a nevelő munka, ebből kettőben német nemzetiségi nevelés zajlik.

Farkasréti Pagony Óvoda: Az óvoda a Farkasréti úton található, Budaörs egyik legdinamikusabban fejlődő kertvárosi részében. Területi elhelyezkedése szerencsés, környezeti ártalmaktól – zaj, gépjárműforgalom – mentes, csendes, családi házas környezetben található. Az óvoda jelenleg nem a Farkasréti úton üzemel, mert az épület elbontásra került és jelenleg is zajlik az új épület építése, továbbá egy csoportszobával való kibővítése. A nagyvolumenű projekt várható befejezése 2026 augusztus.

Holdfény Utcai Óvoda: A Holdfény Utcai Óvodát 2008-ban alapította Budaörs Város Önkormányzata. A város nyugati részén a lakótelep mellett helyezkedik el, modern, tágas, minden igényt kielégítő környezetben. Az óvoda tágas csoportszobákkal rendelkezik, a tornaszoba 100 m²-es, külön egyéni fejlesztő szoba áll a fejlesztőpedagógus, és a logopédus rendelkezésére.

Kamaraerdei Óvoda: Kamaraerdő egyik csendes, jó levegőjű területén épült 1999-ben, négy jól felszerelt csoport működését teszi lehetővé. Az épülethez 1200 nm parkosított terület tartozik. Európai Unió pályázati forrás révén egy hálózatra kapcsolt fotovoltaikus rendszer valósult meg a budaörsi Kamaraerdei Óvoda épületén. A projekt előkészítési szakasza 2009 negyedik negyedévében kezdődött el, a megvalósítás 2010 negyedik negyedévében kezdődött és 2011 második negyedévében ért véget.

Budaörsi Mákszem Óvoda: Az óvoda 1986 óta működik, épülete lakótelepi környezetben, emeletes házzal patkó alakban szegélyezve, egy domboldalon helyezkedik el. A Fejlesztő pedagógus naponta végez felzárkóztató és tehetséggondozó foglalkozásokat. Heti két alkalommal logopédus, kéthetente pszichológus foglalkozik a gyermekekkel. Korszerűen felszerelt tornateremmel, valamint városi szinten is kiemelkedő méretű udvarral rendelkezik.



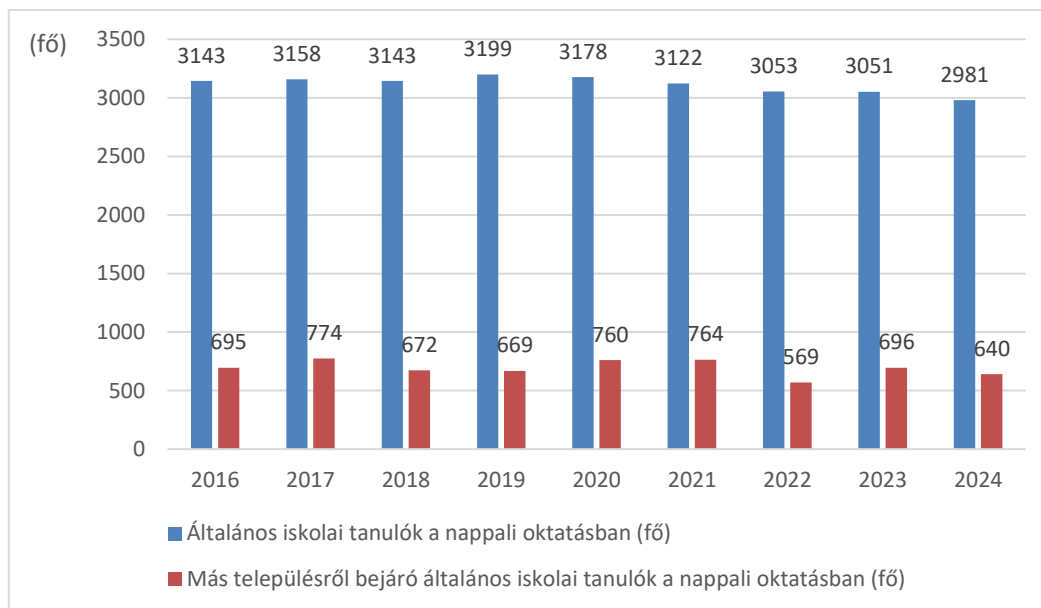
Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda: Az óvoda 1978-ban épült a város lakótelepi övezetében, a kertek házak határán. 2007 tavaszán nyerte el mai, az intézményben folyó nemzetiségi nevelést hangsúlyozó Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda elnevezést. Az óvoda felvállalta a német nemzetiségi kétnyelvű nevelést, így a magyar és német nyelv fejlesztése mellett a német kisebbség még élő szokásainak, hagyományainak ápolását, kultúrájának, nyelvének megismerését.

Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda: Az óvodát 1993 szeptemberében Szentgyörgyvölgyi Zoltán plébános atya alapította. Az intézmény 2007-ig Szent Vince Óvoda néven működött és vált ismertté. A 2007/2008-as tanévtől kezdve többcélú, közös igazgatású közoktatási intézmény lett, a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskolával, és nevük ettől kezdve Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda. A 2013-as évtől kezdve hivatalos elnevezése: Mindszenty József Római Katolikus Óvoda és Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola. A hat óvodai csoportból egyben, középsúlyos fogyatékos gyermekeket fejlesztenek, foglalkoztatnak.

Az önkormányzati fenntartású óvodák mellett magánóvodák is működnek Budaörsön (mint pl. VitaMini, Little Star).

Az iskolák (az egyházi és magánintézmények kivételével) az állam fenntartásában és működtetésében állnak. A fenntartói jogokat a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ gyakorolja 2013. január 1 óta.

4 általános iskola állami fenntartásban van (Budaörsi 1. Számú Általános Iskola, Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola, Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola, Kesjár Csaba Általános Iskola), a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola egyházi fenntartású intézmény.



39. ábra: Általános iskolai tanulók a nappali oktatásban (2016-2024)
Más településekről bejáró általános iskolai tanulók a nappali oktatásban (2016-2024)
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

Az általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban folyamatos csökkenést mutat, az elmúlt években Budaörsön. A 2010-es évtizedben 3100-3200 fő körül mozgott ez a számérték. 2024-ben már nem érte el a 3000 főt (2024.év: 2981 fő) (39. ábra).

A más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya 19% és 25% között alakult a vizsgált időszakban (2024. évben: 21%). A főbb települések, ahonnan a tanulók érkeznek: Budapest, Érd, Biatorbágy.

Iskola	Tanulólétszám (fő)
Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola	641
Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola	720
Kesjár Csaba Általános Iskola	489
Budaörsi 1. Számú Általános Iskola	773
Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola	305

13.táblázat: Általános iskolai tanulók létszámának megoszlása az egyes intézményekben Budaörsön (2023)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

A **Budaörsi 1. Számú Általános Iskolába** jár a legtöbb általános iskolai tanuló Budaörsön. Budaörs legújabb és legmodernebb iskolaépületében 2010 januárja óta működik az intézmény. Megjelenésével, belső kialakításával és egyedülállóan magas technikai felszereltségével minden területen megfelel a XXI. század elvárásainak. 24 tanterem, továbbá köztük több szakterem, könyvtár és olvasóterem, nyelvi labor és számítástechnika terem van az épületben. Az iskolának van saját főzőkonyhája és étterme. Számtalan sportolási lehetőség adott.

A **Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola** tanulóinak száma 720 fő volt 2023-ban (13. táblázat). Az általános iskola két feladatot lát el, ami egyben két oktatási formát (Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola és Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai Intézményi Egysége) is jelent. Az oktató-nevelő munka két helyszínen folyik: az Iskola téri épületben a nyolc évfolyamos általános iskola működik, valamint biztosított a német nemzetiségi nyelvoktatás (nyelvoktató forma), az Árpád utcai épületben a sajátos nevelési igényű (enyhe és közép súlyos értelmi fogyatékos) gyerekekkel foglalkoznak. Az épület szinte teljes felújítása megtörtént az elmúlt években, az osztálytermek száma jelenleg huszonnégy, és öt szaktanterem segíti az oktató munkát.

A **Budaörsi Hermann Ottó Általános Iskolában** 2023-ban 641 diák tanult. 2014-ben valósult meg az iskola emeletráépítése és felújítása, melynek eredményekképpen 8 új tanterem és a szükséges kiszolgáló helyiségek kerültek kialakításra. A meglévő, megmaradó épületszinteken kisebb átalakítások történtek.

A **Kesjár Csaba Általános Iskola** Budaörs legfiatalabb alapítású általános iskolája (1988). 2023-ban 489 tanuló járt ide. 1992 végén befejeződött a tetőtér beépítése, mely lehetővé tette - az Önkormányzat felkérésére - egy középiskolai osztály beindítását, ezzel is megadva minél több budaörsi diáknak a lehetőséget helyben történő középiskolai tanulmányok megkezdésére. A 2000/2001-es tanévtől finanszírozási nehézségek miatt nem indult újabb középiskolai osztály, majd a 2003/2004-es tanévtől, mint általános iskola működik.

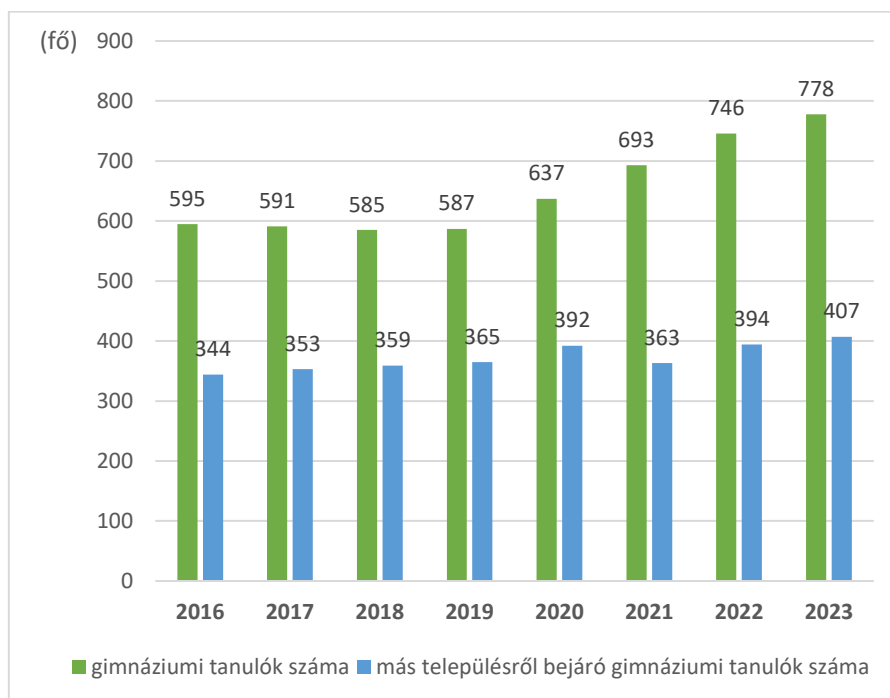
Az egyházi fenntartású **Mindszenty József Római Katolikus Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola** 2007-ig Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola néven működött és vált ismertté. A 2007/2008-as tanévtől kezdve többcélú, közös igazgatású közoktatási intézmény lett a volt Szent Vince



Óvodával és nevük ettől kezdve Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda. Az iskola indulása óta német nemzetiségi nyelvoktatást biztosít. 2023-as tanulói létszáma 305 fő volt.

Budaörsön magániskolák is működnek az általános iskolai korosztály számára (**Budapest School, Creascola**).

A városban két, állami, illetve egyházi fenntartású közép fokú iskola működik. A **Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium, Technikum és Szakképző Iskola** állami fenntartásban van. A **Szent Benedek Technikum, Gimnázium, Szakgimnázium és Szakképző Iskola** Budaörsi Tagintézménye 2011 óta a pannonhalmi központú Magyar Bencés Kongregáció fenntartásában működik.



40. ábra: Gimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban Budaörsön (2016-2023)
Más településről bejáró gimnáziumi tanulók a nappali oktatásban (2016-2023)

Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

2023-ban összesen 778 gimnáziumi tanuló folytatta a középfokú tanulmányait Budaörsön, 2020-tól kezdődően folyamatosan emelkedő számérték mellett (40. ábra). Az emelkedő létszámadatok ellenére Budapestnek az elérhető távolságban lévő óriási középiskolai kínálata, csak úgy, mint az általános iskola felső tagozatában, itt is érezteti hatását. 2023-ban a bejáró gimnáziumi tanulók száma 407 fő volt. A vizsgált időszakban a más településről bejáró gimnáziumi tanulók aránya 52% és 62% között alakult. Ez a magas érték is mutatja, hogy a budaörsi középfokú intézmények nem csak budaörsi igényeket szolgálnak ki, hanem térségi szerepkört is ellátnak.

A **Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium, Technikum és Szakképző Iskola** tanulói létszáma 635 fő volt 2024-ben. A város legnagyobb középfokú oktatást biztosító intézménye és eredményei alapján országos szinten a legjobbak közé tartozik. Az iskola felszereltsége átlagon felüli. Az iskolánkban továbbtanuló diákok hatév folyamatos (7. osztállyal induló), ill. ötévfolyamos (9. osztállyal induló) képzési forma közül választhatnak. Valamennyi, a középiskolát 9. osztályban kezdő tanuló az első tanévben speciális idegennyelvi és informatikai képzésben vesz részt. Speciális emelt szintű képzések (idegen nyelvi, matematika) indításával, valamint széles körű fakultációs és szakköri (művészeti, természettudományos, társadalomtudományi) kínálattal nagyon széles választási lehetőséget

biztosítanak tanulóinknak. Kiterjedt, gazdag nemzetközi kapcsolatrendszerük is van. Az iskola több tantárgyból emelt szintű érettségi vizsgaközpont.

A **Szent Benedek Technikum, Gimnázium, Szakgimnázium és Szakképző Iskola** Budaörsi Tagintézménye kapuját 2011 nyarán tárta ki a tanulni vágyók előtt. Nappali rendszerben, technikumi osztályokban, ötéves képzésben gazdálkodás és menedzsment, kereskedelem, valamint informatika és távközlés ágazatokba járó diákok tanulnak. A nappali képzés mellett felnőttképzést is biztosít, ahol felnőtt diákok, esti munkarendben tanulnak érettségire épülő képzésekben. Érettségivel nem rendelkező diákoknak is indítanak képzéseket.

A nem állami vagy egyházi fenntartású középfokú oktatást is biztosító intézmények Budaörsön: **Creascola, Budapest School**.

A művészeti képzést a **Leopold Mozart Alapfokú Művészeti Iskola** és a **Vivaldi Alapfokú Művészetoktatási Iskola** látja el a városban.

KULTÚRA ÉS SPORT

Budaörs több kulturális intézménnyel rendelkezik. A kulturális intézmények funkciómegosztásának, szétválasztásának, áthelyezésének, bővítési lehetőségeinek újra gondolása szükséges. A város kulturális életében központi szerepet betöltő Szabadság út 26. alatti épületegyüttes korszerűtlen és két intézmény (Budaörsi Jókai Mór Művelődési Ház és a Budaörsi Latinovits Színház) osztozik az ingatlanon.

A Budaörsi Jókai Mór Művelődési Ház (BJMMH) az önkormányzat által fenntartott intézmény, ahol előadások, koncertek, bábszínház, mozgásórák és további színes programok várják az ide látogatókat. A Művelődési Ház a Községi Házat, és a Budaörsi Nyugdíjasok Házát is koordinálja szakmailag.

A Szabadság út 26. szám alatt, szintén önkormányzati fenntartású intézményként működik a Budaörsi Latinovits Színház (volt Játékszín). A színház koordinálja az Ifjúsági Klub (Ifiklub) működését is.

A Kamaraerdei Községi Ház a BTG Nonprofit Kft. üzemeltetésében a kamaraerdei városrész meghatározó kulturális színtere.

A kulturális szolgáltatást ellátó intézmények közé a gr. Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár tartozik, mely szintén önkormányzati fenntartású intézményként működik. Az intézményt 1950-ben alapították, a kötelező közgyűjteményi feladatellátásán kívül kiegészítő tevékenységekkel is részt vesz a város kulturális életében. A Városi Könyvtár ma mintegy 500 m²-en fogadhatja látogatóit. 2023-2024-ben egy európai uniós pályázat révén jelentős energiakorszerűsítési felújításon esett át az épület.

A muzeális gyűjtemények és kiállítóhelyek körébe tartozik a Jakob Bleyer Heimatmuseum, melyet a Budaörsi Német Nemzetiségi Önkormányzat tart fent Budaörs Város Önkormányzatának anyagi finanszírozásával. Alaptevékenysége a német nemzeti, kulturális hagyományok megőrzése, méltó folytatása, a közösségi és egyéni művelődés személyi, szellemi, gazdasági feltételeinek javítása; az egyetemes, a nemzeti, a nemzetiségi és más kisebbségi kultúra értékeinek megismertetése, a megértés, a befogadás elősegítése, az ünnepek kultúrájának gondozása.

A Csiki Pihenőkert – Árpád-kori régészeti parkként, erdei iskolaként és nyári táborként funkcionál és kínál számos programot a gyerekek számára. A Csiki Pihenőkertbe költözött át a Városi Régészeti kiállítás is. Önkormányzati megbízás alapján mindkét kulturális színtér fenntartója a Régiségbúvár Ifjúsági és Kulturális Egyesület.



A helyi kulturális, közösségi élet aktív tagjává vált Budaörsön a PostArt alternatív öfenntartó kulturális színtér, amely a régi posta épületében, a város központjában helyezkedik el. Dinamikus kulturális hubként helyszínt biztosít koncertek, kiállítások, színházi és klubesemények megtartására.

Fontos megemlíteni, hogy 2005-ös átépítése óta, a Városháza is kulturális színtérként funkcionál, mint közösségi városháza koncertek, kiállítások és egyéb, ünnepekhez kapcsolódó rendezvények, valamint konferenciák helyszínéül szolgál.

Az aktív mozgásra, az egészséges életmódra nevelés folyamatosan jelen lévő feladat az önkormányzat életében. Cél a lakosság minél szélesebb rétegeinek bevonása a szabadidősporthoz. A városban a sportpályák, edzőtermek és események valódi találkozási pontok, ahol generációk nőnek fel együtt a mozgás szeretetében. Európai mintára egyre több, a város lakossága számára szabadon használható sportolási lehetőség épült ki Budaörsön. A településen lévő sportlétesítmények magas színvonalú sport és rekreációs igényeket képesek kielégíteni. A város meghatározó sportlétesítménye az Árok utcai Sportcentrum és Szabadidőpark, melyet a BSC 1924 Futball Klub, valamint civil szervezetek használnak. Több éves felújítást követően 2021-ben adták át a megújult sportcentrumot, köztük egy 1300 fős fedett főlelátót is.

2010 őszén adták át a városi uszodát és sportcsarnokot. A Budaörsi Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand (BVUSS) átadásával a helyi sportolási lehetőségek és az iskolai úszásoktatás feltételei jelentős mértékben javultak, és olyan létesítménnyel gazdagodott Budaörs, amely országos és nemzetközi sportesemények lebonyolítására alkalmas. Emellett a strand területe – a budaörsiek strandolási tevékenységén kívül – remek helyszíne a nyári sporttáboroknak.

Budaörsön két nagy, több szakosztályt felölelő versenysport egyesület működik:

- Az 1924-ben alapított Budaörsi Sport Club (BSC).
- Az 1987-ben alapított Budaörsi Diák Sportegyesület (BDSE).

A BSC és a BDSE egyes szakosztályai kiváló eredményeket érnek el, mind az utánpótlás (egyéni és csapat), mind a felnőtt kategóriákban. Mindkét egyesület esetében egyértelmű és kiemelt cél a minőségi (eredményes) versenysport megvalósítása, lehetőség szerint minél több szakosztályban. A Budaörsi Sport Club (BSC) szakosztályai igazán sokszínűek, számos más sportágban aktív szereplője a magyar sportéletnek.

A BSC 1924 Futball Klub egy hosszabb NBII-es tagságot követően jelenleg az NBIII Észak-Nyugati csoportjában szerepel és az Árok utcai sportcentrumban játssza mérkőzéseit.

Aramis SE: A több mint 35 éve alakult futsal csapat többszörös magyar bajnok és kupagyőztes. Először a BVUSS csarnokban játszotta az együttes mérkőzéseit, majd 2018-ban átadásra került a gimnázium melletti telken egy új sportcsarnok, amibe átköltözött a csapat és azóta is itt játssza hazai mérkőzéseit. A csapatvezetés a felnőtt csapat eredményessége mellett, nagy hangsúlyt helyez az utánpótlás nevelésre és képzésre is.

A Liver FC egy helyi futballklub Budaörsön, amely elsősorban az utánpótlás-nevelésre és közösségi sportéletre fókuszál, sporttevékenységét a Herman iskola sportpályáin végzi.

Budaörsi Kézilabda SE: A Budaörsi Kézilabda SE 2011 nyarán alakult. 2015 óta a női NB1-ben játszanak, jelenleg Moyra-Budaörs néven a BVUSS csarnokban játsszák hazai mérkőzéseiket.



1.8.2 Esélyegyenlőség biztosítása

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 259/2023.(XII.06.) ÖKT sz. határozatával fogadta el Budaörs Város Önkormányzata 2024-2028 évekre szóló Helyi Esélyegyenlőségi Programját (HEP).

A HEP elkészítését az Önkormányzat az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (továbbiakban: Ebktv.) előírásai alapján végezte. A program elkészítésére vonatkozó részletszabályokat a törvény végrehajtási rendeletei, a helyi esélyegyenlőségi programok elkészítésének szabályairól és az esélyegyenlőségi mentorokról szóló 321/2011. (XII.27.) Korm. rendelet „A helyi esélyegyenlőségi program elkészítésének szempontjai” fejezete és a helyi esélyegyenlőségi program elkészítésének részletes szabályairól szóló 2/2012 (VI.5.) EMMI rendelet alapján alkalmazták, különös figyelmet fordítva:

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.)
- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.)
- a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény (továbbiakban: Flt.)
- a nemzetiségek jogairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény (továbbiakban: nemzetiségi törvény)
- az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény (továbbiakban: Eütv.)
- a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (továbbiakban: Gyvt.)
- a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (továbbiakban: Nkntv.) előírásaira.
- A helyi esélyegyenlőségi programok intézkedései kapcsolódnak a következő felsorolt, EU és nemzeti szintű stratégiákhoz, ágazati politikákhoz:
 - EU 2020 stratégia,
 - Nemzeti Reform Program,
 - Nemzeti Társadalmi Felzárkózási Stratégia,
 - „Legyen jobb a gyerekeknek!” Nemzeti Stratégia,
 - Nemzeti Ifjúsági Stratégia.

A Budaörsi HEP általános céljai:

- Esélyegyenlőség biztosítása minden budaörsi polgár számára, életkortól, nemtől, származástól, fogyatékoságtól függetlenül.
- Hátrányos helyzetű társadalmi csoportok támogatása, különös tekintettel:
 - a) a mélyszegénységben élők és romák,
 - b) gyermekek,
 - c) nők,
 - d) idősek,
 - e) fogyatékkal élők,
- Oktatási, szociális és munkaerő-piaci lehetőségek javítása.
- A közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés biztosítása.

Megfogalmazott települési szintű intézkedések a HEP-ben:

- szociális szolgáltatások kapacitásának növelése



Minél szélesebb körben tudják igénybe venni az érintettek a szükségleteinek leginkább illő szociális szolgáltatást. Erre megfelelő költségvetési forrás biztosítása vagy külső forrásszerzés (pályázatfigyelés, pályázatokon való részvétel).

- szociális szakemberek képzése
A jelenlegi szakemberhiány leküzdése, legyen megfelelő számú és képzettségű szakember a helyi ellátórendszerben. Ösztönzők, ösztöndíjrendszerek bevezetése a továbbképzésre.
- bérlakásállomány növelése
Jelenleg kevés a rendelkezésre álló bérlakás. Rövidüljenek a várólisták. Bérlakásállomány növelése, ingatlanvásárlással vagy építéssel.
- orvoshiány enyhítése
Idősödő orvosok. Az ő pótlásuk legyen biztosítva azáltal, hogy fiatal orvosok letelepedését és praktizálását támogatja az önkormányzat.
- közlekedésfejlesztési tevékenységek megvalósítása
Az egészségügyi intézmények megközelíthetősége tovább javuljon a városban megvalósított fejlesztések által.

Az esélyegyenlőség érvényesülése területén fontos megemlíteni, hogy az országban elsőként Budaörsön helyi esélyegyenlőségi szószóló kezdte meg a munkát 2016-tól. A helyi ombudsman feladata a társadalom sérülékeny csoportjainak képviselete, érdekeik érvényesítése a döntések során. A szószóló tárgyalási joggal részt vehet a bizottsági munkában és a képviselő-testületi üléseken, hogy megfogalmazza és érvényesítse az esélyegyenlőségi szempontokat. A szószóló kötelezettsége a naprakész tájékozódás az adott csoportokat érintő ügyekről, részvétel a bizottsági és a testületi munkában, szoros együttműködésben a hivatallal, annak szakmai csoportjaival. Emellett feladata az általa képviselt csoportok civil, illetve szakmai szervezeteivel való kapcsolattartás, a vélemények, kérések becsatornázása a testületi munkába.



1.9 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

1.9.1 A település gazdasági súlya, szerepköre

A város gazdasági súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése, ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás.

Budaörs megközelítés és elérhetősége kedvező. Budaörsöt, Törökbálintot, Herceghalmot tulajdonképpen „felfűzi” a térség közlekedési gerincét alkotó M1-es autópálya és az azzal párhuzamos főút- illetve vasútvonal. A MÁV 1-es számú fővasúti vonalán (Budapest-Hegyeshalom) keresztül a település kötőtpályás megközelítése biztosított. Budaörs autóbusz közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, 13 autóbusz viszonylat érkezik Budaörsre, kapcsolatot biztosítva a fővárossal (Kelenföldi vasútállomás, Móricz Zsigmond körtér, Budatétény irányába) és Törökbálinttal.

A Budapesthez viszonyított földrajzi elhelyezkedés, illetve az autópálya által biztosított adottságok a rendszerváltást követő évtized során bekövetkezett gazdasági változások kereskedelmi befektetések céljára kiemelkedő fejlődési potenciált biztosítottak a térségnek, melyet leginkább Budaörs tudott kiaknázni. A kereskedelem területéről országos jelentőségként olyan nagy nemzetközi áruházláncok tették le voksukat Budaörs mellett, mint az IKEA, melynek ezenkívül csak Budapesten található két másik telephelye. Emellett természetesen a térség ellátásában kiemelt szerepet játszanak az olyan kereskedelmi egységek mint, az Auchan, a Tesco, a Metro az OBI vagy a Decathlon, melyek megalapozzák a település járason túlmutató maximális kereskedelmi vonzáskörzetét. Több nemzetközi áruházlánc hazai központja (headquarters) is Budaörsön van pl. Decathlon, Auchan, Tesco, Metro.

A földrajzi fekvés és a kiváló közlekedési adottságok miatt vált Budaörs Magyarország egyik kiemelkedő logisztikai központjává. A városban számos cég foglalkozik szállítmányozási, raktározási és fuvarozási szolgáltatásokkal (pl. Catone Kft, Alpok-Adria Szállítmányozó Kft, J.S. Logistics Hungary, Logi-Store, Lagermax Spedíció Kft, Porsche Hungária alkatrészközpont).

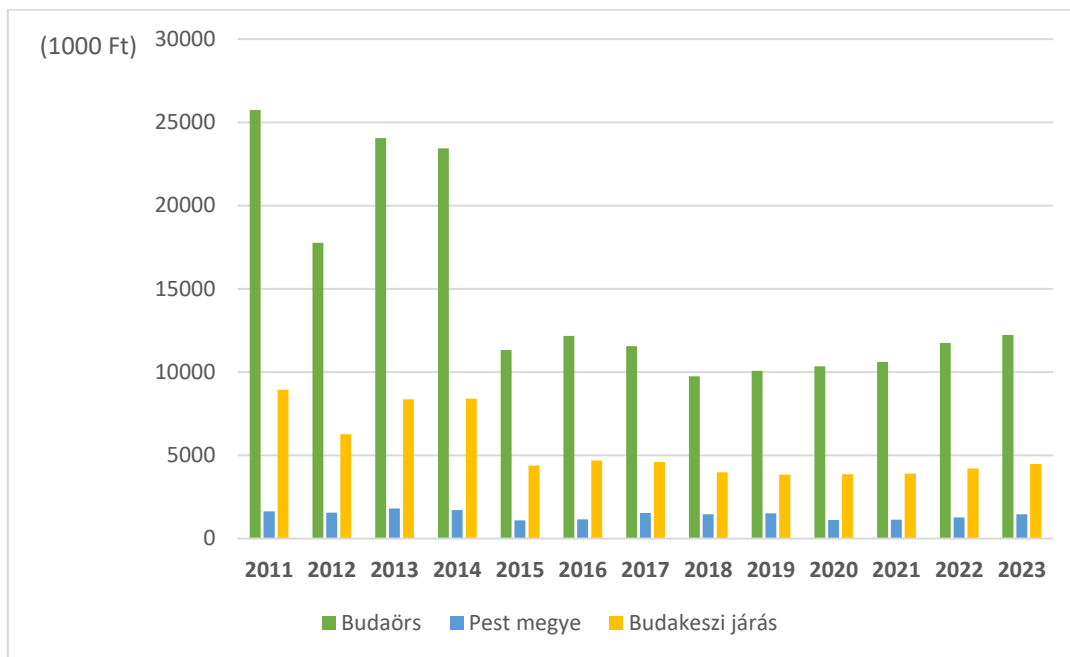
A kimagasló gazdasági teljesítményt jól mutatja, hogy a város gazdasági aktivitása és vállalkozássűrűsége miatt rendszeresen a legnagyobb helyi iparűzési adóbevétellel rendelkező települések között szerepel. 2024-ben 18 milliárd Ft bevétele volt a városnak a HIPA-ból. Ezzel országos szinten a 10 legnagyobb HIPA bevételű települések közé tartozik Budaörs, számos megyei jogú várost is megelőzve.

A városnak a kereskedelemben és a logisztikában nyújtott kimagasló szerepe mellett, az itt székhellyel vagy telephellyel rendelkező számos kis- és középvállalkozás is hozzájárul Budaörs gazdasági teljesítményéhez. A helyi kkv-k egyik jelentős központja a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP). A Budaörsi Ipari és Technológiai Park ez elmúlt években dinamikusan fejlődött. A park célja, hogy zöldövezeti környezetben biztosítson európai színvonalú működési feltételeket a cégeknek. A hangsúly az innováción, fenntarthatóságon és a közösségépítésen van. A 60 hektáros területen betelepült 300 cég több mint 2000 főt foglalkoztat. 2013-ban az Ipari Parkok Versenyképességi Díj pályázatának fődíját nyerte el a BITEP.

A város gazdasági súlyáról általános képet ad a vállalkozások néhány fontosabb adatának elemzése.

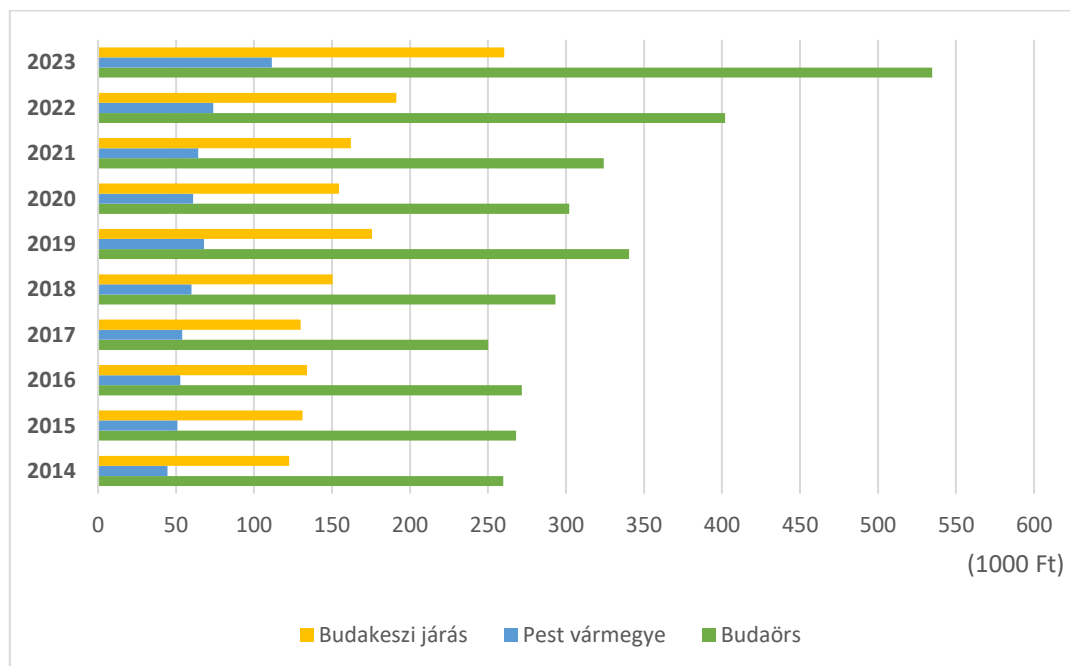
A 2011-2023 közötti időszakban vizsgálva a vállalkozások jegyzett tőkéjét egy lakosra vetítve megállítható, hogy Budaörs értéke kimagasló a Budakeszi járás vagy Pest vármegye adataihoz képest, még úgy is, hogy a budaörsi érték is visszaesett a 2011-2014 évhez képest (41. ábra).





41. ábra: Vállalkozások jegyzett tőkéje egy lakosra (1000 Ft)

Forrás: TeIR adatok alapján saját szerkesztés

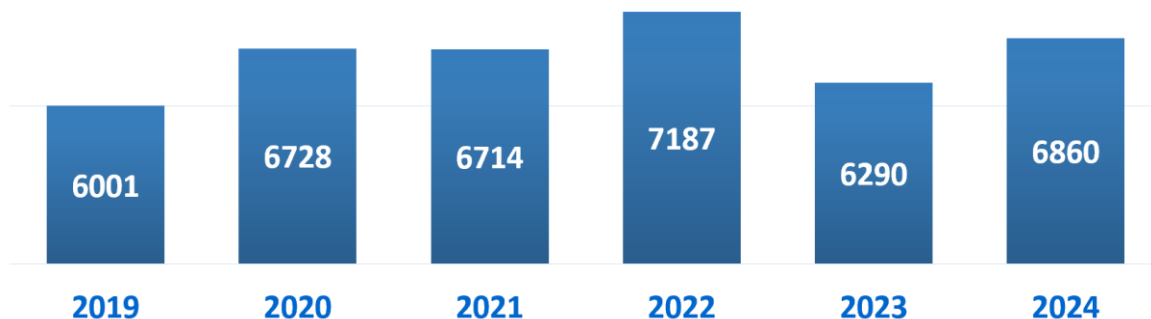


42. ábra: Helyi önkormányzat iparűzési adóbevétele egy lakosra (1000 Ft)

Forrás: TeIR adatok alapján saját szerkesztés

Az egy lakosra jutó helyi önkormányzati iparűzési adóbevétel alapján Budaörs értéke kimagasló a vizsgált időszakban a járási és a vármegyei értékhez viszonyítva (42. ábra). 2023-ban duplája volt Budaörsi érték a Budakeszi járáséhoz képest és mintegy négyszerese a vármegyei értéknek. A helyi iparűzési adó (HIPA) mértékét minden esetben a település önkormányzata határozhatja meg, 0,00-2,00 %-os intervallumban, melynek alapja a vállalkozások nettó árbevétele. Budaörsön az évek alatt változott a HIPA mértéke. Az önkormányzat gazdaságpolitikájának egyik alapja volt, hogy tudatosan alacsonyabban tartották az adó mértékét, mint más környékbeli településeken. Kezdetben 1,7% volt a

HIPA mértéke, 2014-ben 1,8% volt az adókulcs. 2025-ben 1,9% a HIPA mértéke Budaörsön. Ezzel még mindig alacsonyabban van a környező települések adókulcsánál (2025. évi adatok alapján Budapest: 2%, Érd: 2%, Törökbálint: 2%, Biatorbágy 2%, Budakeszi: 2%).



43. ábra: Működő vállalkozások száma Budaörsön 2019-2024 (db)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Önkormányzati adatszolgáltatás alapján az elmúlt öt évben 6 000 és 7 200 között mozgott a működő a helyi iparüzési adóra vonatkozó bevallásukat benyújtó vállalkozások száma (43. ábra).

LÉTSZÁM-KATEGÓRIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1-9 fős	3900	3874	3925	4141	4133	4714	4885	5108	5877	5659	4686	4536	4576
10-19 fős	144	153	147	150	152	154	165	170	189	199	204	203	216
20-49 fős	81	83	91	85	91	99	95	113	107	124	118	127	129
50-249 fős	50	53	53	47	42	52	52	58	59	53	55	55	49
250-499 fős	8	8	6	8	4	4	9	9	8	8	8	11	11
500 vagy több fős	5	5	5	5	8	8	6	8	8	9	9	8	8
Összesen	3900	3874	3925	4141	4133	4714	4885	5108	5877	5659	4686	4536	4576

14.táblázat: Budaörsi regisztrált vállalkozások száma létszámkategóriánként (db)

Forrás: TeIR adatok alapján saját szerkesztés

A regisztrált vállalkozások arányában jelentős túlsúlyt mutat az 1-9 fős mikrovállalkozások aránya. 2019-ig számuk emelkedett, majd 2020-tól fokozatos csökkenés volt tapasztalható, melynek oka feltételezhetően a COVID-19 okozta válság és az országos szinten is érzékelhető gazdasági visszaesés. A méret alapján kisvállalkozásnak számít, de 50 fő alatti vállalkozások száma dinamikusán bővült az elmúlt években és ebben a méretstruktúrában nem figyelhető meg visszaesés. A középvállalkozások (50-249 fő) esetében inkább a stagnálás a jellemző. A nagyvállalatok esetében (250-499 fő) a növekedés figyelhető meg. Ebben a kategóriában 11 cég is működött Budaörsön 2023-ban. A kiemelt nagyvállalatnak számít, 500 fő felett foglalkoztató vállalkozásból is 8 db működött Budaörsön 2023-ban (elsősorban a multinacionális cégek budaörsi headquartersei miatt számítódik ide sok munkavállaló). Az ilyen típusú cégek számában is bővülés zajlott le az elmúlt 10 évben Budaörsön (14. táblázat).

1.9.2 A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Budaörsön a 2023-ban regisztrált társas vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti számát és megoszlását az alábbi táblázat összegzi.

Nemzetgazdasági ág	Száma (db)	Aránya (%)
Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat	231	2,73
Bányászat, kőfejtés	3	0,04
Feldolgozóipar	333	3,94
Villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás	34	0,40
Vízellátás, szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyeződésmentesítés	15	0,18
Építőipar	526	6,22
Kereskedelem, gépjárműjavítás	1067	12,62
Szállítás, raktározás	258	3,05
Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás	318	3,76
Információ, kommunikáció	588	6,96
Pénzügyi, biztosítási tevékenység	115	1,36
Ingatlanügyletek	1750	20,70
Szakmai, tudományos, műszaki tevékenység	1512	17,89
Adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység	440	5,21
Közigazgatás, védelem, kötelező társadalombiztosítás	0	0,00
Oktatás	329	3,89
Humán-egészségügyi, szociális ellátás	262	3,10
Művészet, szórakoztatás, szabadidő	294	3,48
Egyéb szolgáltatás	378	4,47

15.táblázat: Regisztrált társas vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti száma és megoszlása (2023)

Forrás: TeIR adatok alapján saját szerkesztés

A regisztrált társas vállalkozások száma 2023-ban 8453 db volt, ebből 7886 db működött a tercier szektorban. Ennek aránya 93%, így ez a két szám is megmutatja, hogy Budaörsön belül milyen domináns a szolgáltató szektor (15. táblázat). A nemzetgazdasági ágakon belül az ingatlanügyletekkel foglalkozó szolgáltatások a legdominánsabbak, a társas vállalkozások 21%-a tevékenykedik ebben a szektorban. Jelentős még a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység is. Ilyen profilú a társas vállalkozások 18%-a. A kereskedelem és gépjárműjavítás a harmadik legjelentősebb nemzetgazdasági ág (13%). A feldolgozóiparban csak a 4%-a dolgozik a budaörsi társas vállalkozásoknak.

2013-hoz képest nem változott a három legjelentősebb nemzetgazdasági ág Budaörsön. 10 évvel ezelőtt is ez a három ág volt az első három helyen. A sorrendben és az arányokban viszont történt átrendeződés. Amíg a kereskedelem ebben az összevetésben visszaszorult (2013.év: 19%, 2023.év: 13%) és elvesztette első helyét, addig az ingatlanügyletekkel foglalkozó cégek aránya megnőtt (2013.év: 16%, 2023.év: 21%). A szakmai, tudományos, műszaki tevékenység aránya nem változott 2013-hoz képest.

Fontos kiemelni, hogy a kreatív gazdaságba tartozó nemzetgazdasági ágaknak (Információ, kommunikáció; Szakmai tudományos, műszaki tevékenység; Oktatás; Művészet, szórakoztatás, szabadidő) relatíve nagy a súlya 32%, amely jó alapot kínálhat a kreatív gazdaság további fejlesztése számára.



1.9.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése

A Széchenyi 2020 és a Széchenyi Terv Plusz programozási időszakokban az alábbi táblázatban bemutatott nyertes pályázati projektek megvalósítása történt meg vagy van folyamatban a nyertes budaörsi gazdasági szervezetek vagy az önkormányzat részéről.

Széchenyi 2020 (2014-2020)			
Projekt azonosítója	Projekt címe	Megítélt támogatás összege (Ft)	Kedvezményezett típusa
VEKOP-1.2.6-20-2020-00967	Technológiafejlesztés az A T C Aircom Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnál	52500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00423	Lézer technológia és digitális projektmenedzsment támogatás bevezetésével épületgépészeti területen a tervezési és a projektirányítási tevékenységek megújítása	18552380	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01202	Technológiai fejlesztés és kapacitás bővítés az AMSY Kft-nél	12448884	gazdasági szervezet
VEKOP-1.3.1-16-2016-00045	Amurex GM Kft külföldi piacon való megjelenése	9999874	gazdasági szervezet
VEKOP-2.1.1-15-2016-00018	Innovatív komplex faátalakító rendszer kifejlesztése	205092000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00551	CNC esztergaközpont beszerzése	26926270	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00584	Modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodást segítő fejlesztés megvalósítása a Baucenter Kft.-nél	21525395	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00473	A Blauform Kft. modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztések támogatása	30021161	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00999	Technológiai implementáció a Börs Patika Kft-nél	20500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01045	A modern üzleti kihívásokhoz való alkalmazkodást segítő fejlesztések megvalósítása Budaörs Dental Kft.-nél	5689945	gazdasági szervezet
KEHOP-5.2.9-16-2016-00002	Épületenergetikai felújítás Budaörs településen	242519338	önkormányzat
KEHOP-1.2.1-18-2018-00139	Klímastratégia kidolgozása és klímatudatossági szemléletformáló programok megvalósítása Budaörsön	19950278	önkormányzat
VEKOP-6.1.1-21-2021-00027	Minibölcsőde kialakítása Budaörsön kapacitásbővítés céljából	142501460	önkormányzat
VEKOP-1.2.6-20-2020-00933	Eszközbekzerzés a Budasensor Kft. technológiai megújulása érdekében	8182127	gazdasági szervezet
VEKOP-2.1.7-15-2016-00190	RS3D mérőeszköz prototípusának kifejlesztése és	26935738	gazdasági szervezet



	piacra vitele a Budasensor Kft.-nél		
VEKOP-8.5.3-17-2018-00189	Munkahelyi képzések megvalósítása a Clearservice Kft.-nél	4785722	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01095	A Corax-Bioner Zrt budaörsi üzemének fejlesztése	28067353	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.7-20-2021-00052	A Dekorátor Stúdió Kft. technológiai fejlesztése	26493929	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01176	Vállalkozásfejlesztés a Dekorátor Stúdió Kft.-nél	10500000	gazdasági szervezet
VEKOP-6.1.1-15-PT1-2016-00028	VitaPici I. és VitaPici II. családi bölcsődék kialakítása	51596248	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.3-17-2018-00060	Munkahelyi képzések megvalósítása a Generalcom Kft.-nél	9130920	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00692	GRAPHAX.HU Kft modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztése	18310963	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00104	Grilgép Kft. modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodását segítő fejlesztés	15500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00786	Gyártóműhely berendezése	23776863	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.2-17-2018-00030	A Huntraco Zrt munkavállalóinak képzése	29500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00472	A modern üzleti és termelési kihívásokhoz történő alkalmazkodás fejlesztése a Khell-Food Kft-nél	101500000	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.2-17-2018-00026	Munkahelyi képzés megvalósítása a KIKA Lakberendezési Kft. budaörsi munkavállalói számára.	29881595	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.3-17-2018-00035	A Kon - Trade + Kft. képzési projektje	7141989	gazdasági szervezet
VEKOP-1.3.1-16-2016-00055	Külföldi piacon való megjelenés a Kon-Trade+ Kft-nél	4049350	gazdasági szervezet
VEKOP-5.1.1-5-1-2-16-2017-00002	Megújuló energia használatával megvalósuló épületenergetikai fejlesztés a KOOS WEBER Hungária Kft.-nél	19632921	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.1-16-2016-00183	Kapacitásbővítés a KOR-PRODUCT Kft.-nél	24000000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01087	Élhajlítógép beszerzése a KOR-PRODUCT Kft.-nél	40500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00606	A Lőrincz Kft. kapacitás bővítése	16773099	gazdasági szervezet
VEKOP-8.3.1-16-2018-00193	Márky's fröccs	2970000	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.2-17-2018-00024	A METRO Kereskedelmi Kft. munkavállalóinak fejlesztése	10920000	gazdasági szervezet
VEKOP-8.5.3-17-2018-00139	Munkahelyi képzések a MONGUZ Információtechnológiai Kft-nél	7199946	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01113	Műszer Automatika Kft. acélszerekezetes házépítési	90500000	gazdasági szervezet



	technológiára alkalmassá tétele		
IKOP-1.1.0-15-2016-00024	M0 nyugati szektor, 10 sz. főút – M1 autópálya közötti szakasz előkészítése	683000000	gazdasági szervezet
VEKOP-4.1.1-15-2017-00005	Budapest-Balaton Kerékpáros útvonal Budapest-Etyek szakasz	1087490495	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00541	Technológiai fejlesztés a PannonPLATIT Kft.-nél	6165028	gazdasági szervezet
VEKOP-5.1.1-5-1-2-16-2019-00145	Megújuló energia használatával megvalósuló épületenergetikai fejlesztés a Peregrino Kft.-nél	18266413	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00681	Pharma Pack Hungary Kft. technológia fejlesztés projektje	25494000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00146	A PM Europe Kft EU szintű nyomdatechnikai fejlesztése a hosszú távú fenntarthatóság jegyében	9000000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00010	A PoWear Gifts Kft. technológiafejlesztő beruházása	6353905	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00647	Átfogó technológiai fejlesztés az értékesítés és az időszakos közlekedésbiztonsági vizsgálat korszerűbb ügyfélszolgálatára érdekében	64499998	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00776	Radiopharmacy Kft termelékenység növelő fejlesztése	20230000	gazdasági szervezet
VEKOP-2.1.7-15-2016-00536	Egytengelyes, horizontális Kelet-Nyugati napkövető fejlesztése elsősorban vékonyréteges napelem technológiához.	65516790	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01085	Kapacitás növelés a Simo-Tech CNC Kft.-nél	14500000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01446	A Skytec-Hungary Kft. technológiai megújulását segítő és hatékonyságát növelő targonca és állvány beszerzés, mely a cég versenyképességének javításán keresztül hozzájárul a munkahelyek megtartásához.	5180660	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01377	A Smartus Zrt. fejlesztése	23500000	gazdasági szervezet
MAHOP-5.3.1-2016-2017-00001	Kampány a hazai akvakultúra termelésből származó új halfaj, a fekete amur és egyéb hazai fajokból készült ultrafriss konyhakész termékek piaci bevezetésére és új online értékesítési csatorna kiépítésére	12742500	gazdasági szervezet
MAHOP-5.3.3-2016-2017-00002	Halfeldolgozó üzem komplex technológia fejlesztése, bővítése és felújítása a termelői kapacitás növelési-,	70156610	gazdasági szervezet



	környezetvédelmi-, élelmiszerbiztonsági- és munkakörülményeket javító célok megvalósulása érdekében		
VEKOP-1.2.6-20-2020-01573	Gépbeszerzés a TisztaZöld Kft.- nél.	9695000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00334	Félkész fóliatermékek és egyéb alapanyagok temperált tárolása és anyagmozgatása a T-Star Kft.-nél, a végtermékminőség fokozása érdekében.	14125363	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-01319	Műanyag megmunkáló kapacitás bővítése vastagoló gyalugéppel és hozzá tartozó elszívó berendezéssel az Umundum Kft-nél	8596000	gazdasági szervezet
VEKOP-1.2.6-20-2020-00327	Fejlesztési beruházás eszközbeszerzéssel a WinStone Kft-nél	9000000	gazdasági szervezet
Széchenyi Terv Plusz (2021-2027)			
Projekt azonosítója	Projekt címe	Megítélt támogatás összege (Ft)	Kedvezményezett típusa
GINOP_PLUSZ-1.2.1-21- 2021-01076	Technológiai fejlesztés megvalósítása a BAUCENTER Kft.-nél	65617554	gazdasági szervezet
TOP_PLUSZ-1.2.3-21-PT1- 2022-00085	Kossuth Lajos utca fejlesztése Budaörsön	249940439	önkormányzat
TOP_PLUSZ-2.1.1-21-PT1- 2022-00032	Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése Budaörsön	158012892	önkormányzat
TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1- 2022-00086	Fenntartható közlekedésfejlesztési tevékenységek megvalósítása Budaörsön	231710318	önkormányzat
TOP_PLUSZ-2.1.1-21-PT1- 2022-00054	Budaörsi men tőállomás épületének energetikai korszerűsítése	52065575	önkormányzat
TOP_PLUSZ-3.1.3-23-PT1- 2024-00057	Helyi human fejlesztések Budaörsön	124958677	önkormányzat
TOP_PLUSZ-3.3.1-21-PT1- 2022-00021	Farkasréti Pagony óvoda fejlesztése és férőhely bővítése Budaörs városában	799999957	önkormányzat
GINOP_PLUSZ-1.2.3-21- 2022-04095	A modern üzleti és termelési kihívásokhoz való alkalmazkodást segítő fejlesztések támogatása az EFT Szerszámok Kft-nél	89500000	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-2.1.3-24- 2024-00305	Termelési és szervezeti innováció megvalósítása az Elektroproduct Kft-nél	49812739	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-1.2.3-21- 2022-03964	Kapacitásbővítés és hatékonyságnövelés az EPC Nyomdánál	89495920	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-3.2.3-24- 2024-00089	Érdekképviselési kapacitások fejlesztése a Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetségénél	79803360	gazdasági szervezet



GINOP_PLUSZ-1.2.3-21-2022-04267	A Kon - Trade + Kft.	29634285	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-1.2.3-21-2022-04123	Komplex fejlesztés a LAM Ingatlanfejlesztő és Építő Zrt.-nél.	11573586	gazdasági szervezet
TOP_PLUSZ-6.1.4-23-SO1-2024-00001	KISHAJÓS MEGÁLLÓPONTOK FEJLESZTÉSE A BALATON KÖRÜL – DÉL-BALATONI VÍZI KÖR	250000000	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-2.1.1-21-2022-00058	EHY-4000 onkológiai készüléket kiegészítő ultrahang berendezés	349709888	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-1.2.1-21-2021-04730	Portico Kft. technológiai fejlesztésének támogatása	66707824	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-2.1.1-21-2022-00051	UNIVERZÁLIS, BARNAMEZŐS KÖLTSÉGHATÉKONY GÉPKISZOLGÁLÓ TERMÉKSOR FEJLESZTÉSE QUANTUM AUTOMATION KFT.	98476000	gazdasági szervezet
GINOP_PLUSZ-2.1.3-24-2024-00226	Gyártási folyamat innováció a WinStone Kőfaragó és Kivitelező Kft.-nél	45151495	gazdasági szervezet

16.táblázat: Széchenyi 2020, Széchenyi Terv Plusz programok keretében elnyert és megvalósított vagy megvalósítás alatt álló pályázati projektek

Forrás: palyazat.gov.hu

A Széchenyi 2020 Program időszakában (2014-2020) a Budaörs területén működő gazdasági szervezetek és az önkormányzat összesen 55 pályázatot nyert el és kezdte meg annak megvalósítását. Ebből 52 volt gazdasági szervezethez kapcsolható, 3 pedig az önkormányzat nyertes projektje. Fontos megemlíteni, hogy ebben a programozási időszakban a Közép-Magyarországi Régió (KMR) települései a régió fejlettségi szintje miatt számos forrástól elestek, a pályázati felhívásokon a KMR települései nem vehettek részt. Az emiatt bevezetett pest megyei kompenzációs kerete pályázatait csak részben enyhítették a települések forrásigényét. Az ilyen típusú felhíváson az önkormányzat további 3 projektet valósított meg. Továbbá a forráshiány indukálta az önkormányzatot arra, hogy a nemzetközi pályázati felhívásokat és a közvetlen brüsszeli források elérésének lehetőségeit tudatosan és intenzívebben keresse. Gazdaságfejlesztési és Innovációs Program (GINOP) pályázataiból teljesen kizárták a Pest megyei vállalkozásokat ebben a programozási időszakban.

A jelenleg is futó Széchenyi Terv Plusz időszakában (2021-2027) eddig 17 pályázatot nyertek el a budaörsi entitások, amelyből hat az önkormányzathoz tartozik (TOP PLUSZ). Mivel ebben a programozási időszakban Budapest és Pest megye már különálló NUTS2-es régióként szerepel, ezért a NUTS2 Pest régióban (HU12) található települések ismételten szélesebb körben pályázhatnak, így a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) új forrásai már számukra is elérhetőek. A Gazdaságfejlesztési és Innovációs Program (GINOP) pályázatait újból elérhetőek a budaörsi vállalkozások számára is (16. táblázat).

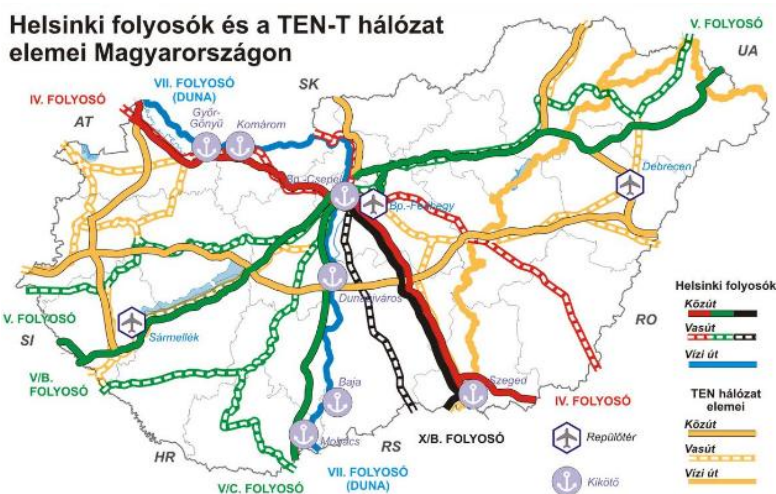
1.9.4 A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

Budaörs versenyképességét jól érzékelteti, hogy 2005-ben a város elnyerte a legvállalkozó barátabb város címet, 2006-ra az ország valamennyi települése között a legfejlettebbnek minősítette a Központi Statisztikai Hivatal és 2011-es KSH vizsgálatok újfent ezt támasztották alá. Az Egyensúly Intézet településindexe alapján pedig Budaörs lett 2024-ben és 2025-ben is a 15 000 fő feletti városok kategóriájában a legfejlettebb. Budaörs esetében a magas jövedelemszint, a jelentős iparüzési



adóbevétel, a jó forráskihasználás, a magas színvonalú szolgáltatások és a diplomások magas aránya mind hozzájárultak az első helyezéshez.

Budaörs földrajzi fekvése és kiváló közlekedési kapcsolatai alapvetően meghatározzák a város versenyképességét. A kapu szerepből adódó fővároshoz való szoros kapcsolódás és az autópályák által biztosított igen kedvező elérhetőség (M1, M7, M0) (44. ábra), a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonallal való érintettség jelentősen hozzájárultak a város tőkevonzó-képességéhez, a bővülő munkahelyi kínálatához, a lakosságszám növekedéséhez (szuburbanizációs folyamat), a vállalkozói aktivitás felfutásához, a település lakóinak életszínvonal emelkedéséhez, a települési szolgáltatások számának és minőségének dinamikus fejlődéséhez. Budaörs, mint korábbi monofunkciós alvóváros átalakult és Budapest szomszédságában, mint edge city az agglomerációs térség egyik centrum településévé vált.



44. ábra: A Helsinki folyosók és a TEN-T hálózat elemei Magyarországon

Forrás: KTI

Magas színvonalú szolgáltatások: A városvezetés tudatosan építi a jövőt és az elmúlt közel 30 évben sikeresen használt ki a Budapest közelségéből származó előnyöket. Budaörs adóbevételeinek jelentős részét a helyi infrastruktúra és a helyi szolgáltatások fejlesztésére fordítják. Emellett a város aktív a pályázati forrásszerzés területén is. Az utak és a közintézmények állapota, a szolgáltatások általános színvonala országos átlag feletti. Egészségügy, oktatás, szociális ellátás és kulturális programok terén is jól teljesít a város.

Diplomások magas aránya: Térségi összehasonlítás alapján Budaörsön magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya a járási, illetve a vármegyei értékhez viszonyítva (2022. év: Budaörs 35%, Budakeszi járás 33%, Pest vármegye: 23%). A járási értékhez képest kismértékben magasabb ez az érték, ellenben a vármegyei értéknél jóval magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya. Az érettségivel rendelkezők arányát figyelembe véve a vármegyei átlag alatt van, ellenben jobb, mint a Budakeszi járás értéke. A középfokú végzettségűek (de érettségivel nem rendelkező) arányában viszont mindkét terület egység átlagértéke alatt marad. Budaörs népessége összeségében jól képzett, az érettségizettek és diplomások száma magas.

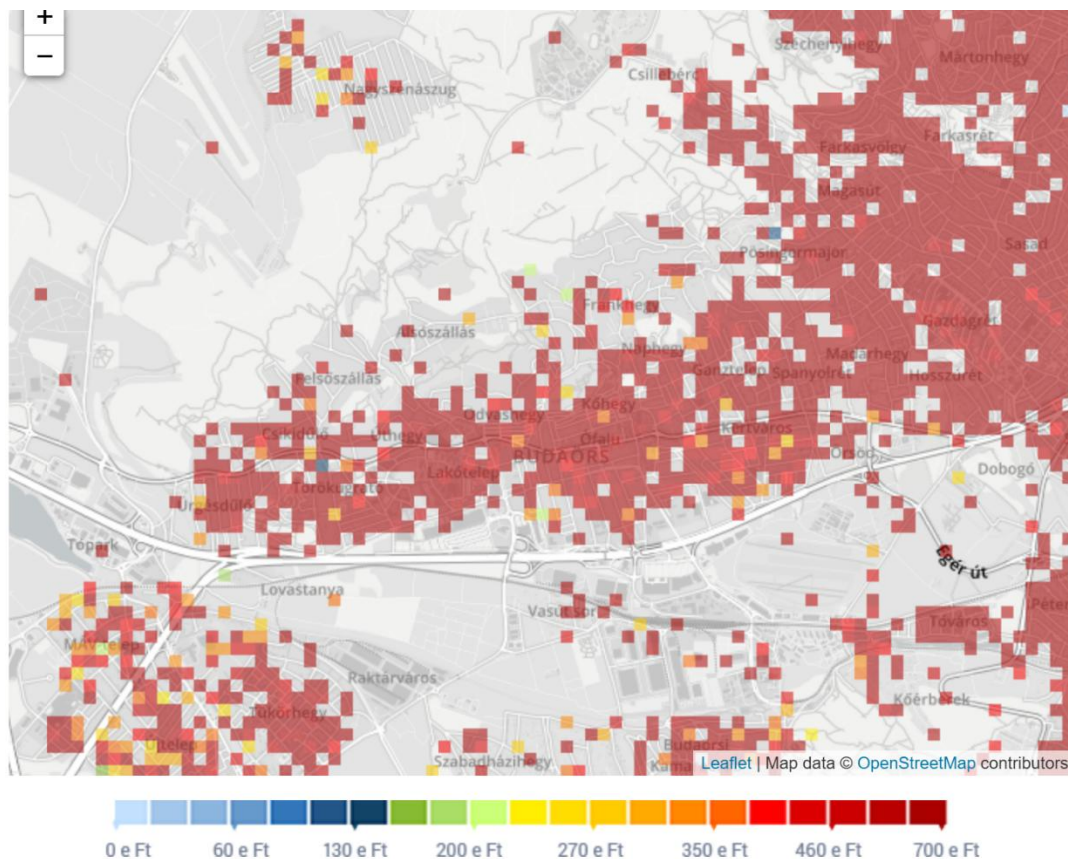
A település versenyképességi tényezői között említendő a természeti, táji adottságok: Budaörs a Budai-hegység déli peremén, a város nevét viselő medencében helyezkedik el. A medence északi oldalán sajátos hangulatú dolomithegyek emelkednek, a Budaörsi-kopárok (Kő-hegy, Odvas-hegy, Út-hegy), a Csiki-hegyek és a Törökugrató, melyek mind a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezik. A város többek között azzal is támogatja a turizmus helyi megerősödését, hogy nem szed idegenforgalmi adót.

A város idegenforgalmi vonzerejét jelentősen javítaná a település termálvíz kincsének termálfürdő és kapcsolódó szálláshely szolgáltatás célú kihasználása.

1.9.5 Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

2011-ben a település lakásállománya 10643 db volt, amely 2022-re 10935-ra nőtt. Az óvárosi résztől eltekintve az ingatlanok nagy többsége az 1980-as, az 1990-es, 2000-es években épült. Ebben az időszakban épület az ingatlanok 53%-a. 2010 után is megindult egy újabb beruházási hullám, ennek révén a legújabb ingatlanok a városi lakásállomány 12%-át adják.

Budaörs ingatlanpiaca az elmúlt években dinamikusan alakult, és 2025-re az egyik legdrágább agglomerációs településsé vált Budapest környékén. 2020-tól erőteljes áremelkedés volt megfigyelhető a budaörsi ingatlanpiacon, akár 20–30%-os növekedés is lezajlott évente. Az utóbbi egy-két évben az ingatlanárak stabilizálódtak egy magas szinten, de továbbra is enyhe növekedést mutatnak. A négyzetméterárak 1 millió Ft fölé emelkedtek. 2025-ben az ingatlanok átlagos négyzetméter ára Budaörsön meghaladta az 1.2 millió Ft-ot. 2020-ban ez érték még csak 850 ezer Ft/m² volt (45. ábra).



45. ábra: Ingatlanárak Budaörsön (2025)

Forrás: <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/budaors>

Befektetői számítások alapján a budaörsi fejlesztési ingatlan árak magas szintje mellett is kedvezőbb megtérüléssel valósíthatók meg a budaörsi beruházások, mint a jóval alacsonyabb ingatlanvásárlási költséget kínáló, de az éves áru fuvarozási költségek szempontjából kedvezőtlenebb településeken való befektetés. A város fejlődésében továbbra is lehet számolni új betelepülő vállalatokkal, amelyek ki kívánják használni Budaörs kiemelkedő közlekedési és egyéb gazdasági adottságait.

1.10 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ - ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

1.10.1 Vagyongazdálkodás, gazdasági program

VAGYONGAZDÁLKODÁS

Az önkormányzatok vagyonuk feletti tulajdonosi jogaiknak gyakorlása a vagyongazdálkodás során valósul meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése meghatározza az Önkormányzat számára, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint a jövőre vonatkozóan – más koncepciókkal, stratégiákkal összhangban - megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

Ennek szellemében Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciót alkotott meg és fogadott el (112/2013.(IV.10.) ÖKT sz. határozat). A vagyongazdálkodási koncepcióval az önkormányzat felmérte fennálló vagyoni helyzetét és meghatározásra került az elérni kívánt jövőbeli célhelyzet.

Fontos megemlíteni, hogy a Budaörsi Településgazdálkodási Kft (BTG Kft), mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, a közfeladatok ellátása mellett vagyongazdálkodási feladatokat is végez.

Vagyongazdálkodási feladata például alábbi tevékenységekben mutatkozik meg:

- Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek kezelése
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal is segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez.

GAZDASÁGI PROGRAM

Budaörs Város Önkormányzatának 2025-2029 évi Gazdasági Programját a 11/2025.(II.26.) ÖKT sz. határozattal fogadta el a Képviselő-testület.

A gazdasági program helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják. Ez a terv tartalmazza többek között az egyes közszolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó fejlesztési elképzeléseket is.



A külső tényezők (gazdasági, jogi, politikai) szolgáltatták azt a keretet, amely erősen behatárolja Budaörs Város Önkormányzata 2025-2029. évi Gazdasági Programjának tartalmát és amelyek nagyon megnehezítették a megfontolt, reális, több évre vonatkozó gazdasági program elkészítését.

A gazdasági tervezést nagyban nehezíti a „szolidaritási hozzájárulás”. Ez egy bizonytalan, évről-évre nehezen becsülhető összegű, ám mértékét tekintve egyre jelentősebb tehertétel a város gazdasága számára. A versenyképes járáások jogintézményének bevezetése szinten többlet gazdasági terhet jelent Budaörs Város Önkormányzata számára. Mindezekkel szemben az államtól érkező bevételek fokozatosan csökkennek.

Ennek ellenére az általános célok változatlanok: Budaörs egy otthonosan élhető, hangulatos, értékőrző és -teremtő, egyúttal modern, magas színvonalú szolgáltatásokat nyújtó, dinamikusan fejlődő város legyen. E célok megvalósításának feltétele, hogy a város visszanyerje korábbi fejlődési dinamikáját. A jelenlegi gazdasági helyzetben az önkormányzatnak az a célja, hogy az eddig elért eredményeket, működési és szolgáltatási színvonalat megőrizze, továbbá külső források bevonásával a legfontosabb beruházásokat, fejlesztéseket megvalósítsa. A város mindent megtesz annak érdekében, hogy továbbra is finanszírozza, a kötelező feladatain túl vállalt számos önként vállalt tevékenységét, szolgáltatását, azonban egy esetleges nehezebb gazdasági helyzetben, ezeknek a feladatoknak, illetve a feladatot ellátó szervezeteknek az önkormányzati támogatását át kell gondolnia.

1.10.2 Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

2011-ben Budaörs Város Önkormányzata a korábban Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyonhasznosító Kft nevét Budaörsi Városfejlesztő Kft-re módosította, mely 2014-ig bezáróan a Polgármesteri Hivatal érintett szakirodáival együttműködve látta el a városfejlesztési feladatokat. 2014-ben a Képviselő-testület a 405/2014.(XII.17.) ÖKT sz. határozatával akként döntött, hogy a Budaörsi Városfejlesztő Kft-t jogutód nélkül megszünteti.

Jelenleg a Budaörsi Polgármesteri Hivatal szakirodái, ezen belül is kiemelten a Polgármesteri Kabinet és a Műszaki Ügyosztály egységei (Főépítési Iroda, Városépítési Iroda) végzik a városfejlesztési tevékenységekhez kapcsolódó feladatokat a Képviselő-testület és a bizottságok munkájával összehangoltan.

A bizottságok közül kiemelendő a Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság. Melynek egyik fő feladata a településrendezési eszköz, településterv, településképi rendelet, kézikönyv módosítása esetén csak az általános eljárásban - a településfejlesztéssel és rendezéssel kapcsolatos koncepciók és javaslatok megtárgyalása.

1.10.3 Gazdaságfejlesztési tevékenység

Budaörs Város Önkormányzata nagy hangsúlyt fektet a gazdaságfejlesztési tevékenységre. A rendszerváltozástól és az önkormányzatiság kialakulásától kezdődően Budaörs felismerve a kedvező földrajzi lokációjában rejlő lehetőségeket, törekedett a környező településeknél optimálisabb és kedvezőbb vállalkozásbarát környezet kialakítására. A földrajzi pozíció és az önkormányzat pozitív, vállalkozásbarát politikája révén Budaörs országos szinten jelentős gazdasági fejlődésen ment keresztül.



Az extenzív gazdasági növekedés lecsengése majd a 2008-ban bekövetkező, világszintű pénzügyi válság gazdaságot érintő hatásai, egyes vállalkozások székhelyváltásai rávilágítottak a helyi gazdaságfejlesztés egyes elemeinek újragondolására.

Budaörsön az évek alatt változott a helyi iparűzési adó (HIPA) mértéke. Az önkormányzat gazdaságpolitikájának egyik alapja volt, hogy tudatosan alacsonyabban tartották az adó mértékét, mint más környékbeli településeken. Kezdetben 1,7% volt a HIPA mértéke, 2014-ben 1,8% volt az adókulcs. 2025-ben 1,9% a HIPA mértéke Budaörsön. Ezzel még mindig alacsonyabban van a környező települések adókulcsánál (2025. évi adatok alapján Budapest: 2%, Érd: 2%, Törökbálint: 2%, Biatorbágy 2%, Budakeszi: 2%).

Budaörs számára kiemelten fontos a vállalkozásokkal való együttműködés és kapcsolattartás. Az önkormányzat az alábbi dimenziók mentén törekszik továbbfejleszteni, erősíteni kapcsolatait a helyi gazdasági szféra szereplőivel:

- Kapcsolattartás erősítése
 - üzleti reggelik
 - rendszeresített személyes egyeztetések
 - új, innovatív kezdeményezések elindítása (Budaörs Közösség)
- Dolgozók munkába járását segítő intézkedések
 - a vasút jobb integrálása Budaörs közlekedési rendszerébe
 - buszjáratok sűrítése
 - parkolási lehetőségek fejlesztése
 - útfelújítások
- Dolgozók munkába való visszatérésének segítése
 - bölcsődefejlesztések
- Sport- és szabadidős lehetőségek fejlesztése
- Hivatali szolgáltatás fejlesztése (gyorsabb ügyintézési folyamat)

Egy újfajta, a helyi gazdaságfejlesztésben is szerepet kapó innovatív kezdeményezés indult el Budaörsön 2022-ben, a Budaörs Közösség.

A Budaörs Közösség alapvető célja, hogy a helyi vállalkozások és civil szereplők bevonásával, hatékony együttműködést bontakoztasson ki a város életében, a szolidaritás, a közös felelősségvállalás, és így a vállalatok összehangolt társadalmi felelősségvállalása, azaz CSR tevékenysége mentén is.

A Budaörs Közösség mindenekelőtt egy nyitott és önkéntes együttműködés. Nyitott, mert további csatlakozókat is várnak a kezdeményezéshez, illetve mert bármilyen helyi probléma napirendre kerülhet, amire közösen keresnek megoldást. Önkéntes pedig azért, mert minden csatlakozó olyan erőforrásokkal és olyan formában vesz részt a problémák megoldásában, amilyeneket erre a célra mozgósítani kíván.

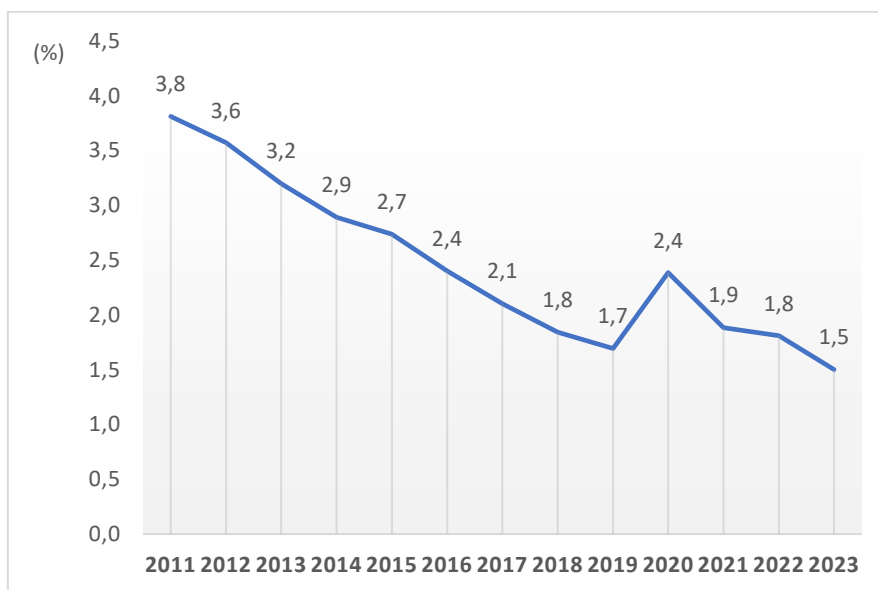
Jelenleg már több mint 30 tagja van a Budaörs Közösségnek és több területen közösen együttműködve helyi akciókat és kisprojekteket valósítanak meg, de a kapcsolattartás is erősödött ezáltal (önkormányzat és cégek között, cégek-cégek között).

1.10.4 Foglalkoztatáspolitikai

A városban működő nagyvállalatoknak, illetve a kis- és középvállalkozásoknak köszönhetően a település foglalkoztatási helyzete kedvező. A 2020-as év emelkedését leszámítva a vizsgált időszakban



folyamatosan csökkent a ráta értéke és 4%-ról 2023-ra 1,5%-ra mérséklődött (46. ábra). 2023-ban Magyarország munkanélküliségi rátája 4,1% volt, így a budaörsi érték jóval kedvezőbb az országos átlagnál.



46. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Budaörsön (%) (2011-2023)

Forrás: TEIR adatai alapján

Budaörs foglalkoztatási centrumként nem csak a helyi és szomszédos települések célterülete, hanem Közép-Magyarország szinte teljes egészéről és a Pest megyével határos megyékből is érkeznek napi szinten munkavállalók Budaörsre. Ez reggelente a környező településekről beáramló és ugyanekkor Budaörsről Budapest felé kiáramló ingázókat jelenti, akik azután a késő délutáni órákban fordított irányban mozognak ugyanolyan leterheltséget okozva.

A munkaerő-piaci szolgáltatások jelentős részét a budaörsi irodával is rendelkező Budakeszi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya biztosítja. A munkaerő-piaci és foglalkozási információ nyújtása a munkaügyi központ feladata.

A Család- és Gyermejjóléti Szolgálat az Esély Szociális Társulás részeként végzi munkáját. Szociális szolgáltatások nyújtása az elsődleges feladata, de közreműködik abban is, hogy az őket megkereső munkanélkülieket, álláskeresőket segítik tanácsadásban, önéletrajz írásában, azok nyomtatásában. Továbbá céges kapcsolatrendszerük révén segítséget nyújtanak álláskeresőknél az elhelyezkedésben.

Fontos megemlíteni, hogy Budaörs Város Önkormányzata a helyi cégek igényeire is reagálva növelte a városi bölcsődei férőhelyek számát (Pityang bölcsőde kapacitásbővítő fejlesztése, Pityang minibölcsőde projekt) a városban, ezzel is segítve a munka világába való minél korábbi visszatérést.

Az időskori foglalkoztatás segítésére a digitális esélyegyenlőség mentén Budaörs Város Önkormányzata informatikai és internethasználati alapismeretekkel foglalkozó programot támogat. Ez nem csupán technikai oktatásról szól, hanem arról, hogy az idősebb korosztály is aktív, hasznos tagja maradjon a közösségnek a digitális világban. A digitális esélyegyenlőséget biztosító támogatás célja, hogy a szociálisan rászoruló idős emberek számára elérhetővé tegye az informatikai és internetes alapismereteket.

A támogatás formái:

- 20 óra alapfokú informatikai és internet-használati oktatás

- 20 óra gyakorlati számítógép- és internethasználat
- 10 óra továbbképzés
- 20 óra oktatás mobiltelefonok és digitális eszközök használatáról

Ezek közül az első három egyszeri alkalommal, a továbbképzés pedig évente igényelhető.

A településen a mélyszegénységben élő célcsoportok esetében a foglalkoztatás javarészt a közfoglalkoztatási programokon keresztül valósult meg az elmúlt években. A közfoglalkoztatás Magyarországon az elmúlt években fokozatosan visszaszorult, és ez nem véletlen: a kormányzat célja az volt, hogy az érintetteket inkább az elsődleges munkaerőpiacra terelje, ne pedig hosszú távon a közmunka rendszerében tartsa őket. Ez a folyamat Budaörsön is megfigyelhető a közfoglalkoztatottak számának változás alapján. Míg 2016-ban 18 fő volt a rendszerben, 2019-ben már csak 2 fő, 2020 óta pedig nincs közfoglalkoztatott Budaörsön.

1.10.5 Lakás- és helyiséggazdálkodás

A 2012. évben az önkormányzati lakáskonceptió felülvizsgálata keretében a bérlakásrendelet átalakítására került sor, a Képviselő-testület megalkotta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendeletet.

A rendeletalkotás célja volt, hogy a bérlakásra pályázók számára kedvezőbb lakáshoz jutási lehetőséget (pl. a korábbihoz képest megemelt jövedelemhatárral), az aktuális bérlők számára kiszámítható körülményeket és stabil lakhatási lehetőséget, és az önkormányzat számára bérbeadói biztonságot teremtsen.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások jelentős hányada szociális bérlakásként kerül bérbeadásra. Alapvető változás a korábban hatályos rendelet szabályozásához képest, hogy ezekhez a bérlakásokhoz a továbbiakban nem pályázati úton lehet jutni, az önkormányzat így kívánja érvényre juttatni azon álláspontját, hogy lakáspolitikai támogatását már csak azon rászorulóknak számára biztosítja, akik vállalják és be is tartják a megfogalmazott elvárásokat.

A bérlakást igénylő személy a folyamatosan bővített és aktualizált névjegyzékbe nyer felvételt, mellyel nyomon követhető a bérlakások iránti igény változása, valamint a lakás bérbeadása esetén a bérlő méltányolható lakásigényét is figyelembe vehetjük. Az így kialakított támogatási rendszerből kiesők részére továbbra is adottak az egyéb segélyezési formák.

Az Önkormányzat a rendkívüli élethelyzetekre felkészülve lehetőséget biztosít arra is, hogy ugyancsak rászorultság vizsgálatával, de az előbbiektől eltérő módon, átmeneti jelleggel lakhatást biztosítson az egészségügyi és szociális, vagy gyermekvédelmi szempontból indokoltak alapján, illetve lakhatási feltételek ellehetetlenülése esetén nehéz helyzetbe került családoknak.

Az állagmegóvásra, értékmegőrzésre és növelésre is fordít figyelmet az önkormányzat lakásgazdálkodása során. A forráslehetőségeihez mérten a hagyományos technológiával épült és az iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítése, felújítása helyi támogatására pályázatot szokott kiírni az önkormányzat. A többlakásos társasházakban önkormányzati tulajdonban álló lakások is találhatóak, melyek értékmegőrzésére és értéknövelésére is hatással van, ha az épületek, amelyben találhatóak, egy önkormányzat által támogatott korszerűsítés során megújulnak.



1.10.6 Intézményfenntartás

Budaörsön az intézményüzemeltetést a Budaörsi Polgármesteri Hivatal/Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda és a BTG Nonprofit Kft látja el.

A Városépítési Iroda feladatköre: beruházások, városüzemeltetés, közterület-felügyelet, környezetvédelem, gondnokság, intézmény-üzemeltetés.

A Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft-t (BTG Nonprofit Kft) 1991-ben alapította Budaörs Város Önkormányzata, mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság.

Az alábbi ingatlan szolgáltatásokat végzi a BTG Nonprofit Kft:

- ingatlankezelés: Budaörs Város Önkormányzata Vagyonkezelési Megbízási Szerződést kötött a BTG-vel az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú bérlemények üzemeltetésére és kezelési feladatainak ellátására.
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez.

Budaörs Város Önkormányzata az alábbi szociális-, oktatási- és kulturális célú intézményeket üzemelteti vagy közvetlenül vagy pedig üzemeltetési szerződések keretében külsős szervezeteket bíz meg ezzel a feladattal (17.táblázat).

INTÉZMÉNY	CÍM
Százszorszép Bölcsőde	2040 Budaörs, Lévai utca 35.
Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont	2040 Budaörs, Dózsa György utca 17/a
Pitypang Minibölcsőde	2040 Budaörs, Dózsa György utca 17/a
Budaörsi Csicsergő Óvoda	2040 Budaörs, Clementis László utca 3.
Budaörsi Csicsergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája	2040 Budaörs, Rózsa utca 17.
Budaörsi Kincskereső Óvoda	2040 Budaörs, Szabadság út 64.
Budaörsi Vackor Óvoda	2040 Budaörs, Szabadság út 136.
Budaörsi Csillagfürt Óvoda	2040 Budaörs, Ifjúság utca 8.
Farkasréti Pagony Óvoda	2040 Budaörs, Farkasréti út 52.
Holdfény Utcai Óvoda	2040 Budaörs, Holdfény utca 31.
Kamaraerdei Óvoda	2040 Budaörs, Beregszászi utca 2.
Budaörsi Mákszem Óvoda	2040 Budaörs, Patkó utca 2.
Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda	2040 Budaörs, Lévai utca 36.
Budaörsi Egészségügyi Központ - TritonLife Magánkórház	2040 Budaörs, Kossuth Lajos u. 9.



Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézmény	2040 Budaörs, Patkó utca 9.
Fogyatékosok Napközi Otthona	2040 Budaörs, Farkasréti út 55.
Budaörsi Latinovits Színház	2040 Budaörs, Szabadság út 26.
Jókai Mór Művelődési Ház	2040 Budaörs, Szabadság út 26.
Gróf Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár Budaörs	2040 Budaörs, Károly király u. 20
Városháza	2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Budaörsi Város Uszoda Sportcsarnok és Strand	2040 Budaörs, Hársfa utca 6.

17. táblázat: Az önkormányzat által közvetve vagy közvetlenül üzemeltetett intézmények

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján

1.10.7 Energiagazdálkodás

Budaörs kiemelt célként kezeli az energiagazdálkodás racionalizálását.

Budaörs 2011 óta tagja a Polgármesterek Klíma- és Energiaügyi Szövetsége (Convenant of Mayors) nemzetközi szervezetnek. Az aláíró városok, így Budaörs is a fenntartható energiagazdálkodás és a globális környezeti célok elérése érdekében vállalták, hogy 2020-ig legalább 20 %-kal csökkentik a CO₂-kibocsátását. Ennek részeként Budaörs Város Önkormányzata 2012-ben az országban az első települések között fogadta el a Fenntartható Energia Cselekvési Tervét (SEAP). A 20%-os klímacél 2018-ra teljesült.

Ezt követte 2020-ban a Fenntartható Energia és Klíma Akcióterv (SECAP) elfogadása, melyben legalább 40%-os CO₂ kibocsátás csökkentést vállalt a város 2030-ig. 2021-ben pedig a Helyi Klímastratégia elfogadására került sor és 17%-os üvegházgáz-emisszió-csökkentés 2030-ig.

Jelenleg a SECAP és a Helyi Klímastratégia intézkedéseinek a megvalósítása zajlik.

2018 decemberében fogadta el a Képviselő-testület az önkormányzat energiapolitikáját (az első között az országban). Az energiapolitikájában az önkormányzat az alábbiakat fogalmazta meg:

- Energetikai szempontok figyelembevétele – beszerzéseknél
- Korszerű, energiahatékony és innovatív megoldások alkalmazása – intézményüzemeltetés
- Energiateljesítmény folyamatos javítása és energiafogyasztás csökkentése – a működés területén
- EIR bevezetése
- Megfelelő információ áramlás, szükséges források biztosítása
- Energiateljesítmény, energiafogyasztás – jogszabályok figyelése
- Energiapolitika tiszteletben tartása a munkatársak részéről

Külön kiemelendő a 2019-ben 6 önkormányzati intézményben MSZ EN ISO 50001 2018 szabvány alapján bevezetett energiairányítási rendszer (EIR). Az energiairányítási rendszer célja, hogy az épületekben javuljon az energiahatékonyág, valamint csökkenjen az energiafelhasználás, az ezzel járó költségek és az üvegházhatású gázok kibocsátása. A nemzetközi tapasztalat, hogy az energiairányítási rendszerek bevezetését követő egy évben az önkormányzatok átlagosan 10%-os energiamegtakarítást



tudnak elérni. Az EIR bevezetése során az érintett budaörsi épületek valamennyi dolgozójának meg kellett ismernie a projekt keretében létrehozott energiairányítási kézikönyvet ill. a kapcsolódó eljárási utasításokat. Emellett elvárás felénk, hogy munkájuk során mindenkor törekedjenek az energiatakarékos munkavégzésre. A hat érintett épület: Városháza, BTG épülete, Kamaraerdei Községi Ház, Uszoda És Sportcsarnok, Vackor és a Holdfény Óvoda.

Az Önkormányzat jelentős lépéseket tesz a gyakorlati megvalósításban energetikai korszerűsítések és a megújuló energiaforrások hasznosítása területén is.

Budaörs Város Önkormányzatának kiemelt célja, hogy intézményhálózata a kor követelményeinek megfelelő színvonalú legyen, ezért kiemelten kezeli az épületek energiahatékonysági kérdéseit is. Előre tervezetten, meghatározott módon az elmúlt 15 évben az intézményi épületek jelentős része megújult és energetikai korszerűsítésen esett át. Ehhez saját forrásokat vagy pályázati forrásokat használnak fel (18.táblázat).

projekt azonosító	projekt címe	elnyert támogatás
KEHOP-5.2.9-16-2016-00002	Épületenergetikai felújítás Budaörs településen	242.519.338 Ft
TOP_PLUSZ-2.1.1-21-PT1-2022-00032	Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése Budaörsön	158.012.892 Ft
TOP_PLUSZ-2.1.1-21-PT1-2022-00054	Budaörsi mentőállomás épületének energetikai korszerűsítése	52.065.575 Ft

18. táblázat: A Széchenyi Terv Plusz, Széchenyi 2020 programok keretében Budaörs Város Önkormányzat által elnyert energiahatékonysági korszerűsítési pályázatok 2016-2025 között

Forrás: palyazat.gov.hu

A megújuló energia hasznosítás terén is jelentős előre lépések történtek. Különösen a 2022-es, az önkormányzatokat súlyosan érintő energia árrobbanásra adott válaszként az önkormányzat számos intézményére kezdte meg napelemes rendszerek telepítését (19. táblázat). A megújuló energia hasznosítására saját forrást vagy elnyert pályázati támogatásokat használnak fel.

Napelemes rendszerek
5 iskola épületére: összesen 910 db 7 óvoda épületre: összesen 235 db További 7 önkormányzati intézményre összesen 634 db napelem
Napkollektorok
Csicsergő óvoda, Kincskereső Óvoda, Mákszem Óvoda Pitypang Bölcsőde és a BVUSS Összesen: 58 db
Hőszivattyús rendszerek
Csicsergő Óvoda, Könyvtár, Zombori u. Idősek Otthona és BVUSS Összesen: 12 db

19. táblázat: A budaörsi közintézményekben telepített megújuló energia rendszerek (2025)

Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás alapján

Nemcsak az önkormányzati intézmények, hanem a városon belül más szektorok épületire is nagy számban kerülnek fel napelemes és napkollektoros rendszerek.



Az elmúlt években megvalósított panelprogram országosan is példa nélkül álló. Ennek keretében, kevés kivétellel, szinte valamennyi panelépület korszerűsítése megtörtént. Az önkormányzat a beruházási összeg egyharmadával támogatta a lakástulajdonosokat, de megelőlegezte az állami egyharmadot is, továbbá segítséget nyújtott a legjobb egyéni hitelkonstrukciók kiválasztásában. A panelprogram keretében mindenütt megtörtént a nyílászárók cseréje és a homlokzati hőszigetelés. Épületgépészet korszerűsítésére is sor került.

A közvilágítás korszerűsítése 2015-ben Budaörsön megtörtént. A hagyományos nátrium közvilágítást LED közvilágításra cserélték az egész városban, kivéve néhány utcát, ahol a nátrium lámpák még kvázi újak voltak. A korszerűsítést követően már csak LED közvilágítási lámpákkal végzik az új közvilágítás létesítéseket és bővítéseket. A projektet követően 63%-os energia megtakarítást értek el a közvilágításban.

A hatékony energiagazdálkodás és tudatos szemléletformálás egyik fontos pontja az önkormányzat által biztosított, a hagyományos technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának helyi támogatása.

A helyi közlekedés tekintetében is az energiahatékonyság irányába kíván lépni a város. Az elmúlt években jelentős fejlesztések történtek a kerékpározás területén. 2025-ben 11 km a budaörsi kerékpárút hálózat hossza.



1.11 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

Budaörsön a településüzemeltetési szolgáltatásokat a Budaörsi Polgármesteri Hivatal/Műszaki Ügyosztály/ Városépítési Iroda és a BTG Nonprofit Kft látja el.

A Városépítési Iroda feladatköre: beruházások, **városüzemeltetés**, közterület-felügyelet, környezetvédelem, gondnokság, intézmény-üzemeltetés.

A Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft-t (BTG Nonprofit Kft) 1991-ben alapította Budaörs Város Önkormányzata, mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság. Feladatait közszolgáltatási szerződés alapján látja el, melyek az alábbiak:

Köztisztaság

- Köztisztasági tevékenység
 - Járdák, közterületek, buszmegállók tisztítása kézi erővel – utcaseprés
 - Közterületen található szemetes edények kezelése
 - Útfelületek tisztítása, locsolása munkagépekkel
 - Vasúti aluljáró takarítása
 - Graffiti eltávolítás
 - Városi kutya-futtató létesítmények takarítása, karbantartása
 - Illegális hulladék elszállítása
- Hóeltakarítás, síkosság mentesítés
- Veszélyes és e-hulladékgyűjtő akció

Parkfenntartás

- Közterületi és közintézményi játszóterek
- Parkok és zöldfelületek

Városüzemeltetés

- Árkok, csatornák, kisvízfolyások karbantartása
- Útburkolat javítás, kátyúzás
- Köztéri rongálások helyrehozatala
- Szökőkutak, ivókutak, automata locsolóhálózatok
- Szúnyog-gyérítés
- Kártevőirtás közterületen

Ingatlan szolgáltatások

- ingatlankezelés: Budaörs Város Önkormányzata Vagyonkezelési Megbízási Szerződést kötött a BTG-vel az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú bérlemények üzemeltetésére és kezelési feladatainak ellátására.
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez.



Korábban a BTG Nonprofit Kft fontos tevékenységi körét képezte a hulladékgazdálkodás és a távhőszolgáltatás is, de ezek mára kikerültek a cég portfóliójából.

Budaörs közüzemi szolgáltatóit a 20. táblázat foglalja össze.

KÖZSZOLGÁLTATÁS	SZOLGÁLTATÓ
Áramszolgáltatás	MVM Zrt.
Gázszolgáltatás	MVM Zrt.
Ivóvíz-szolgáltatás	Fővárosi Vízművek
Szennyvízelvezetés, -kezelés	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Távhőszolgáltatás	Budaörshő Kft
Hulladékgazdálkodás	MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt.

20. táblázat: Budaörs közüzemi szolgáltatók

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján

Az okos város nem csak technológiai fejlesztéseket jelent, hanem:

- Fenntarthatóságot (pl. zöld közlekedés, energiatakarékosság)
- Lakossági bevonást (pl. közösségi döntéshozatal)
- Digitális hozzáférhetőséget (pl. online ügyintézés, applikációk)
- Adatalapú működést (pl. forgalomfigyelés, hulladékkezelés optimalizálása)

Budaörs egyre inkább törekszik arra, hogy az okos város koncepciót megismerje és beépítse a mindennapi települési szolgáltatásokba.

Digitális ügyintézés

- Online elérhető önkormányzati ügyek: lakcímváltozás, adóügyek, közterület-használat.
- Elektronikus bejelentő rendszerek hibákra vonatkozóan (pl. közvilágítás, úthibák).

Közösségi költségvetés

- A lakosok javaslatokat tehetnek és szavazhatnak, mire költsön az önkormányzat.

Fenntartható közlekedés

- Ingyenes iskolabusz-járatok a helyi diákoknak.
- Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, új bicikliutak.
- Ingyenes városi buszjárat.

Energiahatékonyság

- Megújuló energiák használata
- Energiairányítási rendszer (EIR) hat épületben

Kulturális és közösségi terek fejlesztése

- Térfigyelő kamerarendszer a közterületeken.

Közlekedésbiztonság

- Okos zebrák
- Trafiboxok

Társadalmi bevonás folyamata

- Maptionnaire használata



1.12 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

1.12.1 Természeti adottságok

Budaörs természetföldrajzi besorolás szerint a Dunántúli-középhegység nagytájhoz, ezen belül a Dunazug- hegyvidék középtájhoz, ezen belül a Budai-hegység kistájcsoporthoz tartozik. A település több különböző természeti kistáj találkozásánál kerül el: nagyrésze a Budaörsi- és Budakeszi medence kistájon fekszik, délről a Tétényi fennsík kistáj, északról pedig a Budai-hegység kistáj öleli körül. Budaörs tájképének jellegzetes részét képezik a változatos földtani képződmények: a karsztvíz-rendszert védő agyag- és márgarétegek és kibukkanó dolomitsziklák, a természetes növényvilág a földtani felépítéshez hasonlóan változatos.

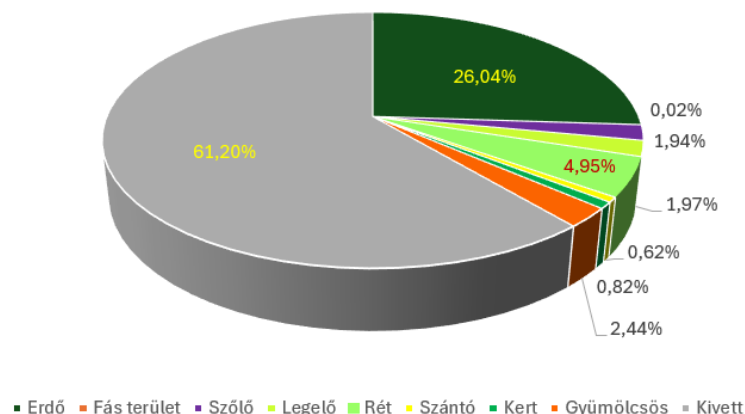
A város különleges tájképi ékessége a Törökugrató és környéke. A Tétényi fennsík egykor katonai gyakorlótérként szolgált, ma azonban már természetvédelmi terület. A Budaörsi-medence tájképének legszebb része az északi lejtő vidéke, ahol a lösz és a harmadidőszaki üledékek fölé a Budaörsi-hegy és a Csíki-hegység, illetve a hozzá kapcsolódó csupasz dolomit-rögök, a Budaörsi-kopárok magasodnak. Az alacsonyabb Naphegy, Tűzkő-hegy és Rupp-hegy már alig válik el a dombok lejtőitől. A rögöket a medencefelszínnel hosszú lankás lejtős háta köti össze, melyeken völgyek, vízmosások, szőlők és gyümölcsösök találhatók. A medence tengelyében a Hosszúréti-patak gyűjti össze a terület vizeit és vezeti le Kőérberek- Rózsavölgyön át Budafok és Albertfalva irányába, ahol a Dunába torkollik.

A természetes élőhelyek Budaörsön mára szinte teljesen visszaszorultak, az erdőterületek jelenetős része is telepített, a Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Út-hegy, Huszonnégyökrös-hegy fekete fenyvessal beültetett erdő. A Budai-hegység természetvédelmi területein szórványban előfordulnak még cseres kocsánytalan tölgyesek, karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek. A Budaörsi kopárok őrzik szigetszerűen a természetes növénytakasulásokat, amelyek itt jellemzően pannonsziklagyepek, szubpannon sztyeppék, pannonsgyertyános tölgyesek és molyhos tölgyesek.

1.12.2 Tájhasználat, tájszerkezet

A budaörsi művelési ágak eloszlása illusztrálja a település jelenlegi tájhasználatának alakulását. Az erdőszűrségi arány országos átlag (22-24%) feletti 26%-os, azonban a több, mint 61,2 %-os kivett területi részarányarány jelentős városiasodásról árulkodik, amelyek a területen történetileg jelentős, napjainkban azonban elenyésző területi részarányú rét (4,95%), legelő (1,97%), gyümölcsös (2,44%), szőlő (1,94%) kert (0,82%), szántó (0,62%) területek rovására terjeszkednek.



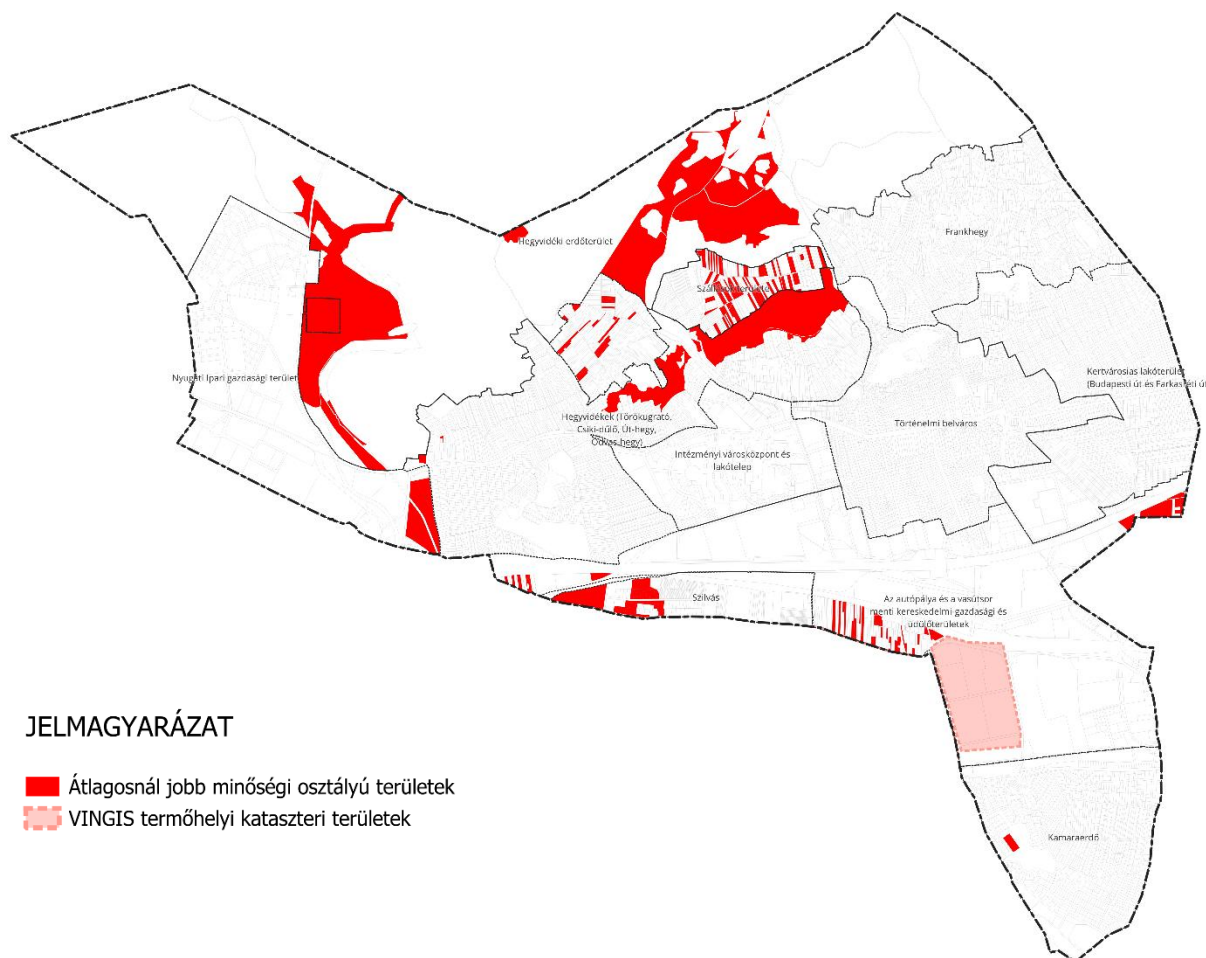


47. ábra Budaörs területének művelési ág szerinti megoszlása

Forrás: saját szerkesztés

Budaörs borvidéki település, és I-II. osztályú szőlőkataszteri területekkel érintett. Az Etyek–Budai borvidék Magyarország egyik legismertebb borvidéke, a Felső-Pannon borrégió legkeletibb része. Teljes termőterülete 5632 ha, melynek 70%-a I. osztályú. Akárcsak a régió többi borvidékén, itt is szinte kizárólag fehérborokat termelnek jellemzően mészkő, dolomit vagy homokkő alapkőzeten fejlődött magas mésztartalmú barna erdőtalajokon. Etyek-Buda klímája – északi elhelyezkedéséből és dombvidéki jellegéből adódóan - a magyarországi átlagnál hűvösebb, hiszen az évi középhőmérséklet 9,5-10,5 °C. A borvidék klímájának fontos vonása, hogy a borvidék egész területén folyamatos széljárás jellemző, az uralkodó szélirány az észak-nyugati, mely mindig hűvös légtömegeket szállít a borvidékre. Budaörs területén a 0143 hrsz-ú ingatlant tarja nyilván a NÉBIH, mint gyümölcsstermőhelyi kataszteri területet, ahol szilvát termesztene. Az 1981-ben nyilvántartásba vett gyümölcsstermőhelyi terület nagysága 22 ha.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 13. § -ának (1) pontja szerint „*Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté. (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”



JELMAGYARÁZAT

- Átlagosnál jobb minőségi osztályú területek
- VINGIS termőhelyi kataszteri területek

48. ábra: Átlagosnál jobb minőségű termőföldek és borszőlő termőhelyi katasztere I. II. osztályú területeihez tartozó földrészlet

Forrás: Saját szerkesztés

Budaörs Város területe 2358,77 ha, ennek 38,6 %-a termőterület, ebből mezőgazdaságilag hasznosított 297,2 ha, mely a teljes terület 12,6%-a. A Budaörs viszonylatában átlagosnál jobb minőségű termőföldek a 3-as minőségi osztályú, vagy annál jobb gyümölcsös-, szántó-, szőlő-, gyeper (rét)- és gyeper (legelő) művelési ágú területek, melyek összterülete 180,653 ha. Ez a mezőgazdaságilag hasznosított területek 60 %-a.¹ Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek a Farkas-hegy, Szekrényes-hegy, Szállás hegy, az Odvas-hegy, az Út-hegy és a Csiki-hegyek rét-legelő művelési ágú területei, a Szállások kiskertes, szőlő-, gyümölcs- és kert művelési ágú területei, a Szilvás gyümölcsös- és rét művelési ágú területei, valamint a Budaörsi-árok Kaktusz és Muskátli utca közti szántó művelési ágú területe. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szigorúan védi az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket:

„11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevétele - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A

¹ Önkormányzati adatszolgáltatás

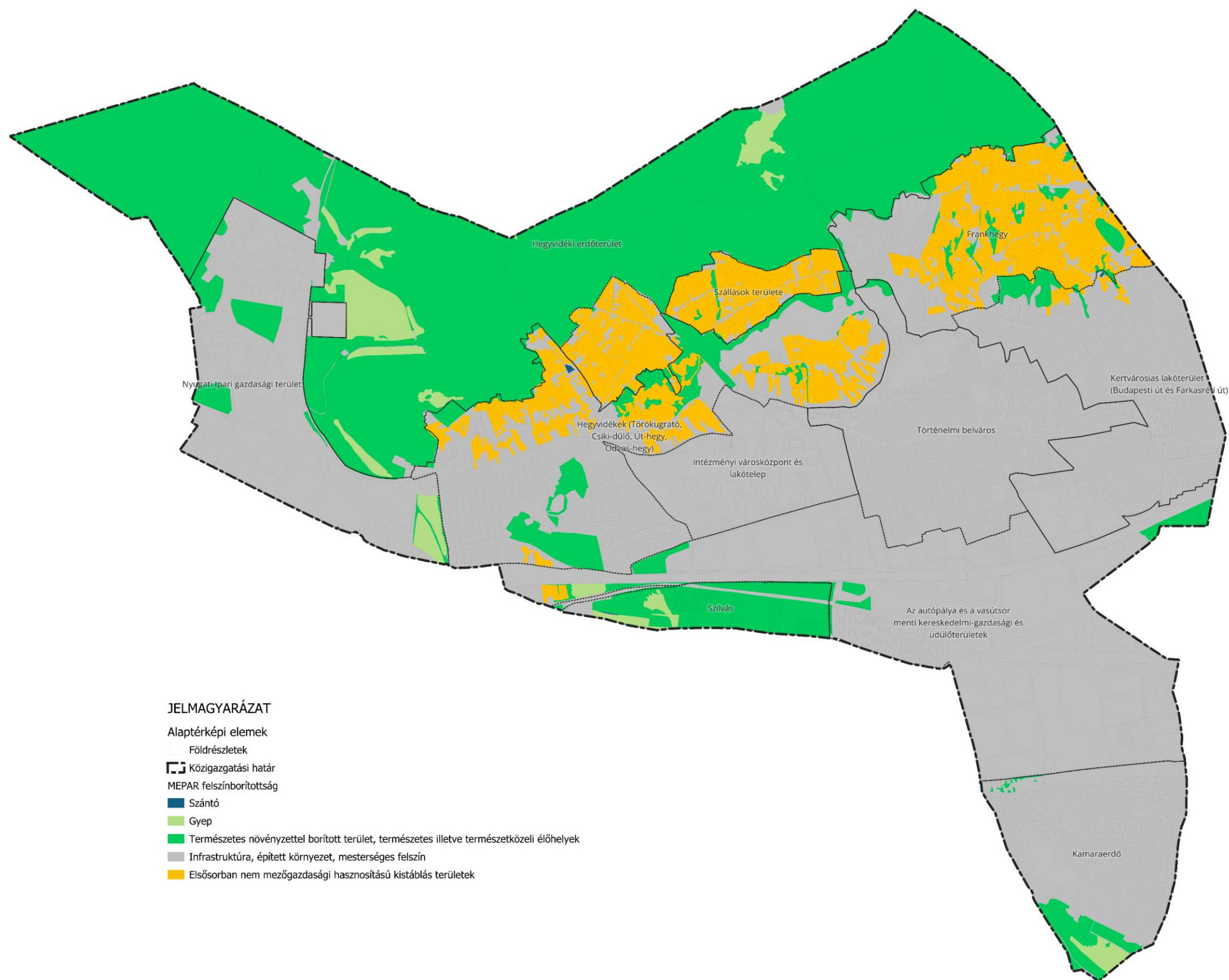
nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.”



A MEPAR (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer) magyar Államkincstártól származó téradatai szerint Budaörs területének legnagyobb hányadát a beépített területek és az infrastrukturális elemek, valamint mesterséges felszínek (melyek között vannak telepített zöldfelületek) foglalják el (55%), a természetes növényzettel fedett, természetes, valamint természetközeli területek is viszonylag nagy területet, a település 33%-át foglalják el. Az elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek (zártkertek és üdülőterületek) majdnem 10%-ot, a gyepek 2%-ot és a szántók pedig elenyésző 0,1 %-ot foglalnak el.

49. ábra: Budaörs területének MEPAR egyszerűsített felszínborítás szerinti megoszlása

Forrás: Államigazgatási adatszolgáltatásból saját szerk.



TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT

Budaörs (Örs) jellegzetes szőlőtermelő falu volt a Fehérvárra menő út mellett. Szent Mártonról elnevezett egyháza a kelenföldi Szent Gellért-egyház kápolnája volt, a középkorban a Szerémségi cisztercita apátság uradalmai közé tartozott. A Török hódoltság idején szinte teljesen elnéptelenedő település Buda török uralom alól való felszabadítása után települ be újra a XVIII. században német telepesekkel a Zichy család uradalmaként. A betelepülők különféle kedvezményeket, például legelőhasználatot és adókedvezményeket kaptak, így rövid időn belül felvirágoztatták a kihalt települést.

Ezt a fejlődést átmenetileg az 1739-es pestisjárvány szakította meg, amely megtizedelte a lakosságot, így a Zichyek újabb német telepesek betelepüléséről rendelkeztek. Zichy Miklós gróf halálával Budaörs azonban a Királyi Kamara Óbudai uradalmához került. Az Árpád kor óta fejlett szőlő- és borkultúrával rendelkező borvidéki település fejlődésére jelentős hatást gyakoroltak a német ajkú betelepülők, akik magukkal hozták egyedi borászati kultúrájukat, melyek meghonosodva gazdagították a borvidék sokszínűségét. Ők honosították meg a kékszőlők közül a Kékoportó, mai nevén a Portugieser fajtát, és vele együtt a vörösborkészítést. A filoxeravészt követően a helyi borászok olyan nyugati fajtákat próbáltak ki, amelyek jobban alkalmazkodtak a helyi ökológiai adottságokhoz, és ezáltal ellenállóbbak voltak a kártevőkkel szemben. Így vonták természetbe a XIX. század végén, a XX. század elején az Olaszrizlinget, Szürkebarátot, illetve a borvidéken meghatározó Chardonnayt. A XX. században az aromatiszt szőlőfajták jöttek divatba, mint pl. a Sauvignon és az Ottonel muskotály. Közülük több olyan új nemesítésű, a helyi ökológiai adottságokhoz szelektált fajta került természetbe, mint az Irsai Olivér, vagy a Zenit.² A filoxeravész a tájszerkezet átalakulását indította el. A szőlőművesek egy része az ellenállóbb borszőlők termesztésére állt át, másik része a csemegeszőlő majd pedig a gyümölcsstermesztés felé fordult.

A gyümölcsfajták termesztése közül az őszibarack bizonyult a legsikeresebbnek, amelyre a pesti piacokon óriási kereslet mutatkozott. Az őszibarack korszaknak az 1946-os sváb kitelepítés vetett véget, mely során Budaörs akkori lakosságának 85-90%-a távozott, velük együtt a kertészeti szakértelem is, a korábbi természetőrtáját pedig fokozatosan felváltotta az üdülő, majd a lakótáj. Mindeközben a Balaton üdülőterületi felértékelődésével, valamint a Budapest-Bécs közötti kapcsolat erősödésével nőtt a térség logisztikai jelentősége is. Budaörs határában nyitották meg 1935-ben a Budaörsi repülőteret, a főváros térségének első polgári repülőterét.

TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A XX. században Budaörs a főváros nyugati kapujává vált, európai jelentőségű útvonalak csomópontjává. A kilencvenes években „az autópályák völgye” azaz Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy térsége koncentráltan vonzotta a zöldmezős beruházásokat, így az addig szántóként, rétként, legelőként hasznosított területek kereskedelmi központokká és logisztikai bázisokká alakultak. Az elmúlt negyed évszázad során a beépítésre szánt területek és a közlekedési területek a védett erdőterületeken kívül szinte a teljes külterületet felemésztették. A nyugati kaputérség-szerep ma is a budaörsi gazdaság fő pillére.³

² Az Etyek-Buda oltalom alatt álló eredetmegjelölés termék-leírása- Etyek-Budai Borvidék Hegyközségi Tanácsa

³ Forrás: Budaörs Város Településfejlesztési Koncepció, Integrált Településfejlesztési Stratégia - Megalapo-zó Vizsgálat



1.12.3 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé tartoznak Budaörsön a Budai hegység (Csiki-hegyek) itt található hegycsúcsainak vonulatai: a Kösörű-hegy, a Kecske-hegy, a Ló-hegy, a Csík-hegy, a Farkas-hegy (az ún. Piktortégla üregekkel), a Kakukk-hegy, az Út-hegy, az Odvas-hegy, a Huszonnégyökrös-hegy, a Frank-hegy, Kő-hegy, Tétényi-fennsík, a nyílt karsztok területe, a Budaörsi kopárok és a Tétényi fennsík. Mindezek mellett jelentős tájképkalkotó tényező a Budakeszi-árok, a Mária-völgy, a vízmosások völgyei, valamint a Hosszúréti-patak völgye.

A tájvédelem a tájak természetes és természetközeli állapotát, a tájak jellegét, vagyis a tájképet meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek védelmére terjed ki. Az országos tájképvédelmi terület lehatárolja a megőrzendő, fenntartandó esztétikai jellemzőkkel bíró tájrészleteket. Budaörs teljes területét lefedi az országos tájképvédelmi terület övezete.

1.12.3.2 Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Budaörs közigazgatási területének egy negyedét érinti valamilyen nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érdekelttség. A Budai Tájvédelmi körzet országos védettséget élvez, melyen belül a Budaörsi Kopárok fokozottan védett nemzetközi védelemben is részesül, HUDI 20010 jelű Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területként. Szintén a Budai Tájvédelmi körzethez tartozik a HUDI 20009 jelű Budai-hegység elnevezésű Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A Budaörsi Kopárok a település összterületéből 411 hektárt (17,42%), a Buda-hegység 140, 7 hektárt (6 %) foglal el.

A Budaörsi Kopárok Natura 2000 terület kijelöléséül alapjául szolgáló fajok:

- magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*)
- magyar méreggyilok (*Vincetoxicum pannonicum*)
- leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*)
- Szent István-szegfű (*Dianthus plumarius* subsp. *regis-stephani*)
- piros kígyószisz (*Echium maculatum*)
- eurázsiai rétisáska (*Stenobothrus eurasius*)
- magyar tarsza (*Isophya costata*)
- magyar futrinka (*Carabus hungaricus*)
- skarlátbogár (*Cucujus cinnaberinus*)
- magyar tavaszi-fésűsbagoly (*Dioszeghyana schmidtii*)
- füstös ősziaraszoló (*Lignyoptera fumidaria*)
- csonkafülű denevér (*Myotis emarginatus*)
- hegyesorrú denevér (*Myotis blythi*)
- közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)
- nagyfülű denevér (*Myotis bechsteini*)
- piszedenevér (*Barbastella barbastellus*)

Budaörsi Kopárok Natura 2000 területet veszélyeztető tényezők:

- intenzív kaszálás,
- intenzív legeltetés
- pásztorkodás felhagyása, legeltetés hiánya



- sövény, bozót, cserje eltávolítása
- erdőgazdálkodás
- erdőfelújítás idegenhonos fajokkal
- holt faanyag eltávolítása
- ösvények, burkolatlan utak, bicikliutak- taposás, zavarás
- háztartási hulladék
- vadak károkozása
- túrázás, lovaglás, biciklizés, motorozás
- idegenhonos inváziós fajok jelenléte
- leégés
- élőhelyi-összeköttetések csökkenése emberi hatásra
- szukcesszió
- aszály, csapadékhiány
- a város terjeszkedése
- erózió

A Budai-hegység Natura 2000 terület kijelöléséül alapjául szolgáló fajok:

- magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*)
- Janka-tarsóka (*Thlaspi jankae*)
- magyar méreggyilok (*Vincetoxicum pannonicum*)
- nagy hőscincér (*Cerambyx cerdo*)
- skarlátbogár (*Cucujus cinnaberinus*)
- magyar tavaszi-fésűsbagoly (*Dioszeghyana schmidtii*)
- Anker-araszoló (*Erannis ankeraria*)
- díszes tarkalepke (*Euphydryas maturna/Hypodryas maturna*)
- csíkos medvelepke (*Euplagia quadripunctaria/Callimorpha quadripunctaria*)*
- budai szakállasmoly (*Glyphipterix loricatella*)
- magyar tarsza (*Isophya costata*)
- füstös ősziaraszoló (*Lignyoptera fumidaria*)
- kék pattanó (*Limoniscus violaceus*)
- nagy szarvasbogár (*Lucanus cervus*)
- nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*)
- gyászscincér (*Morimus funereus*)
- havasi cincér (*Rosalia alpina*)
- eurázsiai rétisáska (*Stenobothrus eurasius*)
- nyugati piszedenevér (*Barbastella barbastellus*)
- nagyfülű denevér (*Myotis bechsteini*)
- hegyesorrú denevér (*Myotis blythii*)
- csonkafülű denevér (*Myotis emarginatus*)
- közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- nagy patkósdenevér (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)
- közönséges ürge (*Spermophilus citellus*)

A Budai-hegységet veszélyeztető tényezők:

- legeltetés, kaszálás megszüntetése/ túlzásba vitele
- mezőgazdasági égetés
- műtrágya, szerves trágya, növényvédőszeres kijuttatása



- fakitermelés
- holtfa, idős fa eltávolítás
- utak, vasútvonalak, hidak, alagutak, viaduktok
- sport, turisztikai és szabadidős tevékenységek
- hulladék elhelyezés, kezelés
- zaj, fény, hőszennyezést okozó tevékenységek, struktúrák
- hal- és vadállomány kezelése
- idegenhonos inváziós fajok
- lecsapolás
- természetes abiotikus folyamatok: erózió, feliszapolódás, kiszáradás, süllyedés, szikesedés
- természetes szukcesszió
- a klímaváltozás következtében hőmérsékletnövekedés, aszály, szárazság

Budaörs közigazgatási területén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23 §-ának (2) bekezdése alapján ex lege védett barlangok vannak nyilvántartva. Ezek a Huszonnégyökrös-hegyi barlang, a Huszonnégyökrös-hegyi-hasadék, a Huszonnégyökrös-hegyi-odú, a Kecse-hegyi-sziklaodú, a Kő-hegyi 1., 2., 3. sz. barlangok, a Kő-hegyi Remete-barlang, a Kőhegyi-átjáró, az Odvas-hegyi-barlang és a Törökugratói-barlang. Országos jelentőségű természetvédelemmel érintettek a Budaörs területén található nyílt karsztterületek is.

Helyi jelentőségű természeti értékek a vízfolyások: a Hosszúréti-patak, a Budakeszi-mellékág és a hegyek árokrendszere. Helyi egyedi védelem alatt áll néhány növény: vegyes fasor (kőris, díszkőrté) a Károly király útában, a Régészeti Múzeum kertje, a Komáromi utcában található hársfasor az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon, egy 140 éves gesztenyefa a Raktár utca 1. sz. alatt, és a Rózsakert facsoport a Szabadság út 46. sz. alatt.⁴

⁴ Forrás: a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2.3 függeléke és a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2 a. melléklete



JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

- Közigazgatási határ
- Belterület határa
- Földrészletek

TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOZÓ ELEMÉK

- Natura 2000 terület SCI (SAC)
- Országos Ökológiai Hálózat - magterület
- Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
- Országos Ökológiai Hálózat - pufferterület
- Tájvédelmi terület
- Bárlang felszíni védővezete
- Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrésztetek
- Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek
- Szabad rendelkezésű erdők
- Budai Tájvédelmi Körzet területe
- VINGIS termőhelyi kataszter I. vagy II. osztályba tartozó földrészlet



1.12.3.3 Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat övezetei Budaörs közigazgatási területének jelentős részét érintik. Ezek a területek nemzetközi, vagy országos, illetve helyi természetvédelemmel is érintettek. Az ökológiai hálózat magába foglalja a Budai hegység többségében védett Natura2000 és Budai Tájvédelmi Körzet erdőterületeit, a nyílt karsztokat és a Budaörsi kopárokat. A területek nagyrésze a legszigorúbb magterületbe tartozik, a Törökugrató környékén, a Mária-völgyben és a Kő-hegyen találunk ezeken kívül az ökológiai hálózat puffterületébe tartozó foltokat. A Tétényi fennsík természetvédelmi szempontból értékes foltjai nem tartoznak ugyan az országos ökológiai hálózat területeihez, ugyanakkor a települési szintű ökológiai hálózat részeként nagy a jelentőségük, akárcsak a Hosszúréti patak völgyének árterülete mely szintén helyi jelentőségű ökológiai folyosóként funkcionál.

1.12.4 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Budaörs közigazgatási területének 63,79%-a tartozik a települési térségbe, azaz beépített vagy beépítésre szánt terület^[1]. 1990 és 2007 között zöldmezős beruházások valósultak meg a 70-es években épült autópálya menti üres, mocsaras területeken. Az elmúlt tíz évben azonban – a folyamatos népesség növekedés és gazdasági fejlődés ellenére – már nem történt jelentős új beépítésre szánt terület kijelölés, Budaörs takarékosan bánik a szabad területeivel. A település fejlődése, területeinek beépülése a környezeti elemek (levegő, víz, talaj) fokozódó terhelésével jár együtt. A legjelentősebb problémát a közlekedésből származó légszennyezettség és zajterhelés okozza. A természetvédelem alatt álló területekre, a nem védett erdőterületekre, a beépített területek közé ékelődött, vagy azok határán elhelyezkedő természetközeli területekre és a kisvízfolyásokra a legfontosabb terhelést az emberi jelenlét, a zavarás, a túlhasználat és a szennyezés jelenti.

^[1] Forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről, 8. melléklet



1.13 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A fejezet Budaörs Város Településfejlesztési Konceptiójához és Integrált Településfejlesztési Stratégiájához készült megalapozó vizsgálat (Pro Régió Kft. 2017.), Budaörs Város Önkormányzatának Fenntartható Energia és Klíma Akcióterve – SECAP (GreenDependent Intézet, 2020.), Budaörs Város Klímastratégiájának helyzetértékelés fejezetének (Energiaklub Szakpolitikai Intézet- 2021.) és Budaörs város környezetvédelmi programja 2024–2029. (Laward Mérnöki Iroda Kft. -2024.) (még nem elfogadott) anyagának felhasználásával készült.

A település biológiailag aktív felületei a be nem épített, vagy burkolattal nem fedett, élő talajfelületek, élő vízfelületek és növényzettel fedett területek, amelyek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozottan hatnak a környezetükre, életteret és árnyékoló, vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak. A települési zöldinfrastruktúra-elemek lehetnek vonalas jellegűek, mint az utak, vízfolyások és nyílt, burkolatlan vízelvezető árkok menti zöldsávok, fasorok, vagy foltszerűek, mint a belterületi erdők, közkertek, közparkok, magánkertek, állóvizek és az azokat körülvevő zöldfelületek, valamint a külterületi erdők, rétek, legelők, szántók, gyümölcsös-, szőlős- és zöldséges vagy díszkertek. Mindezek a településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek együttesen alkotják a település zöldinfrastruktúráját.

A zöldinfrastruktúra sokféle funkciót tölthet be, úgy, mint az életminőség javítása, az emberi egészség-, a környezet-, a természet- és a táj védelme. Ezeket a funkciókat a települési zöldinfrastruktúra által nyújtott ökoszisztéma szolgáltatásoknak is nevezzük. Ezek a „szolgáltatások” a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok összességét jelentik, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben.

A település zöldinfrastruktúrája magában foglal „kék” elemeket is: a természetes és természet-közelit, illetve mesterséges folyó- és állóvizeket. A zöld- és a kék infrastruktúra egymástól nem választható el, együttesen töltönek be fontos szerepet a település mikroklimatikus és környezeti viszonyainak alakításában, melynek a csapadékvíz-gazdálkodás a legfontosabb közös eleme.

Az anyag, energia vagy információ továbbítását, tárolását vagy felhasználását segítő, valamint a szállítást és közlekedést biztosító épített, művi infrastruktúraelemek összességét szürkeinfrastruktúrának nevezzük. A zöldinfrastruktúra szorosan kapcsolódik a szürkeinfrastruktúrához. A települési zöldinfrastruktúrának is vannak olyan épített, művi elemei, melyek annak működését, fenntartását támogatják. Ilyenek például a zöldfelületek közlekedési felületei, világítóberendezései, öntöző- és vízelvezetőrendszerei.⁶

Budaörs Önkormányzat a város zöldfelületeinek megóvását, minőségi és mennyiségi fejlesztését az helyi rendeletben szabályozza⁷. Fontos cél a zöldfelületek fenntartásának, funkcionális, esztétikai színvonalának emelése. Budaörs Város Önkormányzata és a város lakossága egyaránt elkötelezett a magas színvonalon fenntartott zöldfelületek, rendezett esztétikus közterületek és az élhető városi környezet mellett. A település rendelkezik térképes zöldfelületi adatbázissal, melyben nyilvántartják a

⁶ A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2.§ E rendelet alkalmazásában

⁷ Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete által többször módosított 29/2004. (V.25.) önkormányzati rendelete Budaörs város zöldfelületeinek és zöldterületeinek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről

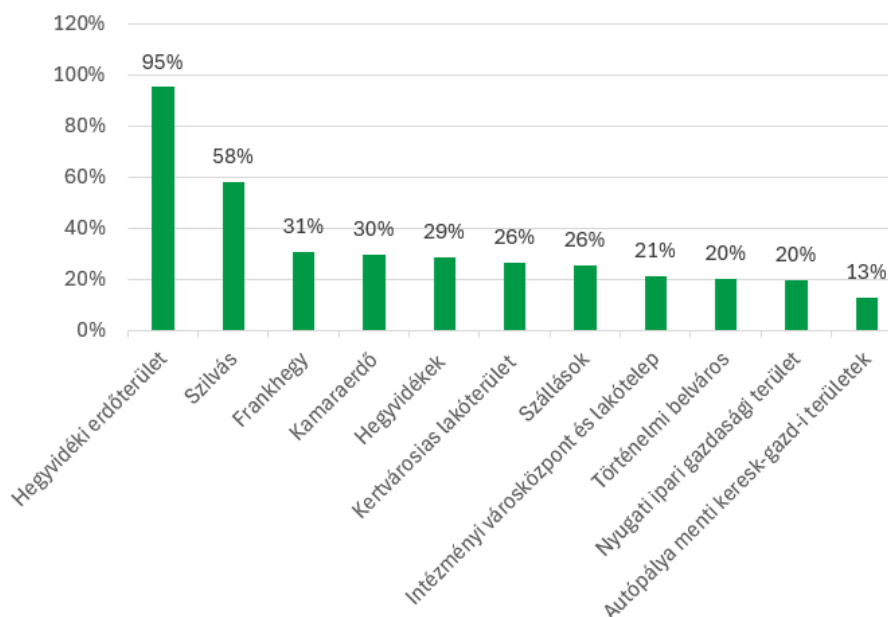


fákkal és erdőkkel, cserjékkel, valamint alacsony növényekkel borított felületeket. A növényzet 2023 és 2024 közötti mennyiségbeli változását is nyomon követik ezekben a növényzeti kategóriákban.

Városrészenként vizsgálva legzöldebbek az erdővel borított hegyvidéki területek, itt nincsenek beépítésre szánt területek, a városrész alapvetően aktív zöldfelület: védett erdő- és gyepfelületek alkotják. A Szilvás területe is majdnem 100% zöldfelület. Gazdag zöldfelületi borítottságuk alapján a Szállások kertes mezőgazdasági területe és a Frankhegy hétvégiházak üdülőterülete is első között van a zöldfelületi ellátottság rangsorában. Dimbes-dombos területüket Budaörs hagyományos tájhasználati formái jellemzik: gyümölcsösök, szőlők, kertek és értékes gyepes területek borítják, valamint kisebb patakok, vízfolyások tagolják. Budaörs kedvezőnek mondható klímáját alapvetően ezeknek a természetvédelmi szempontból is értékes területeknek köszönheti. A Kamaraerdő alapvetően kertvárosi funkciójú lakóterülete szintén jó zöldfelületi ellátásnak örvend, a terület déli részén a védett Tétényi-fennsík terül el, északról pedig a Hosszúréti-patak menti közpark határolja. A Hegyvidékek városrész zöldfelülete olyan alapvető karakterformáló természeti értékeknek ad otthont, mint a Törökugrató, a Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy, melyek egyben a helyiek számára kedvelt kirándulóhelyek. Jelentős zöldfelülettel rendelkezik ezek mellett a lakótelep területe, melyhez városrészi az intézményi városközpont is hozzátartozik. A Budapesti út és a Farkasréti út menti kertvárosias lakóterületek, a magánkerteknek köszönhetően, szintén jó zöldfelületi ellátottságúak. A történelmi belváros zöldfelületi aránya is kedvezőnek mondható. Zöldfelületekben szegény a nyugati gazdasági terület, valamint az autópálya és a vasútsor menti kereskedelmi-gazdasági terület.

A fásítottság mértékének vizsgálata is érdekes eredményeket hoz a városrészek tekintetében. Értelemszerűen első a hegyvidéki erdőterület, ezt követi a Szilvás 58% lombkoronaborítottságával, majd a Frankhegy következik 31%-kal, melyet a Kamaraerdő követ 30%-kal. A Hegyvidékek városrész 29%-át borítják fák, a kertvárosias lakóterület 26%-át, a Szállások területének 26%-át, a lakótelep és intézményi városközpont 21%-át a történelmi belváros 20%-kal viszonylag jó lombkorona borítottságúnak számít, míg a nyugati iparterület szintén 20% -os és az autópálya menti gazdasági területek 13%-os fásítottsága a nagy parkolófelületeket is figyelembe véve alacsonynak értékelhető.

Lombkorona-borítottság (%)





BUDAÖRS VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE

Zöldfelületek vizsgálata
Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT

- Alaptérképi elemek
- Földrészletek
 - Közigazgatási határ
 - Alacsony növények
 - Bokros terület
 - Fák erdő



1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Erdők

Az erdők komplex ökológiai rendszerek, amelyek egyszerre védenek (talaj, víz, klíma), eltartanak (biodiverzitás, élelmiszer, faanyag) és szolgálnak minket (rekreáció, tiszta levegő, oxigén). A Budaörs közigazgatási területén található erdőterületek vizsgálata során az alábbi adatbázisokat, térképeket használtuk:

- BATrT erdőgazdálkodási térség
- Országos erdők övezete
- Országos Erdőállomány Adattár térképes adatbázisa¹⁰
- Hatályos TSZT/ SZT erdő területfelhasználású / övezetű területei
- Földhivatali alaptérkép „erdő” és „fásított terület” művelési ágban lévő területei
- Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MEPAR) felszínborítottsági adatai közül- a „természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek”
- Nemzeti Alkalmazkodási Térinformatikai Rendszer (NATÉR) erdészeti rétege
- Google Earth térkép

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve szerint Budaörs közigazgatási területéből (2357,44 ha) 697,43 ha tartozik az erdőgazdasági térségbe, mely a teljes település 29,58 %-a. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 610,63 ha tartozik erdő művelési ágba, ami a település 25,9 %-a, és ezen felül 0,11 ha fásított terület. Az országos erdők övezetével a 714 ha érintett, az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában 715,85 ha szerepel, ez a település 30,27%-a.

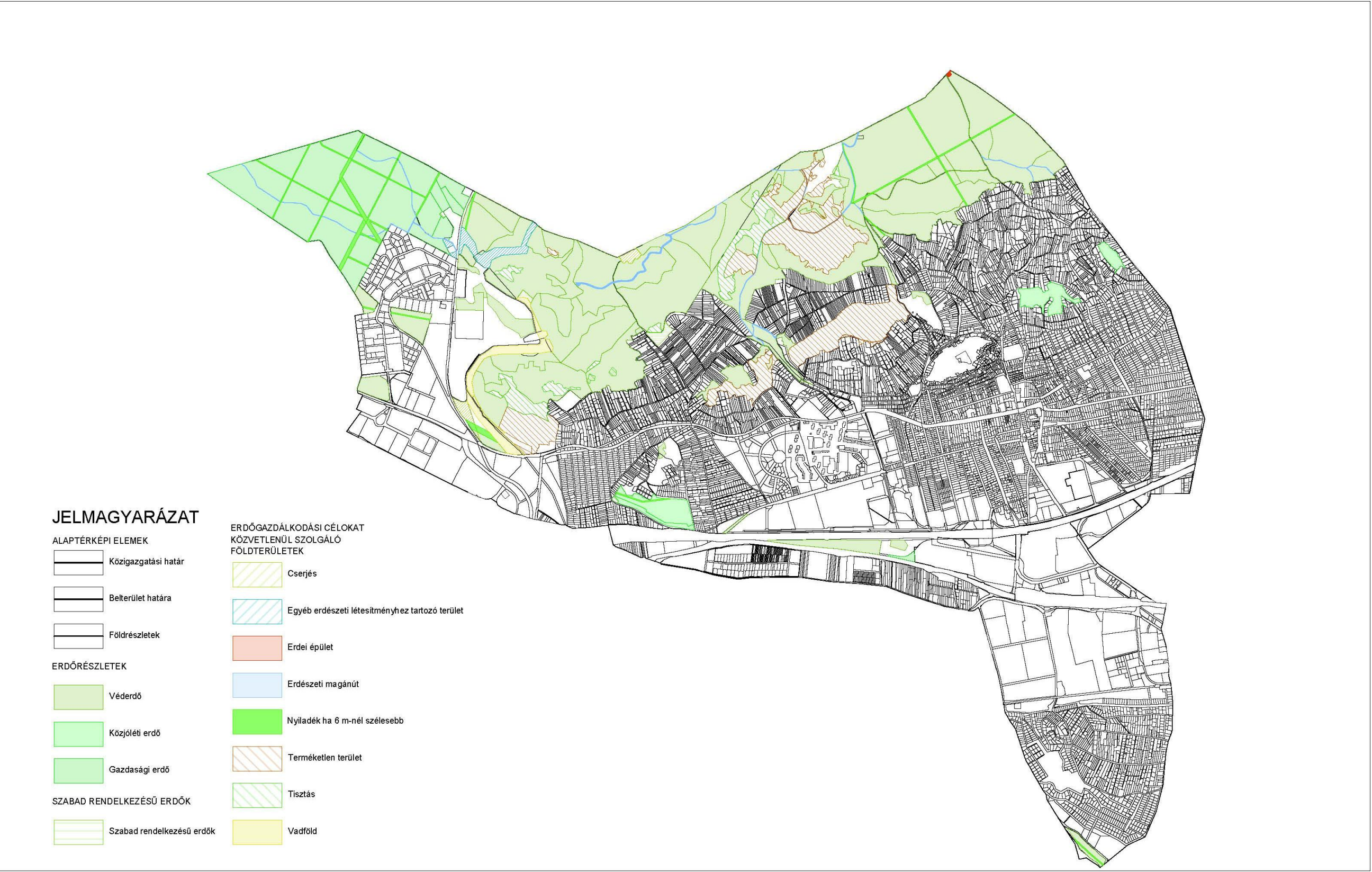
Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők Budaörs területén a Pilis-Budai-hegység erdészeti tájon belül a Budai-hegyek erdőkörzetéhez tartoznak. Az erdőrészek elsődleges rendeltetése többségében védelmi célú, közjóléti erdőket kisebb foltokban a Törökugratón (40. erdőtag), a Frankhegyen (45. erdőtag), illetve nagyobb kiterjedésben a településtől nyugatra, a Biatorbágyi-Budakeszi határ közelében találhatunk, míg gazdasági erdő csak egyetlen erdőtagban (12. erdőtag) fordul elő. Az erdőterületek jelentős hányada állami tulajdonú, kisebb része magán- vagy közösségi tulajdonú. Az erdők többsége védett vagy fokozottan védett területen található, természetességi állapotuk szerint 76,99%-ban származék erdők, 14,97%-ban átmeneti-, 6,73%-ban kultúrerdők, 1,31%-ban faültetvények. Faállományuk típusa szerint cseresek, kocsánytalan-tölgyessel, kocsányos tölgyessel, molyhos tölgyessel elegyes cseresek, egyéb lomb pl. kőrisel elegyes- cseresek, vagy lomelegyes feketefenyvesek. Tűzveszélyességi szempontból a lomboserdők többnyire kis- és közepesen tűzveszélyes-, a feketefenyvessel vegyes erdők nagy mértékben tűzveszélyes területek.

Az éghajlatváltozás szempontjából az erdőkre jellemző alkalmazkodó képességet a NATÉR erdészeti rétege az erdő elegyességi mutatóval, valamint a korosztály mutatóval jellemzi. Az elegyesebb erdőterületek jelentik a nagyobb alkalmazkodási potenciált. A város területén található erdős területek döntő részben elegyetlenek, legfeljebb közepesen elegyesek, ami gyenge alkalmazkodó képességet jelent. Az erdőterületek korát tekintve a fiatalabb erdőterületek jelentik a nagyobb alkalmazkodási potenciált. A Budaörs területén található erdők ebből a szempontból vegyes képet mutatnak: az állományok mintegy harmada idős vagy idősödő, nagyobb része viszont fiatalabb korú.¹¹

¹⁰ <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

¹¹ Forrás: Budaörs Város Önkormányzatának Fenntartható Energia és Klíma Akcióterve (SECAP) - GreenDependent Intézet, 2020.





50. ábra: Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők
Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés



Természetközeli területek

A természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény értelmezésében a természetközeli állapotú területek azok az élőhelyek, tájak, életközösségek, melyek kialakulására az ember csak csekély mértékben hatott (természeteshez hasonlító körülményeket teremtve), a bennük lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi és közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak. Budaörs esetében a természetközeli területek a nyílt karszterületek, sziklagyepes és karsztbokorerdők. Természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek a budaörsi kopárok területe, a Törökugrató kopár-gyepes területe, a Budai Tájvédelmi Körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterületek: az Úthegy, az Odvas-hegy és a Kő-hegy országosan védett sziklagyeppei, a Tétényi-fennsík és a Kálvária domb sziklagyepje, mely egyben vallási emlék- és kegyhely. Itt szükséges megemlíteni a Szállások kiskertes-, és a Frank-hegy üdülőkertes területein elhelyezkedő, védett növényfajokat is felvonultató sziklagyepes területeket, melyek nincsenek TK övezetben, de értékes természetközeli területekkel rendelkeznek. E területek botanikai, zoológiai (herpetológiai, entomológiai) és geológiai értékeinek felmérése válhat szükségessé az élőhelyek, populációk fennmaradása, vízgazdálkodási, talajgazdálkodási célok érvényesítése érdekében, és hogy a természetvédelemmel is összeegyeztethető övezeti, építési övezeti paraméterek kerüljenek meghatározásra. Ezek a területek a helyi biodiverzitást nagyban meghatározó területek, amelyeken az elsődleges cél a természetközeli állapot megőrzése.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek nem csak mezőgazdasági termelés színterei, hanem az ökológiai rendszer szerves részei. Megfelelő hasznosítás mellett hozzájárulhatnak a biodiverzitás, a víz- és talajvédelem, valamint a klímaszabályozás fenntartásához, míg rossz felhasználás esetén súlyos környezeti problémák forrásai lehetnek.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve szerint 44 ha ha tartozik a mezőgazdasági térségbe, mely a település közigazgatási területének 1,9%-a. A szántóföldi művelést az M1 és M7 autópályák bevezető szakasza mentén kialakuló kereskedelmi-logisztikai fejlesztések szorították ki, a korábbi szőlő-, gyümölcsösösterületeket pedig az üdülő és lakóterületek terjeszkedése. Ennek ellenére a külterület jó részét, így a Malomdűlő területét, az Alsó- és Felső Szállásokat is beleértve kertes mezőgazdasági területekként tartják számon. A HÉSZ Mk-1 jelű „Alsószállás nagytelkes kertes mezőgazdasági övezetet”, Mk-2 jelű „Alsószállás kertes mezőgazdasági övezetet”, Mk-3 jelű „Alsószállás kistelkes kertes mezőgazdasági övezetet” és Mk-4 jelű „Kertes mezőgazdasági övezetet” különböztet meg.

A klímaváltozás szempontjából a jövőben a kiskertes és a városi mezőgazdaság fontos szerepet játszhat a lakosság ellátásában és a helyi termékek házi előállítása révén az üzemi ellátással járó környezetterhelés csökkentésében.

Zöldterületek

A közhasználatú zöldfelületek (közparkok, közkertek, fásított közterek, sétányok, játszóterek, ligetek, ökológiai szempontból sokkal többet jelentenek pusztán díszítőelemnél: a városi ökoszisztéma fontos részei, amelyek környezeti, társadalmi és egészségügyi előnyökkel is járnak: pormegkötéssel és oxigéntermeléssel hozzájárulnak a levegőminőség javításához, árnyékot adnak és párologtatással hűtik a levegőt, így csökkentik a városi hősziget-hatást. Talajuk felszívja és tárolja a csapadékot, élőhelyet biztosít a madaraknak, rovaroknak, denevéreknek és táplálékforrást a beporzóknak. A növényzettel fedett felületek csökkentik a talaj erózióját, a belvíz- és árvízvesztélyt, a csatornahálózat terhelését,



hozzájárulnak a mentális egészséghez, lehetőséget adnak a rekreációra, sportolásra, közösségi találkozásokra. A zöldterületek összességében a város élhetőségét növelik.

Budaörs belterületének zöldfelületi rendszerét elsősorban a családi házak, kisebb társasházak kertjei, a lakótelepi közhasználatú zöldfelületek, valamint az utcai fasorok és zöldsávok alkotják, melyet további húsz hektár belterületi parkerdő egészít ki. A közhasználatú zöldfelületek nagysága Budaörsön összesen 276.300 m², a gondozott parkok területe 89.095 m². Nagyobb összefüggő közterületi zöldfelületek a lakótelepek környezetében lelhetők fel, ilyen például az Ifjúság utcai park, a Lévai utcai park, a Patkó utcai park, a Szivárvány utcai park, a Nádasdűlő Park és a Szabadidőpark. Ezek a parkok viszonylag fiatal, jó egészségi állapotú faállománnyal rendelkeznek, gyepes felületüket itt-ott cserjefoltok és évelő, egy- és kétnyári virágkiültetések díszítik. A növényállomány, főként a talajtakarók, cserjék és az évelők vonatkozásában, valamint a padok, hulladékgyűjtők, világító berendezések, sporteszközök és a szabadtéri fitnesspálya kellékeit tekintve kiegészítést igényelnek. További közterületi zöldfelületek a Hosszúréti patak mentén, a Tárogató utcában, a Cserebogár utcában, a Csillag utcában, a Nefelejcs utcában, a Szellő utcában, a Szabadság úton (Hunyadi park) és a Törökugratón (tornapálya) találhatóak.

A történelmi településmag területe zöldterületekben szegény fásítottsága azonban kielégítő, ikonikus helyei a Kálvária-domb, a Kő-hegy és az Ótemető. A Budaörs belterületén található védett erdő területek kezelője a Pilisi Parkerdő. A Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Törökugrató, és a Kamaraerdő a Budaörsi Önkormányzat tulajdonában és kezelésében vannak, a Kő-hegy egy része is az Önkormányzat tulajdona, kezelője azonban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI). A Tétényi-fennsíkon kevés az önkormányzati tulajdon, ezért a terület gondozása nem megoldott.

A bevásárlóközpontok környezete nagyon sivár: a parkolóban ugyan kiültetésre került az előírásnak megfelelő famennyiség, de az építkezések kapcsán megszüntetésre került zöldfelületek méretéhez képest ez elhanyagolható. A családi házas övezetekben sok a magánkert, amely elvileg jelentős zöldfelületi arányt jelent, ökológiai értékük azonban különböző, és közhasználatú funkciót nem töltenek be. Az egyre nagyobb teret elfoglaló térburkolatokkal szinte teljesen eltűnik az ingatlanokon található zöldfelület. Általánosságban elmondható, hogy a kertekben a gyeptakaró és néhány örökzöld kivételével nincs igény igényesebb fajták telepítésére.

Budaörs természeti értékei a zöldfelületi rendszer értékes elemei: A Hegyvidékek területén a Törökugrató, az Út-hegy, az Odvas hegy, a „Szállások” területe, a hegyvidéki erdőterületek – melyek a Budai Tájvédelmi Körzet, fokozottan védett természetvédelmi terület, valamint a Natura 2000 területek részei – és a Budaörsi kopárok a helyi és a környező lakosság kedvelt kirándulóhelyei. A természetvédelmi területek természetvédelmi szempontból biztonságos bejárását és bemutatását a tanösvények biztosítják. A Kamaraerdő városrészen található a Tétényi-fennsík növényállománya védelemre érdemes, ezért az Önkormányzat kezdeményezte az illetékes hatóságoknál, hogy a szomszédos budapesti védett területekhez csatlakozóan a Tétényi-fennsík egy része is legyen országos védelem alá helyezve, továbbá a Kertészeti Egyetem törzsgyümölcsöse, mely jelentős botanikai érték. A Törökugrató Parkerdő tanösvény a Babarózsa utcáról nyílik és a környék növény- és állatvilágát mutatja be. A Gubóvirág tanösvény a Budaörsi-kopárok értékes dolomit sziklagyepeit tárja fel, a Boglárka utca környékén található Kövirózsa tanösvény a lejtősztyepp vegetáció és a helyben honos gyógynövények megismerését segíti elő. A Nap-hegy – ahol szintén tanösvény rejlik – a kertváros lakosságának kedvelt pihenőparkja.

Az utóbbi években számos zöldfelület-fejlesztést célzó beruházás történt: a közterületekre új virágágyak, cserjefelületek és sövények kerültek, megújult több körforgalom és közlekedési zöldsáv növényállománya, számos iskola, óvoda és bölcsőde sport- és játszódvára, megtörtént több játszótér



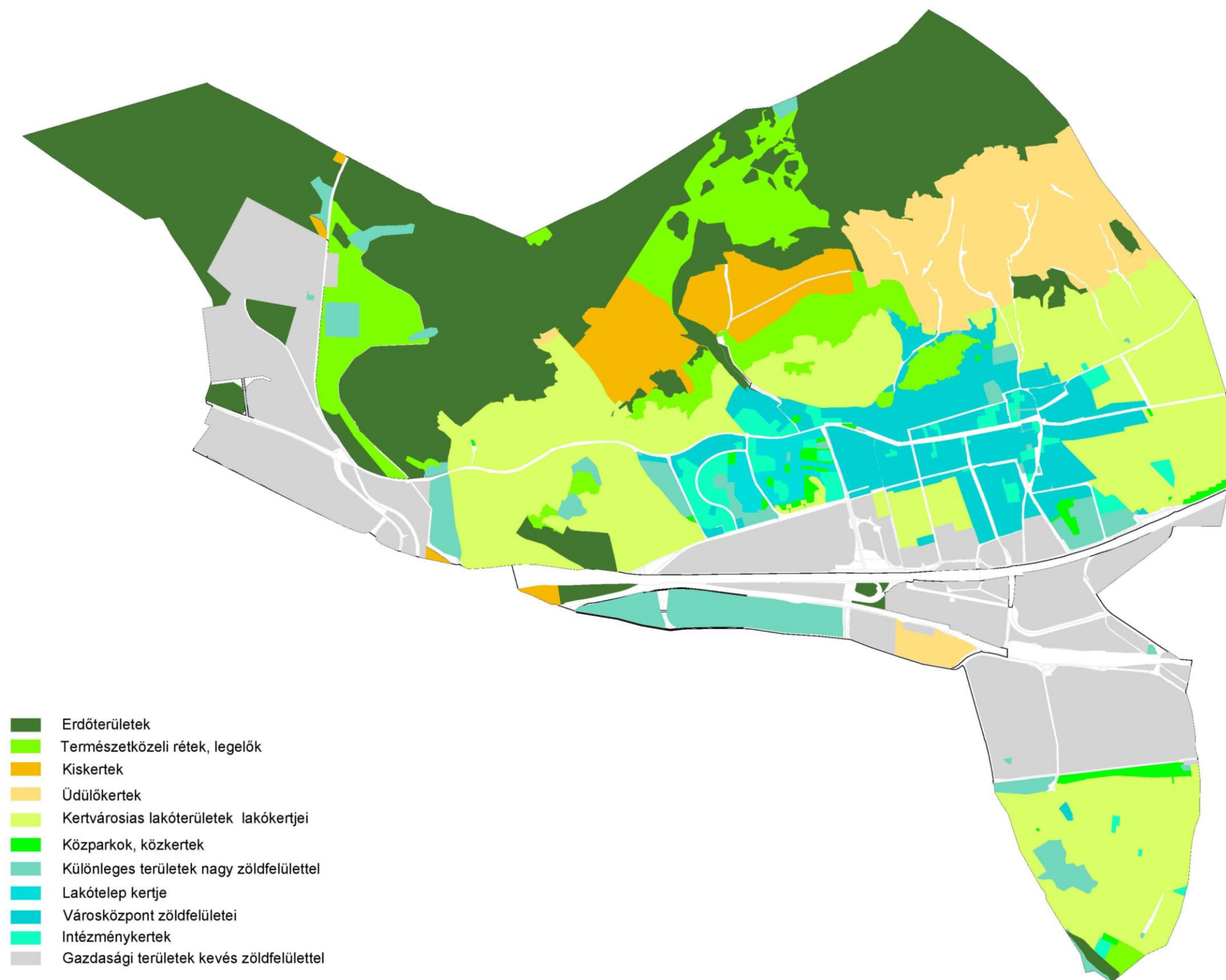
(pl. Patkó u. 9 és Ifjúság u., Nádasdűlő 21.) és a Szabadidő park felújítása, valamint néhány kutya-futtató is létesült. Megvalósulhatott a Hosszúréti-patak mentén található közel 3 hektár nagyságú önkormányzati tulajdonú terület parkosításának I. üteme, mely során tereprendezésre, sétányok kialakítására, futókör és parkoló építésére, valamint kutya-futtató kialakítására kerülhetett sor. A bővítéssel a Hosszúréti patak mentén 1,2 km hosszú közpark-rendszer alakult ki, megközelítőleg 7 ha területen. Az Önkormányzat elképzelései között szerepel Törökugrató környékének további rendezése is.

Vonalas zöldfelületi elemek

Budaörs utcái általában fásítottak, kivéve a meredek hegyvidéken fekvő üdülőterületek keskeny utcáit, ahol nem maradt hely a növénytelepítésre. Az útsorfák megérzik az éghajlatváltozás hatásait, nem mindegyik fajta bizonyul klímaállóknak. Az elmúlt években folyamatosan történt városszerte útsorfa telepítés, elsősorban a kivágásra került fák pótlására. Évente átlagosan 80 db fát ültetnek. Az ültetésre legalkalmasabb fajták: mezei juhar (*Acer campestre* 'Elsrijk'), gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'), keskenylevelű kőris (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'), gömbakác (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera'), közönséges nyír (*Betula pendula*), kislevelű hárs (*Tilia cordata* 'Savaria').

A vízfolyások menti zöldsávok ökológiai folyosóként is funkcionálnak: a Hosszúréti-patak, a Budaörsi-mellékág és a Budakeszi-mellékág, megemlíthetők ezek mellett a növényzettel fedett vízmosások, horhosok területei is. A településen elválasztott rendszerű, részben zárt, részben nyílt csapadékvíz-elvezető csatornahálózat gyűjti össze a vizeket. A nyílt árkos területeken kétoldali vagy egyoldali, többnyire gyepes árkot alakítottak ki, melyek karbantartása nem általános és nem rendszeres, így a vízelvezetés sem zavarmentes.





51. ábra: Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
Forrás: A TSZT alapján saját szerkesztés

1.13.1.2 Zöldfelületi ellátottság értékelése

Budaörs tekintetében az egy főre jutó zöldfelületek aránya kb. 15 m² /fő, melybe nem tartoznak bele az utak menti zöldsávok és a Budai Tájvédelmi Körzet területei. Ez az arány összességében jó zöldfelületi ellátottságot jelent, ezért elmondható, hogy Budaörs még mindig egy kellemes, élhető település. A zöldfelületi ellátottság azonban nem egyenletes az egyes városrészek között.

Budaörs közvetlenül kapcsolódik a Budai-hegységhez, ezért a város határában nagy kiterjedésű védett természeti területek terülnek el (pl. Budaörsi kopárok, Odvas-hegy, Csíki-hegyek), amelyek fontos rekreációs és ökológiai értéket képviselnek. A városközpontban és a kereskedelmi-logisztikai övezetben a nagy burkolt felületek dominálnak, kevés a valódi zöldfelület. Bár sok a magánkert, a lakosság számára szabadon elérhető, árnyékos közcélú zöldfelület viszonylag kevés. A területi nyomás nagy, a gazdasági és lakóterületi fejlesztések legtöbbször a zöldfelületek rovására történnek. Ökológiai kapcsolódás szempontjából, szintén vannak hiányosságok nem csak a foltszerű, de a vonalas zöldfelületi elemek (fasorok, zöldsávok), ökológiai folyosók vonatkozásában is.

1.13.2 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A belterületen a kertvárosias városrészekben a beépítés intenzitásának növekedése, a telken belüli zöldfelületi arány csökkenése tapasztalható. A kiskertes, üdülőterületi ingatlanokon egyre terjedő lakó funkció tovább csökkenti a zöldfelületi arányt.

Az autópályák bevezető szakasza menti gazdasági területeken a zöldfelületek aránya a burkolt felületekhez képest eleve elenyésző, így a hőszigetelés itt a legintenzívebb. Budaörs lombkorona-borítottsága alapvetően megfelelő, a közterületi fasorok azonban számos helyen rekonstrukcióra szorulnak. Mind a zöldfelületek, mind a fás növényzet szempontjából az éghajlatváltozás egyre erősebben érezteti hatását, sok növény nem tud alkalmazkodni a szélsőséges időjárási viszonyokhoz. A zöldfelületekre nem csak kiszáradás, a heves esőzések, a szélviharok, de az egyre gyakoribb tüzesetek, valamint az invazív növény- és állatfajok terjedése is negatív hatással vannak.



1.14 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.1 Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1 A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A Budaörsi-medence a Budai-hegység keleti lábánál a Szabadság-hegy csoportja és a Tétényi-fennsík között fekszik. A várost északról a 250-450 m magas, részben kopár, részben kisebb tölgy- és kőriserdőkkel, valamint szőlőkkel borított mészkőhegyek határolják. A település belterülete az utóbbi évtizedek során nagymértékben növekedett. Az egykori sváb falu napjainkban Pest vármegye egyik legnagyobb települése.

Budaörs településszerkezetének alakulását több történelmi korszak is befolyásolta. Budaörs és környéke már az őskor óta lakott terület, több helyen található bronzkori, valamint vaskori településekre utaló nyomok. Több lelőhelyen is megfigyelhetők római kori településekre utaló jelek, amelyek közül a legjelentősebb a Hosszúréti-patak északi oldalán található kőépületekből álló településrész, amely az ott épült raktárbázis építését megelőző feltárás során került elő.

A jelenlegi közigazgatási határon belül a középkori írott források három települést említenek: Örs, Csik és Horhi, az első írásos említése 1247-ből származik. A falu lakossága a török hódoltság idején, az 1600-as évek legelejére elpusztult és csak a 18. század elején népesítették be német telepesek. A középkori falu a mai belterület alatt helyezkedhetett el.

A 18-19. század során mezőgazdaságáról, elsősorban szőlőtermesztésről és gyümölcsöseiről vált ismertté a település. A 19. század végére megépült a vasút, ami tovább segített Budaörs fejlődését, valamint egyre szorosabbá vált a Budapesthez kapcsolódás.

A 20. században, a világháborúkat követően a német lakosság többségét kitelepítették, helyükre magyarokat hoztak. Az 1950-es évektől egyre többen ingáztak Budapestre, a mezőgazdaság fokozatosan a háttérbe szorult, megépült a Budaörsi lakótelep, és gazdasági, ipari létesítményeket hoztak létre, ezáltal a település szerkezeti is átalakulásnak indult. A rendszerváltást követő időszakban Budaörs kiemelkedett az agglomerációs települések közül, számos nemzetközi nagyvállalat érkezett a városba, amelyek révén fontos kereskedelmi és logisztikai központtá vált, de lakóterületei megőrizték kisvárosias, kertvárosias jellegüket.

Napjainkban a gazdasági szereplők fejlesztései mellett Budaörsöt is kiemelten érinti a lakosság Budapestről történő kivándorlása az agglomerációba.

A városrészek lehatárolását és részletes bemutatását ld. az 1.14.6 Az épített környezet értékei c. fejezetben!

1.14.1.2 Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Budaörs teljes területe 2358,77 hektár. Ennek jelentős része, mintegy 64%-a kivett terület. A termőföldnek minősülő földrészek aránya 36%, ezen belül az erdők aránya a legmagasabb (a település területének mintegy 26%-a), az egyéb művelési ágak aránya nem jelentős (5% alatti). Az erdők a település északi részén helyezkednek el. Alsó- és Felsőszálláson jelentős a szőlő és gyümölcsös művelési ágba sorolt földrészek aránya, amelyek a kivett földrészekkel keverednek. Egy összefüggő gyümölcsös művelési ágba sorolt terület található a vasúti pályától délre, a Malomdűlő mentén. A településen található művelési ágak megoszlása az alábbi:



- kivett terület 64,02%
- szántó 0,43%
- szőlő 0,90%
- kert 0,41%
- gyümölcsös 1,75%
- gyeper (rét) 4,66%
- gyeper (legelő) 1,94%
- erdő 25,89%
- fásított terület 0,005%

MŰVELÉSI ÁG	MINŐSÉGI OSZTÁLY	TERÜLETNAGYSÁG (ha)	TERÜLET ÖSSZESEN (ha)
szántó	3	7,968	10,064
	4	0,759	
	6	1,337	
szőlő	3	0,845	21,134
	4	0,900	
	5	3,367	
	6	7,557	
	7	6,455	
	8	2,010	
kert	3	0,099	9,696
	5	4,664	
	6	0,917	
	7	0,370	
	8	3,646	
gyümölcsös	3	1,992	41,333
	4	0,603	
	5	38,394	
	6	0,118	
	7	0,226	
gyeper (rét)	1	0,094	109,836
	3	108,396	
	5	1,346	
gyeper (legelő)	2	0,091	45,763
	3	38,888	
	5	6,100	
	6	0,684	
erdő	1	103,72	610,634
	2	38,004	
	3	0,697	
	4	146,808	
	5	290,978	
	6	30,427	
fásított terület	6	0,112	0,112

21.táblázat: A termőföldek művelési ágak és minőségi osztályok szerint Budaörsön

Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

Művelési ágak vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Földrészletek

☐ Közigazgatási határ

Művelési ágak

☐ Szántó

☐ Rét

☐ Szőlő

☐ Kert

☐ Gyümölcsös

☐ Legelő

☐ Erdő

☐ Kivett terület

☐ Fásított terület



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

Minőségi osztályok vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Földrészletek

Közigazgatási határ

Minőségi osztályok

0

1

2

3

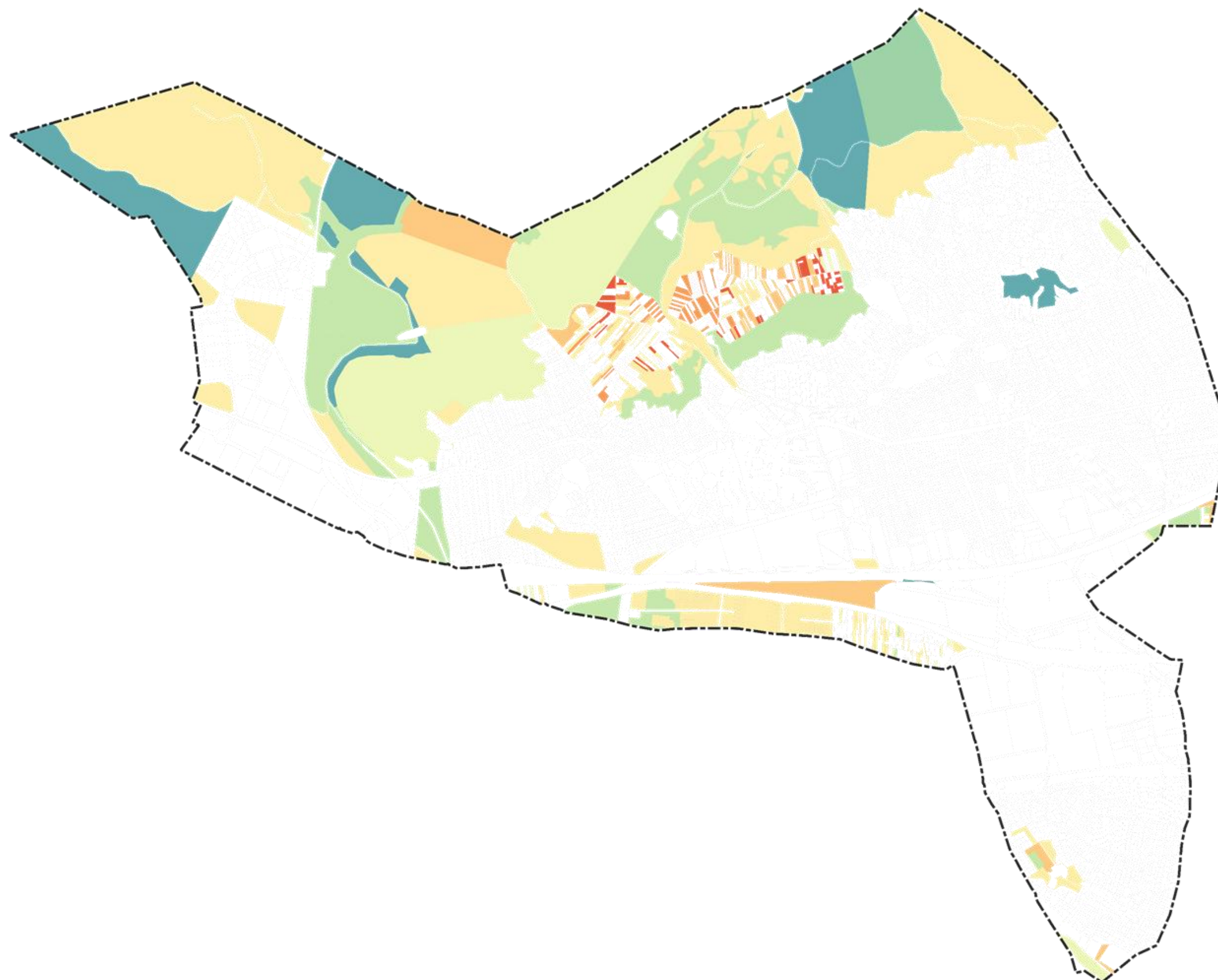
4

5

6

7

8



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

Művelési ágak minőségi osztályainak vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Földrészletek

Közigazgatási határ

Művelési ágak minőségi osztályai

Szántó

3
4
6

Rét

1
3
5

Szőlő

3
4
5
6
7
8

Kert

3
5
6
7
8

Gyümölcsös

3
4
5
6
7

Legelő

2
3
5
6

Erdő

1
2
3
4
5
6

Fásított terület

6



1.14.1.3 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk, rendeltetésük szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolódnak.

A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- lakóterületek
 - nagyvárosias lakótelep területe (Ln-Ltp)
 - kisvárosias lakóterület (Lk)
 - kertvárosias lakóterület (Lke)
- vegyes területek:
- településközpont terület
 - intézményi terület (Vt)
 - gazdasági területek (Vi)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- üdülőterületek:
 - hétvégiházas üdülő terület (Üh)
- különleges beépítésre szánt területek
 - intézményi, rekreációs, szabadidős létesítmények területe (K-1, K-rek)
 - sportterület (K-Sp)
 - temetőterület (K-T)
 - autóbusz-pályaudvar (K-Ap)
 - közmű (K-Km)

A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- közlekedési és közmű területek:
 - közúti közlekedési terület (Köu)
 - kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- zöldterületek
 - közpark (Zkp)
 - közkert (Zkk)
- erdőterületek:
 - védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
 - gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)
 - cc) közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek).
- mezőgazdasági területek:
- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- vízgazdálkodási terület:
 - vízfolyások területe (V)
- természetközeli területek:
 - természetközeli területek (Tk)
- különleges beépítésre nem szánt terület:
 - sportcélú terület (Kb-Sp)
 - rekreációs terület (Kb-Rek)
 - növényzettel fedett vízmosások, horhosok területe (Kb-Vm)



- fásított köztér területe (Kb-Kt)
- szabadtéri rendezvények területe (Kb-Szi)
- temetők területe (Kb-T)

Lakóterületek

A település lakóterületeinek fejlesztése a kialakult településszerkezet és a morfológiai adottságok miatt viszonylag korlátozott területen lehetséges, mivel a hatályos TSZT nem tartalmaz új lakóterületi fejlesztéseket, így az elsődleges cél a már kijelölt, jelenlegi lakóterületek beépülése. Mivel Budaörsöt is érinti az agglomerációs településeken jelentkező ugrásszerű lakosságszám növekedés, így olyan beépítés intenzitás meghatározására van szükség, amely biztosítja, hogy a jelenleg kialakult állapotnak a lehető legkisebb mértékben sűrűsödjön.

A TSZT-ben meghatározott három lakóterületi típus a település alábbi területein található. a Szabadság utca – Bretzföld utca – Baross utca mentén található paneles lakótelep terület tartozik a nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba.

A kisvárosias lakóterület jellemzően a település központi vegyes területei és a kertvárosias lakóterületek között, valamint nyugati irányban a nagyvárosias, valamint vegyes területek és a kertvárosias lakóterületek között helyezkedik el. Kisvárosias lakóterület az alábbi tömbökben található:

- Farkasréti úttól a Tavaszi utcáig és a Tavaszi utca – Budafoki út – Stefánia utca – Pacsirta utca menti teleksor – Törökbálinti út – Csata utca – Deák F. utca – Vasvári Pál utca által határolt terület, és hozzá csatlakozva fejlesztési területként a Hársfa utcai átalakuló területe
- a Kőhegyet övező terület: a Máriavölgy utca - Naphegy utca - Kossuth utca – Kisfaludy utca által határolt tömbök
- Kálvária környezete: a Kisfaludy utca – Víg utca - Szabadság út – Új Városháza által határolt terület tömbjei
- Szabadság út – Petőfi utca - Baross utca menti teleksor – Komáromi utca által határolt terület
- az igazgatási központ mögötti tömbök területe
- az Ifjúság utca mögötti új fejlesztési terület paneles lakótelep felé eső része
- Szivárvány utcától nyugatra a lakótelep északi oldalán
- Puskás Tivadar – Kardvirág utca – Baross utca, valamint a Munkácsy Mihály utca – Moha utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömbökben

A kertvárosias lakóterületbe a következő tömbök tartoznak:

- a budapesti közigazgatási határ irányában húzódó lakóterületek a Frank-hegy déli határáról az autópályáig
- Baross utca alatti területek
- Törökugraton és a környezetében lévő lakóterületek
- Kamaraerdő lakóterületei
- Odvas-hegy – Út-hegy – Csík-hegy alatti déli lejtők a Szabadság útig

Vegyes területek

A vegyes területfelhasználások elsősorban a település központi részén, valamint a lakóterületek között szigetszerűen találhatók. A településközpont területek:

- Szabadság út, Károly király utca, Nefelejcs és Stefánia utcamenti területek
- a lakótelep nyugati oldalán a Puskás Tivadar út menti területek
- a lakótelepbe ékelődve a Bretzföld utca, Szabadság út és Szivárvány utca menti területek



A vegyes intézményi területek a település igazgatási, oktatási, nevelési központja, valamint a további oktatási, művelődési és egészségügyi intézmények területei, amelyek mozaikosan jelennek meg a település szerkezetében.

Gazdasági területek

A kereskedelmi-szolgáltató területek alkotják a gazdasági területek jelentős részét.

- M1-M7 autópálya közös szakaszának az északi oldalon és déli oldala mentén jelentős kiterjedésben, északon a Baross utca – kertvárosias lakóterületek – Csata utca és Stefánia utca határvonaláig, délen egészen a vasútvonalig
- a vasúttól délre egészen a Hosszúréti-patakig Sport utcai felüljárótól keletre, amibe a Vasútsor utca menti üdülőterület ékelődik be
- nyugaton az iparterületektől délre, egészen az autópályáig

Az ipari területek szinte mindegyike koncentráltan, a település északnyugati részén helyezkednek el, az 1. sz. főúttól északra és a Gyár utcától nyugatra a közigazgatási terület határáig. Egy kisebb iparterület a vasút és Vasútsor utca közötti üdülőterületbe ékelődik.

Üdülőterületek

Elsősorban a település északi részén helyezkednek el:

- Frank-hegyi üdülőterülete és távlati üdülőterületei
- Szüret utca északi végénél a Som utcától északra található területek
- a vasúttól délre található, a vasút – Vasútsor utca - Méhecske utca – Vasútdűlő által határolt tömbök

Különleges területek

Különleges beépítésre szánt területek:

- Stefánia utca – Hársfa utca – Budafoki út – autópálya által határolt terület, mint intézmény (kereskedelem-szolgáltatás, sport, rekreáció, oktatás)
- Baross utca mentén a Tenisz-centrum területe, valamint Árok utca menti városi sporttelep, mint sport
- Muskáti utca menti terület és hozzá északról csatlakozva a 031 hrsz ingatlan, mint a nyugati városrész intézmény (sport, rekreáció, oktatás) tartalékterülete
- Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig, mint a város fejlesztési (intézményi, sport) tartalékterülete új városi intermodális csomóponttal
- Hosszúréti-patak menti terület nyugati része, valamint a Kamaraerdőn a törzsgyümölcsös területe, mint sport rekreációs terület
- Mechanikai Művek területe menti ingatlan, mint sport rekreációs terület
- Nefelejcs utca keleti oldalán a temető

Különleges beépítésre nem szánt területek:

- a lőterek területei, mint sport a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül
- Árok utca mentén a sportpálya területe
- a volt Farkasréti vitorlázó repülőtér területe, mint rekreáció a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül
- Mindszenty tér és a Köz tér fásított közterei
- Törökugrató kőbánya területe, mint szabadidős tevékenység eltöltésére szolgáló terület



- a hegyvidék vízmosásainak, horhosainak területei

Közlekedési és közmű területek

A közúti közlekedési terület területfelhasználásba tartoznak a város országos közúthálózatának és a helyi gyűjtőút hálózatának elemei:

- országos közúthálózat elemei:
 - M1-M7 autópálya
 - 1.sz. I rendű főút /Szabadság út, Templom tér, Budapesti út
 - 8102 jelű összekötőút /Gyár utca (10322, 045/2 hrsz-ek)/;
 - 81101 jelű összekötőút /Kinizsi utca
 - 81301 jelű bekötő út /Kinizsi utca Vasútállomás közötti
- helyi gyűjtőút hálózat elemei:
 - a meglévő
az AUCHAN körforgalmi csomópont és a Budafoki út közötti – részben egyirányú – szervizút / Árok utca / Baross utca / Bokréta utca / Budapesti út / Bretzfeld utca / Clementis László utca / Csata utca / Farkasréti út / Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között) / Kamaraerdei út / Károly király utca / Kinizsi utca / Kisfaludy utca / Kossuth Lajos utca / Nefelejcs utca / Petőfi Sándor utca / Puskás Tivadar utca / Seregély utca / Sport utca / Stefánia utca / Szabadság út / Szakály M. utca / Szivárvány utca / Törökbálinti utca / Vasút utca
 - tervezett
az AUCHANTól Ny-ra lévő új felüljáró / az AUCHAN körforgalmi csomópont és az Ibolya utca közötti - részben egyirányú – szervizút / Naphegy utca – Merengő utca / Odvashegy utca – Puttony utca – Hurok utca – Gyömbér utca – Sas utca / Temető utca

A kötőtpályás közlekedési területbe tartoznak a település országos kötőtpályás hálózatának elemei

- Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal
- PRÉKO iparvágány

Zöldterületek

A meglévő zöldterületek mellett fontos a tervezett zöldterületekhez szükséges hely biztosítása, a kijelölt helyeken azok kialakítása.

Közparkok:

- Árok utca menti közpark, sportcentrum és szabadidőpark
- Hosszúréti-patak menténi közpark
- Lévai utca és Ifjúság utca mentén a nagyvárosias lakóterület vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi területei
- Hársfa utca – Szervizút – Stefánia utca tömbbelsőben többfunkciós zöldterület *(tervezett)*
- Csillag utca és Alsóhatár út között, az autópálya zajvédő fala mögött vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi területe *(tervezett)*

Közkertek:

A nagy-, a kis- és kertvárosias lakóterületeken elszórtan létesültek, jellemzően egy funkciót magukba foglaló zöldterületek.



Erdőterületek

Az erdőterületek a településen három kategóriába vannak sorolva, védelmi, gazdasági és közjóléti rendeltetésű erdők.

Védelmi erdők az országos erdőnyilvántartási adattárban akként nyilvántartott területek

- a belterületet északról övező Budai-dombság területének erdősült területei
- autópályák menti védő funkciót ellátó erdőterületek
- Tétényi fennsík erdőfoltja
- Gyár utca melletti erdőterület

Gazdasági erdők az országos erdőnyilvántartási adattárban akként nyilvántartott területek, amelyek a közigazgatási terület északnyugati részén találhatók.

Közjóléti erdők az országos erdőnyilvántartási adattárban akként nyilvántartott területek:

- Tűzkő-hegy: meglévő, megmaradó erdőterület
- Nap-hegy
- Törökugrató melletti parkerdő

Mezőgazdasági területek

A kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásba zártkerti területek tartoznak:

- Alsószállás
- Felsőszállás
- Malomdűlő

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület területfelhasználásba sorolt:

- Hosszúréti-patak
- Budaörsi-mellékág
- Budakeszi-mellékág

Természetközeli terület

Természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek

- a Törökugrató kopár-gyepes területe
- a Tájvédelmi Körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterülete
- Úthegy országosan védett sziklagyepei, amely a Budai Tájvédelmi Körzet része
- az Odvas-hegy országosan védett sziklagyepei, amely a Budai Tájvédelmi Körzet része
- a Kő-hegy országosan védett sziklagyepei, amely a Budai Tájvédelmi Körzet része
- a Tétényi-fennsík, amely jelenleg gyepes-kopár, helyenként foltokban megjelenő cserjékkel
- a Kő-hegy feletti 1348/1 hrsz.-ú ingatlan területén található sziklagyep
- a Kálvária domb sziklagyepe, amely továbbá: vallási emlék- és kegyhely



1.14.1.4 Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A Lechner Tudásközpont által szolgáltatott, az épületek elsődleges rendeltetésére vonatkozó téradatok sok esetben pontatlanok, csak tendenciák megállapítására (pl. egy nagyobb területre vonatkozó következtetések levonására) alkalmasak. A fejezet az önkormányzat adatszolgáltatása szerinti pontosításoknak megfelelően készült el.

Budaörs Város Önkormányzata által szolgáltatott adatszolgáltatás alapján a területfelhasználásban meghatározó a lakó- és az ipari-gazdasági funkció, amely mellett teljes körűen kiépült az igazgatási, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális-, szabadidő- és sport intézményhálózata is. Az intézmények zöme a történelmi városmagban, valamint az intézményi városközpontban és azok közvetlen környezetében koncentrálódnak. Budaörs városi szerepkörét tekintve megfelelő intézményhálózattal rendelkezik.

Budaörs 11 funkcionálisan elkülönülő városrészből áll, melyek városrészen belüli, illetve az egész városra kiterjedő funkcióját városrészenként érdemes elemezni.

1. Nyugati ipari-gazdasági terület

A nyugati városrészben több olyan országos jelentőségű ipari (2014-ben fődíjat nyert Budaörs-Ipari és Technológiai Park (BITEP)), gazdasági és kereskedelmi vállalat (pl.: ALDI, Magyar Posta Zrt., OBI, Metro) telephelye található, amelyek szerkezetileg a város külső részén helyezkednek el. Az M1 autópálya mentén nagyobb tömbben kereskedelmi terület, míg az 1. sz. főút mentén inkább ipari területek vannak. A terület közvetlen szomszédságában található a Budakeszi Lőtér, valamint a Német-Magyar Katonai Temető.

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

A Hegyvidéki városrészeket alapvetően kertvárosias lakóterületek jellemzik, adottságaik kedvezőek: jó és közvetlen kapcsolataik vannak az intézményi városközponttal, az M1 autópálya és az 1. sz. főút közvetlen szomszédságában, emellett különböző funkciójú zöldterületek határolják le. Tájolásukból eredően kedvező a városra való kilátás. Kedvező adottságai miatt a területeken a lakófelhasználás a domináns.

3. Intézményi városközpont és lakótelep

Budaörs egyik legkoncentráltabb és beépített területe, itt találhatóak meg azok az intézményi és igazgatási funkciók, mint például bölcsődék, óvodák, általános és középiskolák, a pedagógiai szakszolgálat, a bíróság és a polgármesteri hivatal épülete is. A városrészt egységes, modern építészeti karakter jellemzi. A keleti területen irodaépületek, lakóparkok találhatóak, a déli rész pedig az autópálya menti kereskedelmi és gazdasági területekkel határos. A közlekedési hálózata megfelelő, a két fő összekötő gyűjtőútból és az 1. sz. főút közvetlen környezetéből tevődik össze. Ebből kifolyólag a városrész infrastrukturális ellátottsága is kielégítő az ott lakók számára.

4. Szállások területe

A városrész közvetlen környezete mellett fellelhetők hegyvidéki erdőterületek, melyek a domborzati viszonyokból kiindulva a gyümölcsösök és a kertek mellett, napjainkban már egyre többen tekintenek a területre mintha lakóházat lehetne építeni, és egyre nagyobb kihívás az illegális beépítések visszaszorítása. A vízhálózat kizárólag a Sóvirág és a Szüret utca egy részén épült ki, de a csatornahálózat kizárólag a Szüret utca egy részén áll rendelkezésre.

5. Hegyvidéki erdőterületek

Legnagyobb arányban itt találhatóak a város védett, beépítetlen erdő- és mezőgazdasági területei, melyek a Budai Tájvédelmi Körzethez tartoznak.



6. Frankhegy

Budaörs keleti határán elhelyezkedő, hétvégi házas üdülőterület. A területen a víziközmű-infrastruktúra csak töredékesen áll rendelkezésre. Intézményi ellátottság, valamint ellátási kapcsolatok nem jellemzik a városrészt, emellett a terület megközelítése sem megfelelő.

7. Történelmi belváros, településmag

A történelmi városrész a középkor óta létező, a 19. század végéig folyamatosan terjedő és változó településmag. A központot a templom környéki tér és épületek adják, jellemzően kertvárosias és kisvárosias lakóterületekkel. Napjainkban a városközponti funkciók, így az igazgatási, oktatási, kulturális, hitéleti létesítmények megtalálhatóak itt is.

8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

A város Budapesttel közvetlenül határos keleti részén, az autópályától északra elhelyezkedő kertvárosias lakóterület. Intézményi funkcióként itt találhatók bölcsődék, óvodák és általános iskolák, illetve több szociális- és egészségügyi ellátó intézmény is.

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

Budaörs egyik meghatározó kereskedelmi és gazdasági funkciójú területe. Az északi és déli területeket kettészeli a vasút, illetve az autópálya. A városrész erősen beépített, funkcióját tekintve itt találhatók meg az ipari, logisztikai, és bevásárlóközpontok. Szociális- és oktatási intézmények nincsenek.

10. Szilvás

Budaörs déli területe, a vasút és az M1 autópályától délre található, főleg hétvégi házas területekkel rendelkezik, nyugati része még részben beépítetlen. Funkcióját tekintve nagyrészt gyümölcsösök és kertek találhatók itt, intézmények nem.

11. Kamaraerdő

Legfőképpen zöldfelületi területek, szabadon álló családi házas telkek és gyümölcsösök találhatók meg Kamaraerdőben. A városrész funkcionális ellátottsága csekélynek mondható, egy-két szolgáltató, az önkormányzati tulajdonú Kamaraerdei Óvoda, az idősek otthona, közösségi ház és a háziorvosi rendelő áll rendelkezésre. Sport- és rekreációs célú zöldterületek, mint például a futballpálya, a játszótér és a tópark a Hosszúréti-patak part mentén húzódnak.

Az intézményi funkciók között az alábbiak (a teljesség igénye nélkül):

- **igazgatási funkciók:** Városháza, Kormányhivatal, Ügyészség, Járásbíróság, rendőrség, tűzoltóság;
- **kulturális intézmények:** Budaörs Latinovits Színház, Jókai Mór Művelődési Ház, Gróf Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár, Városháza, Jakob Bleyer Heimatmuseum;
- **hitéleti intézmények:** római katolikus, református, evangélikus, görögkatolikus, Hit Gyülekezete, Tan Kapuja Buddhista Egyház, Kőszikla Baptista Gyülekezet;
- **kereskedelmi intézmények:** városi termelői piac, halpiac, Lidl, Tesco, Auchan, Metro, IKEA, Decathlon, OBI, Korzó Budaörs, Shopland bevásárlópark;
- **oktatási intézmények:** bölcsődék, óvodák, általános iskolák, művészeti iskolák, középiskolák, Pest Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat Budakeszi Tagintézménye;
- **sport- és rekreációs létesítmények:** Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand (BVUSS), Budaörsi SC Sporttelep, Terrapark Fitness, Androméda Sportcentrum;



- **szálláshely-szolgáltató intézmények:** Holiday Inn, Adler Hotel és Panzió, Olympos Panzió, vendégházak, apartmanok;
- **szociális- és egészségügyi intézmények:** Budaörsi Egészségügyi Központ – TritonLife Magánkórház, Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézmény, Fogyatékosok Napközi Otthona, Szociális és Gyermekjóléti Központ Idősek Otthona, Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ, Család- és gyermekjóléti Szolgálat, Támogató Szolgálat.

Az igazgatási funkciókat a Polgármesteri Hivatal, valamint a járási és vármegyei szervek látják el. A közbiztonsági feladatokat a Helyi Hivatalos Tűzoltóság és az Önkéntes Tűzoltó Közhasznú Egyesület, mint tűzoltóság, valamint a helyi rendőrkapitányság biztosítja. Az egészségügyi ellátás központi intézménye a Budaörsi Egészségügyi Központ – TritonLife Magánkórház, amely a budaörsiek számára teljes körű járó- és fekvőbeteg szakellátást nyújt. A város több pontján működnek háziorvosi, gyermekorvosi és fogorvosi rendelők, valamint védőnői szolgálat, amelyek kiegészülnek a szociális intézmények – például idősek otthona, családsegítő és gyermekjóléti központ, illetve fogyatékosok napközi otthona – szolgáltatásaival. Az oktatási intézményrendszer a 2010-es évek közepén jelentős átalakuláson ment keresztül: az iskolák fenntartása a Klebelsberg Intézményfenntartó Központhoz került, míg a működtetést több esetben megtartotta az önkormányzat. Budaörsön több bölcsőde és óvoda is működik, mint például a Dózsa György utcai és a Lévai utcai bölcsődék, valamint 12 óvoda, ebből 10 önkormányzati tulajdonú, a Szabadság úti óvoda egyházi fenntartású, a Vitamini Óvoda magán fenntartású. Emellett a városban 5 általános iskola, 2 középiskola, valamint 2 művészeti iskola is található.

A kulturális élet központi szereplői a Budaörsi Latinovits Színház, a Jókai Mór Művelődési Ház és a Gróf Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár, melyek meghatározó közművelődési intézményként működnek. Az ellátási és szolgáltatási intézmények hálózata szintén széleskörű, döntően a belvárosi zónában, valamint az M1-M7 autópálya mellett elhelyezkedő ipari parkok mentén összpontosulnak. A funkcionális ellátottságot tovább erősítik a rekreációs létesítmények, sportpályák, egészségügyi szolgáltatások és a közösségi közlekedési csomópontok körüli fejlesztések. Budaörs funkcionális ellátottsága kiegyensúlyozott, az intézményhálózat strukturáltsága megfelelő és alkalmas a környező települések lakosságának ellátására is.



BUDAÖRS VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE

Funkcióvizsgálat



JELMAGYARÁZAT

□ Földrészletek

Funkciók

- Általános Iskola
- Bölcsőde
- Egészségügyi Intézmény
- Középiskola
- Kulturális, Szabadidő, Sport
- Művészeti Iskola
- Óvoda
- Pedagógiai Szakszolgálat
- Szociális Intézmény

1.14.1.5 Alulhasznosított, használaton kívüli és barnamezős területek

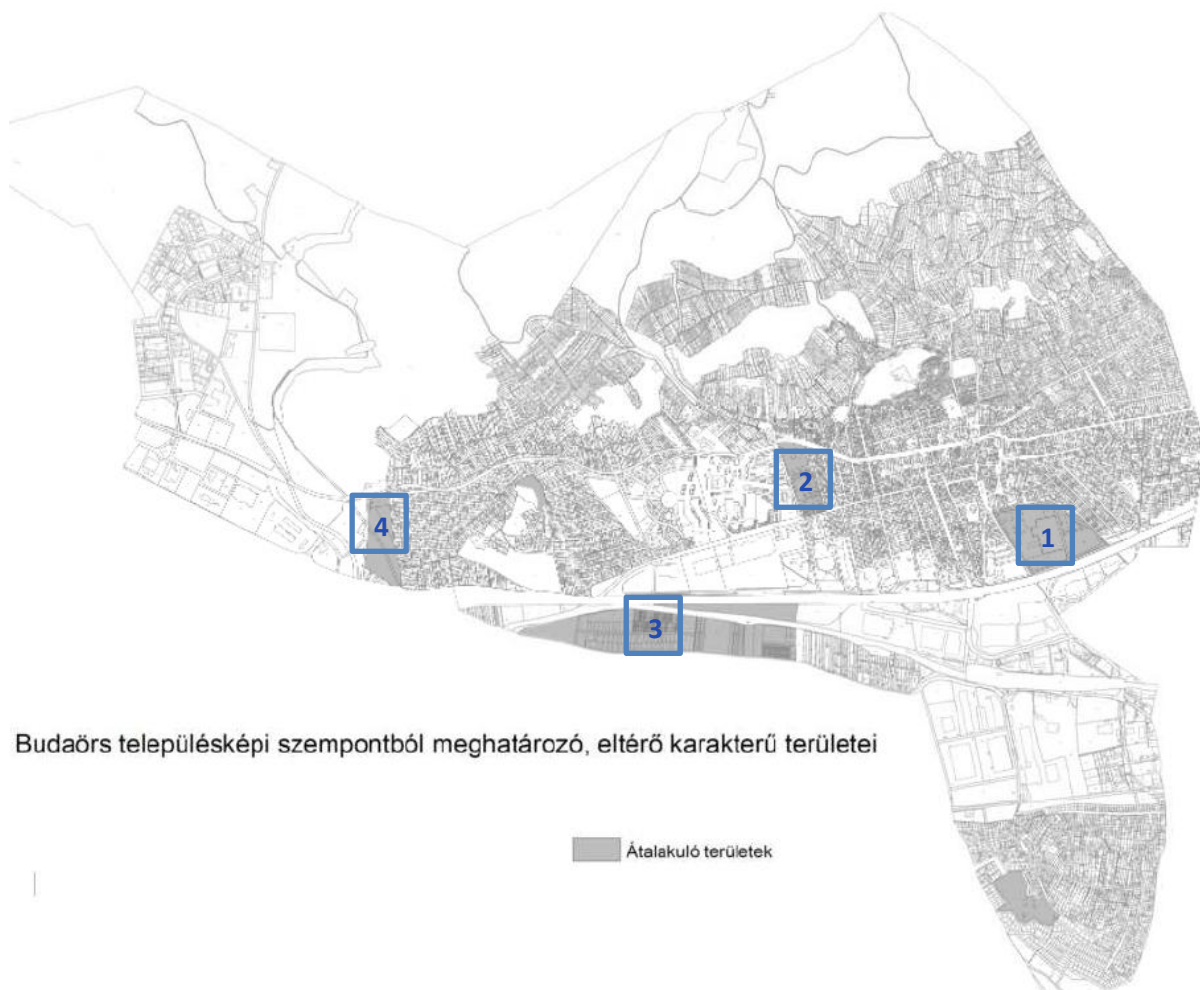
A település nem rendelkezik sem használaton kívüli területtel, sem klasszikus barnamezős területtel.

2017-ben a települési főépítési iroda munkatársai készítették el Budaörs településképi arculati kézikönyvét (TAK), amelyben meghatározták a településképi szempontból meghatározó területeket, területegységeket. Ezek egyike az **átalakuló területek** karakterzónája, ami jellemzően jelenleg még beépítetlen területeket foglal magába, melyek rövid-középtávú fejlesztésével lehet számolni.

Az átalakuló területek közé 4 db területegységet soroltak, melyek mindegyike az **alulhasznosított területek** definíciójának felel meg:

1. **Hársfa utca menti alközponti terület:** „Az önkormányzati területeken 2006-2009 évek folyamán megvalósult intézményi és rekreációs fejlesztések (1.sz. Általános Iskola, Városi Sportcsarnok és Uszoda) jelentős lendületet adtak a terület fejlődésének, amit a 2009-es években kialakult világgazdasági válság derékba tört, így a kialakított szervízút menti területeken elmaradtak azok a jelentős fejlesztések, melyek során végleges arculata lehetne az Alközponti területnek. A beruházások megghiúsulásával továbbra is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik a terület, aminek a középhosszútávon való beépülésével lehet számolni. A terület beépülésére egyelőre csak ötletszerű elképzelések vannak, így konkrét beruházásokról nem beszélhetünk. A területre hatályos szabályozási előírások kereskedelem, szolgáltatás, iroda, kulturális és szórakoztató funkciók kialakítását irányozzák elő a területen. A Városvezetés elképzelései alapján a területen olyan központi, közösségi terület kialakítása is a cél, amely mind esztétikai megjelenésében, mind funkciójában a Város érdekeit szolgálják. A jelenlegi gazdasági terület településképi megjelenése nem esztétikus, így annak megújulása pozitív hatással lesz a Város arculati megjelenésére.”
2. **volt PVCSV területe:** „A központi elhelyezkedése, infrastrukturális ellátottsága miatt jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területként számon tartott terület, melyet a 2002-ben elfogadott - jelenleg felülvizsgálat alatt álló - településfejlesztési koncepció is Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani. A területen nagy volumenű beruházás valósulhat meg, mely Budaörs arculatának meghatározó elemévé válhat. A beépíthetőség kereteit jelenleg folyamatban lévő szabályozási terv módosítás fogják meghatározni. A tömb közép- hosszú távú beépülése (az erre vonatkozó önkormányzati döntés alapján 100 lakásban lett maximalizálva, a kereskedelem-szolgáltatás, irodafunkció 25.000 m² maximális bruttó szintterülettel) jelentős hatással lesz a környező közúthálózatra, melyek csomóponti fejlesztéseket tesznek szükségessé a tömb közvetlen környezetében.”
3. **Szilvás és a vasút feletti háromszög telek:** „A terület két jól elkülöníthető, de szervesen összefüggő területből áll: magából a Szilvásból (vasúti pálya, Törökbálint közigazgatási határ, Vasút-dűlő által határolt terület) és a 098/2 hrsz-ú területből (1. sz. vasútvonal, Sport utca és M1-M7 közös autópálya szakasz által határolt háromszög alakú terület). A 098/2 hrsz-ú terület a Szilvás területétől északra helyezkedik el és a vasútvonal választja el tőle. A terület fejlesztési céljainak meghatározása jelenleg is folyamatban van.”
4. **volt LM Magyarország területe:** „A jelenleg üres terület az egyik legkiterjedtebb összefüggő önkormányzati tulajdonban lévő terület, mely fejlesztése előtt szükséges koncepcionálisan eldönteni, hogy milyen funkció, megjelenése lenne preferált. Ezután lehet részleteiben meghatározni, hogy milyen beépítési intenzitással, épületmagasság milyen beépítési struktúrával építhető be a terület.” (Forrás: TAK, 2017.)





Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

Átalakuló területek

52. ábra: Budaörs átalakuló területei

forrás: Budaörs településképi arculati kézikönyve (2017.). Készítette: Budaörs Város Önkormányzat Főépítész Iroda. Elérhető itt: https://budaors.hu/dokumentumok/onkormanyzat/tak_budaors_2017-09.pdf

1.14.1.6 Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A településen egyetlen terület említhető, amely szlömösödéssel érintett: az Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe sorolt Malomdűlő. A terület félig Budaörshöz, félig Törökbálinthoz tartozik, feltáró útja egyúttal a település határa is. Ezen az autópályák és a vasút által közrezárt, nehezen megközelíthető zárványterületen mozaikos használat (az illegális lakhatás és az eredeti funkció keveredése) jellemző. A településképi esetleges, az épületek és a telkeket határoló kerítések vegyes összképet mutatnak, több telek felszínét hulladéklerakás roncsolja. Az itt élők többségében alacsony társadalmi státuszúak, de a területet hivatalosan nem érinti szegregáció..

1.14.2 A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1 Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Budaörs telekstruktúráját a természetföldrajzi adottságok – domborzat és vízrajz – mellett a történelmi fejlődés befolyásolta. A települést a XVIII. században telepítették újra az elnéptelenedett középkori falu romjain, sváb nemzetiségű lakossággal; a településközpont szabályos úthálózatán és telekstruktúráján máig érzékelhető a telepített falu jelleg. A mélyebb fekvésű, kertvárosias területeken és a gazdasági területeken a szabályos utca- és telekkiosztás jellemző. Ezzel szemben a dombokon,

hegyoldalakon fekvő, általában korábbi zártkerti művelésből lakóterületté átalakult városrészekben a szabálytalan, a domborzathoz és a vízrajzhoz alkalmazkodó telekstruktúra figyelhető meg.

A történelmi belvárosban az 400-1000 m² közötti méretű telkek jellemzőek, szalagtelkeken egymás mögé épített házrészek az idők során eltérő tulajdonosokhoz kerültek, így alakultak ki a közös udvarok, amelyekhez önálló telkeket alakítottak. Ennek eredményeként a belvárosban sok telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, egymás telkein, szolgalmi joggal járnak át a saját házrészükig. Egyes esetekben ezekből a szolgalmi jogokból magánutak, közterületnek minősülő zsákutcák alakultak ki, amelyekhez apró, 300 m² alatti telkek csatlakoznak.

A belvároshoz tartozó, telekstruktúra szempontjából speciális településrész az egykori pincés terület, ahol a domborzati viszonyokat lekövető, párhuzamos úthálózat és apró telkek alakultak ki. Tipikusak a 300 m² alatti méretű telkek, amelyek kétoldali közterületi kapcsolattal rendelkeznek.

A Budaörsi lakótelepen jellemzőek a 2000 m² alatti ún. úszótelkek, amelyeken lakóépületek állnak, és a többségében 4000 m² feletti telkek, amelyeken közintézmények helyezkednek el. Ezeket veszik körül a közhasználatú, jelentős zöldfelületű szabadterek.



Történelmi belváros



Egykori pincés területek



Budaörsi lakótelep

A kertvárosias lakóterületek telekstruktúrája jelentősen különbözik aszerint, hogy a sík szántóterületeken vagy a dombvidéki szőlő és gyümölcsös művelésű területeken jöttek-e létre. A nyugati kertvárosias lakóterületen, a Kamaraerdő déli részén és az Ürgésdűlő környékén helyenként teljesen egységes telekstruktúrájú, szabályos hálózatos utcákat alakítottak ki.



Ürgés-dűlő

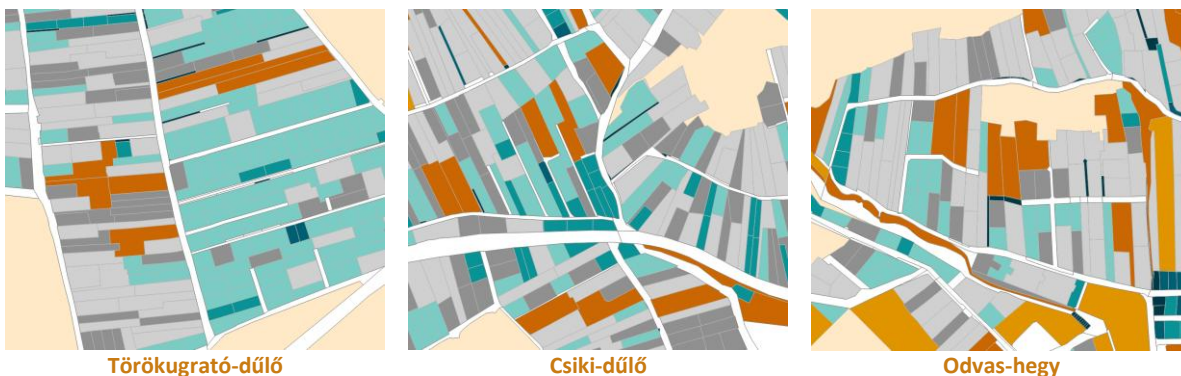


Kamaraerdő



Fodros utca környéke

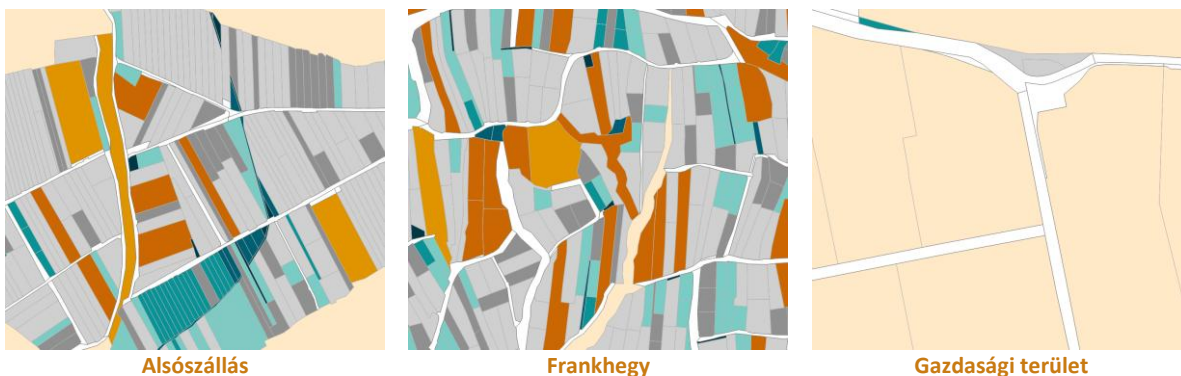
A Törökugrató-dűlő, a Csiki-dűlő és az Odvas-hegy keskeny, jellemzően keskeny szalagtelkei a domborzati adottságokra és a zártkerti múltra vezethetők vissza. Az egykori hosszú, keskeny szalagtelkeket gyakran több részre szabdalják fel, és teleknyélen, szolgalmi utakon vagy keskeny zsákutcákon keresztül tárják fel őket.



Északon, Alsó- és Felsőszállás kertes mezőgazdasági területén a domborzati viszonyokhoz igazodva keskeny, hosszú telkek alakultak ki. Az egy ütemben történő kijelöléseket a szabályos alakzatok jelzik. A lakófunkció megjelenését jól mutatják a hátsótelek-osztások és a teleknyelek, keskeny magánutak, zsákutcák.

A Frankhegy üdülőterületén az úthálózat és a telekstruktúra is szabálytalan összképet mutat, amit a változatos domborzat és a vízelvezető árkok mellett az esetlegesség, tervezetlenség eredményezett. A változatos telekméreteket mutatják a valóságban is tapasztalható mozaikos területhasználatot, ahol a zártkerti jelleg, az üdülési funkció és az illegálisan megjelenő állandó lakhatás keveredik.

A nagy méretű, 9000 m² feletti telkek kifejezetten az ipari-gazdasági területeken jellemzőek, amelyek a nyugati településhatáron és a vasút, illetve az autópálya mentén helyezkednek el. A külterületi, döntően erdő és kopárság művelési ágban lévő telkek a legnagyobb méretűek.



A településen található telkek telekméret szerinti eloszlását az alábbi táblázat foglalja össze:

TELEKMÉRET	DARABSZÁM (DB)	ELOSZLÁS (%)
0 - 300	1525	13,60
300 - 400	561	5,44
400 - 600	1666	14,86
600 - 800	2374	21,18
800 - 1000	1499	13,37
1000 - 2000	2554	22,78
2000 - 4000	528	4,71
4000 - 9000	274	2,44
9000 <	229	2,04

22.táblázat: A telkek telekméretek szerinti eloszlása

Forrás: Lechner Központ adatszolgáltatása alapján saját szerkesztés

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

Telekméretek vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

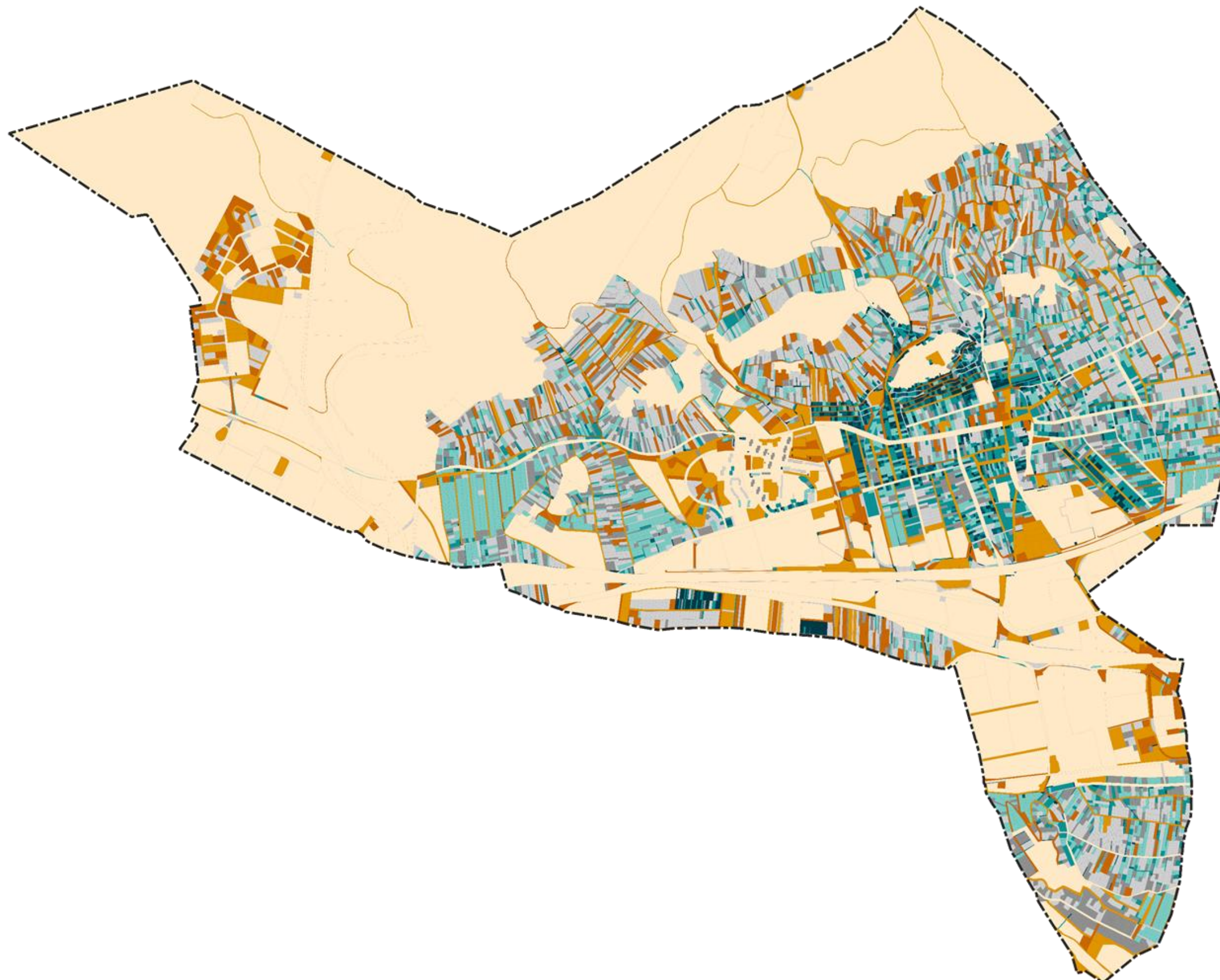
Alaptérképi elemek

Földrészletek

Közigazgatási határ

Telekméret (m²)

- 0-300
- 300-400
- 400-600
- 600-800
- 800-1000
- 1000-2000
- 2000-4000
- 4000-9000
- 9000-



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

Objektum-féleségek vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Földrészletek

☐ Közigazgatási határ

Objektum-féleségek

☐ Belterületi közterület

☐ Külföldi közterület

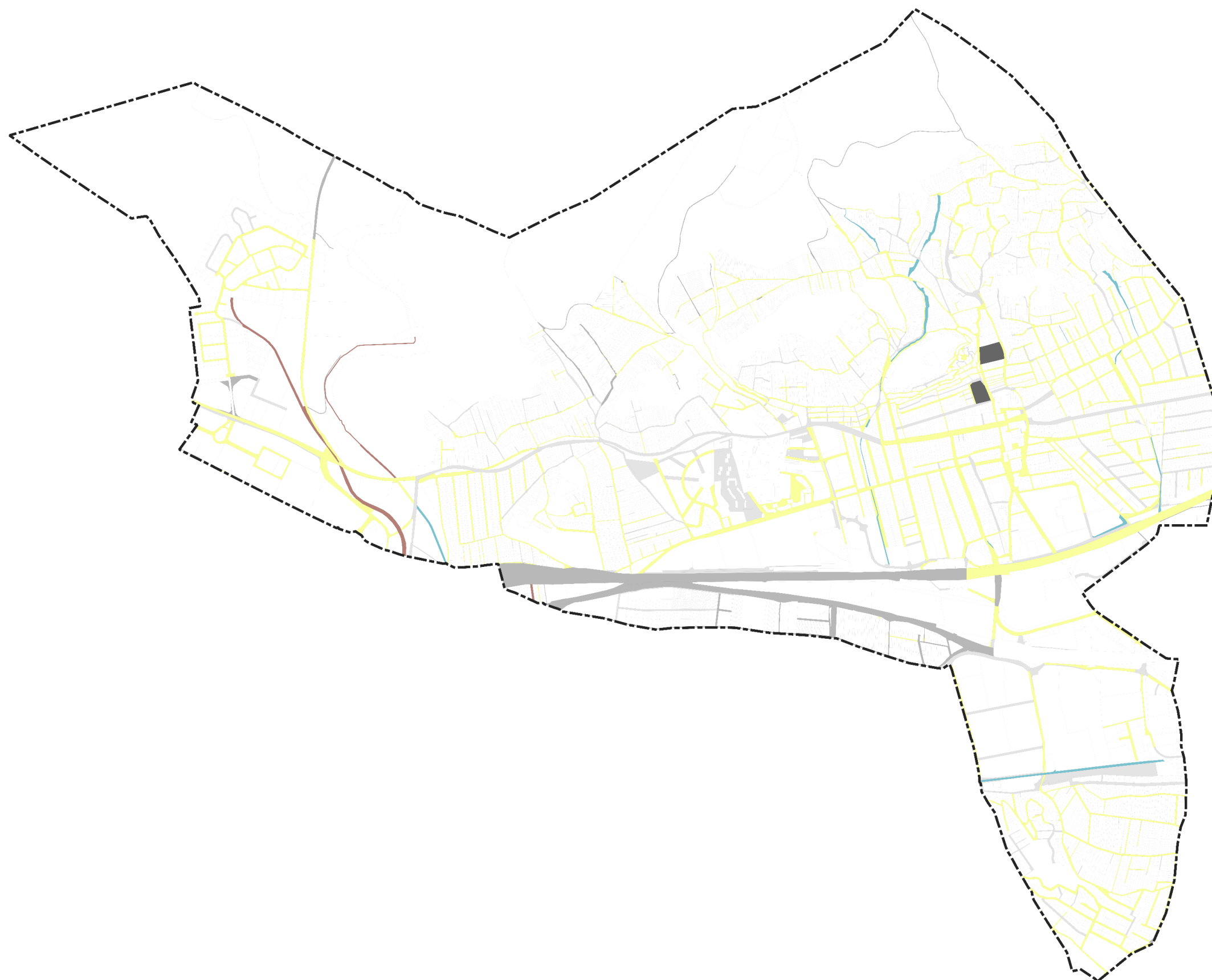
☐ Közút

☐ Vasút

☐ Dűlőút

☐ Közcsélú vízfelület

☐ Temető



1.14.2.2 Tulajdonjogi vizsgálat

A telkek tulajdonviszonyairól a Lechner Tudásközpont nem szolgáltatott adatot, ezért csak az önkormányzati törzsvagyronról kapott, 2025. június 6-i időállapot szerinti adatszolgáltatás állt rendelkezésre.

1.14.3 Önkormányzati tulajdon kataszter

A települési önkormányzat adatszolgáltatása szerint az önkormányzat tulajdonában összesen 359 hektárnyi terület van, amely a település közigazgatási területének mintegy 15%-át teszi ki. Jellemzően forgalomképtelen közterületek képezik az önkormányzat törzsvagyont.

Belterületen 307 hektár, a teljes önkormányzati ingatlanvagyon 85%-a fekszik. Ezek főként közterületek, mint például közutak, vízműsások, árkok, egyéb vízfelületek. A település két jelentős közparkja a Szabadidőpark (hrsz. 4175/5) és a Hosszúréti-patak menti rekreációs területek (hrsz. 4002/60, 4006/2). Önkormányzati tulajdonú lakótelepi közterületek a 4153/132, 4149/37, 1036/42, 1036/31, 1036/43, 1194/12 hrsz. telkek. Közterület még az ótemető (hrsz. 2085) és az autóbusz-végállomás (hrsz. 4153/133).

Belterületen az alábbi, nem közterületi besorolású ingatlanvagyon van az önkormányzat tulajdonában:

- a jelentős közintézmények telkei, pl. a régi posta (hrsz. 110/6), a régészeti kiállítás (hrsz. 596), a mentőállomás (hrsz. 8436/2), a nyugdíjasklub (hrsz. 2062/2), a Jókai Művelődési Ház és Budaörsi Latinovits Színház telke (hrsz. 2057), valamint a Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand (hrsz. 4099/5);
- az oktatási-nevelési intézmények telkei, pl. a 9, 228/5, 900, 1036/13, 1036/17, 1036/23, 1036/64, 1036/71, 2018, 2685/1, 2685/2, 3302, 3612/5, 4080/11, 4153/135, 4502/1, 4502/2, 9801/1 hrsz. telkek;
- önkormányzati lakóépületek telkei (hrsz. 1193, 4153/127), a Zichy-major telkei (hrsz. 145/2, 146, 151, 152/1, 153) és a Budaörsi lakótelepi társasházak (hrsz. 1036/1, 1036/3, 1036/5, 1036/7, 1036/8, 1036/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1036/33, 1036/34);
- nem közterületi besorolású parkok, játszóterek (hrsz. 3081, 4451, 7276/1, 9607), egyes lakótelepi szabadterek (hrsz. 1036/67, 1036/70, 1036/55), valamint a Csiki Pihenőkert és környéke (hrsz. 12154/3, 12156, 12157, 12159)
- önkormányzati sportterületek, pl. a Sportpálya (hrsz. 4175/3), a Hermann Sportpálya (hrsz. 1036/73) és a Teniszcentrum (hrsz. 4153/89);
- erdőterületek, kopárságok és felhagyott bányák, például a Törökugrató környéke (hrsz. 4289, 4319/2, 4317, 4302/2), a Kőhegy (hrsz. 1634/1), a Hegyalja utcai kopárság (hrsz. 1236/5), a volt kőfejtő (hrsz. 1348/1), a Naphegy (hrsz. 4320/3) és a Tűzkőhegy (hrsz. 9759/1);
- a közműellátás telkei (pl. 1036/14 hrsz., 1635 hrsz.);
- árkok, vízműsások pl. 9522/1, 2192/3, 2192/5, 2474/1, 9599, 9696/2 hrsz.
- beépítetlen területek, például a 4080/8, 4099/3, 8436/3, 8436/7, 8436/8, 12168, 10357/5, 12171, 12175, 10357/4 hrsz. telkek.

Külterületen a 098/4, 098/5, 0126/4 hrsz. erdők és néhány erdei dűlőút mellett a vasútvonaltól délre, a Malomdűlő mentén található, összefüggő gyümölcsös áll az önkormányzat tulajdonában, összesen több mint 200 db telken.

A zártkerti fekvésű területen dűlőutak és árkok telkei (pl. 8601, 8602, 8764, 8765, 8766 hrsz.) és a 7766 hrsz. erdő az önkormányzat tulajdona.



BUDAÖRS VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE

Önkormányzati tulajdonkataszter

JELMAGYARÁZAT

Közterületek



Alaptérképi elemek

Fölldrészletek

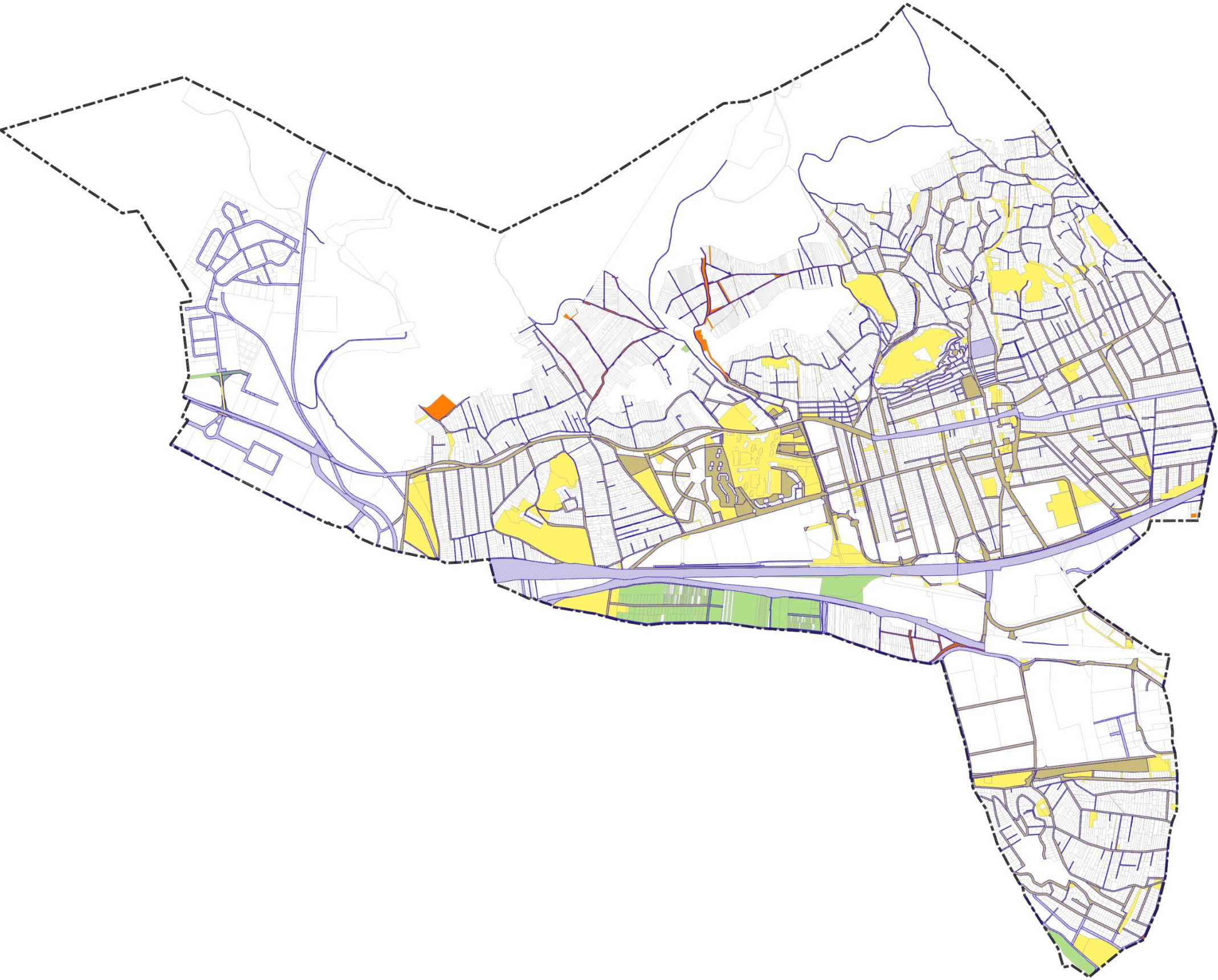
Közigazgatási határ

Önkormányzati tulajdonú fölldrészletek
fekvés szerint

belterületi

külterületi

zártkerti



1.14.4 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A megalapozó vizsgálat a Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft. által szolgáltatott téradatok alapján készült el. A téradatcsomag tartalmazza a földrészletek lehatárolását, valamint az épületállományt. A megalapozó vizsgálathoz külön geodéziai felmérés nem készült.

1.14.5 Az építmények vizsgálata

1.14.5.1 Funkció, kapacitás

Részletes kifejtését ld. a **1.10.1 Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)** fejezetben!

1.14.5.2 Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

Beépítési mód

A beépítési mód tekintetében jól lehatárolhatók a beépítési mód szerint jellemző zónák, de helyenként egyedi, telekszintű eltérések jellemzők környezetükhöz képest. A TÉKA által nevesített beépítési módok mindegyike előfordul a településen, de ikres beépítésről csak szórványosan beszélhetünk.

A település történeti központjában a hagyományos, oldalhatáron álló beépítési mód dominál, a zárt sorú beépítési mód a csak a XIX-XX. században jelent meg.





53. ábra: Oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési mód a történelmi belvárosban

A szabadon álló beépítési mód a kertvárosias és a gazdasági, ipari területeken a leginkább jellemző, de a kertvárosias településrészekben a hagyományos, oldalhatáron álló beépítés is megfigyelhető. Az intézményi városközpont területe is jellemzően szabadon álló beépítésű.

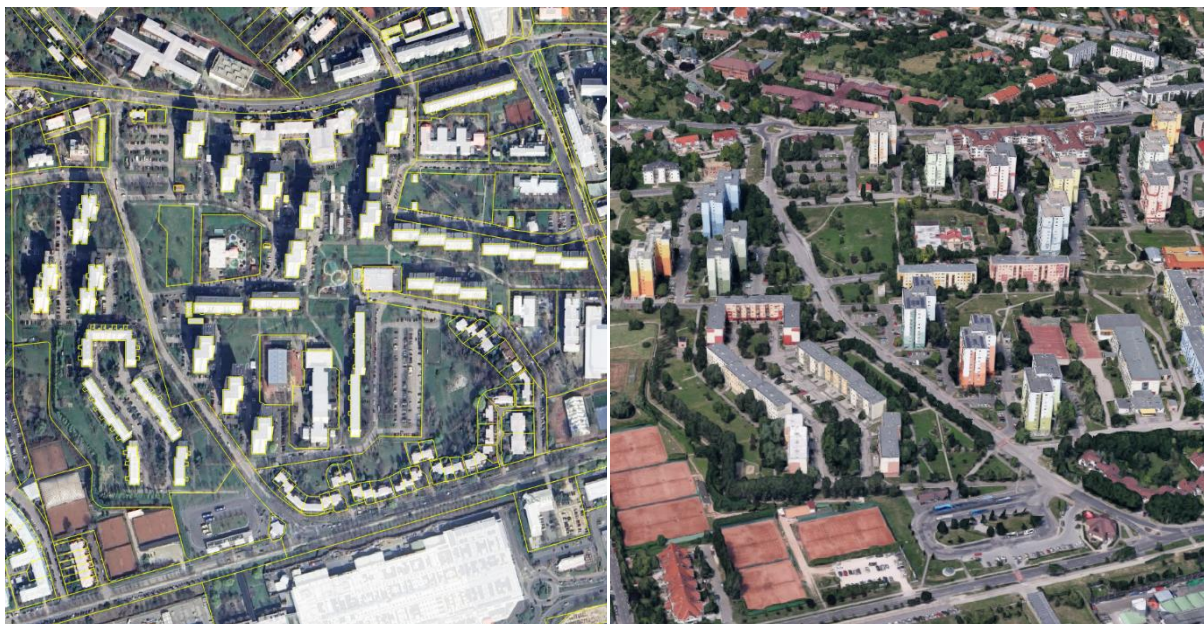


54. ábra: Szabadonálló beépítési mód kertvárosias lakóterületen



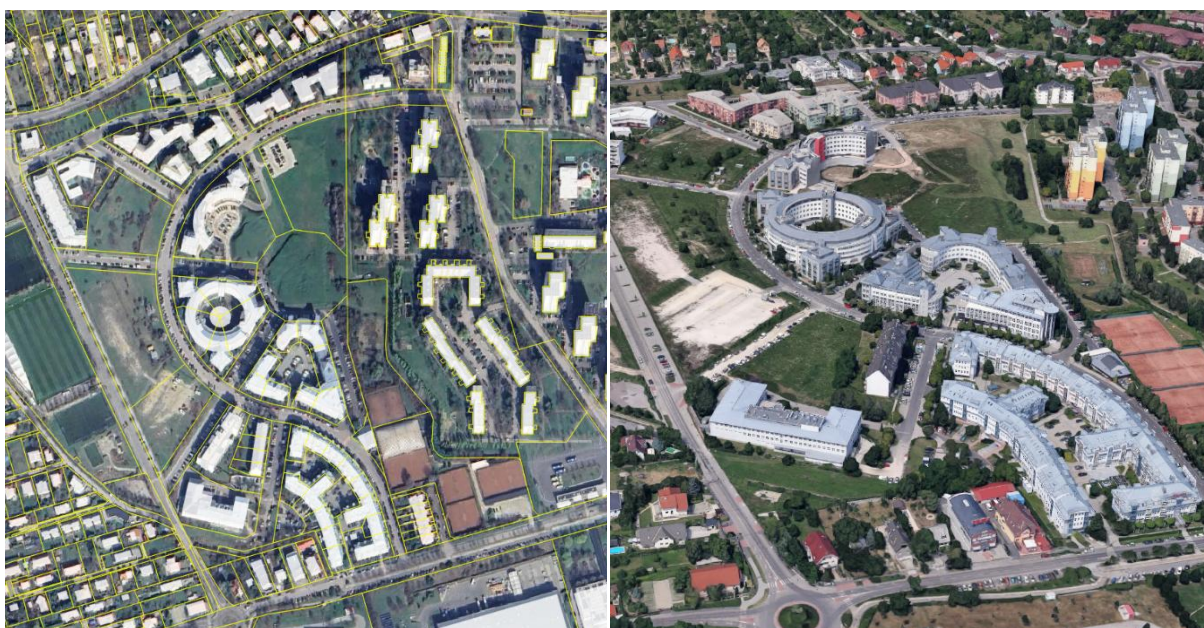
55. ábra: Szabadonálló beépítési mód gazdasági területen

A telepszerű beépítés jellegzetes helyszíne a 70-es, 80-as évek idején épült lakótelep és környezete, de a lakóteleptől délre található, az Ifjúság utca és Baross utca közötti terület már sorházas beépítésű. A lakótelepen a lakóingatlanok privatizációja érdekében ún. „úszótelkeket” alakítottak ki.



56. ábra: Szabadonálló beépítési mód kertvárosias lakóterületen

A lakóteleptől nyugatra elhelyezkedő új beépítésű városrész, a Terrapark zárt sorú beépítésű. A Fodros utca környékén néhány utcában (pl.: Liget utca) jellemző még a sorházas beépítés.



57. ábra: A Terrapark városrész zárt sorú beépítése

Beépítési mérték, sűrűség

A településen a beépítés mértéke és sűrűsége folyamatosan növekedett a beépített területek terjeszkedéssel párhuzamosan.

A város legintenzívebben beépített területe az intézményi városközpont és a lakótelep területe. Itt a beépítettség elsősorban a lakótelep házainak úszótelkein, azok sajátos telekmorfológiája miatt 80-100% közötti.

A történelmi belváros, elsősorban a Szabadság út, Károly király utca, Kisfaludy utca és a csatlakozó utcák beépítettsége közepesnek mondható, de magas sűrűséggel rendelkezik. A telkek beépítésének

mértéke többségében 30% fölötti, de találhatók 20% alatti, valamint 60% fölötti beépítettségű telkek, helyenként csoportosan, rövidebb utcaszakaszokon.

A kertvárosias beépítésű településrészeken – Törökugrató, Csiki-dűlő, út-hegy, Odvas-hegy, Budapesti út és Farkasréti út lakóterületei, Kamaraerdő – a beépítettség jellemzően 20% vagy az alatti, de megfigyelhető, hogy a Budapesthez közelebbi részeken gyakoribb a 20-30% közötti beépítettség. A kertvárosias részekben a beépítés sűrűsége is alacsonyabb a településközpontokhoz képest.

A gazdasági területeken a beépítettség nagyobb szórást mutat, az 5-10% közötti beépítettségű telkektől a 40-60% közötti beépítettségű telkekig. A beépítettség mértékének változásában nem vonható párhuzam a telekméretekkkel, találhatók nagy és kis területű alacsony (10% alatti), valamint magas (40% fölötti) beépítettségű telkek is. A nyugati ipari gazdasági területen a beépítés intenzitása közepes mértékű, 30-60% közötti.

Felsőszállás, Alsószállás és Frankhegy beépítettsége 5% alatti, helyenként találhatók 5-10% közötti beépítettségű telkek, ezen városrészekben a sűrűség is sokkal alacsonyabb a település többi részéhez képest

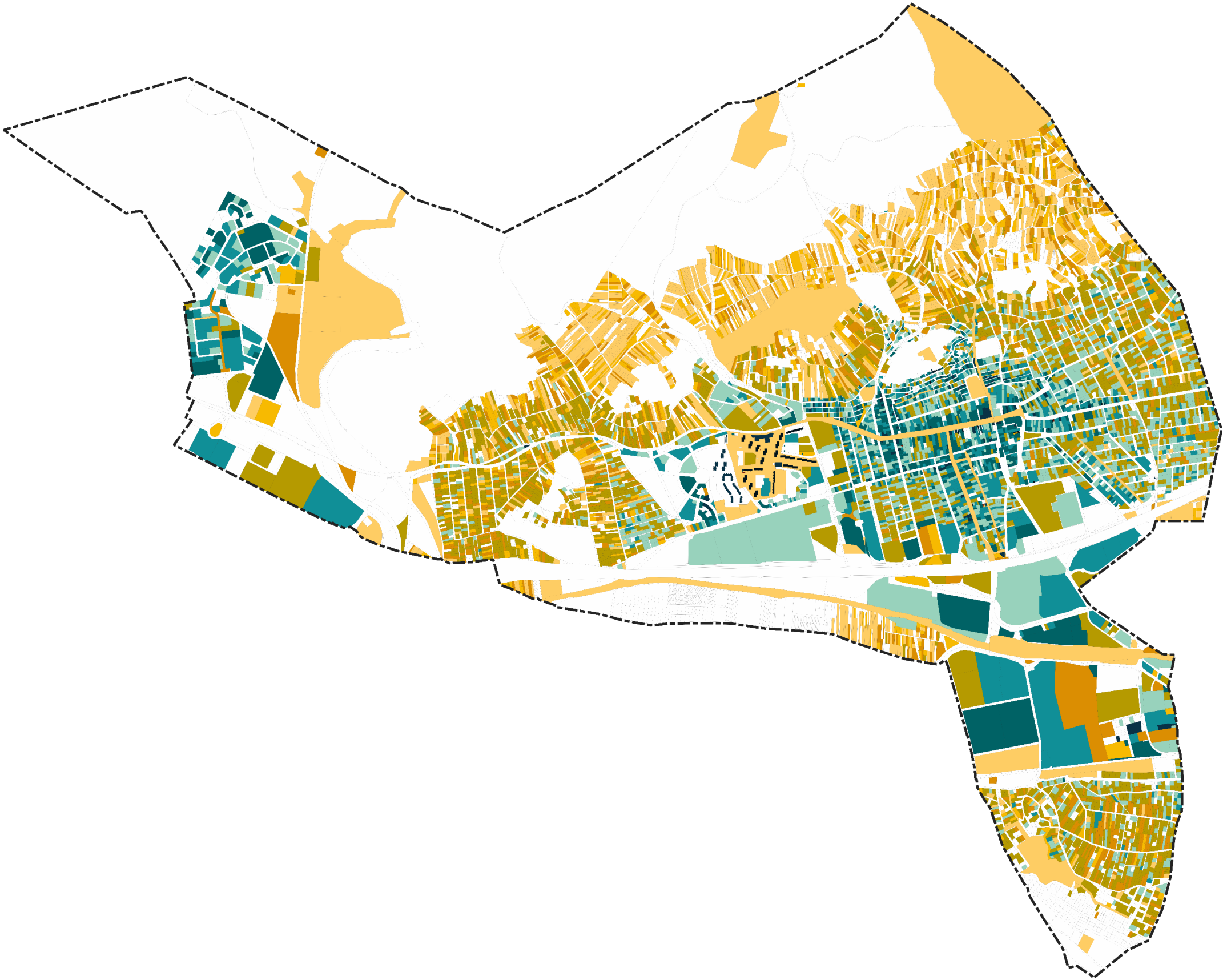


BUDAÖRS VÁROS
TELEPÜLÉSTERVE

Beépítettség vizsgálata

JELMAGYARÁZAT

- Alaptérképi elemek
Földrészletek
Közigazgatási határ
- Beépítettség
- 0%
 - 0-3%
 - 3-5%
 - 5-10%
 - 10-20%
 - 20-30%
 - 30-40%
 - 40-60%
 - 60-80%
 - 80-100%
 - 100%



1.14.5.3 Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Budaörs településképi arculati kézikönyvét (TAK) 2017-ben a települési főépítési iroda munkatársai készítették el. A TAK 9. oldala rögzíti, hogy a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása nem egyezik meg a városrészek lehatárolásával, mivel azokat nem a beépítési jellemzők alapján határolták le.

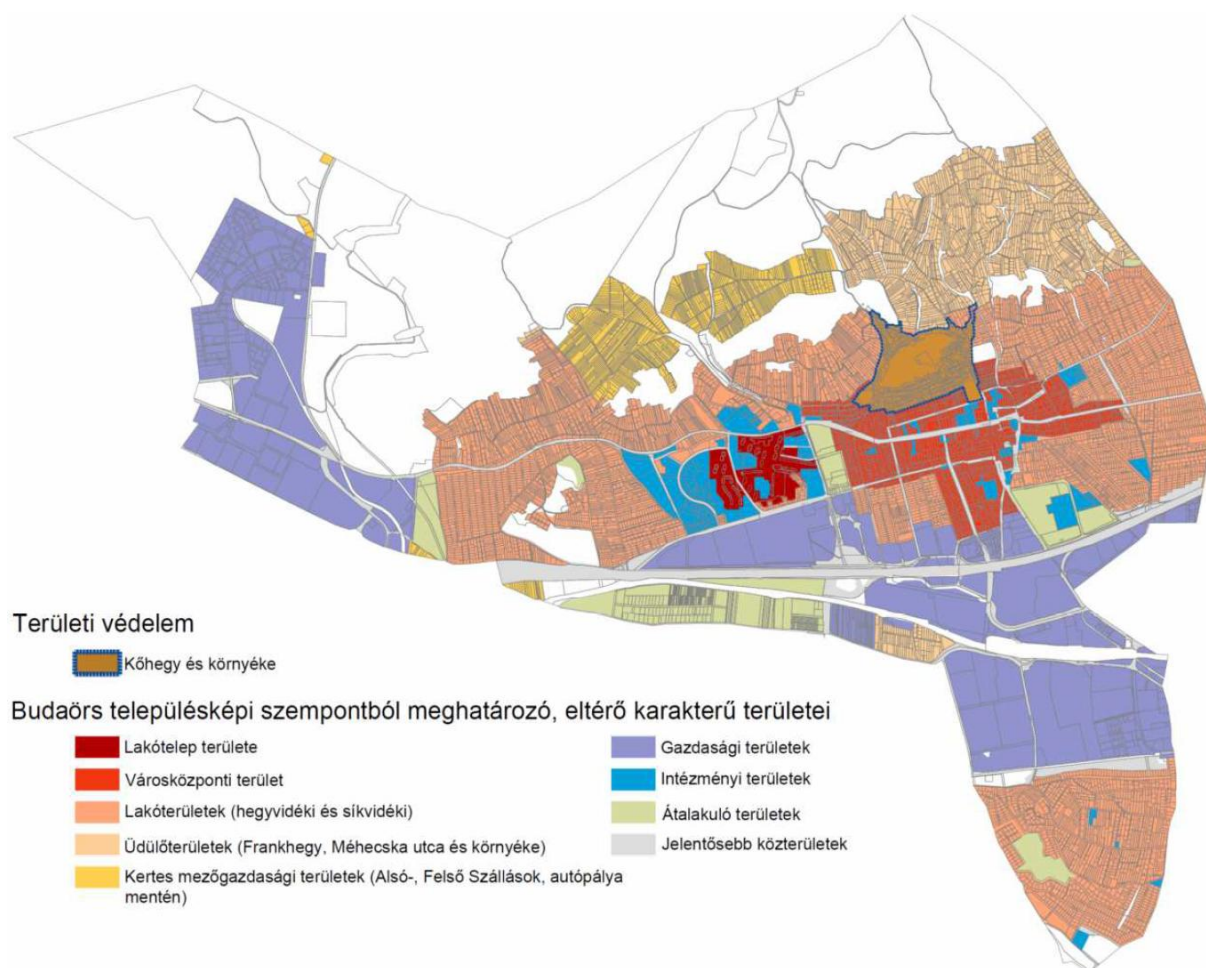
A TAK az alábbi településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű és területi védelemmel érintett területeket különbözteti meg:

Területi védelem: Kőhegy és környéke – sziluettérzékeny terület prэшázakkal és az azokhoz tartozó pincékkel, lakóházakkal és a Kő-hegy természeti értékeivel;

Településképi szempontból meghatározó területek, területegységek:

- Lakótelep területe – egy teljesen elkülönülő városi szövet modernista, posztmodern stílusban épült paneles lakóépületekkel és intézményekkel;
- Városközponti terület (Szabadság- és Budapesti út Átlós utca és Göncz Árpád tér közötti szakasza, Károly Király utca, Szakály Mátyás utca, Baross utca, Stefánia utca és Komáromi utcai szakasza a Templom tér és környékét is beleértve) jellemzően zárt sorú beépítési szituációi, ahol az Ófalu épített emlékei koncentráltan vannak jelen; német (sváb) eredetű településmag, ahol jellegzetes tetőforma, nyílászárók, homlokzatdíszítés, kapuáthajtók, kisvárosias-polgári jelleg figyelhető meg;
- Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki), a Város növekedésével jellemzően az elmúlt évszázad során beépült kertvárosias lakóterületek – Törökugrató környéke, Odvas-hegy, Csiki-dűlő, keleti kertváros, valamint Kamaraerdő;
- Üdülőterületek (Frankhegy és Méhecske utca és környéke), az egykori gyümölcstermesztésre szolgáló területek mára már elvesztették funkciójukat és átalakulásuk jelenleg is folyamatban van;
- Kertes mezőgazdasági területek (Alsó- Felső Szállások, valamint az autópálya és a Budakeszi vezető út menti kisebb kiterjedésű területek), külterületi ingatlanok, ahol a régi hagyományoknak megfelelően jellemzően „hobbykert” művelésre alkalmas területek;
- Gazdasági területek, amik a Város területének jelentős részét teszik ki és a gazdaságának motorjai (Bitep technológiai park, vasút és autópálya menti gazdasági területek);
- Intézményi területek. Budaörs kiterjedt és fejlett intézményi hálózattal rendelkezik, melyek a város szövetét behálózzák (egészségügyi, szociális intézmények, bölcsődék, óvodák, iskolák, kulturális intézmények, múzeumok, sportlétesítmények, városháza)
- Átalakuló területek. Ezen területek jellemzően jelenleg még beépítetlen területek, melyek rövid-középtávú fejlesztésével lehet számolni (Hársfa utca menti alközponti terület, volt PVCSV területe Szilvás és a vasút feletti háromszög telek, volt LM Magyarország területe).





58. ábra: Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

forrás: Budaörs településképi arculati kézikönyve (2017.) 21. oldal. Készítette: Budaörs Város Önkormányzat Főépítész iroda. Elérhető itt: https://budaors.hu/dokumentumok/onkormanyzat/tak_budaors_2017-09.pdf

1.14.6 Az épített környezet értékei

1.14.6.1 Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

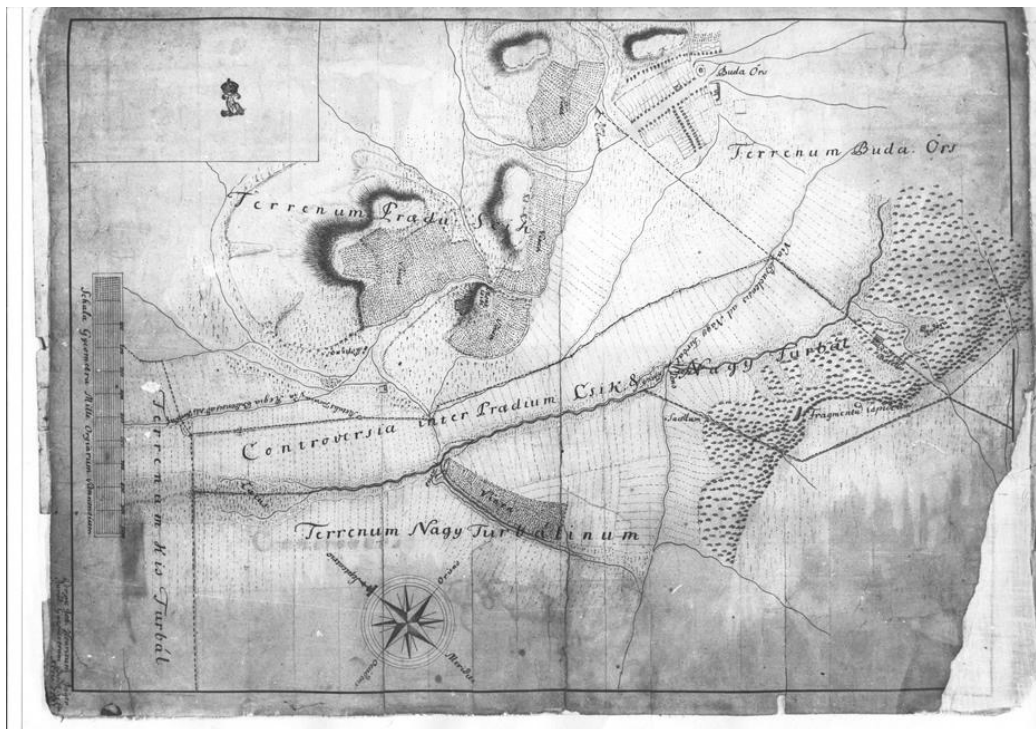
A kezdetektől a Hódoltság végéig

Budaörs területe természeti adottságainak köszönhetően a legősibb időktől kezdve folyamatosan lakott volt. A Csiki- és a Budaörsi-hegy északról, valamint a Tétényi-fennsík délről határolja azt a Budaörsi-medencét, amely már az őskorban is kiváló életfeltételeket kínált a letelepedni vágyó közösségek számára. A város határában feltárt tucatnyi régészeti lelőhely tanúsága szerint már az újkőkorból és a bronzkorból is éltek itt emberek. A régészeti leletek arra utalnak, hogy a római hódoltság előtti időszakban kelta népcsoportok laktak a területen, akik a római uralom idején is megtartották telepeiket. A római időszakot a kelta jelenlét mellett villagazdaságok jellemezték.

A Magyar Királyság létrejöttét követően Örs királyi birtokká vált, és a középkorban jelentős szőlőtermő területként tartották számon. A falu első írásos említése 1234-ből származik, ekkor IV. Béla király eladományozta az örsi Szent Márton-kápolnát a bélakúti ciszterci monostornak. Ezt az adományt Róbert esztergomi érsek 1236 augusztusában kelt oklevele erősítette meg, amelyben jóváhagyta a patronátus átadását. Mindez világosan jelzi, hogy a falu ezt megelőzően is templomos hely volt, egyházát pedig királyi alapítású kápolnaként tartották számon. A királyi kápolna cím nem az egyház méretére vonatkozó jelzőként értelmezhető, hanem jogi formulaként: a plébánia királyi alapítását és patronálását jelentette. A középkori Örs falu temploma a mai templom helyén állt. Az első, a 18. században épült templom az egykori, esetleg még korábbi épület maradványait is felhasználhatta; ennek alaprajzát a mai templom tervrajzán is feltüntették.

A török hódoltság idején a falu egykori királyi javait már a budai pasák élvezték. A visszafoglaló háborúk során a falu teljesen elpusztult, és sok más Pest megyei, történelmi múlttal rendelkező településhez hasonlóan elnéptelenedett. Az újkori Budaörs területe a középkori Örs falu mellett három másik, a török korban elpusztult középkori település – Horhi, Csík és Bobáld – határát is magába foglalta.





59. ábra: Budaörs kamarai térképe, 1766 MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717

Forrás: Arcanum.hu

A mai Budaörs története a 18. század elején vette kezdetét, amikor a török hódoltság alatt elnéptelenedett települést az új birtokos elkezdte újranépesíteni. Az egykori királyi birtok 1659-ben került a Zichy család tulajdonába, 1720-ban Ők hívták be az első német telepes családokat. A beköltözők 1721. április 24-én, Zsámbékon, a család ottani kastélyában kötöttek szerződést a gróf Bercsényi Zsuzsannával, Zichy Péter feleségével. A 18. században egy virágzó, német identitású közösség jött létre, amely gyorsan fejlődésnek indult. Az új közösség kulturális és vallási központját a korábbi helyén emelt, ma is álló barokk templom jelentette, melyet 1744 és 1751 között építettek. A fejlődést csak időnként akasztották meg tragikus események: az 1739–1740-es pestisjárvány okozta veszteségek pótlására 1740 és 1744 között újabb ötven német család érkezett Budaörsre. A község lélekszáma 1756-ra elérte a 785 főt, 1765-re pedig már 920 lakosa volt.

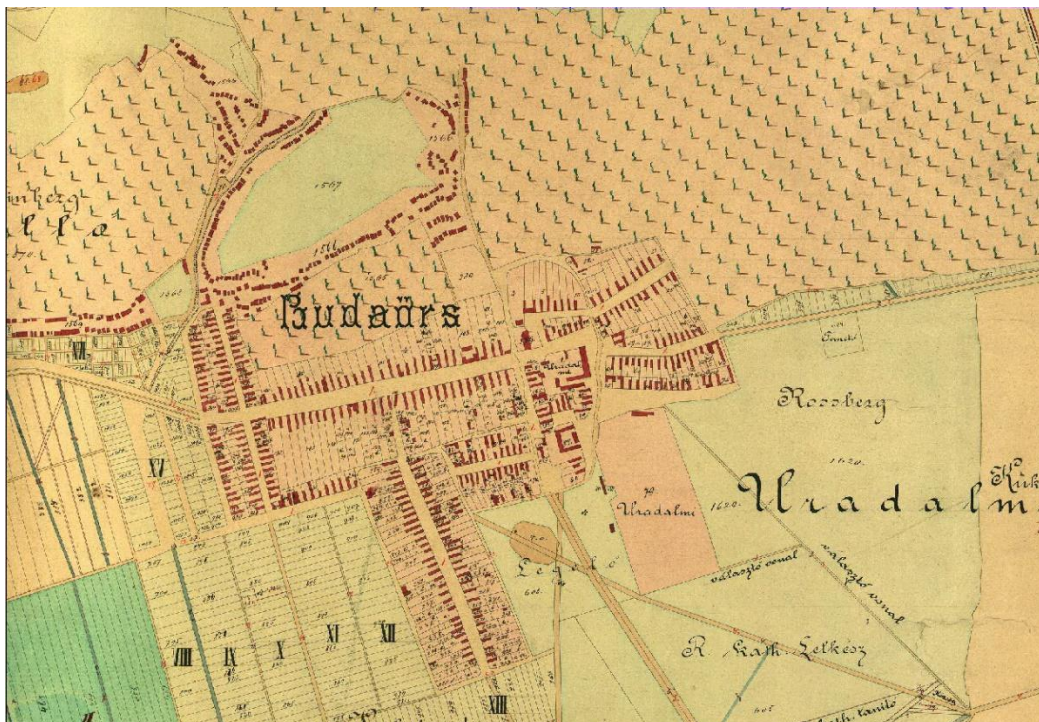
Az újjáépült falu településszerkezete vélhetően a középkori alaprajzot követte. 1766-ra már beépült a mai Szabadság út és a délről kiágazó Károly Király út menti terület, valamint létrejött a templommal szemben a földesúri birtok központja. A főút mentén állt a Zichy-kastély és az uradalmi ház, ettől délre pedig gazdasági épületek sorakoztak. A település a század második felében tovább bővült: a Stefánia és Clementis utcák által határolt tömb, a mai Baross utca keleti szakasza, valamint a Szakály Mátyás, Bokréta, Budapesti és Tavasz utcák menti területek is beépültek. Az 1783-ban készült első katonai felmérésen már jól látható a mai Templom tér és Esze Tamás utca közötti településrész is.



60. ábra: Budaörs felmérése, részlet. 1767-1779,
MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:086. „No 8. in dominio Vetro-Budensi
Forrás: Arcanum.hu

A mai Tátra, Farkasréti, Erdélyi és Szerelő utcák által határolt, négyzet alakú területen egy geometrikus kialakítású, centrális alaprajzú kert volt, ami uradalmi szőlőskertként funkcionált. Az utcaszerkezet és a telekosztás máig őrzi ennek nyomait. Egy másik, írásos forrásból is ismert uradalmi kert, a Palatinus-kert, a Clementis utca keleti oldalán, a Tavasz utca déli részén helyezkedett el.

A 18. században a lakosság gazdasági életében a szőlőművelés központi szerepet játszott. A település préház-pincéi három fő csoportban jelentek meg: a Kő-hegy déli oldalán, a mai Kőfejtő utca mentén hosszabb sorban, valamint rövidebb pincesorok a hegy északnyugati (Budakeszi út környéke) és keleti oldalán (a mai Nefelejcs és Naphegy utcák mentén). A 19. században ezek a pincesorok tovább bővültek: új préházak épültek a temető környékén (Bor, Préház, Kőkapu, Ostor utcák), valamint a Kő-hegy nyugati és északnyugati oldalán, különösen a Máriavölgy, Felsősor és Kőhát utcák mentén.



61. ábra: Budaörs tagosítási térképe, részlet, 1879 MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe,

Forrás: Arcanum.hu

Fényes Elek 1851-es Geográfiai szótára így jellemezte a községet: „Budaörs, német falu, Pest-Pilis vármegyében, Budához 1 mérföldre, 2677 katolikus lakossal, kik főképp szőlőművelésből élnek.”

A főváros közelsége és a budai oldal terepviszonyai miatt Budaörs fontos átmenő forgalommal rendelkezett, nem meglepő, hogy a közlekedés 19. századi forradalma alapvetően alakította át a kis falu szerepét és funkcióit. Az 1846 és 1856 között kiépült Bécs-Győr-Újszöny vasútvonal 1856-ban került a MÁV tulajdonába, de a budaörsi vasútállomást is „tartalmazó” szakasza csak 1886-ra épült meg Kelenföld és Szöny között. A pálya jelentősége az Első világháború után értékelődött fel, amikor a pozsonyi vasúti kapcsolat megszűnése után lényegében ez lett a bécsi vasúti összeköttetés. A fontosságát jól bizonyítja, hogy az egyik első, teljes egészében villamosított pálya volt Magyarországon, a vezetéképítési munkák 1933-ra fejeződtek be.

A budaörsi borok jó minőségét bizonyítja, hogy az 1873. évi bécsi világkiállításon három budaörsi is érmet és díszoklevelet szerzett saját termésű borával. A szőlőtermesztésnek a filoxeravész vetett véget, mely az 1890-es évekre a teljes szőlőtermesztő területet tönkretette. A gazdák, akik korábban a szőlőtermesztésből éltek, más megélhetés után néztek: sokan ekkor kezdtek bejárni a fővárosba, a gyárakba, sokan pedig a szőlőskertek újratelepítésébe kezdtek, a filoxerával szemben ellenálló szőlővel. Ekkor már nem a borszőlőt, hanem a csemegeszőlő fajtákat preferálták, mert erre igen nagy volt a kereslet. Kidolgozták a szőlő tartósításának módját is, ún. szőlőszobákat (Weinpostum) alakítottak ki a házakban, melyben megfelelő kezelés mellett a szőlőt egészen húsvétig tudták eltartani, amikor aztán igen jó áron lehetett értékesíteni. A filoxéra pusztítása volt az oka annak is, hogy a korábbi szőlőterületek egy részén a budaörsiek gyümölcstermesztésbe fogtak. 1895 körül kezdték el az őszibarack telepítését, mely egészen a XX. század közepéig a község egyik legfontosabb terménye volt. A gyümölcsgazdák egyenesen a budaörsi őszibaracktáj kialakulásáról beszéltek. A barackot a budaörsiek a fővárosban értékesítették. A szállítást először féderes kocsin, majd autóbusszal végezték, sok kistermelő gyalogosan vitte be terményét Kelenföldre. A harmincas évektől annyira

This is a historical map of the Budaörs area, showing the city layout with red-shaded buildings and surrounding fields. Key locations labeled include Kalvarienberg, Pinxchelyek, Sonnenberg, Herrschaftshut, Steinberg, Rossberg, Budaörs, and Sechsklaffen-leher. The map also shows the 'Fischstrecke über der Strasse' and 'Fischstrecke'.

Forrás: Arcanum.hu

A város történetének egyik legsúlyosabb fordulata 1946 januárjában következett be, amikor az 1941-es népszámlálás során német nemzetiségűnek vagy anyanyelvűnek vallott lakosság többségét rövid időn belül kitelepítették. 1946 februárjára a település gyakorlatilag kiürült. Az elhurcolt őslakosok helyére az ország különböző vidékeiről, illetve a szomszédos országok (Románia, Csehszlovákia) magyarlakta területeiről érkeztek új betelepülők. A község népessége csak mintegy tíz év alatt, az 1950-es évek közepére érte el újra az 1941-ben regisztrált, tízezer fő körüli szintet.

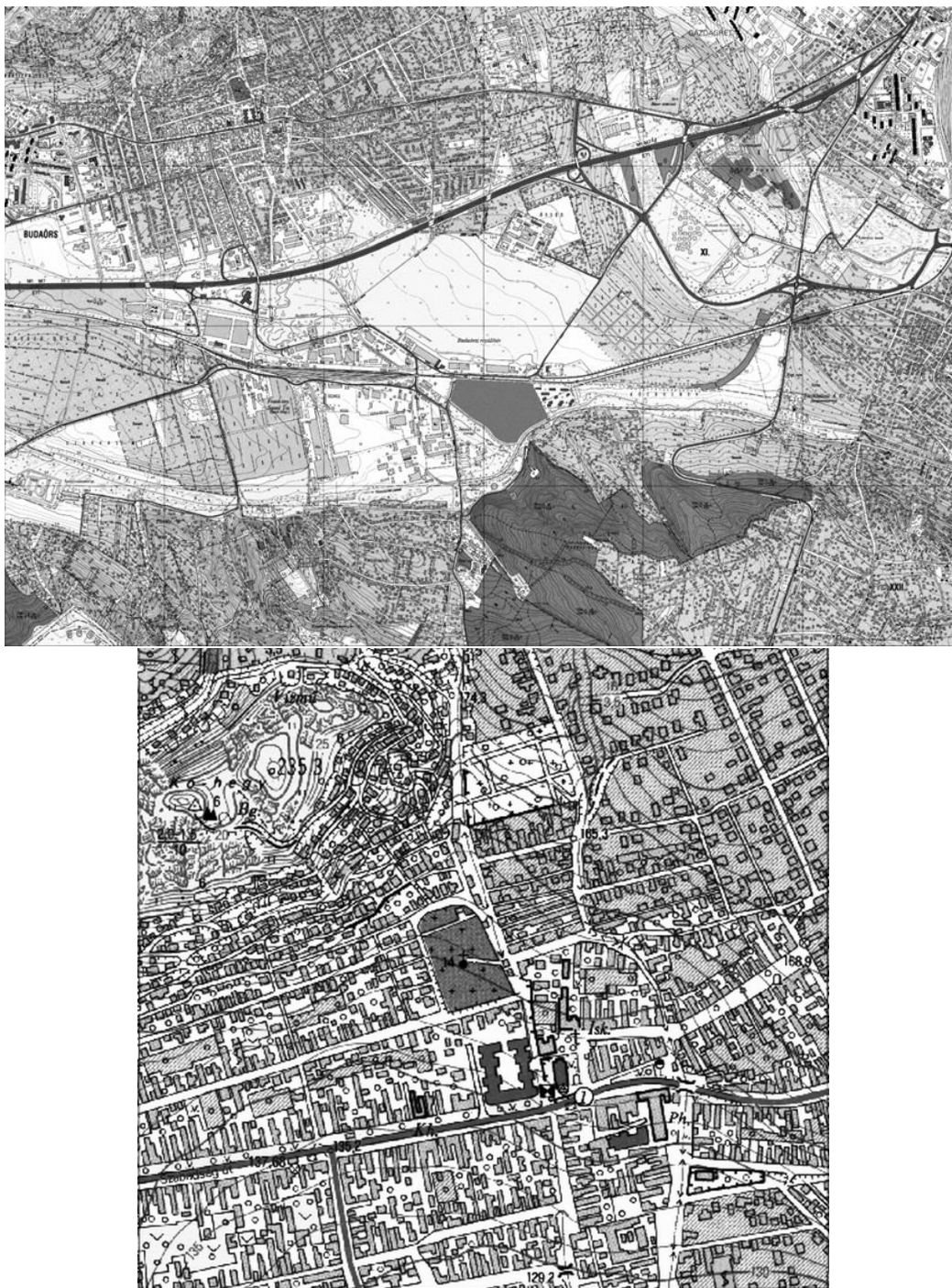
A bővülés – elsősorban a természetes szaporodás és az újabb bevándorlási hullámok révén – azóta is folyamatos. Az 1952-es térképek még a háború utáni demográfiai robbanás előtti, rendezett, átlátható városszerkezetet mutatják: a szőlőskertek a város határában szinte mindenütt megfigyelhetők, a Kő-hegy alatti terület beépült, és a pincesorok ekkor még jól láthatóan meghatározták a városképet.

A modern lakótelepek építése – sok más hazai településsel ellentétben – szerencsés módon elkerülte Budaörs történelmi központját. Ennek köszönhetően a városmagban viszonylag épségben fennmaradhattak a 18–19. századi építészeti értékek: a hagyományos fésűs beépítésű, az utcával párhuzamos gerincű, kocsithajtós parasztházak, valamint a Templom tér déli oldalán álló, városiasabb, zártos, többszintes házak, amelyek a 20. század eleji városiasodás első jeleiként épültek meg.

A 20. század végén Budaörs újabb jelentős átalakuláson ment keresztül. Az országban elsőként itt jelentek meg azok a nyugat-európai mintára kialakított, nagyváros környéki bevásárlónegyedek, amelyek ma is meghatározó szerepet játszanak a város gazdaságában. A kedvező földrajzi elhelyezkedés – a főváros közelsége, az autópályák találkozási pontja, valamint a rendelkezésre álló szabad területek – ideális feltételeket teremtettek Budaörs kereskedelmi zónáinak kialakulásához.

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





63. ábra: Budaörs EOTR térképen, 1980 körül.

Forrás: Cartographia Kft.

1.14.6.2 Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK KATASZTERE

Budaörs közigazgatási területén jelenleg 14 pontosan lokalizálható lelőhely található. Ezek mellett 2 archivált lelőhely szerepel a rendszerben, amelyeket negatív szemlézés miatt kivettek az aktív rendszerből. Ennek ellenére megemlítem őket, mivel semmi sem garantálja, hogy az adott lelőhelyek nem jelentkezhetnek a szomszédos területeken. Valamit a kataszter végén megemlítek 4 szomszédos településhez tartozó lelőhelyet is, mert ezek poligonja vagy már jelenleg is átlóg, vagy nagy valószínűséggel érinti Budaörs területét.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. 10081 – Csiki puszta



64. ábra: Csiki-pusztá

Forrás: Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 62-63.o.; Mester Edit: Budaörs, Csik falu ásatási dokumentációja (NyTI- 6072/2002); Mester Edit: Budaörs, Muskátli utca. Régészeti kutatások Magyarországon 2002. Budapest, 2003. 187.o.

A település régészeti lelőhelyeinek rendszerszintű összefoglalását az 1986-ban megjelenő Magyar Régészeti Topográfia 7. kötete jelentette, ami a budai és szentendrei járást gyűjtötte össze. Ennek keretében 1970-ben Dinnyés István, Kővári Klára, Lovag Zsuzsa, Tettamanti Sarolta, Topál Judit, 1979-ben Torma István szisztematikus terepbejárásokat végzett. A település legtöbb lelőhelye ekkor került regisztrálásra. Ezen a lelőhelyen ekkor fehér és szürke középkori edénytöredékeket találtak a Csiki-patak két partján. Pontosabb adatokra 2002-ig kellett várni, amikor is Mester Edit a Muskátli utca nyugati, be nem épített oldalán tervásatást végzett. Itt számos veremház, tárológödör, kerítőárok került elő, amikben 13-14. századi leletanyag volt. A középkori település nyomai mellett 16-17. századi leletek is előkerültek szórványként.

2. 10082 – Kamaraerdő-dűlő



65. ábra: Kamaraerdő-dűlő

Forrás: Kaba Melinda: III. századi éremlelet Budaörsről. Numizmatikai Közlöny 82. 1984. 7-17.o; Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.; Ottományi Katalin: Ásatási dokumentáció Budaörs, Kamaraerdei-dűlő (KÖH 600/973/2004); Ottományi Katalin: Ásatási dokumentáció Budaörs, Frankatanya (KÖH 600/943/2004); Ottományi Katalin: Római vicus Budaörsön. Budapest 2012.

A lelőhely a topográfiai kötet elkészítése előtt már ismert volt. 1963-1965 között Kaba Melinda leletmentést végzett. A területen mélyszántás végeztek, ami több római épületet megbolygatott. Az ásatás során két épületet lehetett megfigyelni, illetve egy kelta (eraviskus) lakógödrt. A feltárás során egy nagy méretű hombárból 2234 db III.századi ezüstérme is előkerült. A 70' évek elején a területről egy szintén III. sz-i oltárköv töredéke is a múzeumba került. A topográfiai bejárások során a teljes domboldalon találtak római leleteket. Ezt követően 2002-2003-ban nagy felületet érintő beruházások érték el a területet (Euro Buisness Park, Lagermax) és így közel 14ha-os feltárást végeztek a múzeum kollégái. A lelőhelyen talált közel 2200 jelenség több régészeti korszakba sorolható, legnagyobb számban telepjelenségek voltak a neolitikumból (zselízi-kultúra), rézkorból (Baden-kultúra), vaskorból és a római korból. Ezek mellett késő bronzkori, római, avar és honfoglalás kori temetkezések kerültek elő.

3. 10083 – Csiki-szőlők

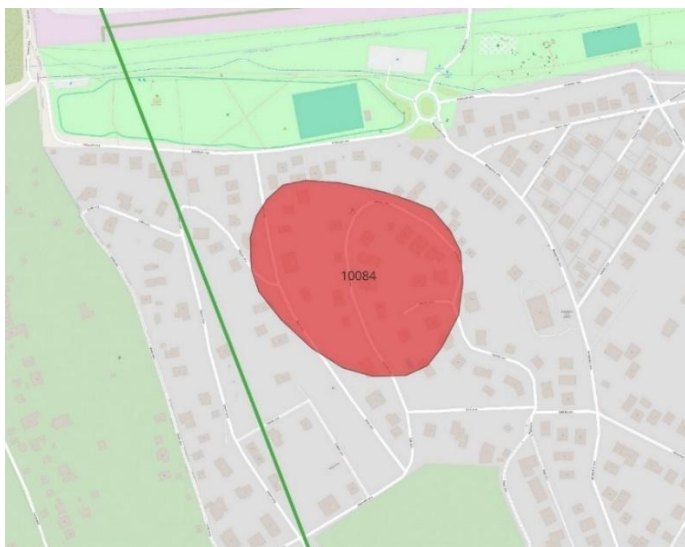


66. ábra: Csiki-szőlők

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.; Pásztor Adrienn: Ásatási dokumentáció a Budaörs, Csiki- szőlők megelőző feltárásról, 1997. (MNM Rég. Ad. IX/37/1998., Ltsz. 17061.); Ottományi Katalin: Ásatási dokumentáció a Budaörs, Csiki- szőlők megelőző feltárásról, 1998. (MNM Rég. Ad. 31/II/1999., Ltsz. 17404.)

A topográfiai gyűjtés során a községtől DNY-ra, a Törökugrató domb keleti lábánál, az itt folyó kis ér partján római és Árpád-kori kerámiatöredékek kerültek elő. 1997-98-ban Pásztor Adrienn és Ottományi Katalin kisebb feltárást végeztek a területen, amelyek során csak kis mennyiségű népvándorlás-kori leletanyag került elő.

4. 10084 – Kamaraerdei Törzsgyümölcsös

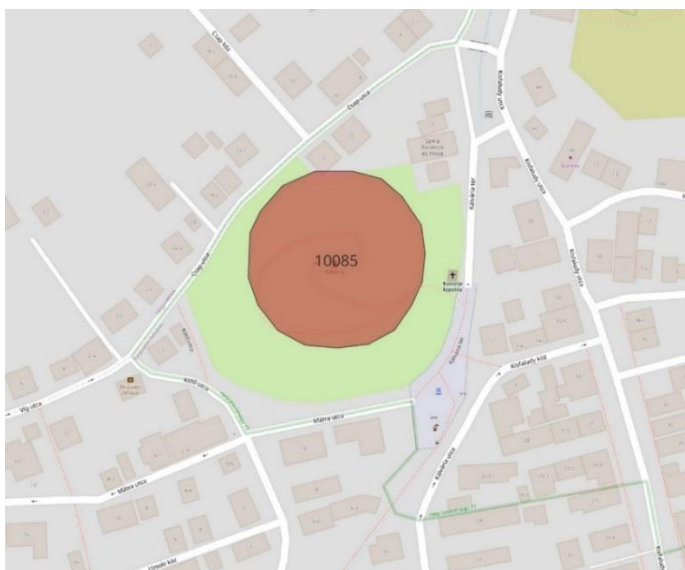


67. ábra: Kamaraerdei Törzsgyümölcsös

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.; Ottományi Katalin: Budaörs, Harkály utca 20. Régészeti kutatások Magyarországon 2008. Budapest, 2009. 155.o.

1935-ben a kamaraerdei árvaház igazgatója több bronzkori edényt ajándékozott a Nemzeti Múzeumnak, amelyek feltételezhetően a területről származnak. A korszakkal összevágunk a topográfiai kötethez köthető terepbejárások eredményei. Ekkor figyeltek fel a terület földvárra hajazó természeti viszonyaira (a Hosszúréti-árok déli partja feletti dombtetőn, három oldalról meredek leejtő határolja és a negyedik oldalnál egy mesterséges árok vágja el a dombhát folytatásától). A területről minimális leletet tudtak gyűjteni, ezek a bronzkori vatyakultúrába sorolhatók. 2008-ban Ottományi Katalin egy leletmentés során a Harkály utca 20. szám alatt több bronzkori gödröt tárt fel, amelyekből előkerülő leletanyag szintén a fent meghatározott kultúrához tartozik.

5. 10085 – Kálvária-domb

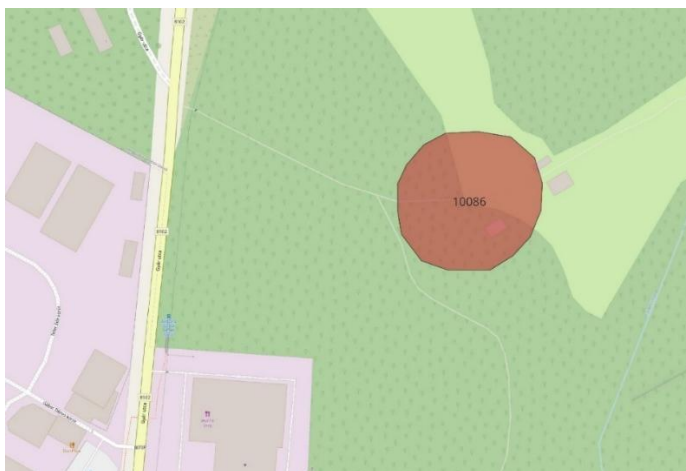


68. ábra: Kálvária-domb

Forrás: Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.

A topográfiai adatgyűjtés során rögzítettek a területről beszolgáltatott bronzkori szalagfültöredéket. A helyszíni szemle során azonban egyértelművé vált, hogy a dombtető szinte teljesen az alapkőzetig kopott, amennyiben a felületén lelőhely volt, az már nem azonosítható.

6. 10086 – Rustenwiesen

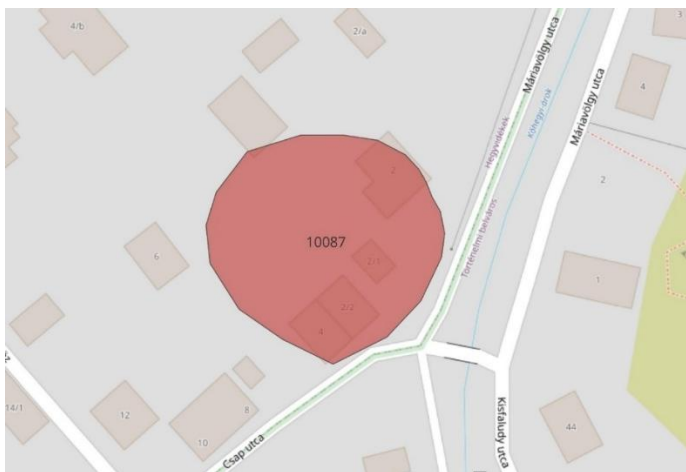


69. ábra: Rustenwiesen

Forrás: Gazdapusztai Gyula: Jelentés az 1954. év jul.12.-i budaörsi kiszállásról. (MNM Rég. Ad. 266.B.IV., Ltsz. 406.); Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.

A Budakeszi-árok nyugati oldalán, a Csiki-hegyek lábánál 1954-ben lövészárókásás közben bronzkori sírt bolygattak meg (vatya-kultúra). A temetkezésből urna-, tál- és bögre-töredékek kerültek a múzeumba. A leletmentés során Gazdapusztai Gyula a kiásott árkok falában vaskori cserepek jegyzett fel, így a területen több korszakkal is számolhatunk.

7. 10087 – Csap utca 4.

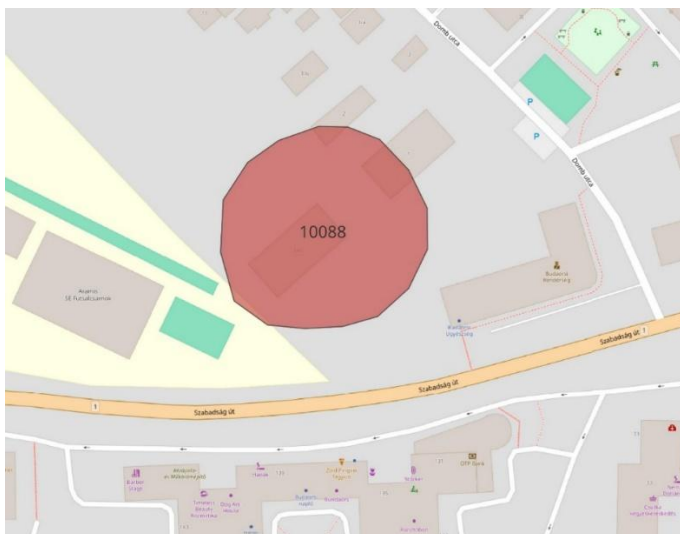


70. ábra: Csap utca 4.

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 63.o.

1966-ban a Kálvária-dombtól északra egy telken gödörásás közben É-D tájolású csontvázas női sír került elő. A váz mellett hajkarika, 2 db gyűrű, fonott-állatfejes díszű öntött bronz karperec feküdt. A leletek alapján a temetkezés az Árpád-korba datálható.

8. 10088 – Belterület

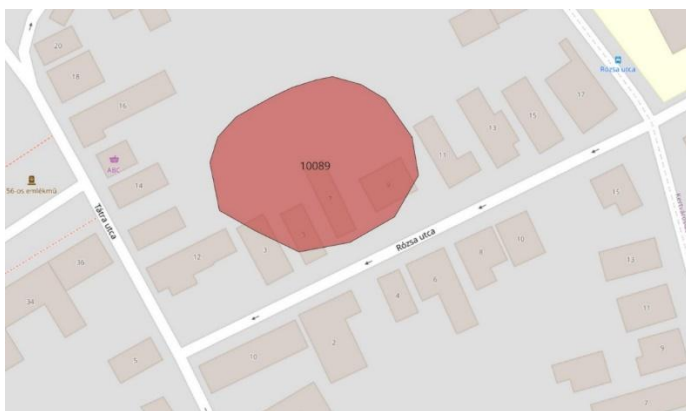


71. ábra: Belterület

Forrás: Vékony Gábor: Jelentés a Budaörs, Mechanikai Művek lakótelepén végzett helyszíni szemlérről, 1967. (MNM Rég. Ad. XXI.347/1967., Ltsz. 8295.); Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 64.o.

1967-ban a község belterületén, a Mechanikai Művek lakótelepének építésein egy neolitikumba sorolható telep jelenségeit bolygatták meg. Pinceásáskor egy nagyméretű tárolóedény került elő. A helyszínen Vékony Gábor ujjbenyomkodásos, körömcsípéses töredékeket gyűjtött. Feltételezhetően szintén erről a lelőhelyről zselízi leletanyag is került a múzeumba.

9. 10089 – Rózsa utca 7.

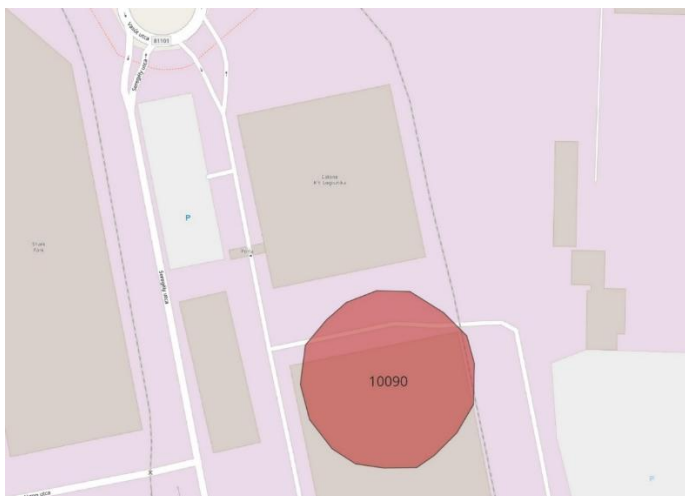


72. ábra: Rózsa utca 7.

Forrás: B. Thomas Edit: Jelentés a Budaörs, Rózsa utca 7. sz. alatti leletmentésről, 1959. (MNM Rég. Ad. II.1960/65., Ltsz. 4944.); Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 64.o.

1959-ben a belterület ÉK-i részén, a Rózsa utcában gödörásás közben egy római kori téglasírt bolygattak meg. A kiérkező B. Thomas Edit megállapítása szerint a K-Ny-i tájolású sír feltételezhetően eredetileg is bolygatott lehetett, a sírból melléklet nem került elő.

10. 10090 – Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)

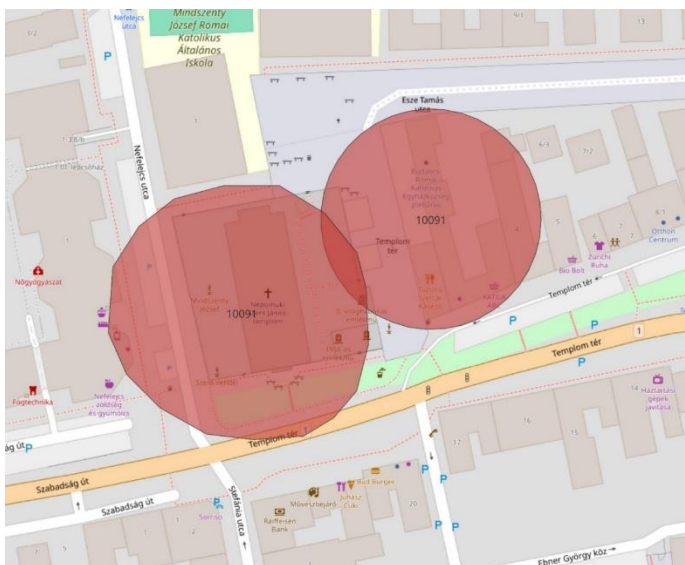


73. ábra: Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)

Forrás: Kőszegi Frigyes: Budaörs Vasútállomás. A Budapesti Történeti Múzeum leletmentései és ásatásai az 1966-1970. években. Budapest Régiségei 23. (1973). 258-259.o.; Szirmai Krisztina: Budaörs. A Budapesti Történeti Múzeum leletmentései és ásatásai az 1966-1970. években. Budapest Régiségei 23. (1973). 271.o.; Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 64.o.

1967-ben Budapest határában, a Hungarofruct hűtőházának építését megelőző ásatás során egy urnasíros temető hamvasztásos sírjait tárták fel Kőszegi Frigyes vezetésével. Ugyanitt 1968-ban egy középső bronzkori raktárlelet is előkerült. A gömbhasú, tölcséres nyakú edényben több bronz karperecet és korongdíszt rejtettek el. A hűtőház műhelyének alapozásakor római kori hamvasztásos sírok is előkerültek. Mellékletként téglaszínű korsó, mécses, vaslemeztöredékek, házi kerámatöredékek és elszenesedett csontok voltak.

11. 10091 – Belterület

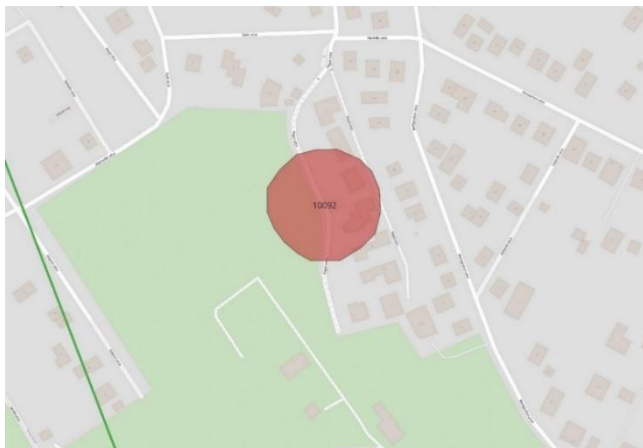


74. ábra: Belterület

Forrás: Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 64.o.; Tankó Károly: Budaörs, Belterület. Régészeti kutatások Magyarországon 2010. Budapest, 2011. 186.o.

A topográfia készítését megelőző gyűjtés során sajnos a jelenlegi templom környékének vizsgálatára nem adódott lehetőség a beépítettség miatt. A középkori források alapján az egykori Örs falu a mai település helyén lehetett, így feltételezhetően a korábbi templom a mai környékén állhatott. Régészeti leletek és jelenségek eddig csak szórványosan ismertek a területről, úgymint egy lelet nélkül nem datálható falszakasz az Arany János utca 17. elől. Az egykori település kiterjedése ismeretlen.

12. 10092 – Kamaraerdői Törzsgyümölcsös

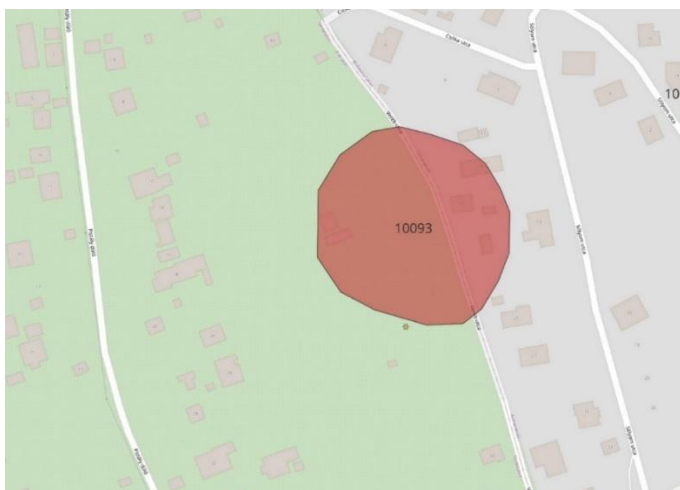


75. ábra: Kamaraerdői Törzsgyümölcsös

Forrás: H. Gyürky Katalin: XI. ker. Kamaraerdő. A Budapesti Történeti Múzeum leletmentései és ásatásai az 1958. évben. Budapest Régiségei 19. (1959). 265.o.; Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 65.o.

A lelőhely először az 1908-1909-es években került be a régészeti köztudatba, amikor is a területről több régészeti lelet a MNM-ba került (kúpos tuskéjú sarkantyú, vaskulcsok, sárgásfehér spiráldíszű edény, csillagtaréjos sarkantyúk, kések stb.) A beszolgáltatott leleteket XI-XVI.század közé sorolhatjuk. Ezek mellett római (IV.sz.), középkori (IV. István, I. Lajos, II. Ulászló) és újkori (I. Miksa, II. Ferdinánd) érmek is a gyűjteménybe kerültek. 1958-ban Schreiber Rózsa és H. Gyürky Katalin leletmentést végzett a területen, ami a Kertészeti és Szőlészeti Főiskola Törzsgyümölcsösének kialakításának földmunkáihoz köthető. A feltárás során 10 bolygatott sír mellett 2 DNY-ÉK-i tájolású, kora Árpád-kori temetkezést is feltártak, amelyekből S-végű hajkarikák és aranyozott bronz pitykék kerültek elő. Ezekből nem messze egy rossz minőségű, habarcsos falszakasz is előkerült. A feltárt jelenségek feltételezhetően a területre lokalizált középkori Horhi falu maradványai és temetőjének részlete lehetett.

13. 10093 – Kamaraerdő



76. ábra: Kamaraerdői Törzsgyümölcsös

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 66.o.

A Törökbálint-Hosszúréti-árok D-i oldalán magasodó dombon 1766-os térképen egy Rudera Castellum-ot jelölnek. A terület bejárása során több apróra tört követ, középkori tetőcserepet és az északi oldalon 1-1,5 m hosszan elterülő kövek egy fal maradványai. A területen minimális XIII-XIV-sz-i fehér kerámatöredékek is előkerültek.

14. 62742 – Csiki-hegy alja



77. ábra: Csiki-hegy alja

Forrás: Stibrányi Máté: Budaörs, Csiki-hegy alja. Régészeti kutatások Magyarországon 2009. Budapest, 2010. 153.o.

2008. decemberében a Budaörs külterületén egy erdei út kialakítása során egy római feliratos kőbe botlottak. A kő egy oltárkő, ép, felirata jól olvasható (A felirat: Libero pa/tri et lib/erae pro sa/lute sua et (sua) (et) suo/rum Aurel(ius) Valens m/iles leg(ionis) II adi(utrieis)/ II (Secundo?) et Maxim(o)/ co(n)s(ulibus)) A környéket átvizsgálva egyéb régészeti lelet nem került elő.

15. 59257 – Károly király út 13. – archivált lelőhely



78. ábra: Károly király út 13. – archivált lelőhely

Forrás: Ottományi Katalin: Budaörs, Károly király u. 13., helyszíni szemle 2008. (KÖH 600/1654/2008.)

2008. 05. 17-én a MNM-ba egy budaörsi lakos római és honfoglaláskori fémeket vitt be, amiket Budaörs, Károly király 13. sz. telken, egy lebontott ház helyén talált. A helyszíni szemlén a helyszínelők is találtak különféle bronzokat (csatok, gyűrűk), sok újkori törmelék között, de a telekre nem jutottak be. A lh-en vsz. temetkezés lehetett. a további építkezést leállították. 2009. februárjában a házépítés földmunkáinál a szakfelügyeletet elvégezte, lelőhely nem került elő, így a lelőhelyet töröltté nyilvánították. Azonban annak ellenére, hogy a munkálatok során - akár a bolygatás végett - már nem volt észlelhető a temető a szomszédos telkeken még megtalálható lehet.

16. 59457 – Nárcisz utca 5. – archivált lelőhely



79. ábra: Nárcisz utca 5. – archivált lelőhely

1987 októberében Németh Lajos alezredes telkén derítő ásása közben egy zöldmázás római korsó került elő. A helyszínre kiszállást követően Maróti Éva régész vezetésével egy K-Ny-i tájolású sírt tártak fel, amiben a korsó a bal vállnál, egy ovális vascsat a baj kézfejnél és a fej alatt hét késő-római érme került elő. A tulajdonos elmondása szerint a környező telkeken is találtak már római érméket.

Forrás: Maróti Éva: Budaörs, Nárcisz utca 5. Az 1987. év régészeti kutatásai. Régészeti Füzetek I./41. Budapest, 1988. 29.o.

17. 10073 – Budakeszi, Csiki-hegyek alatt



80.ábra: Budakeszi, Csiki- hegyek alatt

Forrás: Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 60.o.

A Budakeszi-árok keleti partján, a Csiki-hegyek nyugati lejtőjén Kisvárdy Gyula 1933-ban helyszíni szemlét vagy kisebb ásatást végzett, aminek eredményeként a helyszínre római temetőt lokalizált. 2013-ban Rajna András próbafeltárást végzett az új szennyvíztisztító helyén, de ez negatív eredménnyel zárult. Amennyiben a lelőhely a területen van, úgy az átlóghat a szomszédos Budaörs közigazgatási területére.

18. 11911 – Törökbálint, Fekete-dűlő



81. ábra: Törökbálint, Fekete-dűlő

Forrás: Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 343.o.; Maróti Éva: Törökbálint, Tópark. Régészeti kutatások Magyarországon 2001. Budapest, 2003. 232.o.

A topográfiai munkák során a Hosszúréti-patak É-i oldala feletti domboldalon egy nagy kiterjedésű őskori lelőhelyet találtak. Az összegyűjtött kerámia a késő bronzkorba, azon belül a halomsíros kultúrába sorolható (árkolt nyakú, vízszintes bordákkal díszített urnatöredékek; erősen kihajló peremű bögtöredékek; fekete, kannelurás oldaltöredékek). Ezek mellett néhány római és középkori töredék is előkerült. 1995-től a területen megindult a Tópark lpartelep parcellázása és az így kialakított telkek beépítése. A kivitelezési technikák (sávalap, cölöpalap) miatt egybefüggő nagy felület feltárására nem volt mód, de így is az egész domboldalon lokalizálható volt a késő-bronzkori-kora-vaskori település. A poligon északnyugati sarka Budaörs területére esik.

19. 11932 – Törökbálint, Fekete-dűlő



82. ábra: Törökbálint, Fekete-dűlő

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 346.o.

A topográfiai munkák során megfigyelték, hogy a területen egy kisebb, feltételezhetően mesterséges halom állt. Ezt 1979-ben az autópálya építése során elhordták, régészeti vizsgálatot nem lehetett végezni. A szomszédban található nagy kiterjedésű vaskori lelőhely része lehetett. Az egykori halom környéke részben Budaörs területére esik.

20. 11927 – Törökbálint, Hosszú-rétek

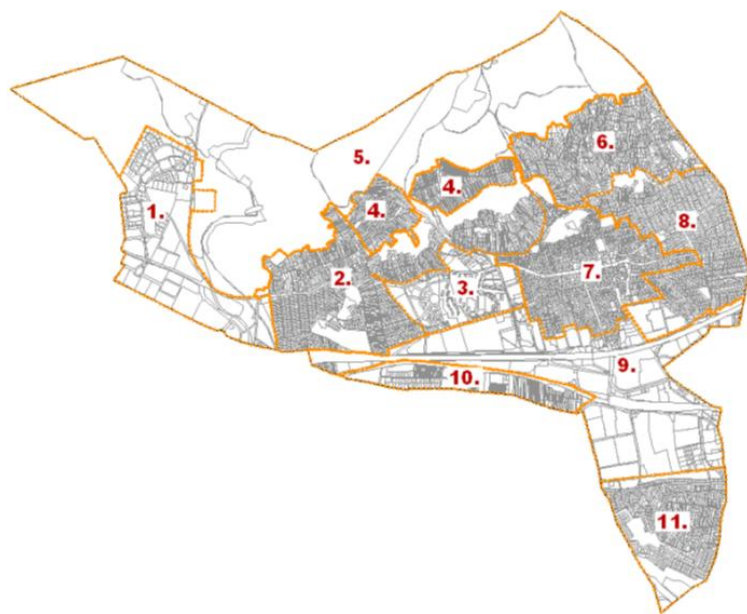


A topográfiai munkák során a Hosszúréti-árok északi partján, egy kisebb vízfolyástól délre kevés római kori edénytöredéket gyűjtöttek. A lelőhely jelenlegi poligonja átlóg Budaörs területére.

83. ábra: Törökbálint, Hosszú-rétek

Forrás: Dinnyés István – Kővári Klára – Lovag Zsuzsa – Tettamanti Sarolta – Topál Judit – Torma István: MRT 7. A budai és szentendrei járás. Bp. 1986. Szerk.: Torma István, 346.o.

A mai településrészek lehatárolása és beépítésük jellemzői:



84. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások

Forrás: Budaörs TAK

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

1. Nyugati ipari gazdasági terület

A nyugati városrészben több országos jelentőségű vállalat telephelye található. A városrész szerkezetileg elkülönülő részei a Bitep technológiai park (2013-ban az Ipari Parkok Versenyképességi Díj pályázatának Fődíját nyerte el) és az M1 autópálya és az 1.sz. főút közötti terület, az utóbbi logisztikai és bevásárló központok, helikopteres mentőállomás található. A terület keleti részén, a Budakeszire vezető 8102 sz. főút melletti emlékhely, a Német-Magyar Katonai Temető található. A városrész közepesen beépített, egységes építészeti, településképi arculata, történeti értékei, a temetőn kívül, nincsenek.

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

A városrész az autópályák közös bevezető szakaszának északi részén természeti értékekben gazdag, a település látképét meghatározó magaslati pontok jellemzik. A Törökugrató környékén és tőle keletre a településszerkezet kialakulásában a hajdani területhasználati mód (gyümölcsös, szőlő) az alapvetően meghatározó tényező, amely szabálytalanabb telekstruktúrát, keskeny utak létrejöttét eredményezte. A városrész kertvárosi lakóterület, az oldalhatáron szabadon álló beépítéssel. A volt üdülőterületek (Som utca és Hegyalja utca É-i része) átsorolásával a területek átalakulása (telekstruktúra átalakítása és az új lakóépületek megjelenése) folyamatos.

3. Intézményi városközpont és lakótelep

A település legintenzívebben beépített területe, ahol legkoncentráltabban találhatóak meg az intézményi, igazgatási funkciók, a Baross utca és az 1-es főút, vagyis a Szabadság út közötti területen helyezkedik el. A terület közlekedési hálózata a két fő, kelet-nyugat irányú tengelyt összekötő észak-déli gyűjtőutakból (Szivárvány u., Bretzfeld u.), valamint a 70-es és 80-as években épített paneles technológiájú lakótelepek és a hozzájuk kapcsolódó intézmények kiszolgáló, feltáró úthálózatából tevődik össze. A városrészt egységes, modern-posztmodern építészeti karakter jellemzi. A terület keleti szélén irodaépületek, emeletes házakból álló lakóparkok erősen urbanizált, modern összképet

mutatnak. Az intenzív beépítések közé szerencsére nagy kiterjedésű közparkok kerültek már az 1970-es évektől.

4. Szállások területe

A telekstruktúra is a domborzati viszonyoknak és a hajdani gyümölcsösöknek köszönhetően alakult ki, a telkek keskenyek és hosszúak. Az Alsó- és Felsőszállásnak nevezett két rész kiskertes, mezőgazdasági hasznú terület hétvégi házakkal. Az eredeti gazdasági szerep erősen átalakulóban van, a korábbi hobbitelkes tevékenységre már nincs igény, így egyre nagyobb a nyomás a terület beépülésére.

5. Hegyvidéki erdőterületek

Beépítetlen erdő és mezőgazdasági terület védett gyepfoltokkal, a Budai Tájvédelmi Körzet része.

6. Frankhegy

A keleti határán, a tájvédelmi körzettől délre fekvő, természetközeli, eredetileg mezőgazdasági terület, majd az 1978-as átsorolás óta hétvégi házas üdülőterület, közterületi rendszerének átalakulása azonban nem történt meg. Felületét vízfolyások szabdalják, telekviszonyai szűknek jellemezhetőek, a közművek csak részlegesen állnak rendelkezésre. A tervezett és rendeltetésszerű használat kezd felborulni, a lakóövezetté alakulás spontán és illegális. Jelenleg az agglomerációban való nyaralásra csekély az igény, ezért egyre nagyobb lenne az igény a lakóépületek (üdülőként) építésére, azonban amennyiben a terület a közterületi fejlesztések nélkül beépülne, azt nem bírná el a település infrastruktúra hálózata.

7. Történelmi belváros, településmag

Az 1880 előtti belterület az Aradi utca - Tavasz utca – Dózsa György u. – Károly király út keleti oldala a Csata u-ig – Károly Király út nyugati oldala a Csata u-Baross u. között – Baross u. – Árpád u. – Kálvária u. – Kisfaludy u – Kőfőjtő u. – Maros köz – Szabadság u. északi oldala a Nefelejcs u-ig – Nefelejcs u – Farkasréti u. – Farkasréti u. északi oldala a Naphegy u.-Szőlő köz között – Tatra u által határolt terület. Ez a rész a középkor óta létező, a 19. század végéig folyamatosan terjedő, változó településmag. A védendő épületek jelentős része itt található.

A település belső területe szerencsésen megőrizte újkori telekstruktúráját és beépítését. Jellemző az utcára merőleges, földszintes, oldalhatáron álló épületek sora, néhány intenzívebben beépült szakasszal. A Templom tér és környéke úthálózat és épületei jelentik a belső magot. Az Ótemető jelzi a falu egykori szélét. A városrész külső övezetében kertvárosi és kisvárosi lakóterületek vannak.

A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melynek utcái és telekviszonyai a terepadottságokhoz igazodnak.

A Budapesti u. mindkét oldala az Aradi u. - Átlós u. között Fő utca 1880-1910 közötti beépített szakasza. Jellegzetes 19. század végi – 20. század eleji épületek a 19. század végi virágkört tükröző paraszti-polgári épületekkel.

A belterület déli része, a Clementis u. – Tavasz u. – Budafoki u., a 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész. A korszak elejét sváb házak képviselik.

A belterület északi része, a Kossuth u. – Szép u., szintén a 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész, jellegzetes sváb házak, néhol már kisvárosias polgári házakkal és prэшázakkal.

A Történelmi szőlőhegy, a Bor u. – Kőkapu u. – Nefelejcs u. keleti oldala a 28-48. számok között – Kőhát u. – Víztorony u. – Zúzmara u. északi oldala az 1389. hrsz.-ig – a Kőhalom u. keleti oldala az 1383. hrsz.-ig – Bárány u. északi oldala – a Budakeszi u. északi oldala az 1354. hrsz.-tól – Máriavölgy u. – Kisfaludy



u. – Kőfejtő u. által határolt terület. Feltételezhető, hogy a szőlőműveléshez kapcsolódó kiszolgáló épületek már a középkorban is itt voltak. Ma már leginkább lakóházakként használt újkori prэшházak és pincék többsége ezen a területen található. A Kő-hegyen a történeti beépítést részben az előbbiek, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A prэшházak jelentős része jellegzetes, nyeregtetős, oromfalas épület, eredetileg jellemzően félköríves kőkeretes kapuval, esetleg a hegyoldallal párhuzamos gerincű lapos félnyeregtetős építmény. A pincék és bejáratok részeik a legkorábbi épített emlékek közé tartoznak, archaikus szerkezetük miatt datálásuk részletes helyszíni kutatás nélkül nehezen lehetséges.

8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

A település keleti, Budapesttel közvetlenül határos részén, az autópályától északra kertvárosias lakóterület települt. Beépítése modern, sorházak és szabadon álló családi házak találhatók itt, észak felé folyamatosan csökken a beépítés intenzitása, a településszerkezet fellazul.

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

A 19. század második feléről kialakuló, Budapestre vezető vasúti pálya és közút környezete Budaörs meghatározó gazdasági funkciójú területe. Mára erősen beépített, karakterét egyértelműen a könnyűszerkezetes nagyterjedésű bevásárló központok épületei határozzák meg.

10. Szilvás

A település déli Törökbálinttal határos részén található, a vasútvonaltól és az autópályától délre. A terület szinte teljesen beépítetlen, csak a nyugati részén található elvétve épületállomány, melyek az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek.

11. Kamaraerdő

Zöldfelületi dominancia jellemzi a Budapesttel határos déli településrészt is. Szabadon álló, előkertes családi házak és egykori gyümölcsösök.

1.14.6.3 Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Budaörs régészeti örökségének összefoglalása egészében adattári és szakirodalmi kutatásokra épül. A település első régészeti felmérése az 1970-es évek végén történt meg, majd ezt követően Budapest közelsége miatt folyamatosan elérték a különböző beruházási hullámok (autópálya, ipartelepek kiépülése, lakosság Budapestről való kitelepülése). Ezen fejlesztések miatt a lelőhelyek, vagy csak terepbejárásból ismertek, vagy a kivitelezési munkákat övező leletmentésekből, feltárásokból. Ezeknek köszönhetően nagyobb, összefüggő feltárásokról is beszélhetünk (pl. Euro Business Park, Lagermax, Hungarofruct). A lelőhelyekre vonatkozó adatokat a Magyar Nemzeti Múzeum Adattárából, a Miniszterelnökség és a Lechner Tudásközpont által vezetett hatósági nyilvántartásából, valamint a vonatkozó régészeti és helytörténeti irodalom áttekintése alapján állítottuk össze.

Történeti áttekintés a régészeti korokban

Budaörs földrajzi szempontból ideális helyen fekszik, hogy emberi letelepedés színhelye legyen. Kelet-nyugati tengelyében folyik a Hosszúréti-patak, amely folyamatos vízforrást jelentett az itt élőknek. Északról magasabb hegyek (Csiki-hegyek) védik a völgyet, amelyben a régészeti korokban fontos tengelyút haladt. Ez az út a neolitikumtól kezdve fontos kereskedelmi út volt a Balkán és Nyugat-Európa között.

Az első emberi megtelepedésre utalok nyomok az újkőkor (neolitikum) korszakából származnak. A kultúrára jellemző karcolt díszű kerámiák a város belterületéről szóróványosan, míg a Kamaraerdei-



dűlőben zajló feltárásokról telepjelenségekkel együtt kerültek elő (zselízi-kultúra). A következő leletek a rézkorból, azon belül is a Baden-kultúrából származnak. A korszak településének részletét tárták fel a régészek szintén a Hosszúréti-patak déli oldalán a Franktanya területén (szintén a Kamaraerdei-dűlőhöz tartozik). A bronzkorban a terület intenzívebb benépesülésével számolhatunk. Két helyet vatya-kultúrához tartozó magaslati településsel (Kálváriadomb, Kamaraerdei Törzsgyümölcsös), a Csiki-hegyek lábainál pedig hozzájuk tartozó temetővel is számolhatunk (Rustenwiesen). A korszak utolsó fázisához tartozó településsel a patak északi oldalán a Törökbálinthoz tartozó Fekete-dűlőben, míg a korszak temetkezéseivel szintén a Kamaraerdő területén számolhatunk (Kamaraerdei-dűlő, Vasútállomás).

A bronzkort követő vaskorban már megjelennek a helyi kelták, akik megélve a római kort, kialakítva Aquincum vonzaskörzetének egyik legjelentősebb települését, a vicus Teutot. A területen futott keresztül az Aquincumot Vindobonával (Bécs) összekötő főút, mely termékeny táptalajt adott a terület felvirágzásának. Szinte valamennyi budaörsi lelőhelyen találunk római kerámiákat, ami a terület intenzív használatára utal. A legjelentősebb régió a Kamaraerdei-dűlő, ahol közel 14ha-s települést tártak fel a régészek. E központ körül több helyen temetkezéseket találtak (Rózsa u. 7., Nárcisz u. 7., Vasútállomás). Nagyobb távolságban északi irányban, pedig útszéli oltárt (Csiki-hegyek alja) fedeztek fel, aminek lehetséges, hogy köze lehet a Budakeszi déli határánál lokalizált szintén római temetőhöz.

A nyugodt római időszakot követő zavaros időkre szórvány kerámiák mellett csak a Kamaraerdei-dűlőben talált avar kori temetkezések utalnak. Jelezve azt, hogy az ember ekkor is jelen volt a területen. Ezt az időszakot lezárja a szintén ezen a feltáráson előkerült kisebb honfoglaló temetőrészlet, ami már egy következő éra előfutárának tekinthető.

A középkorban ismét benépesült a térség. Hasonlóan a korábbi korszakokhoz a letelepülés mozgatórugója szintén a nyugat-kelet irányú tengelyút volt. E mellett három település is létrejött: Örs (feltételezhetően a mai településmag területén), Csik (Csiki-pusztá) és Horhi (Kamaraerdei Törzsgyümölcsös). Ezek a települések összesen adják a mai Budaörs területét.

1.14.7 Világörökségi és világörökségi várományos terület

A világörökségi várományos területekről a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet rendelkezik. Budaörsön egy ilyen helyszín található, a 2708-2709 hrsz.-ú ingatlanon a Bleyer Jakab Helytörténeti gyűjtemény.

1.14.7.1 Műemlék, műemlékegyüttes

Szám	Törzsszám/Azonosító	Megnevezés	Cím/Hrsz.	Védés ideje, egyéb
1	6934/6935	Kálváriakápolna	Kálváriahegy/1481	1958, A Golgota-csoport barokk mű, 18. századi, a stációk 19. századiak.
2	9394/6932	Lakóház	Templom tér 18./132	1982, Egyemeletes klasszicista lakóház, 19. sz. első fele
3	9346/6933	Lakóház és gazdasági épületei/Tájház	Budapesti út 47/1., 47/2/2708, 2710/2	1981, A ház 1888-ban épült, présházzal és az épület alatt borospincével. Német nemzetiségi tájház
4	6933/6934	Katolikus kápolna	Farkasréti út 87./2547	1958, Későbarokk út menti fogadalmi kápolna, épült 1808-ban.



5	6932/6931	Nepomuki Szent János-templom	Templom tér	1958, Épült 1744 és 1751 között, átépítve 1802-ben. A berendezés nagy része is e két korszakból való.
6	—	Kürtösök című szobor	10337 hrsz.	—

23.táblázat: Műemlékek és műemlékegyüttesek

1.14.7.2 Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Védett történeti kert, temető és temetkezési emlékhely nem található Budaörs területén.

1.14.7.3 Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Szám	Törzsszám/Azonosító	Megnevezés	Hrsz.
1	6934/29000	A Kálváriakápolna ex-lege műemléki környezete	1060/10, 1060/11, 1060/3, 1060/8, 1060/9, 1063, 1064, 1065/1, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1295/2, 1298/3, 1299/1, 1299/2, 1300, 1302/8, 1303, 1329/1, 1478, 1479, 1480, 1488/1, 1489
2	9394/28998	Lakóház ex-lege műemléki környezete	109/5, 110/3, 115, 130, 131, 133, 134, 136
3	9346/17438	Lakóház és gazdasági épületei/Tájház ex-lege műemléki környezete	109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3, 3153, 3154/1
4	6933/28999	Kápolna ex-lege műemléki környezete	2546, 2660, 2824
5	6932/28997	Nepomuki Szent János-templom ex-lege műemléki környezete	109/1, 109/4, 116, 117, 2, 2073, 2086, 302, 335, 59/3, 59/4, 60, 9

24. táblázat: Műemléki területek

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

1.14.7.4 Nemzeti emlékhely

Nemzeti és történelmi emlékhelyek nem található Budaörs területén.

1.14.7.5 Helyi védelem

Helyi rendelet 2. melléklet a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelethez. 20/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos: 2020.IX.12-től.

Helyi egyedi védelem elemei:

Nyilvántartási szám	Cím	Megnevezés	Hrsz.	Megjegyzés
E1	Ady E. u. 1.	Lakóház	582	
E2	Ady E. u. 15.	Lakóház	568	
E3	Arany J. u. 1.	Lakóház	148	
E4	Arany J. u. 3.	Lakóház	149	



E5	Arany J. u. 5.	Lakóház	146	
E6	Arany J. u. 7.	Lakóház	150	
E7	Arany J. u. 11/2.	Lakóház	151	
E8	Arany J. u. 15.	Lakóház	152/1	
E9	Baross u. 8.	Lakóház	294	Csak a tömeg.
E10	Beregszász u. 38-40.	Lakóház	3703/5, 3703/6	
E11	Bokréta köz 7.	Lakóház	16	
E12	Bor u. 62.	Lakóház	1840	
E13	Budafoki út 9.	Lakóház	3234	
E14	Budafoki út 17.	Lakóház	3238	Csak a tömeg.
E15	Budafoki út 25.	Lakóház	3242	Homlokzat.
E16	Budafoki út 33.	Lakóház	3246	Homlokzat.
E17	Budakeszi u.1/2.	Présház	1436/4	
E18	Budapesti út 5, 7, 9.	Lakóház	108	
E19	Budapesti út 9/a.	Lakóház	106	
E20	Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3	Lakóház	105	
E21	Budapesti út 13/1., 13/2.	Lakóház	104/1, 104/2	
E22	Budapesti út 15.	Panzió	103	Homlokzat.
E23	Budapesti út 18-20.	Lakóház	3181	Kapu, homlokzat.
E24	Budapesti út 21.	Lakóház	101	Homlokzat.
E25	Budapesti út 44.	Lakóház	3155	Homlokzat.
E26	Budapesti út 48.	Lakóház	3154/1	Homlokzat.
E27	Budapesti út 52.	Lakóház	3149	
E28	Budapesti út 60/1, 60/2.	Lakóház	3141/1	Homlokzat
E29	Budapesti út 62.	Lakóház	3140	Homlokzat
E30	Budapesti út 64.	Lakóház	3139	Homlokzat
E31	Budapesti út 68.	Étterem	3134	Homlokzat
E32	Budapesti út 71/1., 71/2.	Lakóház	2751/2, 2751/4	Homlokzat



E33	Clementis L. u. 4-6.	Lakóház	137/1, 137/2, 137/3	
E34	Clementis L. u. 8.-10.	Lakóház	138	Főépület utcai főfala, az utcafronton lévő nyárikonyha (Clementis L. u. 10.)
E35	Clementis L. u. 9.	Lakóház	3284	
E36	Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy m.)	Lakóház	153	
E37	Csalló köz 4.	Présház	1080	
E38	Csap u. 5.	Présház	1480	
E39	Csap u. 8.	Présház	1307/4	
E40	Csap u. 10.	Présház	1306/1	
E41	Deák Ferenc u. 12/1.	Lakóház	397/1	Homlokzat.
E42	Deák Ferenc u. 20.	Lakóház	408	
E43	Diófa u. 8/2.	Lakóház	2307/1	Homlokzat.
E44	Diófa u. 12.	Lakóház	2305	
E45	Esze Tamás u. 3.	Iskola	9	
E46	Esze Tamás u. 5.	Lakóház	13	
E47	Esze Tamás u. 7.	Lakóház	14	
E48	Esze Tamás u. 8.	Lakóház	66	
E49	Esze Tamás u. 17.	Lakóház	23	
E50	Farkas-hegy	Vitorlázó kilövőpálya	018	
E51	Farkas-hegy	Reptéri hangár maradványa	016/2	
E52	Farkas-hegy	Vitorlázó emlékmű	016/2	Műtárgy, szobor.
E53	Farkasréti út 3.	Lakóház	2088	Homlokzat, az északi homlokzat ablaka
E54	Farkasréti út 32.	Lakóház	38	Homlokzat
E55	Farkasréti út 38.	Présház	2681	Homlokzat
E56	Farkasréti út 43.	Présház	2424	
E57	Farkasréti út 45.	Présház	2425	
E58	Farkasréti út 79.	Lakóház	2483/1	
E59	Hegyalja u.43	Lakóház	11525/1	



E60	Kamaraerdei út 59-61.	Lakóház	3428/5	
E61	Kassai utca 1.	Lakóház	3404	
E62	Károly király u. 2.	Lakóház	596	
E63	Károly király u. 19.	Lakóház és üzem	378/1	Homlokzat
E64	Károly király u. 32.	Lakóház	570	Homlokzat
E65	Károly király u. 63., 63-4.	Lakóház	428/3, 428/4	Homlokzat
E66	Károly király út 72-1.	Lakóház	523	Homlokzat, a kapu
E67	Kereszt u. 3.	Lakóház	1903/2	Homlokzat
E68	Kisfaludy u. 15/a.	Lakóház	1519/2	Homlokzat
E69	Kisfaludy u. 31/1.	Lakóház	1531	Homlokzat
E70	Kisfaludy u. 35/2.	Présház, pince	1487	Homlokzat
E71	Kisfaludy u. 39.	Lakóház	1482	Homlokzat
E72	Kossuth L. u. 28.	Lakóház	1935	
E73	Kossuth L. u. 48.	Lakóház	1952	Homlokzat
E74	Kőfejtő u.1.	Présház, pince	1744	
E75	Kőhát u. 1.	Lakóház	1652	
E76	Kőhíd u. 16.	Présház, pince	1768	
E77	Kőhíd u. 22.	Présház, pince	1775/1	
E78	Kőhíd u. 38.	Lakóház	1761	Homlokzat
E79	Kőhíd u. 40.	Lakóház	1760	Homlokzat
E80	Kőkapu u. 11.	Présház, pince	1693	Homlokzat
E81	Kőláb u. 1.	Lakóház	1726/1	
E82	Kötő utca	Lakóház	1046/2	
E83	Köz tér 18. (Zichy major)	Lakóház	145/1	Homlokzat
E84	Köz tér 18/a-c. (Zichy major)	Lakóház	145/2	Homlokzat
E85	Lomnici köz 11/1.	Lakóház	1094	Homlokzat
E86	Ló-hegy	Fényvető torony	025	Egész építmény.
E87	Máriavölgy u. 23.	Lakóház	1438	
E88	Mátra u. 2., 4.	Pincék	1149, 1151	Az utcai főfalak



E89	Mező u. 6.	Lakóház	173/4	Homlokzat
E90	Naphegy u. 1.	Lakóház	2091	
E91	Nefelejcs utca - Ó-temető	Temető	2085	
E92	Ostor u.	Lakóház	1701/1	
E93	Présház u. 2.	Présház, pince, csárda	1790	
E94	Présház u. 8.	Lakóház	1787	
E95	Présház u. 14.	Lakóház	1783	
E96	Raktár utca 1.	Hűtőház	4055	
E97	Raktár utca 1.	Vasútállomás	4055	
E98/A	Stefánia u. 4.	Lakóház	334	utcai főfal
E98/B	Stefánia u. 9.	Lakóház	122	
E99	Stefánia u. 19.	Lakóház	127	A sorrend a rendeletben hibás.
E100	Stefánia u. 17.	Lakóház	126	A pince és kapuoszlopok. A sorrend a rendeletben hibás.
E101	Stefánia u. 25/1.	Lakóház	148	
E102	Szabadság út 1-3.	Lakóház	336, 337	
E103	Szabadság út 20.	Lakóház, volt jegyzői lak, Óvoda	2064	
E104	Szabadság út 57.	Lakóház	602	Homlokzat
E105	Szabadság út 66.	Lakóház	2019/2	Homlokzat
E106	Szabadság út 100.	Lakóház	1047	Homlokzat
E107	Szabadság út 102.	Lakóház	1046/1	Homlokzat
E108	Szakály M. u. 8.	Lakóház	73/1	Homlokzat
E109	Szakály M. u. 32.	Lakóház	87	
E110	Szakály M. u. 34.	Lakóház	88	
E111	Tavaszi u. 29.	Lakóház	3171	
E112	Templom tér	Templom tér 11. sz. előtti boltozott kőhíd a közterületen	109/4	
E113	Templom tér 1.	Tűzoltószertár	60	
E114	Templom tér 3.	Lakóház	62	



E115	Templom tér 12.	Posta	110/6	
E116	Templom tér 13-14.	Lakóház	111, 112	
E117	Templom tér 15.	Lakóház	113	Homlokzat
E118	Templom tér 17.	Lakóház	115	Homlokzat
E119	Templom tér 20.	Lakóház	116	Homlokzat
E120	Törökugrató hegy	Fényvető torony	4319/2	
E121	Törökugrató hegy	Horthy villa kapuzat és kerítéselemek	4319/2	Műtárgy, szobor.
E122	Uzsoki köz 52.	Lakóház	1115	
E123	Vasvári Pál utca 2.	Lakóház	330	Homlokzat
E124	Zombori u. 4.	Lakóház	3603/1	Homlokzat
E125	Zombori u. 61.	Lakóház	3491	Homlokzat
SZ1	Deák F.u.62. melletti kereszt	Kereszt	461	Védett szobor, képzőművészeti alkotás, kereszt

25. táblázat: Helyi egyedi védelem elemei

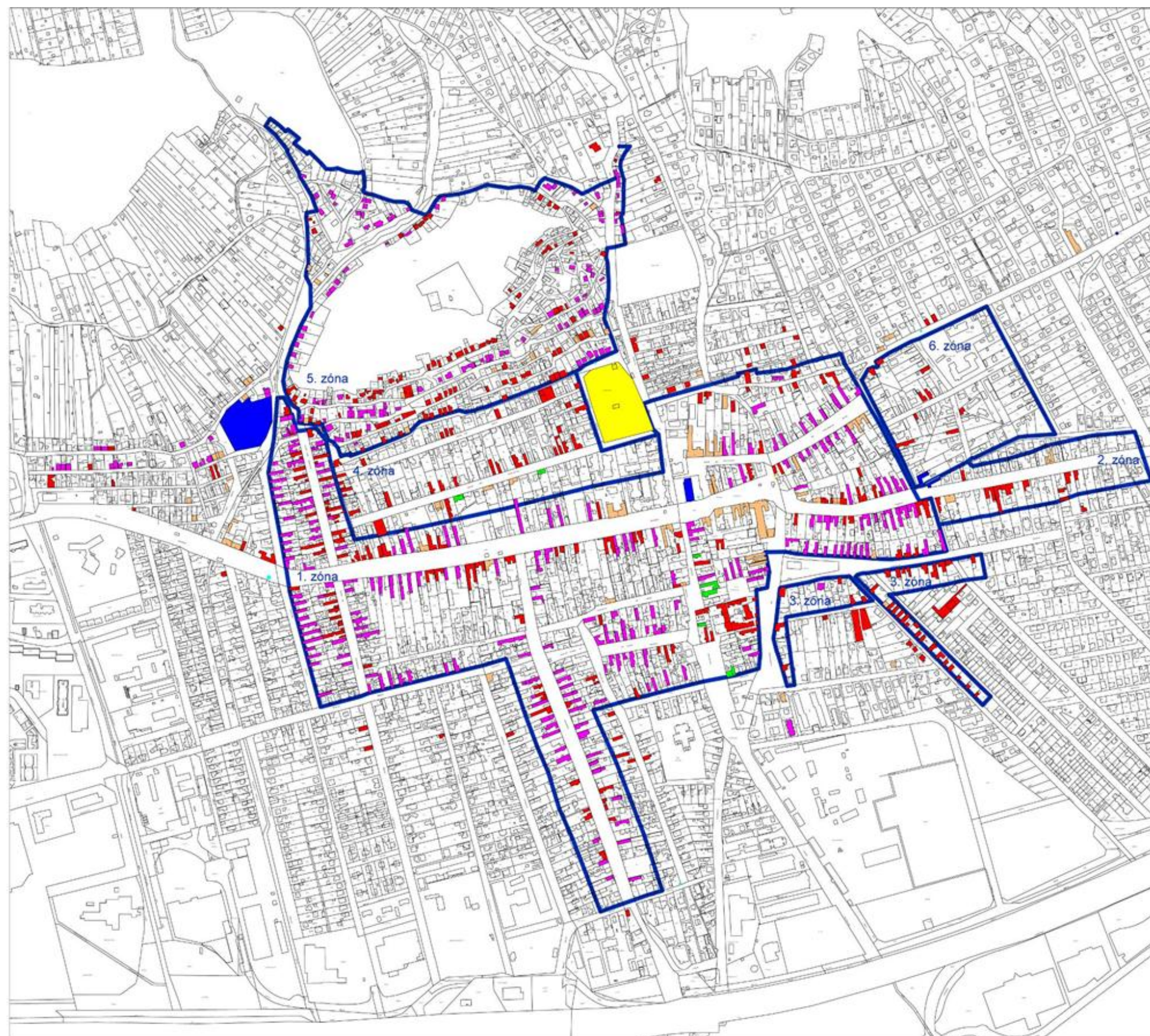
Forrás Önkormányzati adatszolgáltatás

Védett területek:

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

Az alábbi térkép a védettségi rendelethez 2012-ben készült el: Rácz M.-Thury L. et al.: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására. MNM NÖK. Kézirat, 2012.szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata.





- Védett épület
- Részben, vagy tömegében védett épület
- Védett műtárgy
- Egészében, részben, vagy tömegében védendő épület
- Védendő terület, vagy műtárgy
- Történeti településkép részeként illetve várható rejtett értékek szempontjából védendő épületek
- 1. zóna Javasolt területi - védelmi zónák határa és elnevezése
- Műemléki védelem alatt álló objektum

 MAGYAR NEMZETI MÚZEUM NEMZETI ÖRÖKSÉGVÉDELMI KÖZPONT 1113 Budapest, Daróci út 3. Tel./Fax: 430-40-61 MŰEMLEKI KUTATÁSI OSZTÁLY	
Budaörs, helyi védettségű épületek revíziója	2012.
Összesítő helyszínrajz	M = 1 : 8000
Projekt vezető:	Thury László
Adatfelvétel:	Arnóti Zsuzsanna Fülöp András Hécsey-Markó Ágnes Jankovics Norbert Koppány András Rácz Miklós Szókrón Péter

1.14.8 Az épített környezet konfliktusai, problémái

Egyeztetést követően, későbbi tervfázisban pontosítandó fejezet. Felvetések:

- *Frankhegy: mozaikos, illegálisan lakóterületté alakuló városrész*
- *rendezetlen településhatárok Budapest felé*
- *alulhasznosított területek (4 db, ua. átalakuló területek TAK)*
- *a lakosok tudatában nincs „főtér” (interjús tapasztalat)*
- *túl intenzív, a kertvárosias lakóterületbe nem illeszkedő beépítések.*



1.15 KÖZLEKEDÉS

1.15.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Budaörs kapcsolatait a főváros és nyugati agglomerációjának sűrű közlekedési hálózata magas színvonalon biztosítja.

Az európai úthálózat részeként az M1 – M0 – M5 autópálya az E60, E75-ös folyosó, az M7 autópálya az E77 folyosó része.

Budapest úthálózati kapcsolata az M1/M7 autópályán és az 1. számú főúton kívül három települési út: a Repülőtéri út a Kamaraerdei út és a Farkasréti út. A csúcsidőszakokban túlterhelt fővárosi kapcsolatok tehermentesítésére kijelölt, a Kereskedők útjától az Eger útig tervezett útszakasz megvalósításának időpontja bizonytalan.

A szomszédos települések felé az országos fő- és mellékutakon bonyolódik le a forgalom, Budakeszi felé a 8102 jelű út, Biatorbágy felé az M1 autópálya és 1. számú főút, Törökbálint felé az M7 autópálya, a 8102 és 8105 jelű összekötő utak.

A közösségi közlekedési hálózatok közül az 1. számú Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal a nemzetközi és országos hálózat egyik fő vonala.

Budapesttel is a szomszédos agglomerációs településekkel a főváros környéki és helyközi autóbusz hálózata jó kapcsolatot biztosít.

1.15.2 Közúti közlekedés

Országos közutak

Budaörs gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatait az M1 Budapest – Hegyeshalom autópálya, az M7 Budapest – Letenye autópálya és a településtől közvetlenül nyugatra kezdődő M0 autót út közvetlenül biztosítják.

- Az **M1 autópálya** 2x2 forgalmi sávós, átlagos napi forgalma 55232 Ej/nap. A 8102 jelű útnál levő Törökbálint – Budakeszi csomópont bonyolítja le a Budaörs Ipari Park forgalmát.
- Az **M7 autópálya** 2x2 forgalmi sávós, átlagos napi forgalma 57788 Ej/nap.
- A két autópálya közös szakasza 2x3, illetve 2x4 forgalmi sávós, forgalma a csúcsidőszakokban torlódásokkal bonyolódik le, az átlagos napi forgalom 127676 Ej/nap. A város kapcsolatát a 81101 jelű úti és 8105 jelű úti csomópontok biztosítják.
- A település belterületén halad át az **1. számú Budapest -Tatabánya – Győr – Hegyeshalom főút**. A főút 2x1 sávós, forgalma a város központjában 14739 Ej/nap, a nyugati külterületi szakaszon 15908 Ej/nap. A főút jelentősebb csomópontjai körforgalmak vagy jelzőlámpás szabályozásúak.
- A **8102 jelű** Nagytétény – Budakeszi összekötő út Budaörs nyugati külterületén halad át, 2x1 forgalmi sávós átlagos napi forgalma 22745 Ej/nap, a csúcsidőszakokban túlterhelt útvonal.
- A **8105 jelű** Budaörs – Törökbálintot összekötő út az M1 – M7 közös szakasza Budaörs csomópontjának kapcsolatát biztosítja. A 2x1 sávós út átlagos napi forgalma 18240 Ej/nap. Az autópálya csomópont 8105 jelű úti alcsomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak.



- A **81101 jelű** Budaörs – Törökbálint bekötő út elsősorban a város déli kereskedelmi – szolgáltató területeinek forgalmát bonyolítja le. A 2x1 sávós út átlagos napi forgalma 18297 Ej/nap, az 1. számú vasútvonal alatt aluljárón halad át, jelentősebb csomópontjai körforgalmak.

Települési utak

A belterület két legfontosabb települési főúti kapcsolata az 1. számú főutat és az M1/M7 autópálya csomópontjait összekötő Károly király utca és Bretzföld utca – Sport utca. A Károly király utca 2x1 forgalmi sávós, mindkét oldalon parkoló sávval, csomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak. A Sport utca elválasztott pályával, körforgalmú csomópontokkal épült ki, a Bretzföld utca 2x1 sávós.

Az 1. számú főút és az autópálya közötti terület nyugat – keleti irányú fő gyűjtőútja a Baross utca. Az autópálya északi oldalán kialakult kereskedelmi szolgáltató területek gyűjtőútja a Garibaldi utca – Kereskedők útja– Alsóhatár utca útvonal Budapest határán csatlakozik az 1. számú főúthoz. A terület észak – déli irányú gyűjtőúti kapcsolatai: Árok, utca, Puskás Tivadar utca, Szivárvány utca, Petőfi utca, Stefánia utca, Hársfa utca.

Az 1. számú főúttól északra levő területek gyűjtőútja a Farkasréti út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca Budapest XI. kerület felé irányuló forgalmat is lebonyolít. A hegyvidéki területen nincs kialakult gyűjtőút hálózat. A Frankhegy, Alsó- és Felsőszállás területén a meglevő úthálózat egysávós (átlag 3 m széles) burkolatú utakból áll, mivel az egyirányúsítás hálózati okokból nem lehetséges, a kétirányú forgalomra forgalombiztonsági szempontból. nem megfelelő, különösen problémás katasztrófavédelmi szempontból. A Frankhegy úthálózata a Budapest XI. kerületi hálózathoz két helyen (Ördögöröm lejtő, Kakukkhegyi út) kapcsolódik, de ezek az utak sem megfelelőek a forgalom lebonyolítása.

A vasútvonaltól délre levő városrész csak a Repülőtéri út – Vasút utca (81101 jelű út) irányban kapcsolódik a városközponthoz. A területnek a 81101 jelű úthoz csatlakozó gyűjtőút – hálózata: Seregély utca, Kolozsvári utca, Kamaraerdei út.

Jelentősebb csomópontok

Az M1/M7 autópálya 2 csomópontja bonyolítja le Budaörs városközpont forgalmát: a Károly király utcai csomópont az autópálya feletti hídon kialakított körforgalom, a Sport utca – 8105 jelű úti csomópont féllóhere típusú, alcsomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak. Az M1 autópálya 8102 jelű úti csomópontja biztosítja a nyugati ipari területek kapcsolatát.

Az 1. számú főút településen átvezető szakaszán körforgalmú (Templom tér, Károly király utca, Bretzföld utca, Szivárvány utca, Bánki Donát utca) és jelzőlámpás (Tulipán utca, Aradi utca, Ebner György köz, Petőfi Sándor utca, Törökugrató utca, 8102 jelű országos közút) csomópontok váltakoznak.

Az országos közutak közül a 81101 jelű bekötő út csomópontjai körforgalmak (Rubik Ernő utca, Keleti kereskedelmi terület kapcsolata, Repülőtéri út, Kamaraerdei út, Seregély utca).

A települési gyűjtőút – hálózat csomópontjai közül körforgalmú a Sport utca – Baross utca, Sport utca – Garibaldi utca, Baross utca – Árok utca, Seregély utca – Kolozsvári utca, jelzőlámpás szabályozású a Baross utca Károly király utcai, Petőfi Sándor utca és Szivárvány utcai csomópontja.



1.15.3 Községi közlekedés

1.15.3.1 Közúti

A főváros környéki hálózat az 1. számú főút menti területeken kívül a lakótelepen és környékén, illetve a Károly király utca – Kinizsi utca – Repülőtéri út – Kamaraerdei út menti területeken és Budakeszi felé bonyolítja le az utasforgalmat a BKK forgalomszervezésével, Budapesten a Kelenföldi pályaudvarnál és a Széll Kálmán téren metró kapcsolattal. A járatok a Kelenföldi pályaudvar metróállomásig 20 – 25 perces eljutást biztosítanak. (A fővároson belüli BKK hálózathoz Budaörs területén kapcsolódó vonalak)

A belterület főváros környéki járatok által fel nem tárt terület egységein a két helyi járat biztosítja a 300 méter gyaloglási távolságon belüli ellátást. A helyi járatoknak átszálló kapcsolata van a főváros környéki járatokra és a vasútra, érintik a jelentősebb intézményeket, ingyenes szolgáltatással.

A helyközi járatok a környező agglomerációs települések (Biatorbágy, Érd, Törökbálint) felé biztosítanak kapcsolatot. A nyugati ipari terület utasforgalmát a 8102 jelű úton a 779 számú járat bonyolítja le.

Községi közlekedéssel el nem látott, részben beépített területek: a Frankhegy és a Szállások területén.

Budaörsöt érintő, Budapesten belül a BKK által üzemeltetett autóbusz viszonylatok:

40	Budaörsi lakótelep – Kelenföld vasútállomás
40B	Budaörsi lakótelep – Kelenföld vasútállomás
40E	Budaörsi lakótelep – Kelenföld vasútállomás (gyorsjárat)
87	Mechanikai Művek – Kelenföld vasútállomás
87A	Kamaraerdő – Kelenföld vasútállomás
88	Budatétény vasútállomás – Kelenföld vasútállomás
88A	Törökbálint, Nyár utca – Kelenföld vasútállomás
140	Törökbálint, bevásárlóközpont – Széll Kálmán tér
140A	Budaörsi lakótelep – Széll Kálmán tér
140B	Budaörsi lakótelep – Törökbálint, bevásárlóközpont
187	Kamaraerdő – Kelenföld vasútállomás
188	Budakeszi Honfoglalás sétány – Kelenföld vasútállomás
188E	Budakeszi Honfoglalás sétány – Kelenföld vasútállomás
240	Budaörsi lakótelep – Móricz Zsigmond körtér
272	Törökbálint, Márta utca – Kelenföld vasútállomás
287	Budatétény vasútállomás (Campona) – Budaörsi lakótelep

Belső, ingyenes helyi járat közlekedik a városban két útvonalon:

- a 288-as járat a Budaörsi lakótelep és Kamaraerdő Iglói köz között, és
- a 289-es járat a Budaörs lakótelep és az Ötvös utca között.

Éjszakai járatok:

940	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Budaörsi lakótelep
972	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Törökbálint, Nyár utca
972B	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Budaörsi lakótelep, Törökbálint Nyár utca



A Budaörsöt érintő helyközi járatok:

755	Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs, benzinkút – Érd
756	Bp. Waldorf iskola – Budaörs Városháza – Gimnázium – Törökbálint – Érd
760	Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs benzinkút – Budaörs Ipari park – Biatorbágy – Etyek - Bicske
762	Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs benzinkút – Budaörs Ipari park – Biatorbágy – Sósút
763-764	Budapest, Kelenföld vasútállomás – Biatorbágy Tó park
766-767	Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs Templom tér – Városháza – Gimnázium - Ipari park – Biatorbágy – Etyek
770-779, és 798-799	Budapest – Budaörs benzinkút – M1 autópálya

1.15.3.2 Kötöttpályás

Budaörs déli területén halad át az 1. számú Budapest – Hegyeshalom – Rajka vasúti törzshálózati vonal. A vasúti pálya két vágányú, villamosított, a megengedett maximális sebesség 160 km/óra.

Az utasforgalmat óránként, ütemes menetrend szerint közlekedő elővárosi vonatok bonyolítják le.

A vasútállomás elhelyezkedése miatt közvetlenül nem szolgálja ki a település lakóterületeit, az állomás helyi buszjárárral közelíthető meg.

A vonal korszerűsítésének és 2 vágánnyal történő bővítésének terve és engedélye van. Megvalósítása és integrálása a fővárosi hálózatba képes lesz csökkenteni a közúti közlekedési igényeket.

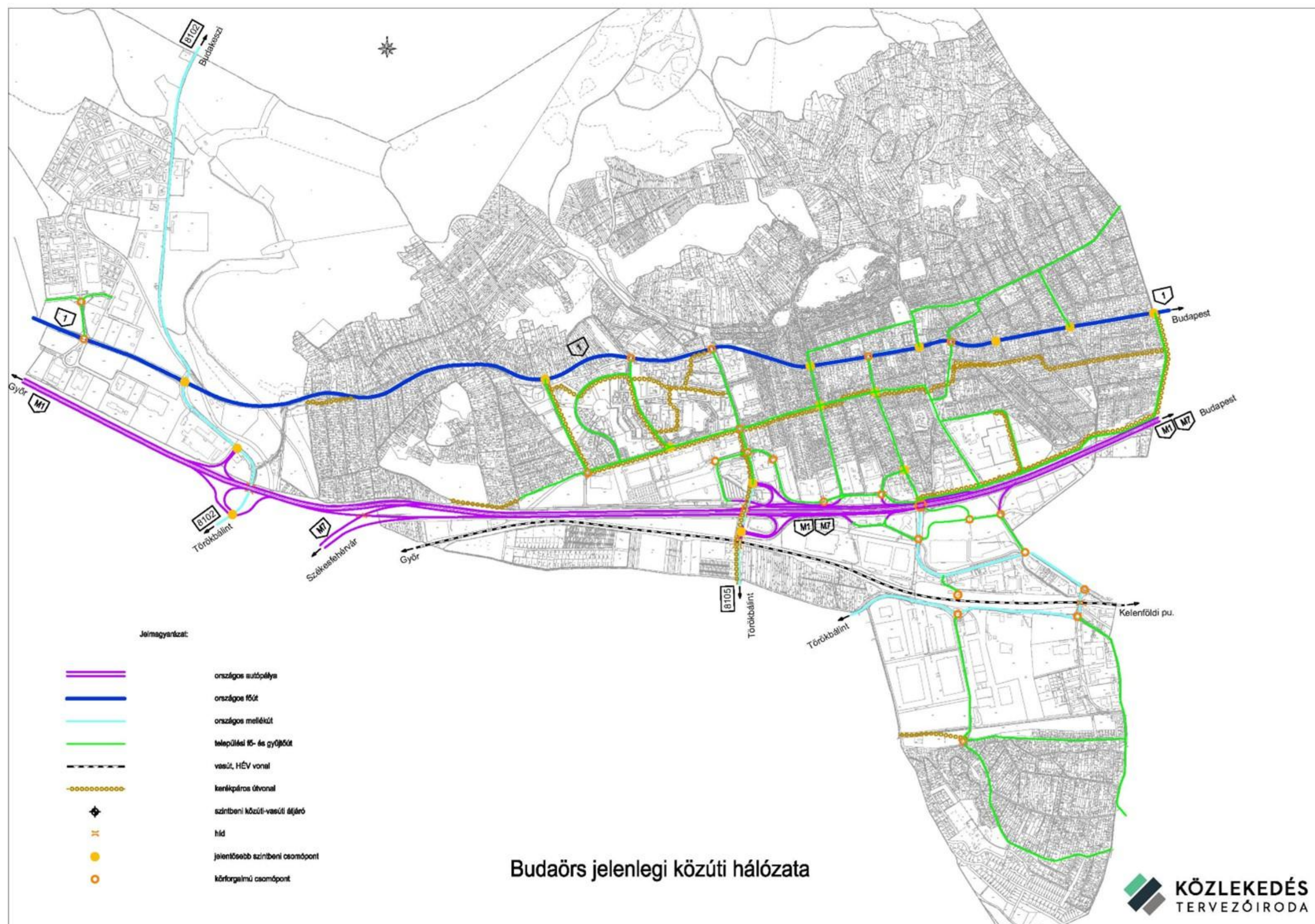
1.15.3.3 Légi közlekedés

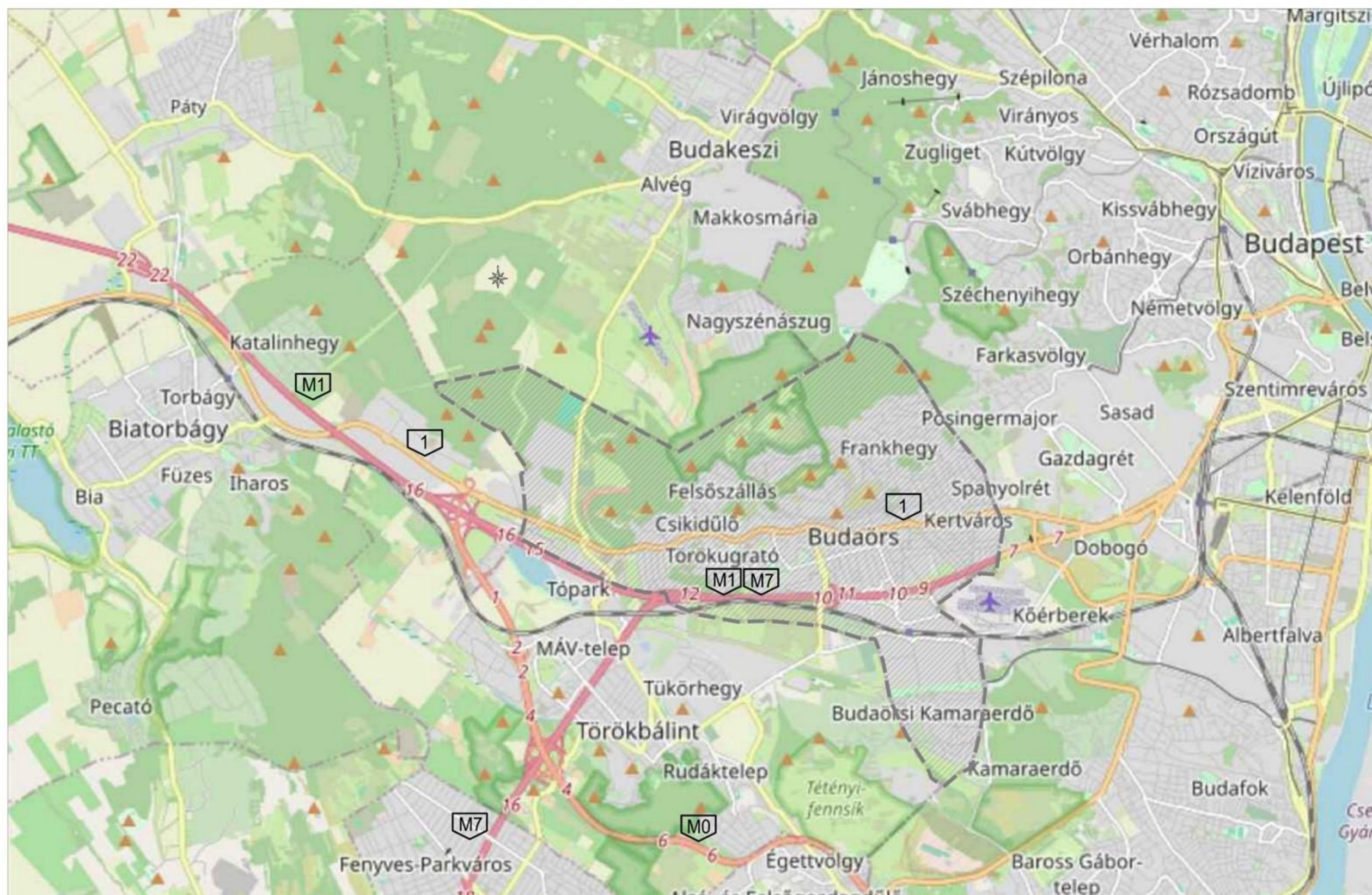
A Budaörsi Repülőtér Budapest XI. kerületben van, közvetlenül Budaörs határán. Nem nyilvános repülőtér kategóriába tartozó, 980x60 m méretű füves pályájú repülőtér csak a tulajdonos, illetve az üzemeltető engedélye alapján vehető igénybe.

Nem nyilvános kisépességi sportrepülőtér: a Budakeszi Repülőtér budakeszi déli határában található Farkashegyi repülőtér Budakeszi önkormányzatának tulajdonában van.

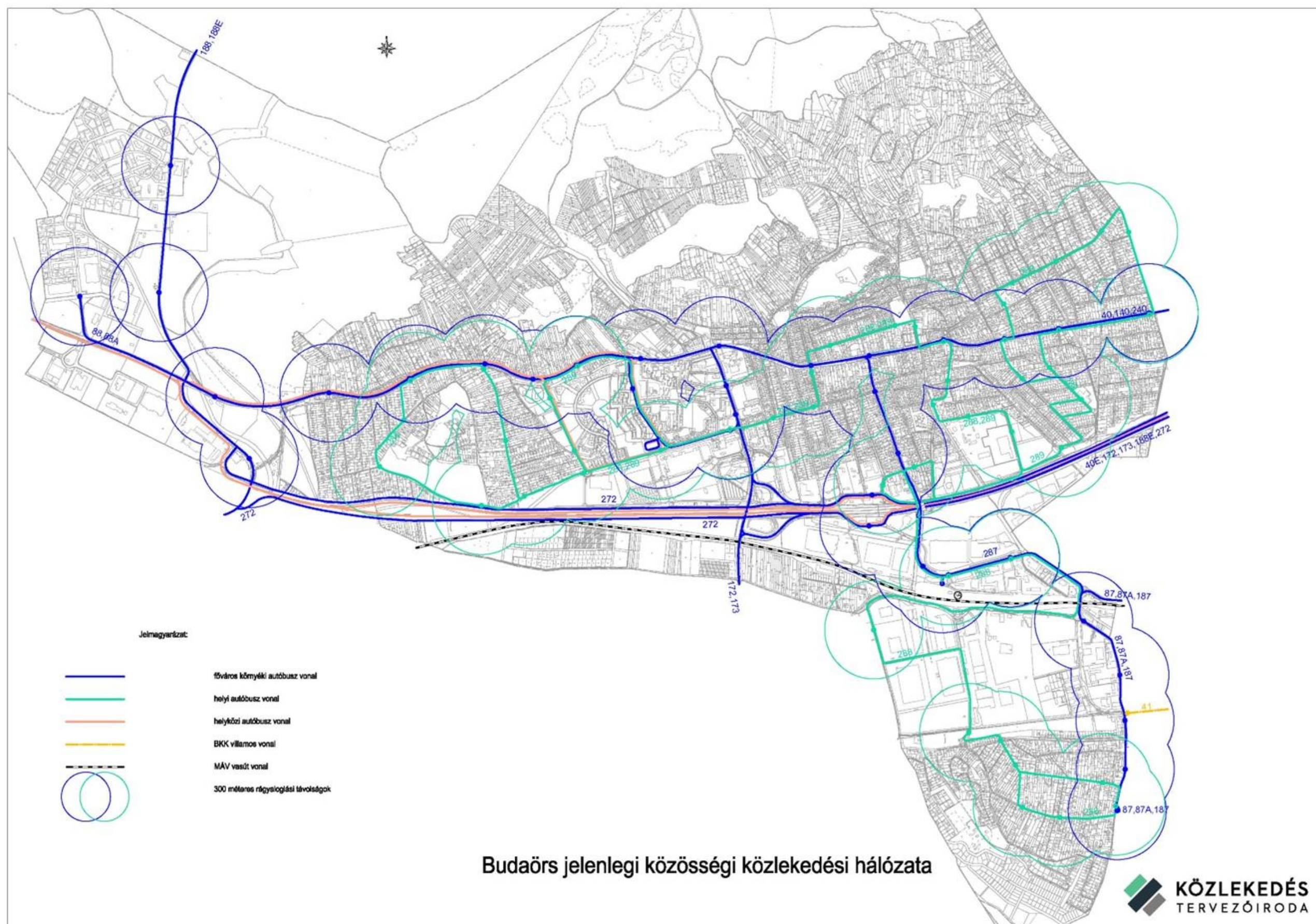
Az M1 autópálya 8102 jelű úti csomópontja mellett van az Országos Mentőszolgálat Helikopterbázisa.







Budaörs térségi kapcsolatai



1.15.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Kerékpáros-hálózat

Budaörsön összefüggő kerékpáros hálózat még nem épült ki. A budapesti, 1. számú főút menti kerékpárúthoz a Baross utca és Kereskedők útja mentén megvalósult kerékpárút az Alsóhatár utcán, illetve a Kertész utca – Ősz utca – Tavasz utca – Arany János utca – Stefánia utca vonalán csak piktogrammal jelölt irányokban csatlakozik.

A Baross utcai kerékpárúthoz a Sport utca – 8105 jelű út mentén kapcsolódik a Törökbálint felé kiépült kerékpárút. A Baross utcai kerékpárúttól nyugatra a Bazsalikom utca – Bazsarózsa utca mellett kerékpáros – gyalogos járda biztosítja a kapcsolatot.

A Hosszúréti patak mentén megvalósult a Kolozsvár utcától Törökbálint felé vezető kerékpárút-szakasz.

Az OTRT-ben és BATRT – ben kijelölt 7.A jelű Délnyugat-magyarországi kerékpárút és a 8102 jelű út mentén haladó térségi jelentőségű kerékpárút még nem valósult meg.

Kiépült a lakótelep belső kerékpáros hálózata és a Hársfa utcai intézmények kerékpáros kapcsolata.

Gyalogos hálózat

A város északi és déli részét elválasztó M1 – M7 autópályán és 1. számú vasútvonalon kevés külön szintű gyalogos átvezetés van: az országos közutak mellett (8102, 8105, 81101 jelű utak), az autópálya pihenőnél, illetve a vasútállomás nyugati végén.

A vasútállomáson a peronok megközelítése szintben történik. A város központjában a gyalogos infrastruktúra jól kiépített, a közúti keresztezések forgalombiztonsági szempontból megfelelőek.

1.15.5 Parkolás

A városi intézményekhez (Városháza, Orvosi rendelő, Temető) a szükséges parkolók kiépültek. A városközpontban a legnagyobb parkolókapacitást az 1. számú főút és szerviz útjainak parkolósávjai biztosítanak. A városközpontban a közterületi parkolók időkorlátozással üzemelnek. A Budapesti út mellett és a környező utcákban (Kossuth Lajos utca, Kisfaludy utca – Petőfi utca, Károly király utca – Kárpát utca, Stefánia utca – Nefelejcs utca, Templom tér, Szakály Mátyás utca, Esze Tamás utca, Clementis László utca) max. 2 órás a korlátozás, az Orvosi Rendelő környezetében (Kossuth Lajos utca, Kereszt utca) 3 órás. A kereskedelmi létesítmények parkolói megfelelő kapacitásúak. A lakótelepi parkolók 100 %-ban kihasználtak.

A parkolás a település szinte minden részterületén problémát jelent. Budaörsön az egy háztartásra jutó gépkocsik száma 2,88. Ez azt jelenti, hogy nem csak a főút mentén és a lakótelepen okoz gondot minden napszakban a parkolás, hanem a családi házas övezetek lakóutcái is szinte járhatatlanná válnak a közterületen álló gépkocsik miatt. Ezt a tendenciát nem csak a családi házak közé épülő társasházak generálta lakásszámnövekedés okozza, hanem az évekig érvényben lévő OTÉK előírás is, miszerint lakásonként csak 1 autó elhelyezésére volt kötelezettsége az építtetőnek.

A parkolási gondokat orvosolandó, az Önkormányzat parkolási koncepciót készített, ettől vár olyan innovatív ötleteket, módszereket, melyek bevezetésével talán visszaszorítható az egyre romló tendencia.



1.16 KÖZMŰVESÍTÉS

A település jelenlegi közművesítéséről

A Pest vármegyében, Budapest XI. és XII. kerületeivel határos Budaörsön a kiépített közműhálózatok alapján a lakosság 86%-a számára biztosított a teljes közműellátás igénybevételének a lehetősége. A teljes közműellátás mértékét lényegében a közüzemi szennyvízgyűjtő-hálózatba bekapcsolt lakások aránya határozza meg, ami szerencsére évről évre emelkedő tendenciát mutat. A településen kiépített ivóvíz ellátást a rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, 2024. január 1-én a lakásállomány 97%-a vette igénybe. A villamosenergia hálózattal lényegében minden háztartás ellátása, vagy elláthatósága évtizedek óta biztosított, bár a statisztikai nyilvántartás a villamosenergia ellátást ténylegesen igénybe vevők alapján 100% fölötti értéket jelzett, ami a nem lakás célú épületek miatt történhet.

A lakosság hőenergia igényének biztosítására Budaörs beépítésre szánt telkei számára a közterület felől a földgázellátás vagy már biztosított, vagy igény esetén biztosítható lehet, és 2024 elején a lakások 78%-a csatlakozott is a közcélú földgázelosztó hálózathoz. A földgázellátáson felül Budaörs lakásállományának 21%-ában a fűtési és meleg víz igényeket távhőhálózat segítségével biztosítják, viszont az ilyen lakások szinte mindegyikében rendelkezésre áll a földgázellátás is, így a földgázellátás 78%-os aránya és a 21%-nyi földgázzal távfűtött lakás mennyisége nem adható össze. Jó közelítéssel kijelenthető, hogy Budaörs lakásállományának 80%-a támaszkodik a földgázra a termikus energiaigényeinek fő alapjaként.

A közhálózatról vizet nem vételezők a vízellátásukat részben a közfolyókról, részben saját házi kutakból, illetve lajtoscsci tudják biztosítani. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak. A házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amelynek minősége emberi fogyasztásra nem feltétlenül biztonságos.

A már kiépített közcsatornára még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet jellemzően saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlat szerint gyakran saját szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása.

Budaörs üdülő és zártkertes területein a vízi közművek kiépítése még nem történt meg, ill. csak elenyésző részén érhetők el:

Frank-hegy 140 hektár nagyságú területe több nyomásvonalra oszlik, ezek közül csak az első zóna egy részén és a Széchenyi felső zónában (Zengő, Zúzmar, Kőhalom, Cserebogár, Merengő u....stb. utcákban) épült ki több évtizede az ivóvíz hálózat, és csak töredékéhez kapcsolódik szennyvíz-csatorna hálózat. A közművek kiépítését akadályozzák a rendezetlen közterületek, melyek nagy része keskeny vízmosás, szélesítésük elengedhetetlen lenne, ill. a kialakulatlan jövőkép, elfogadott út- és közműfejlesztési koncepció és tervek hiánya.

Alsószálláson sincs még ivóvíz és csatorna, közművesítését az Alsószállás Fejlődéséért Egy. együttműködési megállapodásban vállalta. Itt is a terület előkészítése szükséges, azonban ez esetben a közterületrendezés jóval előrehaladottabb.

A Méhecske u. és környéke üdülő, gazdasági övezetű ingatlanai vízzel ellátottak, de csak egy részük csatornázott. Az Önkormányzat a belterületbevonás feltételéül a csatornára való rákötést írta elő.

A földgáz hálózatra nem csatlakozó ingatlanok termikus célú (fűtési) energiaigényüket egyre gyakrabban villamos energiát használó hőszivattyús rendszerekre támaszkodva biztosítják, de azért a



nem vezetékes energiahordozó (jellemzően fa) hasznosítása is megtalálható még Budaörsön. Főzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző ez-utóbbi ingatlanoknál.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget biztosít. A vízellátást igénybevevő lakóköznyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban jellemzően meghaladta már a 150 l/fő,nap értéket az elmúlt években. Az előrejelzések alapján a távlatban elvárható komfortos életvitel igényeihez, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása nem nyúlik túl ezen az értéken.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása alapján az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztás 300 kWh környékén alakult az elmúlt években. Ez az érték azt jelzi, hogy a Budaörsi lakások átlagos felszereltsége országos szinten jelentősnek tekinthető. Hosszabb távon a jelenlegi energiaválság és egyre enyhébb telek is valószínűleg a takarékosabb hőszivattyús rendszerek felé mozdítják el a háztartásokat, ami a földgázfogyasztás visszaesése mellett a villamosenergia fogyasztás növekedését okozhatja, de Budaörs esetén a hőszivattyús rendszerek helyett inkább az elektromobilitási eszközök terjedése eredményezhet majd valamennyi növekedést a villamosenergia igényekben.

A település egy háztartásra jutó átlagos lakossági földgázfogyasztása 70-90 nm³/hónap érték környékén alakult az elmúlt években. Ez azt jelzi, hogy viszonylag sok gázfogyasztó háztartásban a gázt sok helyen bár komplexen, főzési energiahordozónak, fűtés és használati melegvíz előállítására is használják, de a cirko rendszerű központi fűtést, vagy a csak bizonyos szobákban kiépített konvektoros fűtést egyéb fűtési módokkal is megtámogatják. Azt sem szabad persze kihagyni a számításból, hogy a távfűtéssel ellátott 2373 lakásban a földgázt csak főzési célra használják, így a földgázt komplexen hasznosító lakásokban a tényleges havi fogyasztás átlagosan lényegesen magasabb érték környékén alakulhat.

A közművizsgálat az E-közmű nyilvántartása és a szolgáltatók adatszolgáltatása alapján készült, az ellátottság elemzéséhez pedig a KSH adatnyilvántartását használtuk.

1.16.1 Vízi közművek

1.16.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

A település vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A város vízellátását a Budapest egységes rendszerét is ellátó, Budapesttől főleg északra és délre a Duna-parton üzemelő kútsorokkal kitermelt vízzel biztosítják. Budapest XI. kerülete felől 3 helyen épült ki csatlakozás Budaörs ellátására. Továbbá az ÉTV Kft. rendszeréről is két csatlakozáson keresztül érkezik víz a város nyugati részének ellátására.

A város nagy kiterjedése és nagyon változatos topográfiai adottságára tekintettel a vízellátás nyomászónákra tagolt.

A város legnagyobb kiterjedésű ellátási területe a főváros 19-es számú Dayka Gábor utcai nyomásövezethez tartozik, amelyben a hálózati nyomást a Dayka Gábor utcai medence biztosítja. A medence túlfolyó szintje 207,34 mBf. Az ehhez tartozó hálózat látja el a város központi területét.

A Dayka Gábor utcai hálózatról táplálják a Budaörsön üzemelő Széchenyi István utcai nyomásfokozó gépházat, amelynek alsó nyomásövezete 65-ös számon nyilvántartott. A nyomásfokozóról táplált hálózat a Naphegy, Kőhegy területét látja el. A rendszert segítő Kőhegyi tározók jelenleg nem üzemelnek.



A Széchenyi István utcai nyomásfokozó gépház felső nyomásövezete 89-es számon nyilvántartott. A nyomásfokozóról táplált hálózat a Merengő utca és környékét látja el.

Ugyancsak a Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják a város déli részén üzemelő Beregszászi utcai gépházat, amelyről ellátott területet 66-os számú nyomásövezetként tartanak nyilván. Az övezetről a város déli szélének ellátása biztosított.

A Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják még a Törökugrató nyomásfokozó gépházat, amelyet 40-es nyomásövezetként tartanak nyilván és a Törökugrató, valamint a Csiki terület ellátását biztosítja.

A Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják a Koszorú utcai nyomásfokozó gépházat is, amelyet 39-es nyomásövezetként, mint Odvashegy nyomásövezet tartanak nyilván és az Odvashegy az ellátási területe.

A kiépített gerinchálózat paraméterei az ellátást betáplálási oldalról biztosítani tudják. Az egyes nyomásövezetek kiépített elosztóhálózata jellemzően körvezetékes hálózatként épült ki.

Budaörs területén 129 km vízelosztó vezeték üzemel és a hálózatra a lakó és gazdasági ingatlanok 97%-a csatlakozik is.

A település közhálózatra nem csatlakozó ingatlanjainak lakosai számára 13 db közkifolyó áll rendelkezésre.

A Budaörs fogyasztóit ellátó hálózat többségében modern KM-PVC és KPE vezetékekből épült ki, ami hosszú távra biztosítja az üzembiztos vízellátást. Budaörs régebben beépült városrészeiben azért még előfordulnak korosabb azbesztcement vezetékek is. A település belterületi ivóvízhálózata jellemzően legalább NA 100-as, NA 90-es átmérőjű vezetéket tartalmaz, ami így nem csak a felmerülő ivóvízigény kiszolgálására elég maradéktalanul, de a szükséges mennyiségű tűzvíz is biztosítható vele.

A közüzemű vízellátás mellett a település vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. A házi kutakból kitermelt vizet annak bizonytalan vízminőségi adottságai miatt, elsődlegesen locsolási célra hasznosítják.

A kiépített ivóvízvezeték hálózatra az előírások szerinti távolságban a tűzvíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzvíz ellátást.

1.16.1.2 Szennyvízelvezetés

Budaörs a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik.

Budaörs területén a közcsatornás szennyvízelvezető hálózatot bár 2000 előtt kezdték kiépíteni, de 1995-ben még csak a lakások szűk 44%-a csatlakozott a szennyvízelvezető hálózatra, ami 2000 végére 77%-ra javult, és mostanra 86%-os értéket mutat.

A településen keletkező szennyvíz elvezetését és megtisztítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az összegyűjtött szennyvíz Törökbálint területén lévő átemelőtől először egy nyomóvezeték pár, majd egy gravitációs vezeték segítségével a budapesti szennyvízhálózatba jut, amiben haladva végül a Csepel sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti központi Szennyvíztisztító telepre kerül, majd megtisztítva a Dunába jut.

A Muskáti utcától nyugatra kialakított kereskedelmi gazdasági területéről (BUDAPARK) a meglévő szennyvízelvezetés nem a központi településrész irányába megoldott. A nyugati szélről a szennyvizek továbbvezetése Biatorbágy irányába történik, befogadója a Biatorbágyi szennyvíztisztító telep. Ezen gazdasági területnek a szennyvízhálózata a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében van.



A Muskátli utcától nyugatra elhelyezkedő, közműves szennyvízelvezetéssel még nem rendelkező terület (Muskátli utca-Kaktusz utca-10060 hrsz út által bezárt terület) szennyvízelvezetése tervezetten a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett hálózatra fog csatlakozni.

A szennyvizek összegyűjtése elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízgyűjtő hálózattal történik. A gravitációs csatornahálózat többnyire NA 200-as és NA 300-as KG-PVC és beton csövekből áll.

Budaörs közigazgatási területét közcélú vízműkút hidrogeológiai védőterülete nem érinti, viszont egyes területeire kiterjed a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékletében ábrázolt vízminőség-védelmi területek övezete.



1.16.1.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Budaörs kül- és belterületein a felszíni vízrendezés, a csapadékvíz elvezetés elválasztott rendszerrel történik, amelynek befogadója-továbbszállítója a település nagyon változatos topográfiai adottságai alapján a természet alakította mélyvonalakon haladó árkok-csatornák-vízfolyások, amelyek segítségével – mint befogadóba – a vizeket a Hosszúréti-patakba vezetik, amely a vizeket továbbszállítja a végbefogadó Dunába.

A településen elválasztott rendszerű részben zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózat gyűjti össze a vizeket, részben nyílt árkok. Nyílt árkos gyűjtésű területeken egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye is fennáll. A nyílt árkokkal kapcsolatban meg kell említeni, hogy a karbantartásuk nem rendszeres és nem általános és a zavarmentes vízelvezetéshez szükséges hidraulikai rendezettség sem jellemző.

A település a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekszik. A település topográfiai adottsága alapján több rész-vízgyűjtőre tagolódik, amelyeknek a mélyvonalán haladó vízfolyások szállítják tovább a befogadó felé a vizeket. Ezek a vízfolyások a Hosszúréti-patak két fő mellékágába szállítják a vizeket. A két mellékág az, amelyek a Hosszúréti-patakba torkollanak. A két mellékág: a Budakeszi-mellékág és a Budaörsi mellékág. Mindkettő a Hosszúréti-patak bal-parti mellékága.

A központi belterületről és az ahhoz kapcsolódó vízgyűjtőről a vizeket a Budaörsi-mellékág gyűjti össze. Az ahhoz kapcsolódó részvízgyűjtők mélyvonalain haladó vízfolyások-árok szállítják a vizeket a Budaörsi-mellékágba. A részvízgyűjtők vízfolyásai: Bokrosdűlői mellékág (Nádasdűlői árok ide torkollik), Odvashegyi árok, Kőhegyi árok, Ady Endre utcai árok, Frankhegyi árok, Naphegyi árok, Tűzkőhegyi árok, Spanyolréti árok. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze és szállítják a vizet a Budaörsi-mellékágba, amely keresztezve az autópályát, a vasutat torkollik a Hosszúréti-patakba.

Budaörs másik fő mellékága a Budakeszi-mellékág, amely a város nyugati részéről gyűjti össze a vizeket és hasonlóan a Budaörsi-mellékághoz, keresztezve az autópályát, a vasutat torkollik a Hosszúréti-patakba. Ezen a mellékágon létesítették az ún Csiki-pusztai-árvíztározót, amely a mellékág víztároló képességét javítja és fékezi a víz lefutását a befogadó Hosszúréti-patakba.

A város legnyugatibb széléről, a közelmúltban kialakított kereskedelmi gazdasági területen kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal összegyűjtött vizeket részben közvetlen vezetékbe a Hosszúréti-patakba, részben a Törökbálinti-tározóba vezetve fogadja be a Hosszúréti-patak.

A város autópályától délre eső területén áthalad a Hosszúréti-patak, így az összegyűjtött vizeket közvetlen vezetékbe a befogadó Hosszúréti-patakba.

Meg kell említeni, hogy évek óta probléma a Hosszúréti-patak befogadó képességének szűk keresztmetszete, így az utóbbi időben épített jelentősebb beruházásoknál kötelezően írták elő a víz-visszatartás megoldását, helyi záportározók létesítésének igényét.

Ma már szinte minden beruházásnál számítani kell a vízvisszatartás megépítésének igényével.

Meg kell említeni az egyes részvízgyűjtők természet alakította mélyvonalán haladó vízfolyások, szinte kivétel nélkül vízmosásként alakultak ki. A vízmosások területét közlekedési célra, a területet feltáró útként is hasznosítják és ez a kettős használat van, ahol konfliktusokat is okoz, mert a vízmosások egyes szakaszai jelentős bevágásként jelennek meg, így az arról megközelíthető telkek terepszintje és a közlekedési felület között néhol jelentős a szintkülönbség.



1.16.2 Energiaközművek

1.16.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

Budaörs energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata sem elhanyagolható mértékű a település energiaellátásában.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A földgáz közvetve a távhő segítségével szintén a termikus energiaellátás korszerű megoldását szolgálja. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórtna, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1940 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

Villamos energiaellátás

Budaörs villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja részben a szomszédos Diósd területén üzemelő 132/22 kV-os alállomásról, részben a Budaörs saját közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomásról kiinduló középvezetékű nyomvonalakkal felfűzött transzformátorokon keresztül. A budaörsi alállomás betáplálása a Solymár-Biatorbágy alállomások között haladó 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosított, míg a diósdai alállomásra Százhalombatta felől érkezik a nagyfeszültségű betáplálás.

A középvezetékű szabadvezetékes hálózattal kapcsolatban meg kell említeni, hogy a település külterületén haladó egyes szakaszai nem követik a közterületeket, hanem magántelkek fölött haladnak keresztül.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is részben oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában, részben földkábeles fektetéssel épült.

A település közvilágítása a lakótelep és a főbb utak kivételével szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.



Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ Zrt. Budaörs gázellátásának bázisa a Kereszthegyi és a Budatétény Fennsíkon üzemelő gázátadó állomások, amelyeknek a betáplálása az országos nagynyomású földgázszállító hálózatról biztosított. A gázátadó állomásokról indulnak azok a nagyközép-nomású gerincelosztó vezetékek, amelyek Budaörs ellátását is biztosítják.

A város nagyközép-nomású bekötése három csatlakozási hellyel épült ki. Az egyik kiépített csatlakozási hely az un Budapesti gázátadótól keleti irányból érkező, az autópálya északi oldalán kiépített nagyközép-nomású gázvezeték. Erről a csatlakozásról látják el a központi városrész döntő hányadát.

A Budatétényi fennsíkon üzemelő átadótól két csatlakozás épült ki Budaörs ellátására. Az egyik csatlakozásról az autópálya déli oldalán fekvő városrész ellátása történik és ki van építve a kapcsolat a központi városrész ellátási körzetével. A másik Budatétényi fennsík felől kiépített betáplálás a város nyugati szélén közelmúltban kiépített kereskedelmi gazdasági terület ellátását biztosítja.

Az így három irányból kiépített nagyközép-nomású gerincvezetékek képezik a város gázellátásának gerincét. Ezekről a vezetékekről táplálják a körzeti nyomáscsökkentőket és közvetlen bekötéssel a nagyobb közületi és gazdasági fogyasztókat.

A körzeti nyomáscsökkentőktől indul a középnyomású, illetve a lakótelep és környezetét ellátó kisnyomású elosztóhálózat, amelyről az egyes ingatlanok ellátása megoldott.

A város döntő hányadán, az ellátást a középnyomású elosztóhálózatról biztosítják. Ezeken a területeken a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

Táv hőellátás

A távhőellátás a lakótelep lakóépületeinek és intézményeinek az ellátását biztosítja, a városközpontban az utóbbi években is csatlakozott rá néhány intézmény.

A távhőellátást a Veolia Energia Magyarország Zrt. alá tartozó Budaörshő Kft szolgáltatja. A hőbázis a Bretzföld utca és Lévai utca saroktelkén üzemel. Az eredetileg 30 MW-osként megépített fűtőmű jelenleg 18,8 MW teljesítményen üzemel, és a primer energiahordozója a földgáz. Jelenleg 2373 lakás fűtés és használati melegvíz ellátást szolgáltatják és már 117 közületi fogyasztót tartanak nyilván. A hőbázis jelenleg még szabad kapacitással rendelkezik. A fűtőmű telkén üzemel egy 1,2 MW teljesítményű gázmotoros kiserőmű is.

A hőbázistól indul a hőelosztó hálózat, amely korábban védőcsatornába került elhelyezésre. Az újabban épített szakaszok és a rekonstrukció során átépítést igénylő szakaszok már gyári előszigetelésű vezetékekből, közvetlen föld alá helyezéssel épültek.

A kiépített gerinc hőelosztó primerhálózat korábban körzeti hőközpontokat látott el és arról építették ki a szekunder hőelosztó hálózatot. Az újabb bekötések már közvetlen az ellátandó épületbe történtek.

1.16.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása már az elmúlt években sem volt újszerű, előtérbe kerülését a klímaváltozás hatáskezelési igénye, a terjedő klíma berendezések

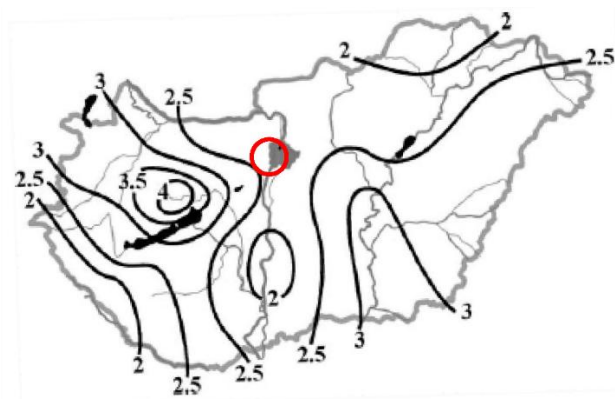


kedvezőbb energiaellátási lehetősége és a környezettudatosabb gondolkozás gyorsította fel és természetesen az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók használata a fenntartható fejlődést segíti. Az energiaárak elmúlt évben történt erőteljes emelkedése még vonzóbbá tette a megújuló energiahordozók hasznosítását, ami leginkább a megszorodó hőszivattyús rendszerekben érhető tetten.

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

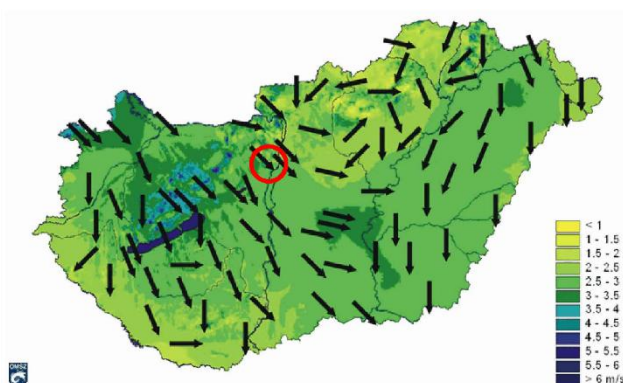
Hazánk teljes területén, így Budaörsön is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

Szélenergia



85. ábra: A szél energiája Magyarországon

Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem, Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság



86. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)

Forrás: www.met.hu

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergiát a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett hasznosítani. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított „szélkerék” -ből fejlesztett szélturbinával, amivel, mint szélérőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

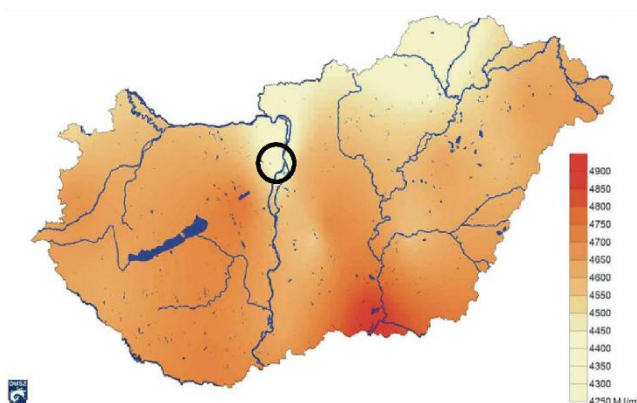
Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budaörs és térsége nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, de hasznosítási lehetősége nem zárható ki.

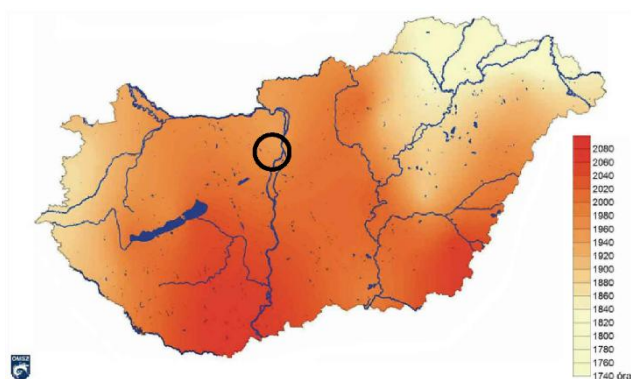
Budaörs területét érintő szélérőmű létesítési szándék jelentkezéséről nincs információ, de jelentkezése esetén célszerű a település egyéb fejlesztési szándékaival a megvalósítás lehetőségét összevetni. A

település megjelenését, arculatát, látványát nem ronthatja, a település fejlődését biztosító távlati céljait nem korlátozhatja.

Napenergia



87. ábra: A globálisugárzás (MJ/m²) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)
Forrás: www.met.hu



88. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján
Forrás: www.met.hu

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budaörs területén körülbelül 1940 óra a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Budaörsön. A

fotovoltaikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért ár-eséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

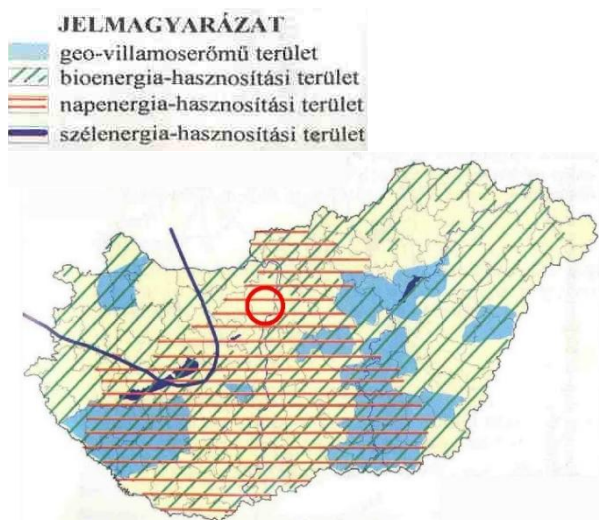
Vízenergia

A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízikerek telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.

A térkép jelzi, hogy közüzemű szintű energiatermelésre alkalmas vízerőmű létesítésére Budaörsön nincs lehetőség.



BIOMASSZA-BIOGÁZ



89. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Budaörs területén is van lehetőség.

Az elégetése során keletkező CO₂ miatt, ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO₂ közel egyensúlyban van, csak amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabbra esik, a környezetterhelő kibocsátás az beépített területen jelentkezik.

Természetesen a biomassza hasznosítás lehetőségét Budaörsön kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy az általa az épített környezetben jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.

GEOTERMIKUS ENERGIA



90. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárási alkalmas területe

Összeállította: Bélteki Lajos, Dr. Körössy László Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Barótfi István Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó), Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárási területei

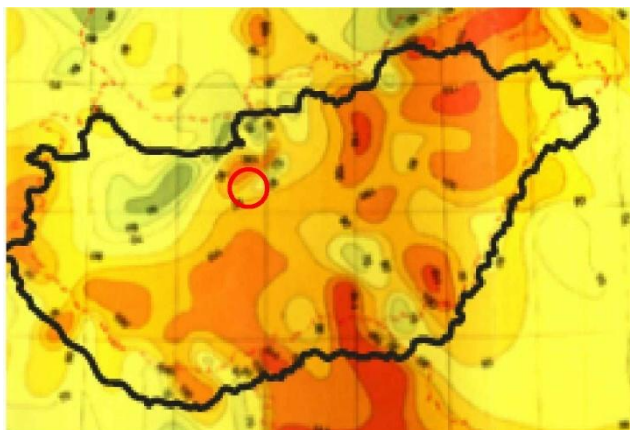
A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geotermikus segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani.

A földhő hasznosítására Budaörs területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma



91. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet)

Forrás: PannErgy, www.portfolio.hu



92. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása

Forrás: Pylon Kft. (2001)

még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

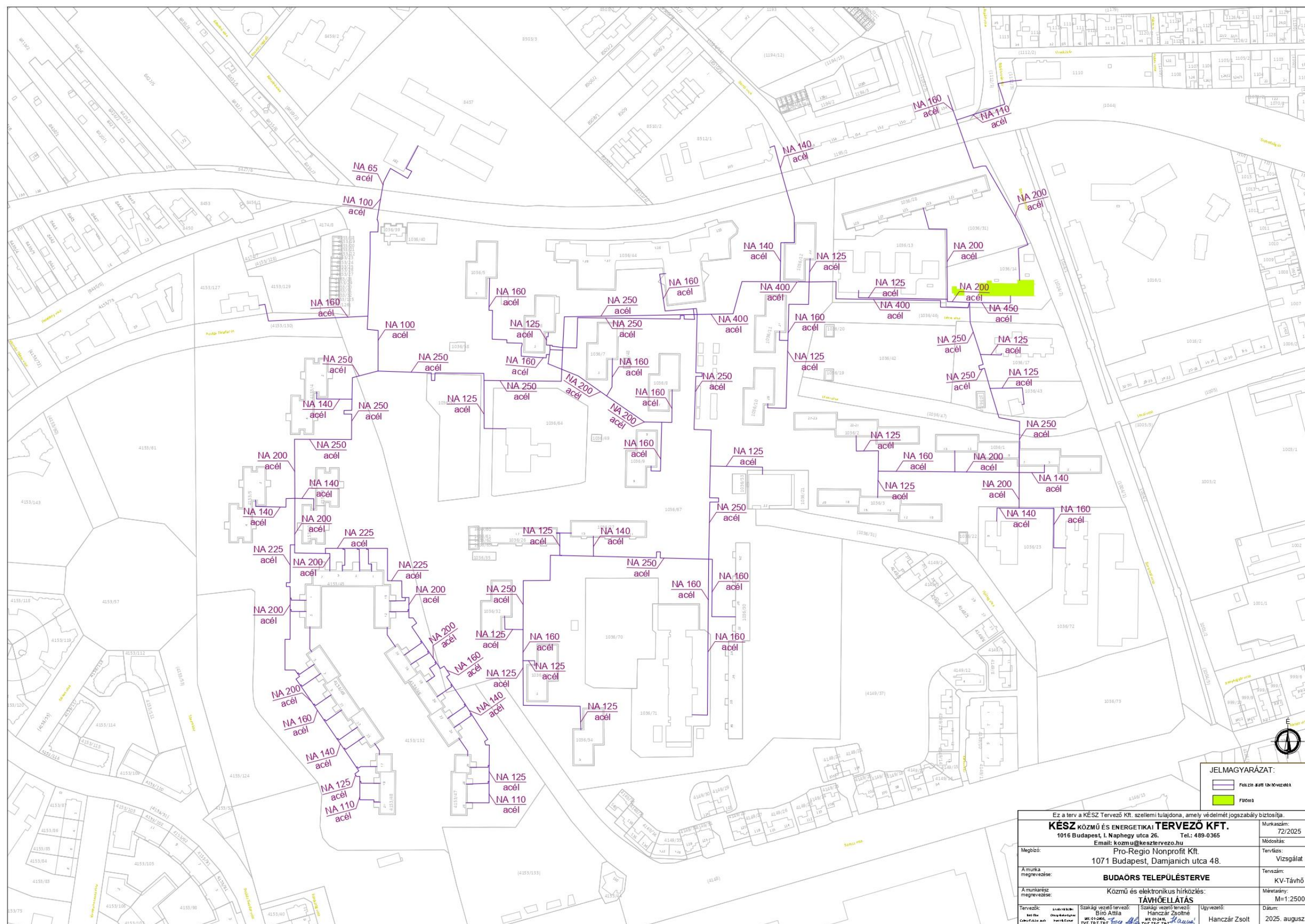
A térkép jelzi, hogy a termálvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 40-50 °C-os vízkészletből van reálisan lehetőség, amely termálvíz fürdési célú hasznosítását ugyan biztosítja, de energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad. A kitermelés lehetőségét azonban korlátozza, hogy ugyan azt a lencsét kellene hasznosítani, amely a Budapesti fürdők vízellátását is szolgálják, így annak akadályozása nélkül szabad csak vizet kitermelni.

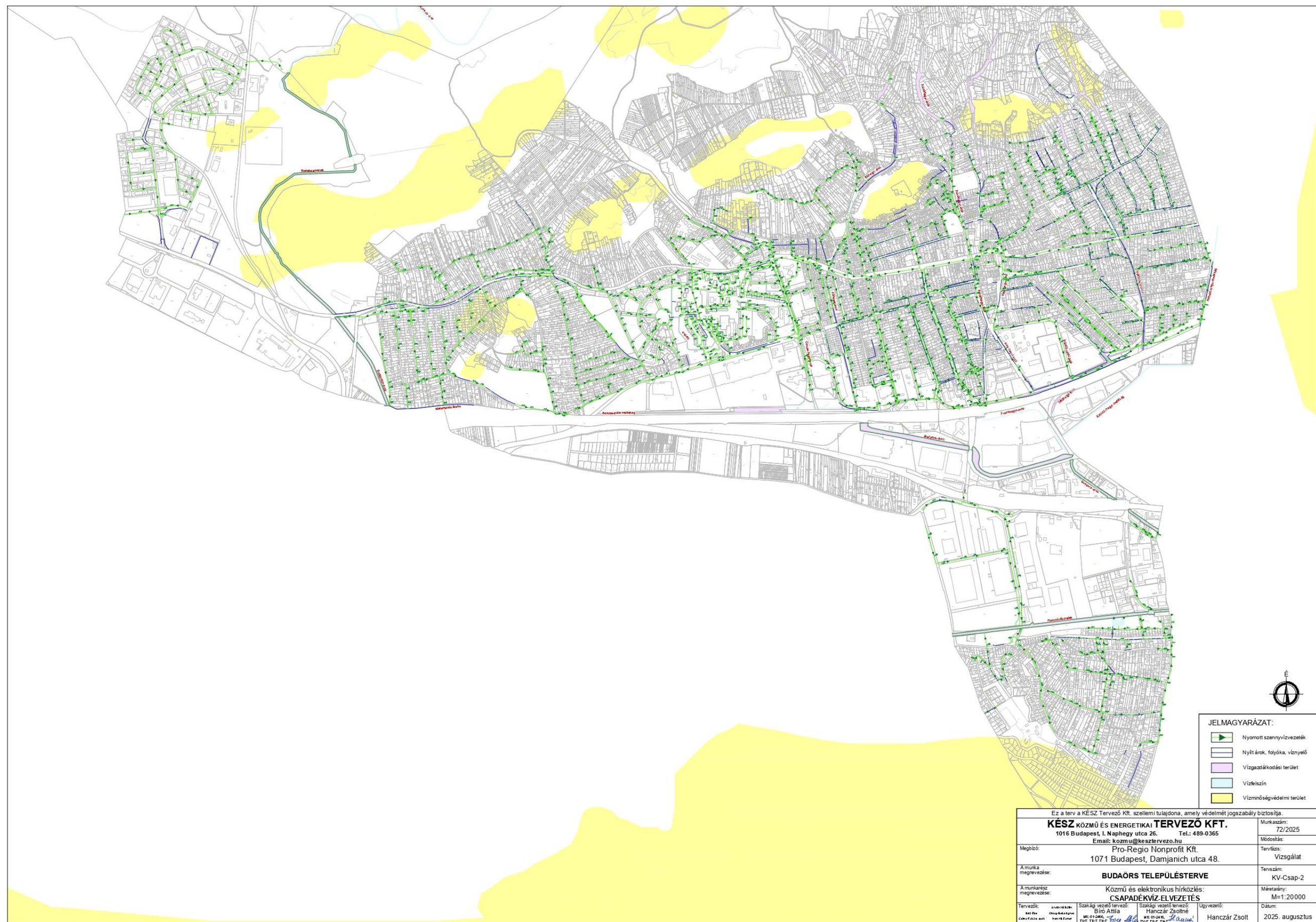
2006-ban létesült is egy bő 1 km mély termálkút a Tó park területén, és a termálkútból 46 fokos víz tört fel.

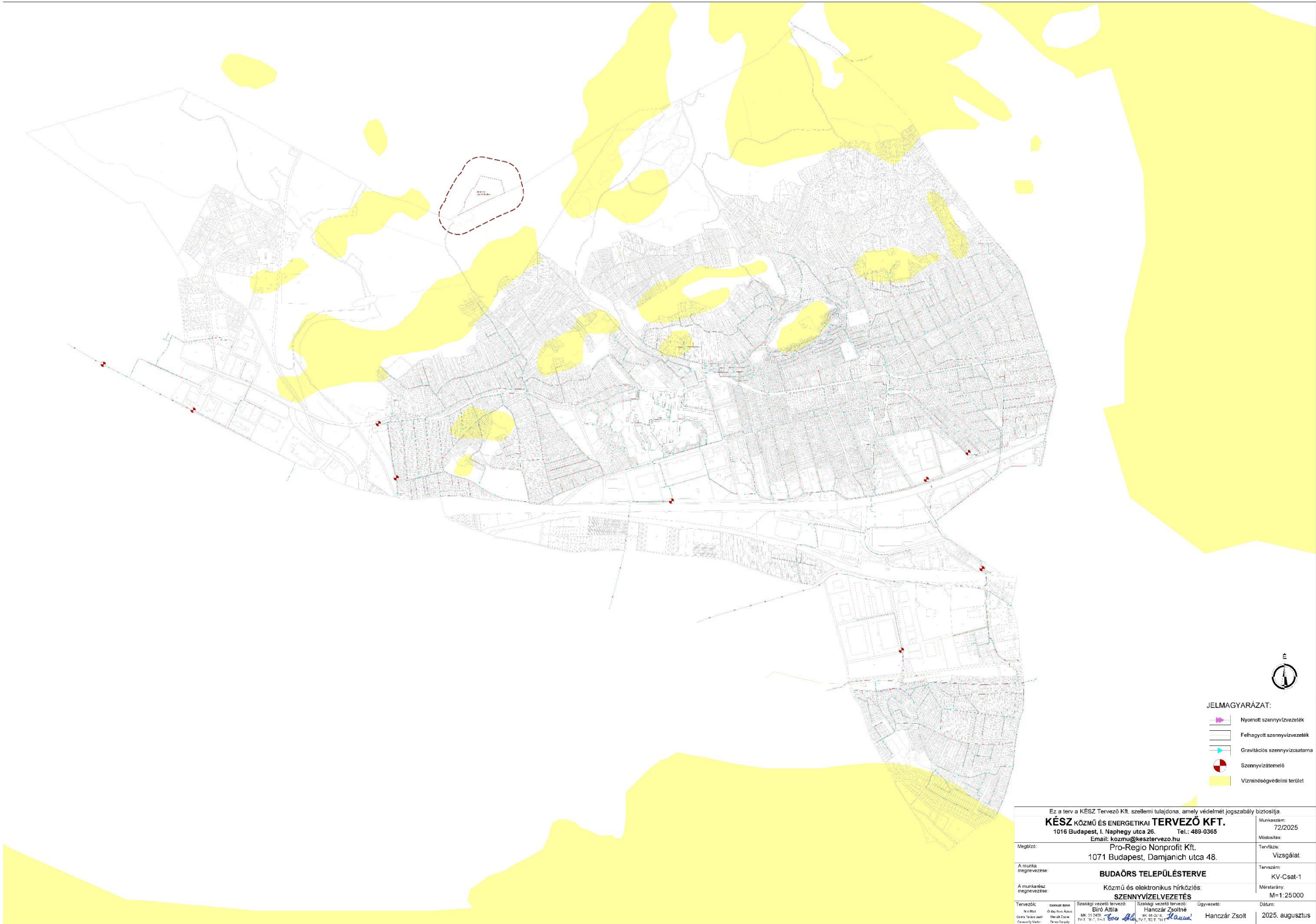
1.16.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházásokat, épületgépészeti felújításokat pályázati pénzből és önerőből már igyekeztek elvégezni. Az utóbbi években egyre jobban előtérbe kerül az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása is.

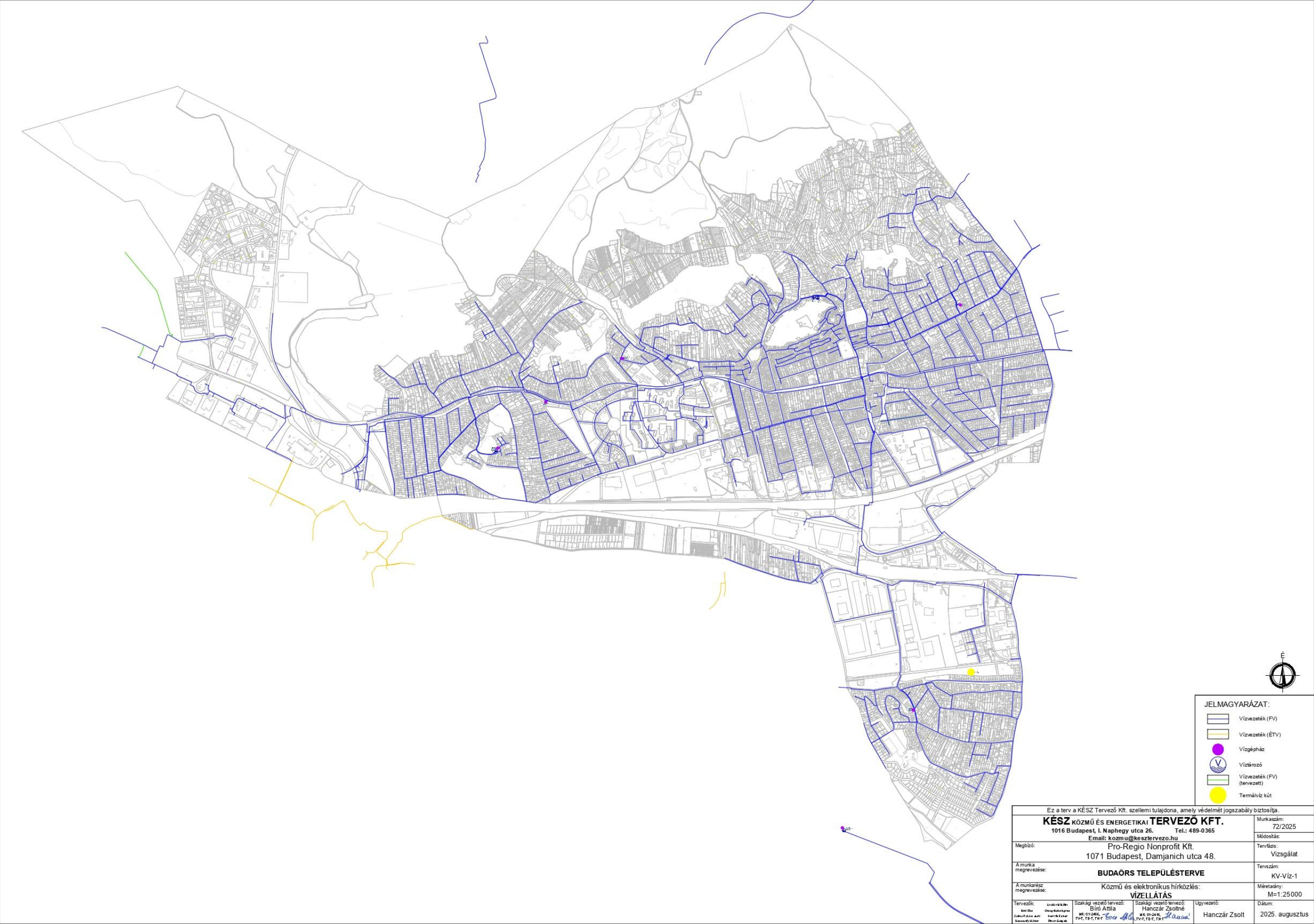




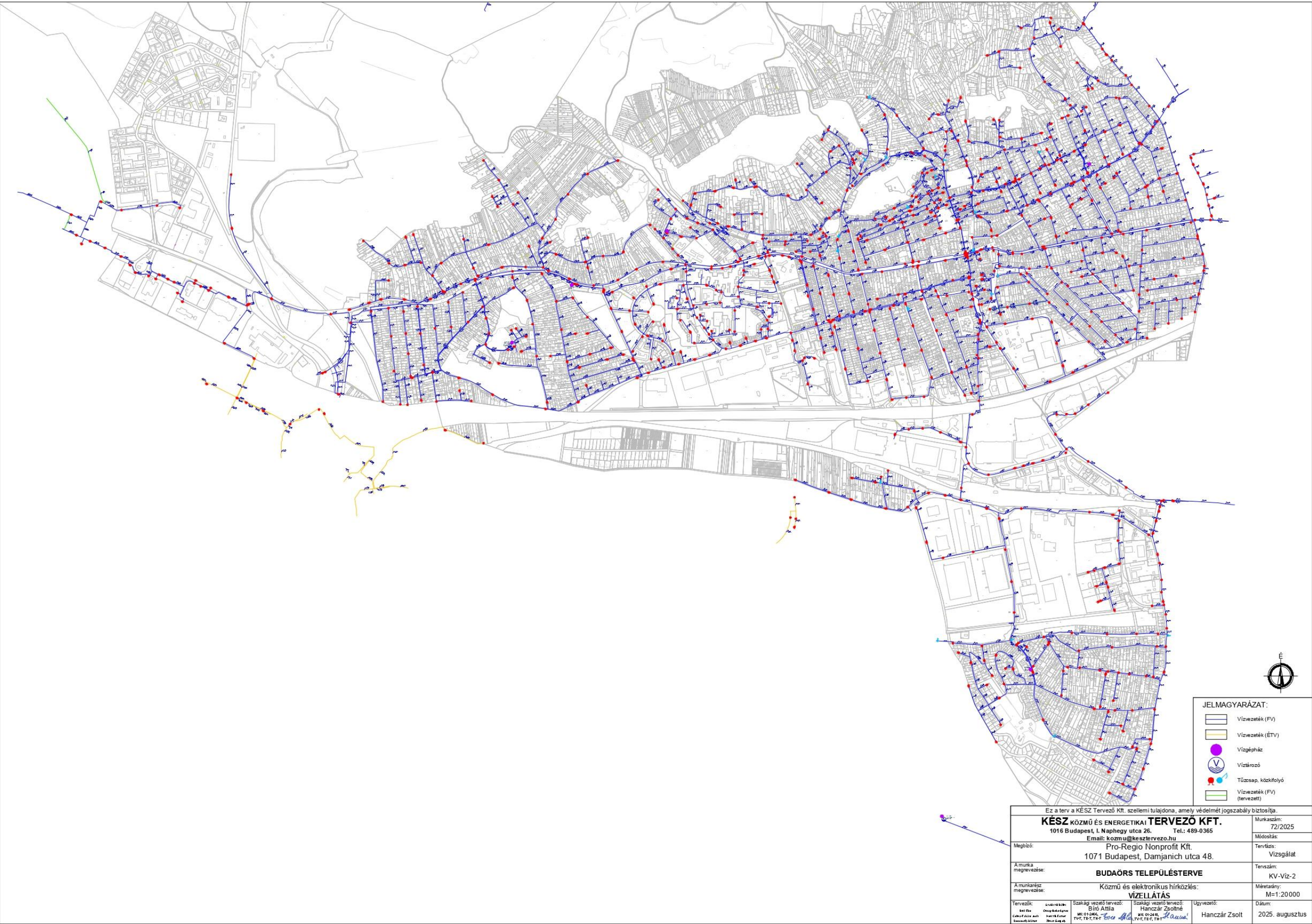


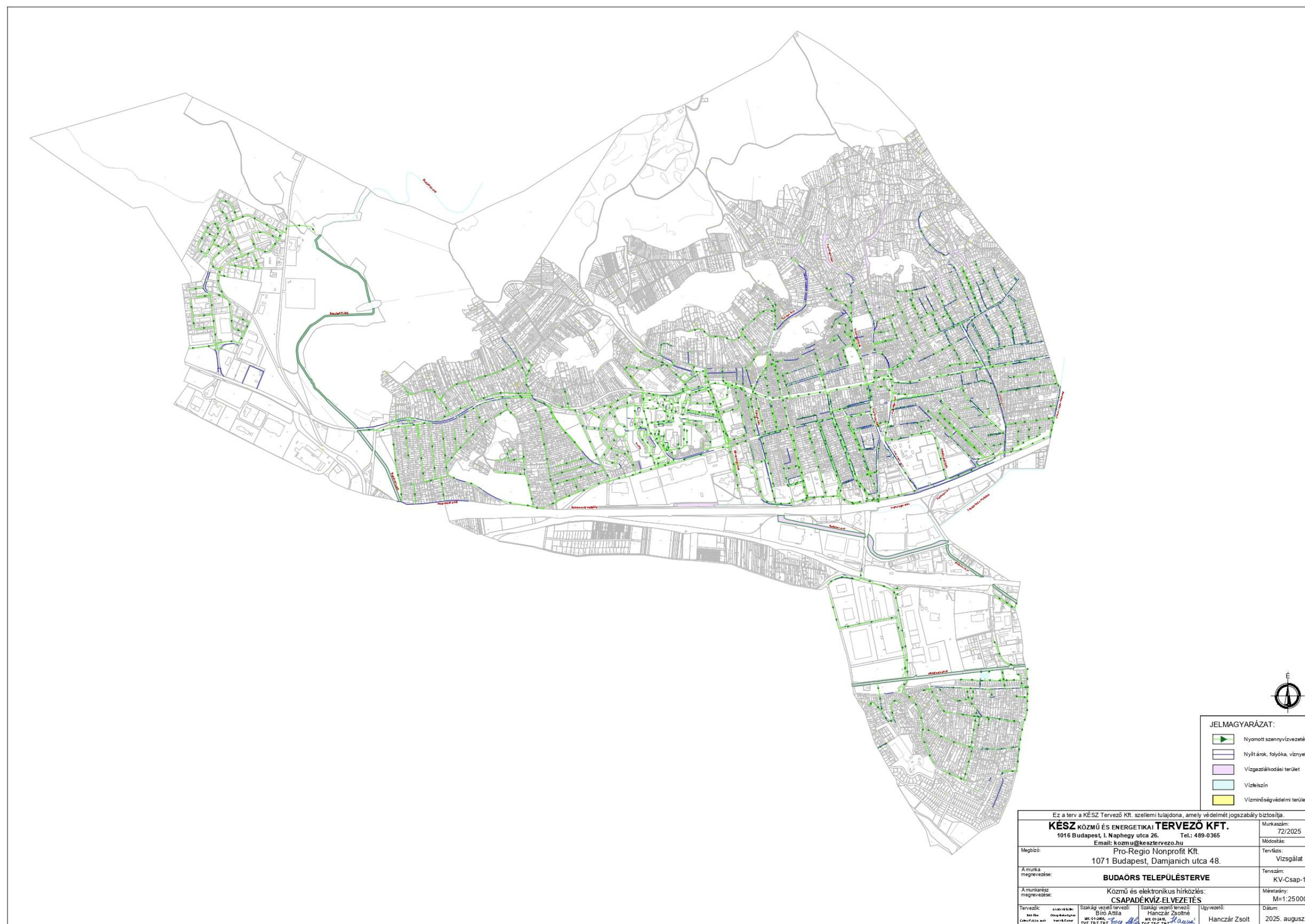














1.16.3 Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Budaörs vezetékes távközlési hálózatának a bázisa a budapesti szekunderközponthoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ. Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 8149 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 91,2 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Majd a vezetékes internet igénybevételi igénye újra növelte a vezetékes távközlés igénybevételét. Jelenleg már nem is rögzítik külön a telefonvonalak számát, és csak az vezetékes távközléshez (telefon, televízió, internet) együttesen hozzáférők számát tartalmazza a hivatalos statisztika, és nagyjából 13000 előfizetőt tartanak nyilván, ami a lakásállomány szűk 90%-a, de az ellátottság ezzel is teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák elhelyezésre kerültek.



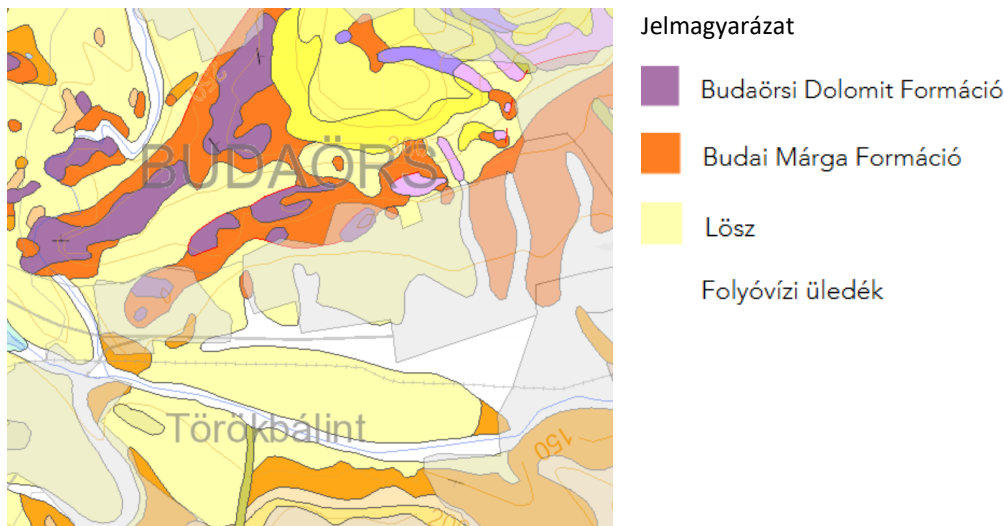
1.17 KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS) ¹²

Az önkormányzat környezetvédelmi feladatainak ellátására környezetvédelmi programot dolgozott ki (jelenleg még nem elfogadott) a 2024-2029 közötti időszakra. A környezetvédelmi program a település adottságaival, sajátosságaival és gazdasági lehetőségeivel összhangban tartalmazza a légszennyezéssel, zaj- és rezgés elleni védelemmel, zöldfelület-gazdálkodással, a közterületek tisztaságával, az ivóvízellátással, a csapadékvíz-gazdálkodással, szennyvízkezeléssel, hulladékgazdálkodással, illegális hulladék felszámolással, energiagazdálkodással, közlekedés és szállításszervezéssel, a rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárításával és a környezetkárosodás csökkentésével kapcsolatos feladatokat és előírásokat.

Az önkormányzat környezetvédelmi feladatainak ellátására, a környezeti ártalmak megelőzésére, a bekövetkezett környezeti károk felszámolására, továbbá hatékony környezetvédelmi megoldások ösztönzésére, a környezetvédelmi szemlélet, oktatás támogatására egy elkülönített pénzalapot, ún. környezetvédelmi alapot hozott létre.¹³ Az önkormányzat az Alap bevételeit az alábbi környezetvédelmi célokra tudja felhasználni:

- környezetvédelmi szempontból károsodott területek javítása, rehabilitációja,
- környezetvédelmi, egészségügyi beruházások (pl: védőfásítások),
- a városi természeti erőforrások, természeti értékek megőrzése, fenntartása,
- a környezet- és természetvédelemről szóló tájékoztatások, előadások finanszírozása,
- környezet- és természetvédelmi felmérések, tanulmányok költségeinek fedezése,
- a talaj, valamint a felszín alatti víz mennyiségi, minőségi védelme.

1.17.1 Talaj



93. ábra Budaörs felszíni földtana

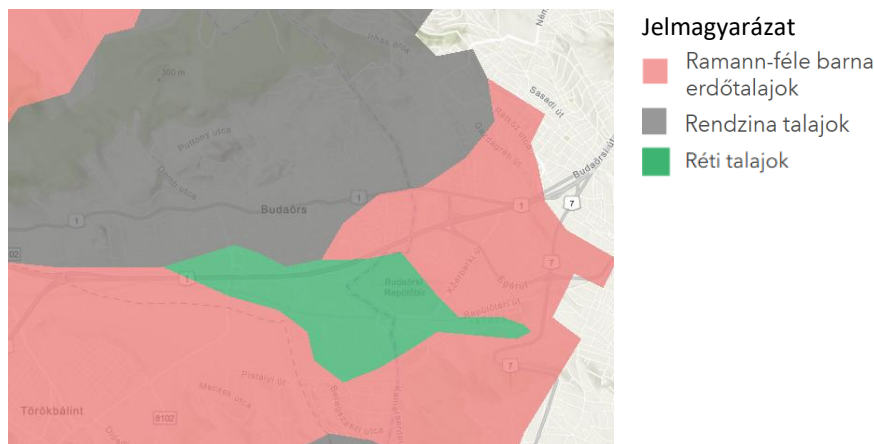
Forrás: <https://map.hugeo.hu/fdt100>

Budaörs területén a talajképző kőzet a dolomit, a márga, a lösz és egyéb folyóvízi üledékek. A hegyvidéki területeket a redzina talajok borítják, melyek a tömör karbonátos kőzeten képződött erősen

¹² A fejezet Budaörs város környezetvédelmi programjának (2024 – 2029.) felhasználásával készült

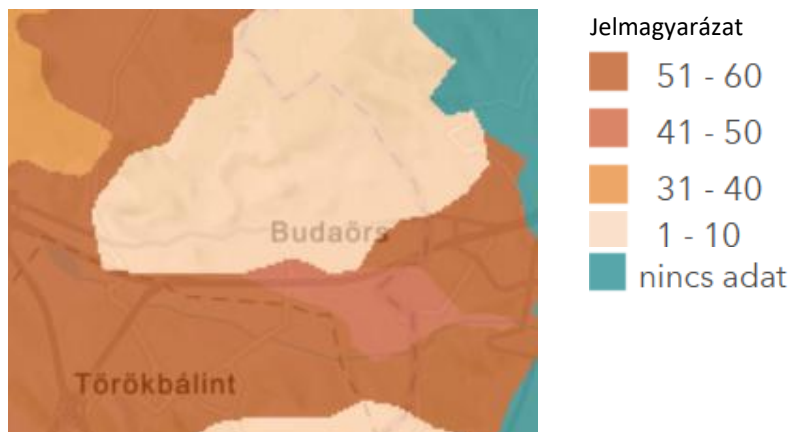
¹³ Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 53/2004 (IX.15.) önkormányzati rendelete a Környezetvédelmi Alap létrehozásáról

humuszos, sekély termőrétegű, sokszor köves kevésbé jó vízgazdálkodású talajok. A település keleti részén a vályog-mechanikai összetételű Ramann-féle barna erdőtalajok jellemzőek. A mélyebb fekvésű déli területeken a löszön és egyéb folyóvízi üledékeken réti talajok alakultak ki.



94. ábra: Budaörs genetikai talajtípusai
(Forrás: <https://atk.hun-ren.hu/hu/taki/szolgaltatasok/agrotopo/>)

A talajértékszám a talaj termékenységét és mezőgazdasági hasznosíthatóságát fejezi ki a talaj típusa és fizikai tulajdonságai (pl. kötöttség, szerkezet, vízgazdálkodás), kémiai jellemzői (pl. tápanyagtartalom, pH, humusztartalom), alapján a domborzati viszonyok (pl. erózióveszély) figyelembevételével. Az Agrotopo adatbázis térképe szerint Budaörs déli részén vannak a legjobb minőségű talajok, 40-60 közötti talajértékszámmal, az autópályától északra gyengébb 1 és 10 közötti talajértékszámú talajok jellemzőek. A termőréteg vastagsága a település déli részén meghaladja az egy métert, északon 20 és 40 cm között van.



95. ábra: Budaörs talajainak talajértékszama
(Forrás: <https://atk.hun-ren.hu/hu/taki/szolgaltatasok/agrotopo/>)

A talajt veszélyeztető tényezők közül a csapadékvíz által okozott eróziót kell megemlíteni, amely az éghajlatváltozással összefüggően egyre gyakrabban megjelenő heves intenzitású zivatarok következtében még inkább erősödik. Az építkezések is komoly veszélyt jelentenek a talajra, mert megbontják a talajfelszínt és így elősegítik az eróziót, e mellett a nem megfelelő állapotú munkagépek is talajszennyezést okozhatnak. Veszélyeztető tényezők mindezek mellett az illegális

hulladéklerakások, melyekből a szennyezőanyagok talajba szivároghatnak. A forgalmas útvonalak mentén elterülő talajokban jelentős a közlekedési eredetű PAH, cink, réz és kadmium szennyezés, valamint, a környezetvédelmi előírások ellenére még mindig számottevő az utak jégtelenítésére használt sós keverékek károsító hatása. Budaörsön jelenleg bányászati tevékenység nem folyik, a murvabánya rekultivációja megtörtént. Potenciális – de fel nem tárt – talajszennyező-forrást jelenthetnek még a város ipari üzei.

1.17.2 Felszíni és felszín alatti vizek

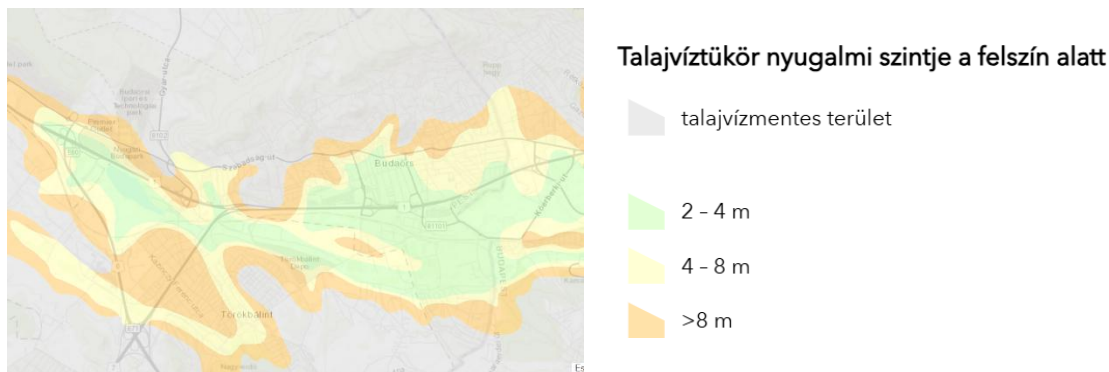
Budaörs hegyvidéki lejtői gazdagok időszakos természetes vízfolyásokban, vízmosásokban. A csapadékvizek befogadói a kisvízfolyások, melyek együttes hossza a településen belül 56 km. A település legnagyobb felszíni vízfolyásai a Hosszúréti-patak, amely a Törökbálinti- és a Budaörsi-medence vizeit gyűjti össze, illetve a Hosszúréti-patak két legfontosabb mellékága: a Budakeszi-mellékág és a Budaörsi-mellékág. Budaörs felszíni vizei változó vízhozamúak, számottevő, állandónak nevezhető vízhozammal csak a Hosszúréti-patak rendelkezik, melynek vízhozama 0 és 24 m³/s között ingadozik, árvizek csak extrém időjárási viszonyok között jellemzik. 2018-ig a Törökbálinti és a Budaörsi Szennyvíztisztító kibocsátása terhelte a Hosszúréti-patakot, 2018-tól a Budaörsi Szennyvíztisztító Telep azonban megszűnt, a törökbálinti telep pedig a 2016-os felújításnak köszönhetően ma már megfelelő minőségű szennyvizet bocsát a Hosszúréti-patakba, így a patak vízminősége az utóbbi években lényegesen javult.





96. ábra: Felszíni vízfolyások és a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területek Budaörs területén
Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

A hegyvidéken összefüggő talajvízről nem beszélhetünk, a Hosszúréti-patak völgyében azonban már a talajszinthez közeli helyzetű. A felszín alatti vizek közül csak a karsztvíz mennyisége jelentős, a rétegvíz, hasadékvíz, talajvíz mennyisége nem számottevő. A természeti kincsek közül a néhány éve felfedezett 46 °C-os, 1000 l/perc vízhozamú termálforrás említhető meg, melynek kiaknázása 2010 óta folyik.



97. ábra: Talajvízszint Budaörs térségében

(Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

Budaörs a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik. Felszín alatti vizek szempontjából fontos megemlíteni a Hosszúréti-patak völgyétől északra a nyílt karsztos területeket, melyek sérülékenyséjük miatt védelmet élveznek. A sérülékenység oka, hogy a karsztos kőzetben kisebb-nagyobb barlangok, repedések, járatok alakultak ki, melyek gyorsan a mélyebb rétegekbe tudják vezetni, valamint tárolni a vizeket, így fennáll a szennyezés veszélye. Fokozottan érzékeny területnek számítanak azok a területek, ahol a mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények a felszínen, vagy a felszín alatt, 10 m-en belül találhatóak. A kiemelten érzékeny területek, melyek egyben nitrátérzékenyek is a város területének jelentős részét teszik ki.

1.17.3 Levegőtisztaság és védelme

Budaörs levegőtisztaságát a település agglomerációs jellege határozza meg. A főváros szoros közelsége, a közvetlenül szomszédos területek, mint a XI. kerületi Újbuda, valamint a városon átvezető nagyforgalmú közutak forgalmából származó kibocsátások jelentősen hozzájárulnak a levegőtérheltséghez. A településen számos jelentős méretű kereskedelmi létesítmény található, amelyekhez a szokásosnál nagyobb vásárlói- és szállítási forgalom tartozik. Az M1-M7 közös autópálya szakasz és az 1-es főút települési átkelési szakasz, valamint a közeli településekről az autópályára és a főútra rávezető utak forgalmát döntően a napi munkába járók teszik ki. Bár Budaörsnek megfelelő tömegközlekedési kapcsolata van a fővárossal (elővárosi vasút, BKV autóbuszjárat), a közlekedés meghatározó módja a gépkocsi használat, ami, az M1-M7 autópálya szakasz fizetőssé tételével tovább növelte a közlekedési eredetű légszennyezést. A Budaörsön működő vállalkozásokhoz szintén meghatározó mértékű dolgozói és látogatói forgalom kapcsolódik. Azokban a városrészekben, ahol a nagyvárosias, vagy sűrű beépítés, és a gazdasági területhasználat a meghatározó, a légszennyező források száma is több, illetve a kibocsátás mértéke magasabb.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet 10-13 §-ban meghatározottak alapján a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a települések légszennyezettségi zónába való besorolását. E szerint Budaörs a

4. számú, "Budapest és környéke" elnevezésű zónacsoportba tartozik, ahol a nitrogén-dioxid, szálló por és benz(a)-pirén (PM10) légszennyezőanyag koncentrációjának túréshatárt meghaladó mértéke jellemző.

Légszennyező anyagok megnevezése	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

26. táblázat: VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok

B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túréshatárt, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetén **a célértéket meghaladja**.

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3-6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

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

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

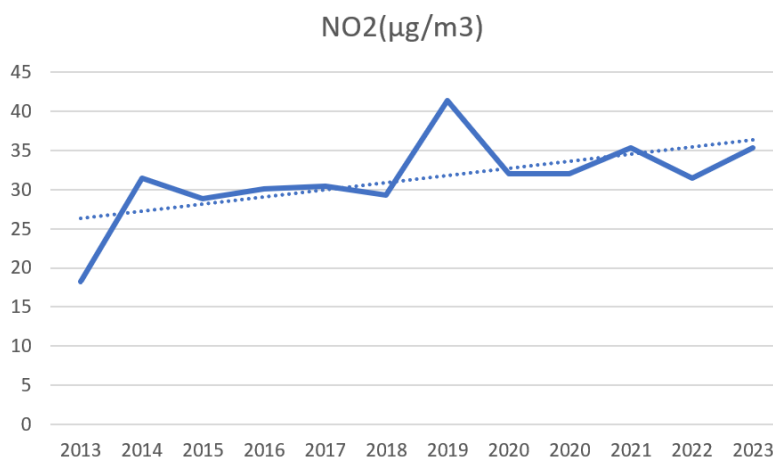
O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

A légszennyező anyagok mennyiségét az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat automata és manuális mérőállomásain mérik. Automata mérőállomás nem található Budaörsön, manuális mérőállomás a Lévai utcában működik, ahol a nitrogén-dioxid, szálló és üledő por koncentrációját mérik. A levegőtisztaság-védelmi előírásokat „a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet határozza meg. A légszennyezettségi határértékeket „a levegőterhelési szint határértékeiről, és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló” 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza.

A nitrogén-dioxid koncentráció alakulását 2013-2023. évek között az OLM manuális mérőhálózat adatai alapján az alábbi táblázat szemlélteti:

Év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021	2022	2023
NO ₂ (µg/m ³)	18,27	31,53	28,81	30,10	30,46	29,35	41,40	32,02	32,02	35,34	31,53	35,4

Új táblázat: NO₂ levegőterheltség értékek 2013-2023. évek között (forrás: OMSZ)



Új ábra: NO₂ levegőterheltség alakulása 2013-2023. évek között (forrás: OMSZ)



Az adatokból kitűnik, hogy a nitrogén-dioxid koncentrációja az éves (NO₂: 40µg/m³) határértéknek a 2019-es évet kivéve – mindig alatta maradt.

Budaörs területén az átmenő forgalom szempontjából ki kell emelni az 1-es főút helyzetét, ahol az M1-M7 közös autópályát elkerülő, a főváros irányába haladó, illetve onnan érkező átmenő személygépjármű és nehézgépjármű forgalom koncentrálódik. Az 1-es főút települési átkelési szakaszán az egyéb lakóterületi közúthálózathoz képest jelentősebb a forgalom, így értelemszerűen ezeken a területeken a közlekedéssel összefüggő levegőterheltség is magasabb. Azokban a városrészekben, ahol sűrűbb a beépítés, és a gazdasági területhasználat a meghatározó, a légszennyező források száma és a kibocsátás mértéke is magasabb.

A téli „fűtési” időszakokban a légszennyezettség kialakulásához a fűtés is nagymértékben hozzájárul, melynek két nagy összetevője a lakossági, illetve az intézményi tüzelőberendezések használata. A főként családi házakhoz köthető egyedi fűtőberendezések így összefüggésbe hozhatók a településen kialakuló nitrogén-dioxid, szén-monoxid és a szilárd anyagok általi levegőterheltséggel. A levegőminőség szempontjából tovább rontja a helyzetet a hagyományos, fa-, vagy vegyes tüzelés azokon a városrészekben, ahol a lakosság a lehetőségek hiánya, vagy költségcsökkentés céljából alkalmazza ezt a fűtési módot. Sok esetben a vegyes tüzelőanyag égetése lokálisan jelentős levegőterheltséget okoz. Levegőminőség szempontjából még napjainkban is számolni kell a hulladékok égetéséből eredő légszennyezéssel, számos helyen figyelhető meg az égéstermék kivezetéseknél a hulladékká vált kezelt fa és bútorok égetése, mely ellen az önkormányzat küzd, visszaszorításának érdekében tűzifát és tüzelő támogatást nyújt az arra rászorulóknak, szociális alapon. Az elöregedő épületállomány régi keményei, rossz hatásfokú tüzelőberendezései is okolhatók a levegőszennyezésért, az Önkormányzat helyi szabályozással, ellenőrzéssel, támogatással és szemléletformálással küzd ez ellen.

Az Önkormányzat munkáját szemléletformáló kampányokkal, napra kész nemzetközi kutatások ismertetésével, lakossági levegőtisztasági mérőeszközök telepítésével a Levegő Munkacsoport helyi szervezete és a nemrégiben megalakult „Ne Fűts Hulladékkal” mozgalom¹⁴ is támogatja. Kedvező tendenciának tekinthető, hogy a lakóépület korszerűsítések és az új beépítések vonatkozásában megjelent, valamint el is terjedt Budaörsön az alternatív és a megújuló energia felhasználása, így a hőszivattyús és a napkollektoros fűtési rendszerek használata.

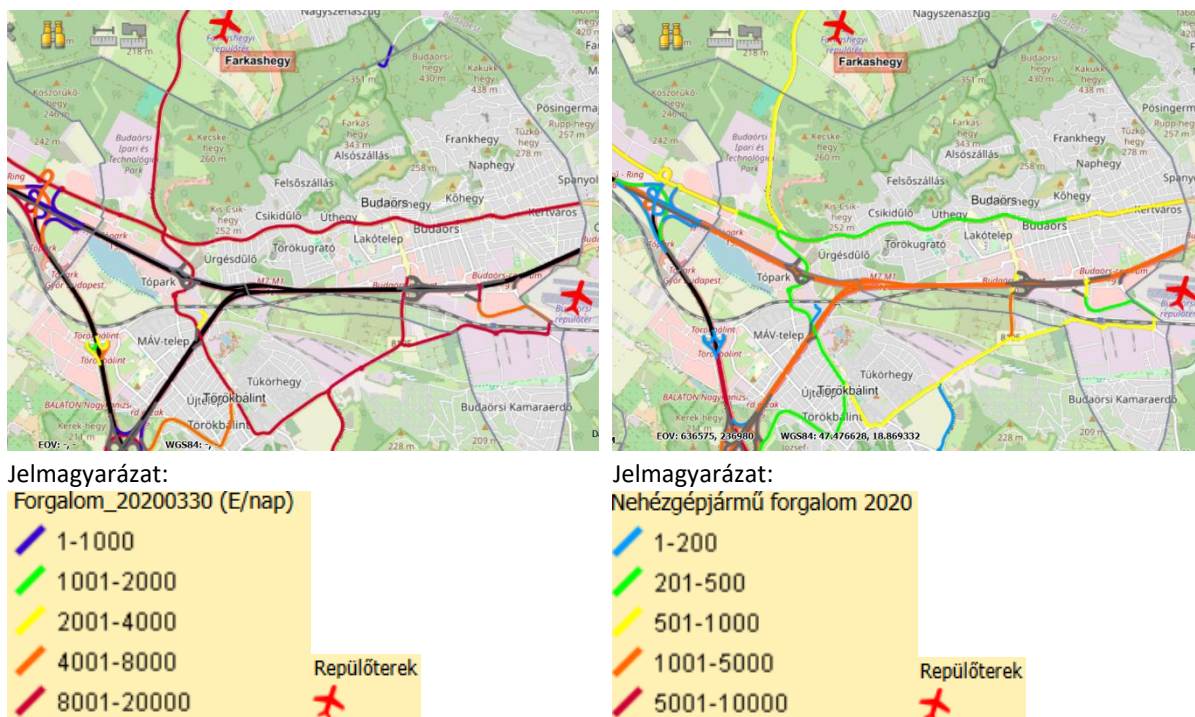
A levegőkörnyezeti hatások Budaörsön jellemzően a „Gip” ipari gazdasági és a „Gksz” kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetekre koncentrálódnak. Az elmúlt években az a tendencia figyelhető meg a település szerkezetében, hogy a telephelyek áthelyezték tevékenységüket a lakóterületekről a külsőbb területekre, mely által az ipari termeléssel összefüggő kibocsátások is távolabb kerültek a lakóterületekről.

Levegőtisztaság-védelem érdekében az önkormányzat a hagyományos burkolat nélküli, vagy kavicsszórásos helyi utak helyén folyamatosan építi ki a szilárd burkolatú utakat, mellyel a porterhelés is csökken. Megfigyelhető azonban az ellenkező tendencia is a lakosság részéről, hogy azokon a területeken is huzamos emberi tartózkodásra alkalmas lakóhelyet alakítanak ki, ahol nincs lakóterületi szintű közúthálózat. Ezeken a területeken a szilárd burkolatok hiányában jelentős porképző felületek alakulhatnak ki, ami növelheti a száraz időszakokban a szilárdanyag-kibocsátást, illetve a környezetben fellépő porterhelést.

¹⁴ <https://www.nefutshulladekkal.hu/>



1.17.4 Zaj- és rezgésterhelés

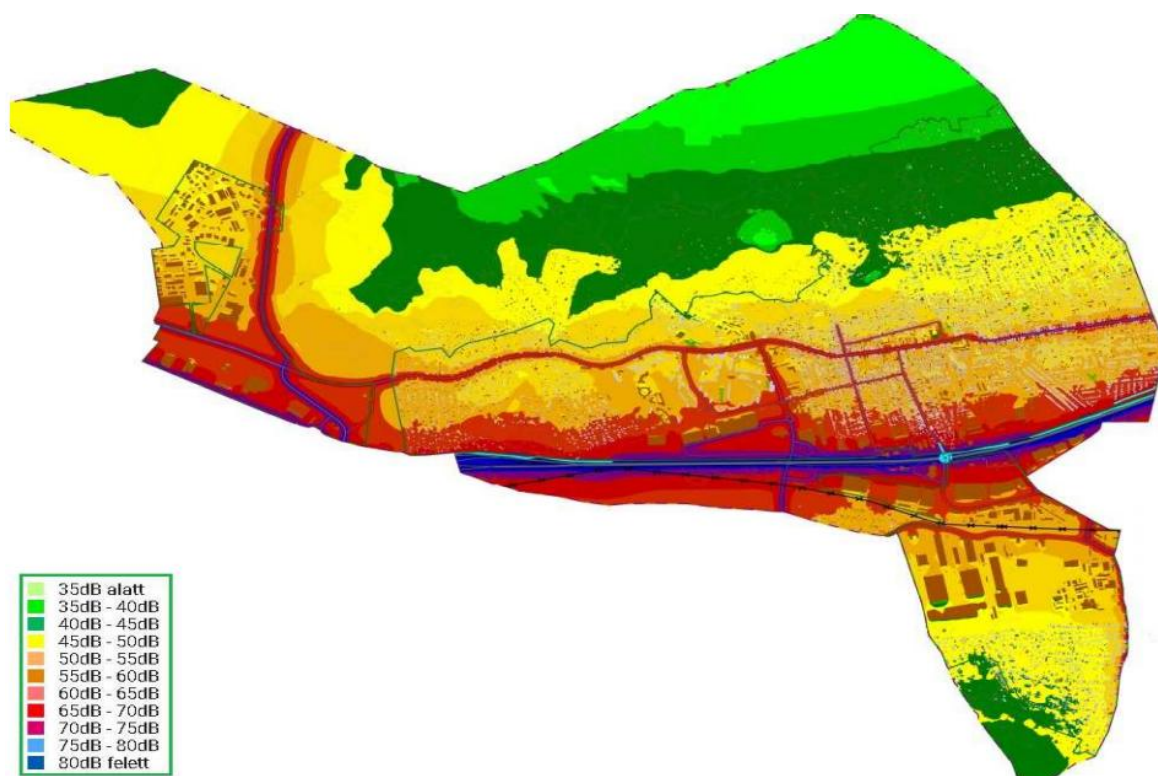


98. ábra: Közúti nehézgépjárműforgalom - 2021.10.10 (E/nap)

(Forrás: <https://kira.kozut.hu/>)

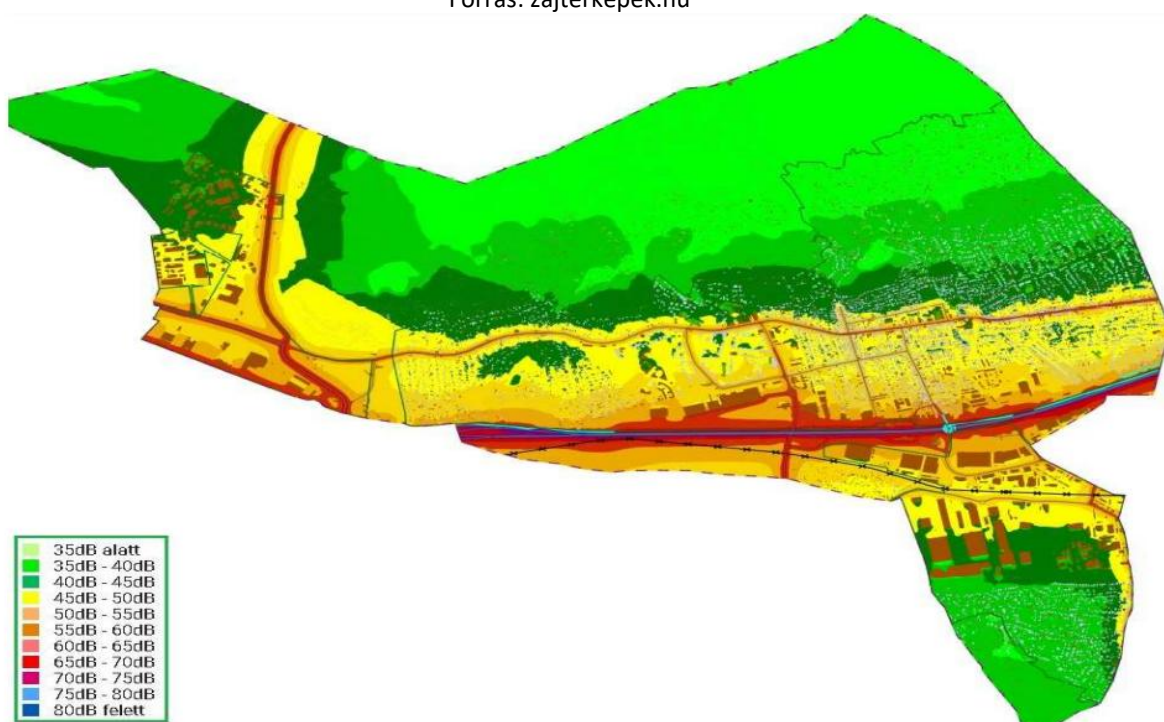
A település zajhelyzetét egyértelműen a közlekedés határozza meg, melynek fő eleme az M1-M7 közös autópálya szakasza és az 1-es főút települési átkelési szakasza. Az autópályák zajterhelése a település egészét érinti, ideértve a távolabbi lakóövezeteket is. Kismértékű határérték túllépés a településen áthaladó országos közúthálózatba tartozó összekötőutak mentén, a települési gyűjtőutak mentén, valamint a Kamaraerdei út környezetében tapasztalható. A zaj tompítására zajárnyékoló-fal létesült az M1-M7 közös autópálya-szakasz mentén, a Károly király utca és autópálya körforgalmi csomópontban, a Baross utca – Árok utca körforgalmi csomópontban, valamint a Szerviz utca északi oldalán. A lakóterületek jelentős része domboldalon helyezkedik el, így az észlelés helye a zajforrásnál magasabban található, ami csökkenti, sok esetben megszünteti a zajárnyékolás hatását.

Az M0 autópályát és az M1-M7 közös autópálya szakasz forgalmi viszonyai, az időszakos útépitésekkel járó forgalmi torlódások visszahatnak a rávezető utakra is. Megfigyelhető, hogy járművezetők „menekülő” útvonalakat keresnek, hogy elkerüljék a szűk közlekedési keresztmetszeteket, vagy a díjfizetéssel érintett útszakaszokat, ezáltal egy-egy útszakasz, vagy közúti csomópont forgalmi viszonyai és azzal együtt a közlekedési eredetű zajterhelés jelentősen megváltozhatnak. Az ilyen jelenségek vizsgálata érdekében került sor helyszíni zajmérésre 2019-ben a Kamaraerdei út mentén, ahol jelentős volt a kerülő útvonalon haladó teherforgalom a gazdasági területek és az M0 autópályát között. A 10 t súlykorlátozás bevezetése jelentett végül megoldást a korábbi zaj- és rezgésterhelésre.



99. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} közúti zajterhelés

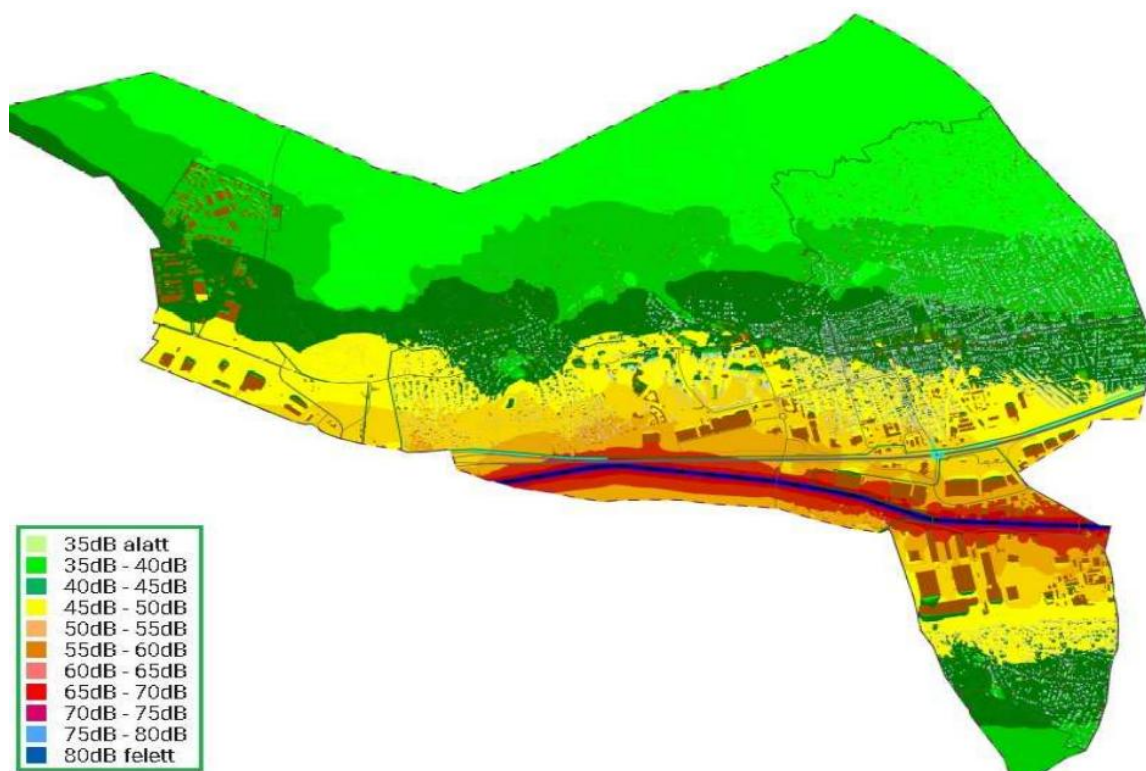
Forrás: zajterkepek.hu



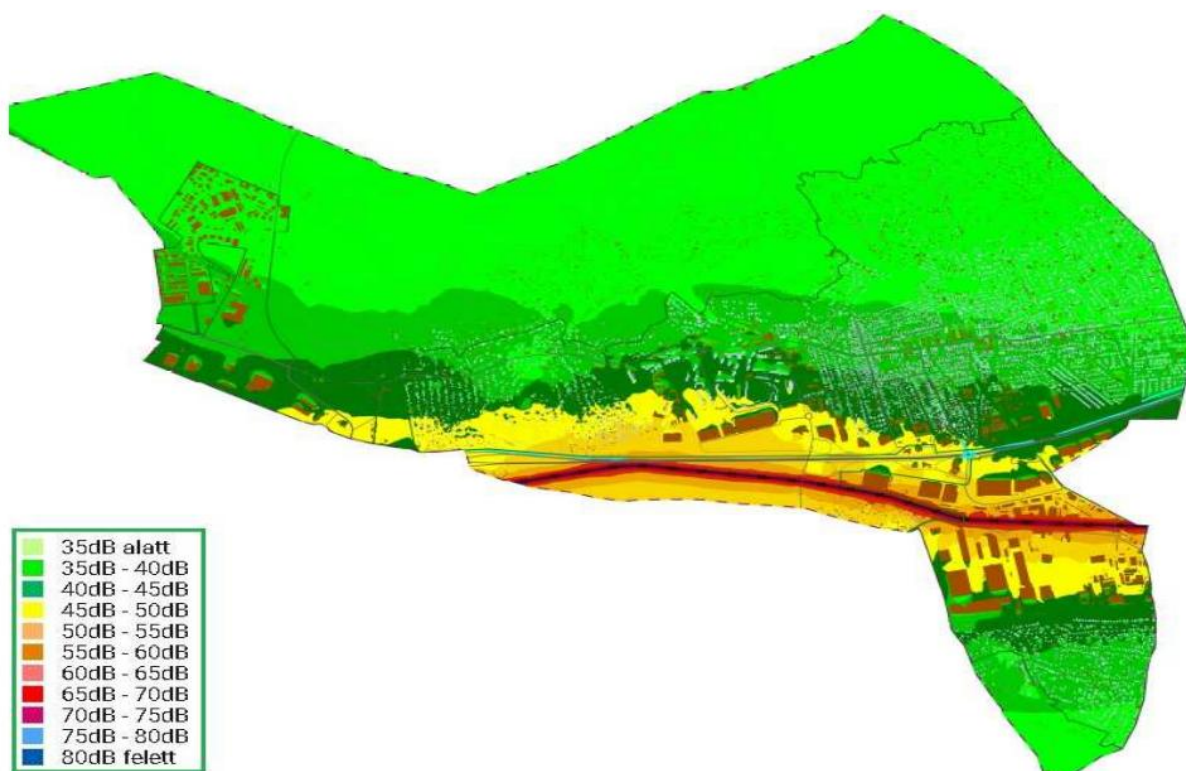
100. ábra: Éjszakára jellemző L_{éj} közúti zajterhelés

Forrás: zajterkepek.hu

A MÁV 1-es vasúti fővonal forgalmából származó vasúti eredetű zajterhelés a település egészét érinti, a vasúti zaj szinte az összes lakóterületen észlelhető, ez a zajterhelés azonban határérték alatt marad.

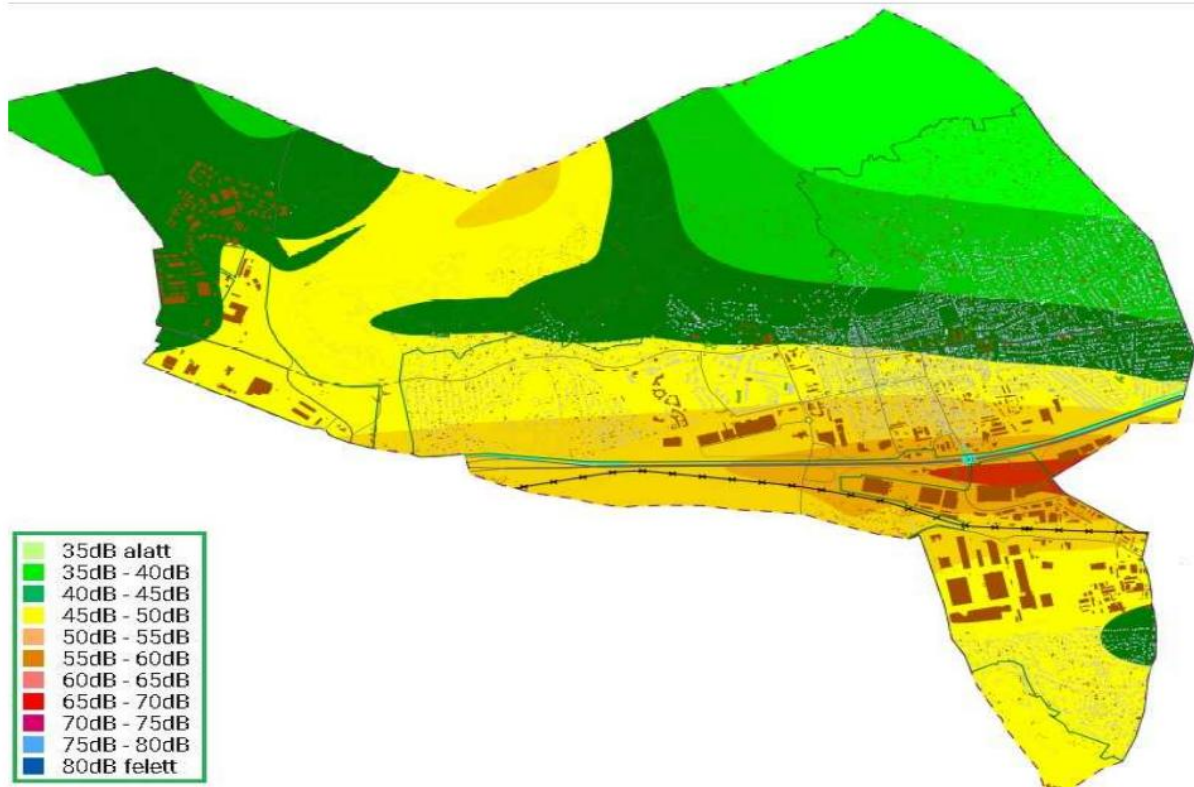


101. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} vasúti zajterhelés
Forrás: zajterkepek.hu



102. ábra: Éjszakára jellemző $L_{éjjel}$ vasúti zajterhelés
Forrás: zajterkepek.hu

Budaörs közigazgatási területén nincs repülőtér, a település egyes részeit azonban a Budapest XI. kerületéhez tartozó Budaörsi repülőtér és a Farkashegyi repülőtér légiközlekedési zajhatása érinti.



103. ábra: Napi teljes 24 órára jellemző L_{den} repülési zajterhelés

Forrás: zajterkepek.hu

A háttérterhelés szempontjából a településen jelen vannak a közlekedési- az ipari termelésből-, a szolgáltatóiparból-, a kereskedelemből-, az építkezésekből és a szabadidős és a lakossági életvitelből következő zajforrások. A zajterhelés szempontjából azonban szerencsés, hogy a lakóterületek jól elkülönülnek az üzemi és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területektől. Zajterhelés szempontjából érzékenyeknek tekinthetők a lakó- és kereskedelmi övezethatárok menti területek.

Az üzemek, logisztikai telephelyek tekintetében a Budaörsi Ipari és Technológiai Park, a Vasút utca – Temető utca – Kamaraerdei út – Hosszúréti-patak által határolt, a Kinizsi út – Repülőtéri út – Vasút utca által határolt- a Bretzföld utca és a Károly király utca környezetében a Garibaldi utca mentén az autópálya északi oldalán elterülő ipari és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek zajterhelése számottevő, de jól elhatárolódik a lakóterületektől. Üzemi zaj miatt konfliktus, valamint határérték túllépés a Kolozsvári utcától délre, a Budaörsi Kamaraerdő lakóövezetben alakult ki.

A jelentősebb kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, illetve a nagykereskedelmi áruházak az autópálya és a Baross utca között, a Sport utca mentén, a Garibaldi utca mentén, valamint a Kinizsi utca, a Rubik Ernő utca és a Károly király utca, a Malomkő utca és az autópálya között helyezkednek el. A nagyáruházak a lakóövezetektől messzebb létesültek. Kivétel a Baross utca mentén található áruház, amelynek a 2018-2019 években történt korszerűsítés után létesült új zajforrásai jelentős mértékű zajterhelési határérték túllépést okoznak a Baross utca északi oldalán elhelyezkedő lakóterületen. Zajszempontból konfliktushelyzet alakult ki.

A település szabadidős zajforrásai nem okoznak jelentős konfliktust. A sport tevékenységek közül a településen működő négy lőtér működése okoz zajt, amely zajhatások és az abból adódó konfliktus kezelése jelenleg megoldatlan.

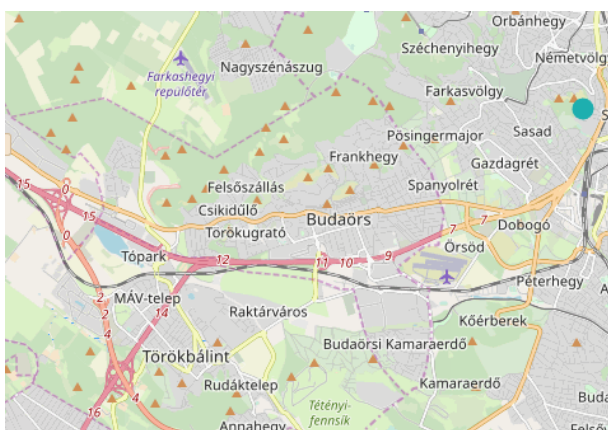
A településen eseti jelleggel keletkezik lakossági tevékenységből következő zajkibocsátási konfliktus, amelyek főként a klímaberendezések és a hőszivattyúk működésére vezethetők vissza. Ezeken túl a lakóházakkal közvetlenül szomszédos, a lakóépületek közé beékelődő, illetve a lakóépületek helyiségeiben létesült irodák, vagy szolgáltató létesítmények okozhatnak zavaró zajt szomszédos lakóhelyiségekben.

A településen az építési tevékenységből következő zaj általában időszakos és kizárólag a szomszédos ingatlanokat érinti, határérték túllépés nem jellemző.

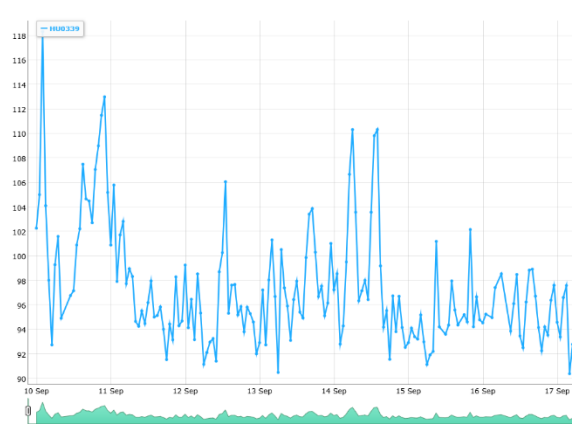
1.17.5 Sugárzás védelem

Budaörs közigazgatási területe sugárzásvédelmi szempontból nem érintett és a város területén sem folyik olyan tevékenység, amely káros sugárzás terheléssel járna. A természetes háttersugárzás átlagos mértéke Magyarországon 50-180 nSv/óra között ingadozik. Ez az érték függ a többek között a helyi természeti adottságoktól, pl. a tengerszint feletti magasságtól, a talaj típusától. Az ingadozást természeti hatások, időjárási körülmények (légnyomás, csapadék típusa, mennyisége és intenzitása) változásai is befolyásolják.

A magyarországi háttersugárzási értékeket (dózisteljesítmény) hazánkban több szervezet is méri. A mérések eredményeit a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (BM OKF) az Országos Sugárfigyelő, Jelző és Ellenőrző Rendszer (OSJER) részét képező Radiológiai Távmérő Hálózat működtetésén keresztül gyűjti, valamint továbbítja az Európai Unió (EU) EURDEP („European Radiological Data Exchange Platform”) rendszerébe. Az Európai Bizottság Közös Kutatóközpontjának (JRC) Radioaktivitás Környezeti Monitoring (REM) csoportja a környezeti radioaktivitás szintjéről nyújt információt a nyilvánosság számára. A részletes térkép („Advanced Map”) harmincöt napra visszamenőleg mutatja a monitoring állomások környezeti radioaktivitás méréseit óránkénti gamma-dózisteljesítmény-átlagok formájában.



104. ábra: Radioaktivitás Környezeti Monitoring rendszer mérőállomása Sasadon



105. ábra: A mérőállomáson mért háttérugárzási adatok 2025 szept. 10 és 17 között.

Forrás: <https://remap.jrc.ec.europa.eu/Advanced.aspx>

A Budaörshöz legközelebb található monitoring állomás Sasadon található, ahol az utóbbi hét napban 90-118 Sv/h közötti óránkénti gamma-dózisteljesítményt mértek.¹⁵ A háttérsugárzás mértéke Magyarországon 50-180 nSv/h között ingadozik. Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság folyamatosan figyeli a távmérő-állomásokról beérkező adatokat és jelzéseket, amennyiben valamelyik mérőállomáson a dózisteljesítmény nagysága jelentősen megváltozik, azonnal megkezdik annak kivizsgálását, helyszíni ellenőrzését, illetve szükség esetén megelőző óvintézkedések elrendelését. A figyelmeztetési szint 250 nSv/óra, a riasztási szint 500 nSv/óra.¹⁶

1.17.6 Hulladékkezelés

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása a város egész területén biztosított, a lakások mellett az üdülők egy része is igénybe veszi a szolgáltatást. A kommunális-, zöld-, szelektív hulladékgyűjtést és a lomtalanítást Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (BKM) Hulladékgazdálkodási Divíziója végzi. A begyűjtött szilárd kommunális hulladék a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. kezelésében lévő Pusztazámori lerakóba kerül. Az utóbbi években a nem szelektíven gyűjtött kommunális hulladék mennyisége és így a hulladéklerakó terhelése csökkent, ami elsősorban a házhoz járó szelektív hulladékgyűjtés bevezetésének és a biohulladékok külön gyűjtésnek köszönhető.

A zöld hulladék gyűjtése az ún. „zöldjárat” keretében márciustól decemberig tart. Az összegyűjtött növényi maradványok (2011-ben 1633,14 tonna) a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. Pusztazámori Komposztálótelepére kerülnek, ahol a teljes mennyiséget komposztálják.

Budaörs 2017 végére korszerűsítette a helyi szennyvízkezelést, ennek keretében a város csatornahálózatának nagy részét rekonstruálták, több területet csatornáztak, a korábbi budaörsi szennyvíztisztító telep helyett pedig a város szennyvizét a Csepeli Központi Szennyvíztisztító Telepre vezették.

Az egyik legnagyobb gond az illegális hulladéklerakás. Az illegális hulladék részben lakossági eredetű, részben ipari-szolgáltató tevékenységből származik. A lakossági eredetű hulladék általában a zártkerti és üdülőterületeken az utak mentén jellemző, de jelentős mennyiségű illegális hulladék kerül a szelektív gyűjtőpontokra is, és a helytelenül/illegálisan elhelyezett zöldhulladék mennyisége is számottevő a belterületi részeken. Az akár több tonna szemetet, köztük veszélyes hulladékokat is tartalmazó alkalmi lerakóhelyek sok esetben a természetvédelmi szempontból értékes, illetve védett területeken találhatóak: a Törökugratón, az Út-hegyen és az Odvas-hegyen, valamint a Tétényi-fennsíkon, a Szilváson és Kamaraerdőn. Szintén kommunális hulladékkal töltik fel a Naphegyi-árkot, a Tűzhegyi-árkot és a Domb utcai árkot. Az illegálisan lerakott és felhalmozott hulladékok pontos összetétele nem ismert, leggyakrabban építési törmeléket, festékes, hígító, növényvédőszeres dobozokat, akkumulátorokat, autógumikat, vegyes műanyag hulladékot tartalmaznak. Ezek felszámolása állandó feladatot jelent az önkormányzat számára.

1.17.7 Vizuális környezetterhelés

A város különleges természeti és tájképi adottságokkal rendelkezik, egyedi sziluettet kölcsönöznek a városnak a Csíki-hegyek vonulatai, a Budaörsi-kopárok, a Törökugrató és környéke. Az épített elemek: autópályák, zajvédőfalak, könnyűszerkezetes csarnoképületek, valamint a homlokzatokat borító óriás reklámok azonban háttérbe szorítják a festői háttérrel. Az északi hegyoldalakra felkúszó üdülő és kertes

¹⁵ Forrás: <https://remap.jrc.ec.europa.eu/Advanced.aspx>,

¹⁶ Forrás: <https://www.katasztrofavedelem.hu/93/orszagos-hattersugarzasi-adatok>



területek spontán lakóterületté átalakulása szintén feszültségeket kelt, ahol egyrészt az épületek minőségének és esztétikai értékének heterogenitása, másrészt a beépítés sűrűsödése, harmadrészt az értékes természeti környezet: az erdős és a vízmosással tarkított területek illegális hulladéklerakásokkal való szennyezése okoz környezeti és egyben vizuális-esztétikai konfliktust.

1.17.8 Árvízvédelem

Budaörs települést nagyvízi meder nem érinti, így árvízi elöntés közvetlenül nem fenyegeti. A város morfológiai adottságaiból adódóan felszíni vizek változó vízhozamúak de gyors lefolyásúak. Hosszan tartó száraz időszak során a felszíni vízfolyások nagy többsége a Hosszúréti-patak kivétel teljesen kiszárad, nagyobb esőzések alkalmával ugyanakkor a patakok vízhozama jelentősen megnő, és meghaladhatja a meder vízzárlító képességét. A domboldalokról lezúduló víz ilyenkor jelentős károkat okozhat, alámosza az árkokat, az utakat, néhol még a házakat is.

A víz a Hosszúréti-patakba történő eljutását akadályozza, hogy a Budaörsi-mellékágnak a vasúti töltés alatti áteresze szűk, a mértékadó nagyvíznek csak kb. 30%-át tudja levezetni. További problémát jelent, hogy a magas vízhozam esetén helyenként a szennyvízcsatorna tartalma is a felszínre kerül. A Törökbálint városrészről összegyűjtött vizek átjutnak ugyan a vasúti töltés alatt, de onnan a törökbálinti területen nincs további elvezetés, így a visszaduzzadó víz a mederből kilépve területeket önt el. A Hosszúréti-patak medrének vízzárlító képessége sem elégséges a nagyobb esőzések okozta áradások levezetésére. A patak vízzárlító kapacitása nemcsak a budaörsi szakaszon, hanem a budapesti és a törökbálinti szakaszon is kisebb a szükségesnél. E körülményekre való tekintettel Budaörs a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon szóló történő besorolásáról 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendelet szerint az „A” erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

A Hosszúréti-patak teljes vízrendszerének rendezésére több terv és beruházás is készült. A beruházások közül a legfontosabbak a főágon a Törökbálint területén található törökbálinti többcélú tározó, a Hosszúréti-patak Budakeszi-mellékágán árvízi tározóként megépített Csiki-pusztai tározó, a patak medrének több Budaörs feletti szakaszon elvégzett mederrendezése, valamint a vízgyűjtőn többfelé (Budaörsön is) épített záportározók. A továbbra is fennálló árvízveszélyt jelentősen csökkenthetné a Hosszúréti-patak 7+400 km szelvényében, Törökbálint területén tervezett Pistály-réti tározó, amely fel tudná fogni a patak felsőbb szakaszáról érkező víz nagy részét, és csökkenteni tudná az árhullámokat.

Az ár- és belvízveszély csökkentésére még 2012-ben készített vízkár-elhárítási terv szerint Budaörs területén a legfontosabb feladat a mederrendezés mellett a Hosszúréti-patak Temető utca és Kamaraerdei út közötti szakaszán levő műtárgyak, az itt található négy híd árvízvédelmi szempontból történő felülvizsgálata, szükség esetén átépítése.

Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából 2018-ban a VTK Innosystem Kft. egy átfogó tanulmányt készített a Hosszúréti-patak vízrendszerére. Az ott fellépő vízkárok értékelésére, valamint a kockázatok csökkentésére a következőket javasolta: tó árvízcsúcs csökkentő funkciójának helyreállítása, záportározók kialakítása, meder revitalizáció, átereszek kapacitásának növelése, vizek másik részvízgyűjtőre történő átvezetése, a meder vízzárlító képességének növelése. A tanulmányban megfogalmazott javaslatok alapján mindenképpen csökkenteni lehetne az elöntéskockázatot. Mivel a vízrendezés több település (Budapest, Budaörs, Törökbálint) együttes érdeke, ezért a problémákat a településeknek közösen kell megoldani.



1.17.9 Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Budaörs legjelentősebb környezeti konfliktusai a nyugati kapu státuszából fakadnak: nagy átmenő és helyi forgalom jellemzi, amelynek egyenes következménye a határértéken felüli légszennyezés és zajterhelés különösen a főutak, nagy forgalmú utak mentén. Egyes autópálya-szakaszok mentén már kiépült a zajvédőfal. A Frankhegyi üdülőterületeken a csatornázás hiánya okoz gondot, amely a terület spontán lakóövezeti átalakulása miatt komoly felszín alatti vízminőségi problémákhoz vezethet. A lakóterületeken további problémát jelent az elavult vagy műszakilag nem megfelelő állapotban lévő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózat. Sok új lakóterületen és az üdülőterületeken nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, jellemző az illegális hulladéklerakás, amely sok esetben gyomosodással és a vízmosások eltömődésével is jár.

A településen kiterjedt a nitrátérzékeny, erózió által veszélyeztetett területek nagysága, amelyek összefüggenek a csatornázási és a csapadékvíz-elvezetési problémákkal, valamint a beépítések növekedésével.

Budaörs a főváros közelségének és jó környezeti adottságainak köszönhetően továbbra is keresett lakóhelynek számít, a népesség nő, a beépítési igény is, mely együtt jár a zöldfelületek további csökkenésével, a közlekedés növekedésével, mindez pedig egyre nagyobb zaj- és levegőterhelést eredményez. A település szennyvízkezelése nem kielégítő, ez veszélyezteti a Hosszúréti-patak, s ezen keresztül a talaj és a talajvíz minőségét. A környezeti problémák egy része vizuális- esztétikai szempontból is konfliktust okoz, ilyen például a beépítés sűrűsödése külterületen, a hektikus utcakép, a felhagyott, gyomos területek, leromlott épületek és az illegális hulladéklerakások.



1.18 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

1.18.1 Építésföldtani korlátok

1.18.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A földtani veszélyforrások közül Budaörs esetében a sekély földtani veszélyforrásokkal kell számolni, még akkor is, ha ezek előfordulása az utóbbi évtizedekben nem volt jellemző. Budaörs a felszínmozgással érintett földtani képződmények, a lejtésviszonyok és a káresemények számának kapcsolata alapján közepesen érzékenynek minősíthető. A csapadék mennyisége és eloszlása alapvető hatással van a felszínmozgásokra, a jelentős csapadékesemények esetén a felszínmozgás valószínűsége megnő.¹⁷ Az ilyen jelenségek különösen akkor okozhatnak jelentős károkat, ha építményeket, vagy valamilyen – jellemzően vonalas – infrastrukturális létesítményt érintenek. A Kő-hegy térségében az intenzív beépítettség miatt pincebeszakadások, talajsüllyedés, a Törökugraton sziklaomlás, a Frank-hegyen pedig suvadások, a vízmosások és löszfalak omlása is előfordul.

1.18.1.2 Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Budaörs hegyszegélyén található magasabb területein a felszín alatti víz jellemzően az agyag- illetve márgaréteg felső mállott részében áramlik, így az ezekre települt rétegek csúszásra hajlamosak. A nagyobb talajnedvesség, és az építkezések során megváltozott nyomásviszonyok hatására gyakran bekövetkezik a tényleges tömegmozgás.

1.18.1.3 Földrengés veszélyeztetett területei

Budaörs környéke földrengés szempontjából viszonylag eseménytelen terület. Kisebb rengéseket lehet viszonylag ritkán észlelni, és ezek rendszerint távolabb történnek. A földrengések Magyarország általános tektonikai helyzete miatt nem jellemzők, és a nagyobb események hosszú időközönként következhetnek csak be. A legutóbbi regisztrált rengések 2023. augusztusában történtek, de ezek mindegyikének epicentruma Budaörsről keletre, mintegy 146–149 km-re volt, és 3.4–3.7 erősségűek voltak, körülbelül 10 km-es mélységben.¹⁸

1.18.2 Vízrajzi veszélyeztetettség

ÁRVÍZVÉDELEM

1.18.2.1 Árvízveszélyes területek

Budaörs települést nagyvízi meder nem érinti, így a vízügyi ágazat árvízvédelmet igénylő települések között nem tartja nyilván. Ez természetesen nem zárja ki, hogy hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék nem okozhat helyi vízelöntést, „árvízi” eseményt. Az így jelentkező

¹⁷ Normál csapadékos időszak esetében 23 mm, míg az extrém időszak esetén 44 mm a felszínmozgást kiváltó küszöbérték az adatrendszerben szereplő előfordulások és a csapadékjellemzők kapcsolata alapján.

¹⁸ Forrás: https://database.earth/earthquakes/hungary/pest-county/budaors?utm_source=chatgpt.com



vízkár nagy valószínűséggel a vízelvezető rendszer kialakításának és annak karbantartásának hiányosságából ered. A helyi vízkár esemény kezelése a helyi katasztrófavédelem feladata.

Budaörsön a Hosszúrét patak folyik keresztül, amely árvíz szempontjából a települést nem veszélyezteti, egy esetleges felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat azonban problémát a mélyebben fekvő területeken.

1.18.2.2 Belvízveszélyes területek

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszínt elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvíz-állás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít. Budaörs területén belvíz-veszélyeztetést nem tartanak nyilván.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Budaörs települést nagyvízi meder nem érinti, így árvízi elöntés sem fenyegeti. A település mélyebben fekvő településrészekén nagy záporok után megállhat a víz, sőt a csapadékvíz elvezető rendszer hiányossága vízelöntést is okozhat, de ez nem nevezhető árvizes veszélyeztetésnek.

1.18.2.3 Mély fekvésű területek

A településen vannak mélyfekvésű területrészek, amelyek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalak mentén alakultak ki. A település mély fekvésű területein, ha annak geológiai adottsága miatt kellő szikkasztó képességgel nem rendelkezik, vagy a talajvízszint a talajfelszínhez közeli, az összegyűlő csapadékvíz rövidebb-hosszabb ideig megállhat. Ha időszakosan megáll a víz, az még nem minősül belvízzel veszélyeztetett területnek, mivel a mélyfekvésű terület megfelelő vízrendezésével kezelhető. A mély fekvésű területek szerepet tölthetnek be a vízelvezetés rendszerében, a vízviasztartásban. Kisebb földmunkával ugyanis lehet víztározóként, záportározóként hasznosítani. Ebben az esetben a vízutánpótlásának a megoldásáról is gondoskodni kell, hogy elkerülhetők legyenek a terület környezetét terhelő káros hatások (pl. szűnyog-tanya) kialakulása.

1.18.2.4 Árvíz és belvízvédelem

A településen a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi veszélyeztetéssel terhelt területrész nincs, így vízügyi szintű árvízvédelemre nincs szükség. Belvízzel veszélyeztetett terület sincs a településen, amely belvízvédelmi feladatokat igényelne.

Budaörsön is az előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada a vízelvezető hálózat kialakításának, vagy a karbantartás hiányából származik. Ezeknek az elöntéseknek a kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár, „árvízi” esemény elhárítása a helyi katasztrófavédelem feladata. A vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával a káresemények kizárhatóak.

1.18.3 Egyéb

A település 2012 óta rendelkezik katasztrófavédelmi tervvel, amely a fent felsorolt katasztrófahelyzetek esetén iránymutatást ad az intézkedésekhez és lehatárolja a felelősségi köröket. Rendkívüli időjárási körülmények, úgymint a nagymennyiségű csapadék (eső, hó), szélvihar, aszály, felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat havária helyzetet. Télen a nagy mennyiségben leesett hó fennakadásokat okozhat a közúti és a vasúti közlekedésben. Szélvihar következtében tetők



rongálódhatnak meg. A települést körülvevő erdők, gabonaföldek aszályos időjárás esetén erdőtűzzel, tarlótűzzel veszélyeztethetik a települést.

Az üzemek által létrehozott veszélyes hulladékot egyrészt a dorogi hulladékégetőben, másrészt a Mol Dunai Finomítóban telepített hulladékégetőben semmisítik meg, közúti szállítás nem számottevő, jelentősebb veszélyforrást nem jelent.

Az M1, M7-es autópályára került veszélyes anyagok az autópálya-mérnökségen kerülnek tárolásra, nagyságrendjük nem számottevő.

A lakosság hőellátását nagy részben a vezetékes gáz szolgáltatja, melyek üzemzavara az ott élő lakosság életkörülményeit befolyásolja. A villamos energiahálózatban, valamint az ivóvízellátásban keletkezett zavarok szintén befolyásolják a település lakóinak életkörülményeit.

1.18.3.1 Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A település morfológiai adottságai, a hegyvidéki, dombvidéki jelleg, a meredek lejtők, a vízmosások, valamint a löszös–mállékony kőzetek több veszélyt is rejtenek. Intenzív csapadék esetén a meredek lejtőkön gyorsan lefut a víz, ami hirtelen árvizeket, belterületi elöntéseket okozhat. A lejtőkön a talaj könnyen kimosódik, hordalék torlaszolhatja el a vízelvezető rendszereket, csatornákat. Ilyenkor a meredekebb lejtőkön a földcsuszamlás-, omlásveszély is megnő. A térségben a kőfejtők, meredek sziklás falak (pl. Kőhegy, Odvas-hegy környéke) potenciális omlásveszélyt jelentenek. A meredek lejtőkön, szűk utcákon a katasztrófavédelmi járművek nehezebben közlekednek.

1.18.3.2 Mélységi, magassági korlátozások

Budaörsön a mélységi korlátozások leginkább az alagutak, aluljárók, közlekedési létesítmények és közművek védelmében jelennek meg, míg a magassági korlátozások a meredek hegyoldalakban való megközelíthetőség és a magas épületek mentésében. A Budaörsi repülőtér miatt bizonyos övezetekben építménymagassági korlátozások vannak érvényben. Ez meghatározza, hogy az ott épült létesítményeknél milyen mentési, légi beavatkozások lehetségesek.

1.18.3.3 Tevékenységből adódó korlátozások

- Budakeszi szennyvíztelepének átnyúló szaghatásvédelmi övezete, amely még nem került pontosan kijelölésre
- 132 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózat oszlopvonaltól mért 20-20 m-es biztonsági övezete
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezete
- Vízfolyások parti sávja



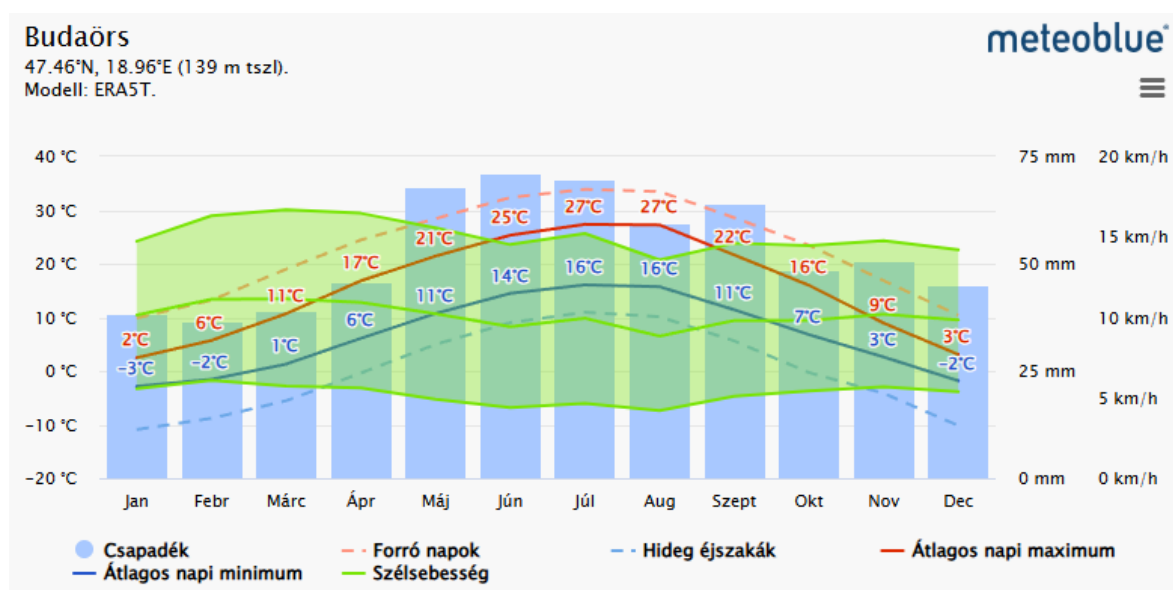
1.19 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

Budaörs és környéke földtani szempontból nagyon értékes terület, ásványi nyersanyag-lelőhelyekkel rendelkezik, ahol főleg mészkő, dolomit, kisebb mennyiségben forrásmészkő, homok és kavics fordul elő. A Kőhegyen található egy régi kőfejtő, ahol triász időszi mészkövet és dolomitot bányásztak. A Kőhegy oldalában ma is látható a régi bánya. Az Odvas-hegyen és a Csíki-hegyek környékén főként dolomit, mészkő és helyenként édesvízi mészkő (travertinó) képződött. A Budaörs alatt található triász kori mészkő- és dolomitlepeknek nemcsak építőipari felhasználása volt jelentős, hanem geológiai és természetvédelmi értékük is (pl. Budaörsi Kopárok, Odvas-hegy). A budaörsi kopárok és sziklagyepek ma már Natura 2000 területként védelmet élveznek, így új kitermelés nem engedélyezett. A bányászati tevékenységből tájsebek, meredek, instabil felszínek maradtak vissza. Néhány esetben megtörtént a szabályszerű rekultiváció a Pilisi Parkerdő Zrt jóvoltából: a Törökugratón 1997-ben történt meg a rekultiváció, a ló-hegyi bánya rekultivációját pedig 2009-ben végezték el. A megmaradt volt kőfejtők, kőbányák ma geológiai bemutatóhelyekként, illetve a túraútvonalak látványosságaiként funkcionálnak.

1.20 VÁROSI KLÍMA

Budaörs a Dunántúli-középhegységen belül, a Dunazug- hegyvidék középtáján, a Budaörsi- és Budakeszi medence kistáján fekszik, délről a Tétényi fennsík kistáj, északról pedig a Budai-hegyek kistáj veszik körül. Éghajlata az országos átlaghoz hasonlóan mérsékelt kontinentális, meleg nyarak és általában kevés csapadék jellemzi. Az éves csapadékmennyiség átlagosan 550 mm, a napsütéses órák száma 2000.

Budaörs mikroklímája a morfológiai adottságoknak megfelelően változatos. A három tájképileg elkülöníthető kistáj éghajlati különbségeket is mutat: a Budai-hegység déli peremének hegyeire a tiszta, friss levegő, és az állandó szélmozgás jellemző, a Budaörsi-medence egy nyugati irányból nyitott völgy, melybe a nyugati szél szabadon áramolhat be. A Tétényi-fennsík klímáját szubmediterrán vonások jellemzik.

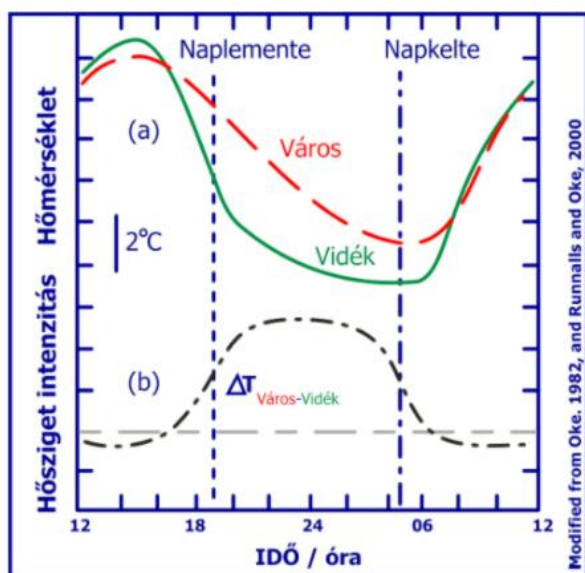


106. ábra: Az átlagos hőmérséklet és csapadékmennyiség alakulása Budaörsön 2023-ban

(Forrás: <https://www.meteoblue.com/hu>)

A településen működő ipari és szolgáltató gazdasági telephelyeknek normál üzemmenet mellett nincs jelentős környezetszennyező, helyi klímát befolyásoló hatása, esetleges havária esetén fordulhat csak elő ideiglenesen a helyi légköri viszonyokat, a talajt, a felszíni és felszín alatti vizeket veszélyeztető, beavatkozást igénylő helyzet.

Budaörs klímaállapota összességében jónak minősíthető, a kedvező klimatikus viszonyokat kismértékben és időszakosan lerontják a háttérszennyezések, a közlekedési folyosók és egyes helyi pontforrások lokális légszennyező hatásai.



107. ábra: Városi hősziget jelenség

Forrás:

https://www.met.hu/omsz/palyazatok_projektek/uhi/

fekvésű területek és a lazábban beépített, kevésbé terhelt, növényzettel fedett, helyvidéki területek között.

Az éghajlatváltozás várhatóan Budaörsön is az átlaghőmérséklet emelkedését és a szélsőséges időjárási események gyakoriságának növekedését okozzák. A csapadékvizek egyenlőtlenségének fokozódása itt is jellemző, ezért egyre nagyobb a jelentősége a csapadékvizek helyben tartásának és takarékos felhasználásának.

Budaörsön az előrejelzések szerint az éves átlaghőmérséklet emelkedésével kell számolni. A 2021-2050-es időszakban 1-2 °C-kal, a XXI. század második felében akár 3-3,5°C-kal növekedhet az átlaghőmérséklet. A nyári átlaghőmérséklet várhatóan 2-2,5 fokkal lesz magasabb, a tavaszi fagyos napok száma viszont csökkenni fog és jelentősen megnő a szélsőségesen meleg napok száma, valamint egyre gyakoribbá válnak a hóhullámmal jellemzett napok is.

A csapadék mennyiségének és eloszlásának tekintetében is várható változás a következő évtizedekben: míg az őszi csapadékosabbá, a többi évszak várhatóan szárazabbá válik. Az extrémnek számító, 30 mm-t meghaladó csapadékos napok gyakoribbá válhatnak, azaz, a csapadék nagyobb intenzitással, rövidebb idő alatt hullik majd le, ami együtt járhat az aszályos időszakok hosszabbodásával. A jövőben növekedés várható a komoly viharok számában és intenzitásában is. Budaörs hegyszőlőjében található területeken a felső talajrétegek eleve csúszásra hajlamosak, jelentős csapadékesemény esetén a lemosódás és a felszínmozgás valószínűsége megnő. A viharok nagy esőzésekkel és jégesőkkel, intenzív széljelenségekkel, villámlással és mennydörgéssel járhatnak együtt. Budaörs egyes részei jelenleg is különösen szelek – ezeken a területeken a szelek intenzívebbé válása még veszélyesebb lehet.

A település magas erdősültségi aránya és az erdők állapota miatt az erdőtüzek előfordulása most is magas, a várható éghajlati és demográfiai változások miatt gyakoriságuk és intenzitásuk növekedése várható. Az éghajlati változások miatt a biológiai veszélyforrások, mint a rovar- és rágcsálófélék okozta betegségek, valamint az invazív allergén növények további terjedése várható. Az UV sugárzás akár már rövid távon is fokozódhat, mind intenzitását, mind gyakoriságát illetően, melynek leginkább egészségügyi következményei lehetnek, de negatív hatással kell számolni az épületek és más materiális vagyonelemek esetében is.

2012-ben készült el Budaörs Fenntartható Energia Akcióterve (SEAP). A SEAP-ban 20%-os CO₂ csökkentést vállalt a város 2020-ig (2009-es bázis alapján), ami 2018-ra teljesült. 2020-ban Budaörs Város Önkormányzatának Fenntartható Energia és Klíma Akcióterve (SECAP) került elfogadásra, melyben vállalta a város a 40%-os CO₂ csökkentést 2030-ig (2009-es bázis alapján). 2021-ben pedig Budaörs Város Klímastratégiája készült el. A klímastratégia egyik legfontosabb feladata, hogy az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentésével kapcsolatban célokat és intézkedéseket határozzon meg. Budaörs Klímastratégiájában a város vezetése 2030-ra 17%-os üvegházgáz-emisszió-csökkentést határozott meg a 2018-as bázisévhez képest, mely a SEAP-SECAP célkitűzéseivel és a város által (2009-2018 között) már elért csökkentéssel párhuzamos, illetve folytatódó. Távlati célként a város vezetése 2050-re a klímasemlegesség elérését kívánja megvalósítani. A cél elérését az alábbi specifikus mitigációs célkitűzések biztosítják:

- az önkormányzati épületek klímatudatos modernizálása és monitorozása
- a lakossági épületek energiafogyasztásának és kibocsátásának csökkentése
- a szolgáltató és ipari szektor kibocsátásainak csökkentése
- a közösségi közlekedés és a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése; forgalomcsillapítás; elektromobilitás
- a naperőmű-beruházások



2 HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A 2,6 milliós népességű budapesti agglomeráció kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Ebben a **dinamikus agglomerációs térségben kell Budaörsnek minél jobban pozícionálni szerepét.**

Budaörsöt Budapest nyugati kapujának is szokták tekinteni. Budaörs, mint korábbi monofunkciós alvóváros átalakult, és Budapest szomszédságában (mint edge city) az **agglomerációs térség egyik centrumtelepülésévé vált.** A településhierarchiában a városi funkciók alapján **Budaörs középfokú központnak minősül.**

A város gazdasági **súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése,** ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás. A Budapesthez viszonyított földrajzi elhelyezkedés, illetve az autópálya által biztosított adottságok a rendszerváltást követő évtized során bekövetkezett gazdasági változások kereskedelmi befektetések céljára kiemelkedő fejlődési potenciált biztosítottak a térségnek, melyet leginkább Budaörs tudott kiaknázni. A földrajzi fekvés és a kiváló közlekedési adottságok miatt vált Budaörs Magyarország egyik kiemelkedő logisztikai központjává.

2.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK) és a Nemzeti Fejlesztés 2030 című dokumentumok szerint **teret kell adni a várostérségi szintű fejlesztéseknek** (összhangban a kormányzati és megyei szintű fejlesztésekkel), és gazdaságfejlesztési stratégiák kidolgozása szükséges a **funkcionális várostérségek (FVT)** szintjén. A Nemzeti Fejlesztés 2030 kiemeli a Budapesti Agglomeráció közös fejlesztésének fontosságát különösen a közlekedés, a területfelhasználás (a városok szétterülésének megállítása) és az oktatás-nevelés területén.

Budaörs kapcsolódik a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030) „*Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet*” átfogó céljához, és **kiemelkedő infrastrukturális, természeti, környezeti adottságaival a budapesti agglomeráció éllovasának számít.** Pest Megye Területfejlesztési Programjának (2021-2027) 5 prioritásából Budaörs (a II. prioritást kivéve) mindegyikhez, valamint a Pest Megyei Duna Stratégiához is kapcsolódik. Pest Vármegye Integrált Területi Programja (2021-2027) alapján Budaörs a **Nyugati-Agglomerációba tartozó település** – ezenkívül a **vízkárral érintett, a csapadékvíz-elvezető rendszerek fejlesztésének támogatására javasolt, valamint az ipari park fejlesztésére javasolt települések** körében kerül említésre az anyagban.



2.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A BATrT kiemelt térségi területfelhasználási kategóriáival kapcsolatos követelményeinek teljesülése a településen:

TrTv.	TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG	TSZT-VEL VALÓ ÖSSZHANG
BATrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN jelentős eltérés! (budaörsi kopárok)
	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	IGEN teljes összhangban van
	mezőgazdasági térség	IGEN jelentős eltérés! (hegyvidéki területek pl. Kőhegy)
	kertes mezőgazdasági térség	IGEN összhangban van (egy plusz terület a TSZT-n!)
	vízgazdálkodási térség	IGEN jelentős eltérés! (Budakeszi-árok)
	települési térség	IGEN teljes összhangban van (két terület a HÉSZ/SZT szerint még nem építési övezet!)
	sajátos területfelhasználású térség	IGEN összhangban van (kisebb korrekció szükséges)

Az országos és kiemelt térségi övezetekkel kapcsolatos követelmények teljesülése a településen:

Trtv. és MvM rendelet	TELEPÜLÉSI ÉRINTETTSÉG
ÖVEZETEK	Trtv. 3/1. melléklet: ökológiai hálózat magterületének övezete
	Trtv. 3/1. melléklet: ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Trtv. 3/1. melléklet: ökológiai hálózat puffertérületének övezete
	Trtv. 3/2. melléklet: kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
	Trtv. 3/3. melléklet: erdők övezete
	Trtv. 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
	Trtv. 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
	MvM 1. melléklet: a jó termőhelyi adottságú szántók övezete
	MvM 2. melléklet: az erdőtelepítésre javasolt terület övezete
	MvM 3. melléklet: a tájképvédelmi terület övezete
	MvM 4. melléklet: a vízminőség-védelmi terület övezete
	MvM 5. melléklet: a nagyvízi meder övezete
	MvM 6. melléklet: a VTT-tározók övezete
	MvM 7. melléklet: az ásványi nyersanyagvagyon övezete
	MvM 8. melléklet: a rendszeresen belvízjárta terület övezete
	MvM 9. melléklet: a földtani veszélyforrás terület övezete
	PmTrT: Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
	PmTrT: Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
	PmTrT: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
	PmTrT: Kertes mezőgazdasági területek övezete
	PmTrT: Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



2.4 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

A településfejlesztés és településrendezés jellegéből és a jogszabályi előírásokból adódóan is egymással szoros összhangban készülnek, és a Budaörs Város tekintetében is a fejlesztési és rendezési környezetet hierarchikus rendszer szerint illeszkedő tervek határozzák meg. A hatályos fejlesztési tervekben megjelenő fő irányok az elérhető és vonzó város jövőkép elérését szolgálják, legfontosabb témakörei az **innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése, a budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése, és az elérhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése**. A két legfontosabb fejlesztési dokumentumban a Budaörs 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban (TFK), valamint annak megvalósítását biztosító rövid-középtávú Budaörs Város Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) megfogalmazott fejlesztési célok, illetve beavatkozások megvalósításának térbeli és fizikai keretrendszerét meghatározó a településrendezési eszközök, azaz a 2014-ben elfogadott, azóta többször módosított Budaörs Város településszerkezeti terve (TSZT), és az azzal összhangban szintén többször módosított Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ). **A TFK és az ITS fejlesztési céljainak megvalósulása jelenleg biztosítva vannak** a TSZT-ben a területfelhasználási besorolások, természet- és környezetvédelmi, valamint infrastrukturális elemek formájában. A fejlesztési célok elérése érdekében szükséges, hogy a TFK megteremtse az egyensúlyt azon külső és belső tényezők között, melyek közül, ha az egyik túlsúlyba kerülne, kizárná a másikat: pl. a túlzó beépülések által gerjesztett túlzó motorizáció által növekednének a városon belüli forgalmi dugók, és nem csökkenne a zaj- és légszennyezés, és így az egészséges környezeti feltételek megteremtése kétségesse válna. **A legnagyobb kihívás az egyensúly megtartása, vagy adott esetben annak megteremtése**. Az új Településterv kiemelt feladata, hogy a korábban TFK-ban 2030-ra kitűzött célok tovább érvényesíthetők legyenek azok kismértékű finomhangolásával a külső trendekre való reagálással.

2.5 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

Nem várható Budaörsön a népességszám jelentős emelkedése az elkövetkező években sem. **30 ezer fő környékén stagnál a város népessége.**

A fiatal korosztály igényeinek kielégítése mellett **jelentős figyelmet kell fordítani az idős korosztály ellátórendszerének fejlesztésére is**, mert **magas a 65 éven felüli korosztály számaránya**, és 2011 óta **másfélszeresére emelkedett** a számuk. Ezeket a trendeket figyelembe véve az **idős társadalom számára szükséges szociális ellátórendszer kapacitásainak fejlesztése és bővítése** lesz az egyik fő kihívás az elkövetkező években a fenntartók számára. 2018-tól indult meg erőteljesebben az öregedési index növekedése, és ez a folyamat jelenleg is tart.

2020-tól kezdve pedig egyre nagyobb mértékben nyílt az olló a halálozások és az elveszülések között, így – az országos folyamathoz hasonlóan – a korábbi évtizedekre jellemző természetes szaporodás helyett a **természetes fogyás lett jellemző**.

Budaörs **vándorlási egyenlege** egészen 2020-ig pozitív tartományba esett (többen költöztek ide, mint költöztek el). Ez a **folyamat megfordulni látszik**, mert 2021-ben, 2022-ben és 2023-ban is többen költöztek el a városból, mint ahányan beköltöztek. Ez összhangban van azzal, hogy Budaörs népességszáma stagnál (kis létszámú csökkenés) az utóbbi években, mert **természetes fogyás és negatív vándorlási egyenleg mutatható ki**.

A népszámlálás adatai alapján **Budaörs soknemzetiségű városnak tekinthető**, igaz a magyarok kívül csak egy nemzetiség, a németek aránya haladta meg az 1%-ot a teljes lakosság szám arányában.



Jelentős átrendeződés nem történt a korábbi népszámláláshoz képest a város nemzetiségi összetételében.

2022-es népszámlálás adatait figyelembe véve nagy eltérés mutatkozik abban, hogy **drasztikusan megnőtt a vallási felekezet kérdésre választ nem adók tábora** 2011-hez képest. **Számottevő mértékben csökkent a katolikusok aránya** is, de ez összhangban van az országos folyamatokkal.

2022-re **nagy mértékben emelkedett a felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma** (ami már az előző, 2011-es népszámlálás idején is országos átlag feletti volt), és meghaladta a 10 ezer főt. Térségi összevetés alapján **Budaörsön magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya** a járási, illetve a vármegyei értékhez viszonyítva.

A családok száma emelkedett Budaörsön a 2011-es népszámlálás adataihoz képest. A **családok méretében nem történt átrendeződés**, az arányok közel hasonlóak 2022-ben, mint 2011-ben. Az összetételt figyelembe véve **kis mértékben nőtt a gyermek nélküli családok aránya**. Az egyszülős családok esetében mind a gyermekkel egyedül élő anya, mind a gyermekkel egyedül élő apa esetében nőttek az arányok. Utóbbi eset növekedését jól szemlélteti, hogy **másfélszer annyi apa neveli egyedül gyermekét, mint 2011-ben**.

Az óvárosi résztől eltekintve az ingatlanok nagy többsége az 1980-as, az 1990-es, 2000-es években épült. Ebben az időszakban épült az ingatlanok 53%-a. 2010 után is megindult egy újabb beruházási hullám, ennek révén a legújabb ingatlanok a városi lakásállomány 12%-át adják. Összeségében a budaörsi lakásállomány fiatalnak mondható. **Az ingatlanok 91%-a összkomfortos. Budaörsön a lakásminőség az országos átlag feletti.**

Budaörsön a **foglalkoztatottak száma nőtt**, az inaktívak és a munkanélküliek száma csökkent 2011-hez képest. Az elmúlt években **folyamatosan csökkent a munkanélküliségi ráta értéke**, 2023-ra 4%-ról 1,5%-ra mérséklődött. 2023-ban Magyarország munkanélküliségi rátája 4,1% volt, így a budaörsi érték jóval kedvezőbb az országos átlagnál.

A budaörsi lakosok kedvező iskolázottsági és jó foglalkoztatási helyzetéből következnek a **városban élő népesség kedvező jövedelmi viszonyai** is. **Vásárlóerő-index alapján 2023-ban Budaörs országos szinten az 5. helyezést foglalta el.**

A településszerkezet homogén, az eltérő jövedelmi és vagyoni helyzetű polgárok a település egészén, szétszórva helyezkednek el, szegregált gócpontok nincsenek. Budaörs városban **nem került lehatárolásra szegregált és szegregációval veszélyeztetett terület a 2022-es népszámlálás adatai szerint.**

Budaörsön a települési identitást erősítő tényezők elsősorban a helyi kulturális és természeti értékekhez, a civil élet tevékenységeihez, valamint a térségi együttműködésekhez köthetők. Ezen kívül szintén fontos a városi identitástudat formálásában a helyi rendezvények, programok és a helyi média jelenléte, a testvárosi kapcsolatok rendszere, valamint a helyi sportélet. Budaörsön **pezsgő a civil élet**. Új elemként jelent meg 2022-ben a város életében a **„Budaörs Közösség”**, melynek alapvető célja, hogy a helyi vállalkozások és civil szereplők bevonásával hatékony együttműködést bontakoztasson ki a város életében, a szolidaritás, a közös felelősségvállalás mentén is. Hazai és nemzetközi joggyakorlatokat felhasználva Budaörs Város Önkormányzata 2025-ben indította el **első közösségi költségvetését**, amely lehetőséget biztosít minden budaörsinek, hogy közvetlenül beleszóljon a települési költségvetés egy részének felhasználásába. Összességében elmondható, hogy a helyi társadalom többségében benne van egy erős lokálpatriotizmus, egy erős és pozitív „Budaörs-tudat”. **Az emberek szeretik a várost, és szívesen élnek is Budaörsön.** A településen élők 96%-a szeret Budaörsön élni, mindössze 4% nyilatkozott úgy, hogy nem szeret itt lakni (2025).



2.6 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

Az Egészségügyi Központ üzemeltetésére 2018-ban szerződött Jump Consulting Kft.-t 2020-ban vásárolta fel a TritonLife Csoport. 2023-ban a „**Budaörsi Egészségügyi Központ – TritonLife Magánkórház Budaörs**” nevet vette fel.

Az Egészségügyi Központban működő háziorvosi rendelő mellett még 5 felnőtt háziorvosi rendelő és 2 gyermekorvosi rendelő működik a városban. **Budaörsön minden háziorvosi körzet betöltött.** Az egy házi- és gyermekorvosra jutó lakosok számát tekintve **egyre erősödik a háziorvosok leterheltsége.**

Budaörs Város Önkormányzata saját hatáskörben **új ellátási szintet vezet be az ügyeleti betegellátás területén 2024-ben**, amely megfelel a megváltozott jogszabályi környezetnek, másrészt **továbbra is biztosítja a 24 órás orvosi ellátást Budaörsön a budaörsiek számára.** Az új önkormányzati ellátási rendszer három elemet tartalmaz: telemedicina, napközbeni szakorvosi ellátás és 0-24 órában elérhető kivonuló mentőkocsi szolgáltatás.

2013. áprilisától Budaörs, Pusztazámor és Sósút önkormányzata a korábbi kistérségi társulási intézményfenntartás pozitívumainak megőrzése érdekében úgy döntött, hogy szociális ellátórendszerét közösen, társulási formában, az **Esély Szociális Társuláson** keresztül kívánja fenntartani. A Társulás később Törökbálinttal, Biatorbággal és Herceghalommal is megállapodást kötött a szociális alapszolgáltatások biztosítására. 2024-től az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ a fenntartója az Idősek Otthonának is. A Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézményt a Máltai Szeretetszolgálat működteti ellátási szerződés keretében.

A 3 éven aluli gyermekek napközbeni ellátását biztosítják az önkormányzati fenntartásban működő Egyesített Bölcsődei Intézmények, melyek két telephelyen, két tagintézménnyel működnek: Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont; Százzorszép Bölcsőde. A Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpontban 2023-ban egy minibölcsőde is helyet kapott. **A bölcsődék kifejezetten jó tárgyi és személyi feltételek mellett működnek.** 2011-től több lépcsőben **jelentős férőhelyi kapacitásbővítés** történt. A bölcsődei **gyermeklétszám hullámzó képet mutat**, de elmondható, hogy döntően 200 fő feletti gyermek használta a budaörsi bölcsődéket az elmúlt időszakban.

Budaörsön 10 óvoda és egy tagintézmény (összesen 11 telephelyen) működik. **Az óvodák kifejezetten jó tárgyi és személyi feltételek mellett működnek.** Az elmúlt 15 évben **jelentősen nőttek a budaörsi óvodai férőhelyi kapacitások** a végrehajtott beruházásoknak köszönhetően. A jelenlegi gyermeklétszámokat figyelembe véve a **rendelkezésre álló kapacitások kielégítik a felmerülő helyigényeket.** A budaörsi óvodákba beiratkozott gyermeklétszám az elmúlt évek alapján stagnáló képet mutat.

Az **általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban folyamatosan csökken** az elmúlt években Budaörsön. A más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya 19% és 25% között alakult. A vizsgált időszakban a más településről bejáró gimnáziumi tanulók aránya 52% és 62% között alakult. Ez a magas érték is mutatja, hogy **a budaörsi középfokú intézmények nemcsak budaörsi igényeket szolgálnak ki, hanem térségi szerepkört is ellátnak.**

Budaörs több kulturális intézménnyel rendelkezik. A kulturális intézmények funkciómegosztásának, szétválasztásának, áthelyezésének, bővítési lehetőségeinek **újragondolása szükséges.** A város kulturális életében központi szerepet betöltő Szabadság út 26. alatti épületegyüttes korszerűtlen, és két intézmény (Budaörsi Jókai Mór Művelődési Ház és a Budaörsi Latinovits Színház) osztozik az ingatlanon. A helyzet hosszú távú rendezése szükséges.



Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 259/2023.(XII.06.) ÖKT sz. határozatával fogadta el Budaörs Város Önkormányzata **2024-2028 évekre szóló Helyi Esélyegyenlőségi Programját** (HEP). Az esélyegyenlőség érvényesülése területén fontos megemlíteni, hogy **az országban elsőként Budaörsön helyi esélyegyenlőségi szószóló kezdte meg a munkát 2016-tól.**

2.7 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Budaörs földrajzi fekvése és kiváló közlekedési kapcsolatai alapvetően meghatározzák a város versenyképességét. A fővároshoz való szoros kapcsolódás és az autópályák (M1, M7, M0) által biztosított igen kedvező elérhetőség kapu helyzetbe hozza a várost. Ez, valamint a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonalal való érintettség jelentősen hozzájárultak a város töркеvonzó-képességéhez, a bővülő munkahelyi kínálathoz, a lakosságszám növekedéséhez (a szuburbanizációs folyamathoz), a vállalkozói aktivitás felfutásához, a település lakóinak életszínvonal-emelkedéséhez, valamint a települési szolgáltatások számának és minőségének dinamikus fejlődéséhez. A kereskedelem területén nagy nemzetközi áruházláncok tették le voksukat Budaörs mellett, és ezek szerepe továbbra is meghatározó. **A földrajzi fekvés és a kiváló közlekedési adottságok miatt vált Budaörs Magyarország egyik kiemelkedő logisztikai központjává.**

Budaörs országos szinten a 10 legnagyobb HIPA-bevételű települések közé tartozik. Az egy lakosra jutó helyi önkormányzati iparűzési adóbevétele alapján Budaörs értéke kimagasló a vizsgált időszakban a járási és a vármegyei értékekhez viszonyítva.

A méret alapján kisvállalkozásnak számító, de 50 fő alatti vállalkozások száma dinamikusán bővült az elmúlt években, és ebben a méretstruktúrában nem figyelhető meg visszaesés, ellenben a mikrovállalkozások körében igen (a COVID-19 járvány óta). A középvállalkozások (50-249 fő) esetében inkább a stagnálás a jellemző. A nagyvállalatok esetében (250-499 fő) növekedés figyelhető meg. A kiemelt nagyvállalatnak számító, 500 fő felett foglalkoztató vállalkozásokból 8 db működött Budaörsön 2023-ban.

A regisztrált társas vállalkozások száma 2023-ban 8453 db volt, ebből 7886 db működött a terciér szektorban. Ennek aránya **93%**, így ez a két számérték is megmutatja, hogy Budaörsön belül milyen **domináns a szolgáltató szektor**. 2013-hoz képest nem változott a három legjelentősebb nemzetgazdasági ág Budaörsön, a **sorrendben és az arányokban viszont történt átrendeződés**. Amíg a kereskedelem ebben az összevetésben visszaszorult (2013.év: 19%, 2023.év: 13%) és elveszítette első helyét, addig az ingatlanügyletekkel foglalkozó cégek aránya megnőtt (2013.év: 16%, 2023.év: 21%). A szakmai, tudományos, műszaki tevékenység aránya nem változott 2013-hoz képest.

Az Egyensúly Intézet **településindexe** alapján **Budaörs lett 2024-ben és 2025-ben is a 15 000 fő feletti városok kategóriájában a legfejlettebb.** Budaörs esetében a magas jövedelemszint, a jelentős iparűzési adóbevétele, a jó forráskihasználás, a magas színvonalú szolgáltatások és a diplomások magas aránya mind hozzájárultak az első helyezéshez.

2025-ben az ingatlanok átlagos négyzetméterára Budaörsön meghaladta az 1,2 millió Ft-ot. 2020-ban ez érték még csak 850 ezer Ft/m² volt. **Kiemelten figyelni kell erre a folyamatra, mert az ingatlanárak további drasztikus emelkedése társadalmi és gazdasági problémákat okozhat.**



2.8 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA

A városfejlesztés kulcskérdése a szükséges finanszírozási forrás biztosítása. A jelenleg is futó Széchenyi Terv Plusz időszakában (2021-2027) eddig **6 TOP PLUSZ és 1 DIMOP** pályázatot nyert el az önkormányzat. Mivel ebben a programozási időszakban Budapest és Pest vármegye már különálló NUTS2-es régióként szerepel, ezért a NUTS2 Pest régióban (HU12) található települések ismételten szélesebb körben pályázhatnak, így a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) új forrásai már számukra is elérhetőek. Emellett **a város kiemelt figyelmet fordított a közvetlen és közvetett brüsszeli pályázati források megszerzésére is** (Horizon Europe, URBACT).

Budaörs Város Önkormányzatának 2025-2029 évi **Gazdasági Programját** a 11/2025.(II.26.) ÖKT sz. határozattal fogadta el a Képviselő-testület. **A gazdasági tervezést nagyban nehezíti a „szolidaritási hozzájárulás”**. Ez egy bizonytalan, évről évre nehezen becsülhető összegű, ám mértékét tekintve egyre jelentősebb teherterhel a város gazdasága számára. A versenyképes járássok jogintézményének bevezetése szinten többlet gazdasági terhet jelent Budaörs Város Önkormányzata számára. **Mindezekkel szemben az államtól érkező bevételek fokozatosan csökkennek**. A jelenlegi gazdasági helyzetben az önkormányzatnak az a célja, hogy **az eddig elért eredményeket, működési és szolgáltatási színvonalat megőrizze, továbbá külső források bevonásával a legfontosabb beruházásokat, fejlesztéseket megvalósítsa**. A város mindent megtesz annak érdekében, hogy továbbra is finanszírozza a kötelező feladatain túl vállalt számos önként vállalt tevékenységét, szolgáltatását, azonban egy esetleges nehezebb gazdasági helyzetben ezeknek a feladatoknak, illetve a feladatot ellátó szervezeteknek az önkormányzati támogatását át kell gondolnia.

Budaörs számára **kiemelten fontos a vállalkozásokkal való együttműködés és kapcsolattartás**. 2022-ben indult el egy újfajta, a helyi gazdaságfejlesztésben is szerepet kapó **innovatív kezdeményezés, a Budaörsi Község**.

Több magyarországi településhez hasonlóan **gyakorlatilag Budaörsön is megszűnt a közmunkaprogram**. Ennek elsődleges oka a piaci szektor munkaerő-felszívó ereje. 2020 óta nincs közfoglalkoztatott Budaörsön.

Budaörs kiemelt célként kezeli az energiagazdálkodás racionalizálását. A Képviselő-testület 2018 decemberében, az országban az elsők között fogadta el az **önkormányzat energiapolitikáját**. Jelenleg a SECAP és a Helyi Klímastratégia intézkedéseinek a megvalósítása zajlik. Külön kiemelendő a 2019-ben 6 önkormányzati intézményben MSZ EN ISO 50001 2018 szabvány alapján bevezetett **energiairányítási rendszer (EIR)**. A megújuló energia hasznosításának terén is jelentős előrelépések történtek. A 2022-es, az önkormányzatokat súlyosan érintő energiaár-robbanásra adott válaszként az önkormányzat **felgyorsította a korábban megkezdett folyamatot, és számos intézményére telepített napelembes rendszereket**.

2.9 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

Budaörsön a **településüzemeltetési szolgáltatásokat** a Budaörsi Polgármesteri Hivatal/Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda és a **BTG Nonprofit Kft.** látja el. A BTG az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez. Korábban



a BTG Nonprofit Kft. fontos tevékenységi körét képezte a hulladékgazdálkodás és a távhőszolgáltatás is, de ezek mára kikerültek a cég portfóliójából.

Budaörs egyre inkább **törekszik arra, hogy az okos város koncepciót megismerje és beépítse a mindennapi települési szolgáltatásokba.** Jelenleg az alábbi területeken figyelhető meg az okos szolgáltatások alkalmazása: digitális ügyintézés, közösségi költségvetés, fenntartható közlekedés, közlekedésbiztonság, energiahatékonyság, kulturális és közösségi terek fejlesztése, digitális alapon megvalósuló társadalmi bevonási folyamatok.

2.10 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

A természetes élőhelyek Budaörsön mára szinte teljesen visszaszorultak, az erdőterületek jelentős része is telepített, fekete fenyvessel beültetett erdő. A Budai-hegység természetvédelmi területein szórványban előfordulnak még cseres kocsánytalan tölgyesek, karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek. A Budaörsi kopárok őrzik, szigetszerűen a természetes növénytakaságokat, amelyek itt jellemzően pannon sziklagyepek, szubpannon sztyeppék, pannon gyertyános tölgyesek és molyhos tölgyesek. A budaörsi művelési ágak eloszlása illusztrálja a település jelenlegi tájhasználatának alakulását. Az erdőszűrségi arány az országos átlag feletti, a több, mint 60 %-os kivett területi részarányarány azonban jelentős városiasodásról árulkodik. Budaörs térségében természeti környezetre és a tájra a legfontosabb terhelést a település terjedése és a fokozódó beépítés jelenti. Budaörs közigazgatási területének több, mint 60%-a tartozik a települési térségbe, azaz beépített vagy beépítésre szánt terület. 1990 és 2007 között a zöldmezős beruházások szinte teljes egészében felemésztették a korábban kiterjedt budaörsi kert-, szőlő-, gyümölcsös-, rét-, legelő- és szántóterületeket. Napjainkban is dinamikus beépítés van folyamatban és további jelentős fejlesztési potenciál rejlik a beépítetlen területekben. Beépítés mellett az emberi jelenlét, zavarás, túlhasználat, szennyezés veszélyezteti a biodiverzitás- és a biológiai aktivitás szempontjából értékes természetközeli területeket: erdőket, gyepeket, a kisvízfolyásokat.

2.11 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Budaörs tekintetében az egy főre jutó zöldfelületek aránya kb. 15 m² /fő. Ez az arány összességében jó zöldfelületi ellátottságot eredményez, ezért elmondható, hogy Budaörs még mindig egy kellemes, élhető település. Budaörs közvetlenül kapcsolódik a Budai-hegységhez, ezért a város határában nagy kiterjedésű védett természeti területek terülnek el, melyek fontos ökológiai és rekreációs értéket képviselnek. A városközpontban és az autópályák bevezető szakasza menti kereskedelmi-logisztikai övezetben a nagy burkolt felületek dominálnak, kevés a valódi zöldfelület, így a hőszigetelés itt a legintenzívebb. A külterületi mezőgazdasági és üdülőterületi ingatlanokon egyre terjedő üdülő-lakó funkció tovább csökkenti az egyébként kedvező zöldfelületi arányt. A belterületen bár sok a magánkert, a lakosság számára szabadon elérhető, árnyékos közcélú zöldfelület viszonylag ritka. Budaörs történeti belvárosa különösen szegény közcélú zöldfelületekben, az új lakóterületeken, amelyek az egykori szőlőhegyeken jöttek létre, szinte egyáltalán nincs közpark-funkciójú zöldfelület. A közcélú zöldfelületek lényegében a lakótelepek közösségi zöldfelületeire korlátozódnak, a szabadterei rekreációnak kevés a tere, ezért ezek a tevékenységek is, a már így is túlterhelt természetvédelmi területeket terhelik. Mind a zöldfelületek, mind a fás növényzet szempontjából az éghajlatváltozás egyre erősebben érezteti hatását, sok növény nem tud alkalmazkodni a szélsőséges időjárási



viszonyokhoz. A zöldfelületekre nem csak kiszáradás, a heves esőzések, a szélviharok, de az egyre gyakoribb tüzesetek, valamint az invazív növény- és állatfajok terjedése is negatív hatással vannak.

2.12 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A 23,58 km² területtel rendelkező Budaörs közel **kétharmada kivett terület**, ezek **nagy része lakó-, vegyes és gazdasági terület**, de jelentős kiterjedéssel bírnak a különleges és az üdülőterület is. A lakóterületek vonatkozásában elsődleges cél a már kijelölt, jelenlegi lakóterületek beépítése. Mivel azonban az agglomerációs településeken jelentkező lakáséhség Budaörsöt is érinti, olyan beépítési intenzitás meghatározására van szükség, amely biztosítja, hogy a kialakult állapot a lehető legkisebb mértékben sűrűsödjön. A vegyes területfelhasználások elsősorban a település központi részén, valamint a lakóterületek között, szigetszerűen találhatók, az üdülőterületek a település északi részén és a vasúttól délre helyezkednek el. A gazdasági területek jelentős részét a kereskedelmi-szolgáltató területek alkotják, melyek jellemzően az M1-M7 autópálya közös szakaszának északi és déli oldalán, a vasúttól délre, valamint nyugaton, az iparterületektől délre helyezkednek el.

Budaörs városi szerepkörét tekintve **kiemelkedő intézményhálózattal** rendelkezik. Az intézmények zöme a történelmi városmagban, valamint az intézményi városközpontban és azok közvetlen környezetében koncentrálódik.

A település nem rendelkezik sem használaton kívüli, sem klasszikus barnamezős területtel, ám a TAK szerinti átalakuló területek – négy területegység – **alulhasznosított területként** definiálhatók.

A **telekstruktúra** szempontjából igen **változatos** minták fedezhetők fel a város különböző karakterzónáiban, a történelmi fejlődéstől, a természetföldrajzi adottságoktól és a területek funkciójától függően. A város közigazgatási területének mintegy **15%-a**, 359 hektárnyi terület **önkormányzati tulajdon**, melyek jellemzően forgalomképtelen közterületek.

A beépítési mód tekintetében **jól lehatárolhatók a beépítési mód szerint jellemző zónák**, de helyenként egyedi, telekszintű eltérések jellemzők a környezetükhöz képest. A település történeti központjában a hagyományos, oldalhatáron álló beépítési mód dominál. A szabadon álló beépítési mód a kertvárosias és a gazdasági, ipari területeken a leginkább jellemző. A telepszerű beépítés jellegzetes helyszíne a 70-es, 80-as évek idején épült lakótelep és környezete. A lakóteleptől nyugatra elhelyezkedő új beépítésű városrész zárt sorú beépítésű, az egyedi telkekre való felosztás miatt sorházas jellegűt ölt. A településen **a beépítés mértéke és sűrűsége folyamatosan növekedett** a beépített területek terjeszkedésével párhuzamosan.

A település vezetése mindig szem előtt tartotta a takarékos területhasználat elvét, és nem jelölt ki új nagyterjedésű lakóterületeket. Ennek köszönhetően az elmúlt 15 évben – a budapesti agglomerációs tendenciával ellentétben – nem történt kiugró lakónépesség-növekedés. Sajnálatos módon azonban megjelent a **profitorientált, a környezetet terhelő túlépítés**, amely sok esetben konfliktushelyzetet okoz a beállt kertvárosias lakóterületeken. Nagy nyomás nehezedik a **Szállások** kertes mezőgazdasági területére és a **Frankhegy** üdülőterületére, amelyek nem lakóterületek, és ahol a beépítés infrastrukturális feltételei sem állnak rendelkezésre: bevett gyakorlat, hogy az építési és a használatba vételi engedély megszerzésekor még gazdasági épületnek minősülő ingatlanokat állandó lakhatásra kezdik el használni.

Budaörs közigazgatási területén jelenleg **14** pontosan lokalizálható **régészeti lelőhely**, **5 műemlék** (valamint 5 hozzá tartozó műemléki környezet), **126 helyi védelem alá tartozó elem** és **két helyi védett terület** található.



2.13 KÖZLEKEDÉS

Budaörs közlekedési kapcsolatainak fő jellemzője a nagy hálózatsűrűség és a főváros közelségéből adódó magas forgalmi terhelés.

A közúti közlekedésben a gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatok jó elérhetőséget biztosítanak az országos főirányokból.

A szomszédos településekkel a kapcsolatok Budapest és Budakeszi felé túlterheltek. Az M1 – M7 autópálya bevezetés jelentős elvágó hatású a település észak és déli részei között. A központon is áthaladó 1. számú főút 3 forgalmi funkciója (átmenő, városrészek közötti, kiszolgáló) miatt forgalmi szempontból nagy terhelésű.

A napi hatalmas dugókat az M1-M7 bevezető szakasz fizetőssé tétele még inkább fokozza.

Budaörs Város több évtizedes törekvése az M1-M7 bevezető szakaszával párhuzamosan az 1.sz. főutat tehermentesítő szervízút kialakítása. Ez a város közigazgatási területén belül már nagyobb részben meg is valósult, viszont ahhoz, hogy az új úthálózati elem betöltse végleges tehermentesítő funkcióját, mielőbb szükséges az Eger úti és a Budakeszi úti becsatlakozások megvalósítása is.

A hegyvidéki területek beépülése a települési úthálózaton jelentős forgalomnövekedést eredményezne, mely már nem rendelkezik a megfelelő kapacitástartalékokkal.

A közösségi közlekedést a sűrű autóbusz hálózat magas színvonalon lebonyolítja, néhány magasabban fekvő lakóterületet kivéve. A vasútnak az állomás helyzete következtében nincs jelentős utasforgalmi hatása. Az állomási infrastruktúra alacsony színvonalú.

A kerékpáros hálózat nem összefüggő, egyes területeken hiányos.

A parkolás a település szinte minden részterületén problémát jelent. Budaörsön az egy háztartásra jutó gépkocsik száma 2,88. Ez azt jelenti, hogy nem csak a főút mentén és a lakótelepen okoz gondot minden napszakban a parkolás, hanem a családi házas övezetek lakóutcái is szinte járhatatlanná válnak a közterületen álló gépkocsik miatt. Ezt a tendenciát nem csak a családi házak közé épülő társasházak generálta lakásszámnövekedés okozza, hanem az évekig érvényben lévő OTÉK előírás is, miszerint lakásonként csak 1 autó elhelyezésére volt kötelezettsége az építtetőnek.

A parkolási gondokat orvosolandó, az Önkormányzat parkolási koncepciót készített, ettől vár olyan innovatív ötleteket, módszereket, melyek bevezetésével visszaszorítható az egyre romló tendencia.

2.14 KÖZMŰVESÍTÉS

Budaörs a fővárosi agglomeráció intenzívebben fejlődő települései közé tartozik.

Az egyre növekvő számú lakosság számára a komfortos, minden igényt kielégítő teljes közműellátás biztosítása egyre nagyobb kihívást jelent.

Ivóvízellátás szempontjából Budaörs a Főváros egységes ellátási területéhez tartozik, amely rendszer kapacitása az bár utóbbi években némileg kiterheltebbé vált főleg a nyári csúcsidőszakban, de jelenleg és a hosszabb távú előrejelzések szerint is az alacsonyabb kockázatú víziközmű rendszerek közé tartozik. Budaörs belterületi lakó- és gazdasági övezeteiben az ingatlanok vízellátottsága majdnem



maradéktalanul megoldott. Budaörs állandó tartózkodásra nem szánt övezeteiben előfordulnak hiányosabban közművesített térségek, valamint a Frank-hegy üdülőövezeti telkeinek megfelelő mértékű közműellátása elsődlegesen a szükséges közműhálózatok lefektetéséhez szükséges megfelelő szélességű és burkolatú utak hiányában nem valósítható meg, másodlagosan pedig Budaörs vízellátóhálózatainak gördülő fejlesztési terve sem számol a Frank-hegy területén jelentkező vízigény biztosítási igényével a 2039-ig tartó időszakban. A város közigazgatási területén 46 fokos termálvízkút található a Hosszúréti-patak kamaraerdei szakasza mellett, ami helyben meglévő értékes vízbázist jelent, valamint 46 fokos vízhőmérsékletére tekintettel akár korlátozott helyi hőbázisként is számításba vehető a percenként nagyjából ezer literes potenciális vízhozama alapján.

Budaörs beépült területének túlnyomó hányadáról a szennyvizek a fővárosi szennyvízelvezető hálózatba kerülnek bevezetésre, a szennyvizek megtisztítása megoldott. A Budaörs nyugati gazdasági területén keletkező szennyvízmennyiség Biatorbágy irányában hagyja el a város területét, és a biatorbágyi szennyvíztelepen kerül megtisztításra.

Probléma egyrészt, hogy a lakó és a gazdasági budaörsi ingatlanainak csak 86%-a csatlakozik a városi szennyvízgyűjtő közhálózatra, vagyis a közcsatornára nem csatlakozó ingatlanok aránya bő 10%-ot tesz ki. Ezen ingatlanok közül néhány esetben feltételezhetően valamilyen típusú házi szennyvíztisztító berendezés üzemel, de nagy valószínűséggel a csatornázatlan ingatlanok jelentős részénél a keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése céljából a helyi közműpótló megoldások közül jellemzően az egyedi szennyvízgyűjtő medence a jellemző, amelyek többnyire szikkasztóként üzemelnek. Ezek ma is a település legjelentősebb talaj és talajvizet szennyező forrásai.

Másik probléma a városi szennyvízhálózattal, hogy abba a csapadékvizek bevezetésre kerülnek. A szolgáltatónak van jogköre az ezzel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Budaörs üdülő és zártkertes területein a vízi közművek kiépítése még nem történt meg, ill. csak elenyésző részén érhetők el:

Frank-hegy 140 hektár nagyságú területe több nyomáshálózatra oszlik, ezek közül csak az első zóna egy részén és a Széchenyi felső zónában (Zengő, Zúzmar, Kőhalom, Cserebogár, Merengő u....stb. utcákban) épült ki több évtizede az ivóvíz hálózat, és csak töredékéhez kapcsolódik szennyvíz-csatorna hálózat. A közművek kiépítését akadályozzák a rendezetlen közterületek, melyek nagy része keskeny vízmosás, szélesítésük elengedhetetlen lenne, ill. a kialakulatlan jövőkép, elfogadott út- és közműfejlesztési koncepció és tervek hiánya.

Alsószálláson sincs még ivóvíz és csatorna, közművesítését az Alsószállás Fejlődéséért Egy. együttműködési megállapodásban vállalta. Itt is a terület előkészítése szükséges, azonban ez esetben a közterületrendezés jóval előrehaladottabb.

A Méhecske u. és környéke üdülő, gazdasági övezetű ingatlanai vízzel ellátottak, de csak egy részük csatornázott. Az Önkormányzat a belterületbevonás feltételéül a csatornára való rákötést írta elő.

Budaörs csapadékvíz-elvezetési rendszere – a változatos domborzati adottságok ellenére is – viszonylag jól kiépített és karbantartott. A klímaváltozás hatásai már tapasztalhatók, gyakrabban fordulnak elő nagy esőzések, illetve hosszú, száraz időszakok. Ezek nemcsak a lakóövezeteket, hanem a mezőgazdasági és erdei területeket is veszélyeztetik. A jelenlegi árkok és vízelvezető rendszerek egyre kevésbé képesek megfelelően kezelni a hirtelen lezúduló csapadékmennyiséget, így ez a szakág igényli leginkább a folyamatos fejlesztéseket, legyen az akár záportározó kialakítása, vagy mederkarbantartás.

Az időszakos csapadékhiány következményeként a talajvíz szintje is jelentősen ingadozhat, ami komoly problémát jelent a mező- és erdőgazdálkodás számára. Ezért fontos olyan megoldásokat találni,



amelyek elősegítik a víz helyben tartását. A nagy esőzések kártételének enyhítésére, megelőzésére lehetőleg települési szinten kell terveket kidolgozni és végrehajtani.

A vezetékes földgázellátás kiépítése lehetőséget adott tisztább, kényelmesebb és automatikusan működő fűtési megoldások alkalmazására. Ennek köszönhetően jelentősen csökkent a hagyományos tüzelőanyagok – például fa vagy szén – felhasználása. Ez pozitívan befolyásolta a levegő tisztaságát. Ugyanakkor az elmúlt években sok család anyagi nehézségek miatt, az energia ár-robbanás hatására ismét szilárd tüzelőanyagokat használ, ami különösen téli időszakban rontja a levegő minőségét.

Budaörs központi elhelyezkedésű ingatlanainak egy részében a termikus igények részben vagy teljesen távhőhálózaton keresztül megoldott, ami egyik oldalról a levegő minőségére nézve kedvezőbb megoldás, mint az egyedi fűtés, viszont a fűtési szezonon kívül a kihasználtsága nem túl jelentős, mivel csak a melegvíz biztosítása a feladata. A 30 MW-os kapacitásúként kiépített fűtőmű általában nagyjából csak a teljesítménye 60%-án üzemel.

Budaörs villamosenergia ellátása a saját területén üzemelő alállomás mellett több környező 132/22 kV-os alállomásról együttesen biztosított, így az ellátás megbízhatósága magas fokú. Budaörs belsőbb területein a középvezetű transzformátorok ellátása már túlnyomó részben földkábelekkal történik, viszont a külsőbb településrészekben még előfordulnak szabadvezetékes szakaszok, amik nem csak hogy jobban kitettek az időjárás viszontagságainak, de sok szakaszon magántelkek fölött haladnak át, ami több szempontból sem ideális.

A településen áthaladó nagyfeszű villamosenergia vezeték és nagyközép-nyomású földgázvezetékek nyomvonala és biztonsági övezete korlátozza a területhasználatot. Ezeket a korlátokat figyelembe kell venni a jövőbeni fejlesztések tervezésekor.

A település közvilágítása a lakótelep és a főbb utak kivételével szinte az egész településen a kisfeszű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejével történik, ami sem esztétikailag, sem világítási szempontból nem korszerű.

A hírközlési hálózat kiépítettsége megfelelő, de a vezetékek föld feletti elhelyezése rontja a településképet. A föld felett vezetett vezetékek nemcsak rontják a látványt, hanem megnehezítik a közterületek igényes kialakítását is – például fasorok telepítését vagy parkosítást. Ezek a hálózatok gyakran elfoglalják azokat a helyeket, ahol zöldfelületek kialakíthatók lehetnének. A vezeték nélküli szolgáltatások lefedettsége megfelelő, azt a városba telepített antennák biztosítani tudják

2.15 KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)

Budaörs különleges természeti és tájképi adottságokkal rendelkezik, egyedi sziluettet kölcsönöznek a városnak a Csíki-hegyek vonulatai, a Budaörsi-kopárok, a Törökugrató és környéke. Az épített elemek: autópályák, zajvédőfalak, könnyűszerkezetes csarnoképületek, valamint a homlokzatokat borító óriás reklámok azonban háttérbe szorítják a festői hátteret. Az északi hegyoldalakra felkúszó üdülő és kiskertes területek spontán lakóterületté átalakulása szintén feszültségeket kelt, ahol egyrészt a beépítés sűrűsödése, másrészt a megfelelő infrastruktúra hiánya (pl.: közüzemi csatorna és úthálózat), harmadrészt az értékes természeti környezet: az erdős, gyepes és a vízmosásokkal tarkított területek szennyvízzel és illegális hulladéklerakásokkal való szennyezése okoz környezeti és egyben vizuális-esztétikai konfliktust. Budaörs a főváros közelségének és jó környezeti adottságainak köszönhetően továbbra is keresett lakóhelynek számít, a népesség mérsékelten nő, de inkább stagnál a beépítési igény azonban folyamatos, a zöldfelületek további csökkenésével, a közlekedés növekedésével, mindez pedig egyre nagyobb zaj- és levegő- és talajterhelést eredményez. A környezeti problémák egy része



vizuális- esztétikai szempontból is konfliktust okoz, ilyen például a beépítés sűrűsödése külterületen, a hektikus utcakép, a felhagyott, gyomos területek, leromlott épületek és az illegális hulladéklerakások.

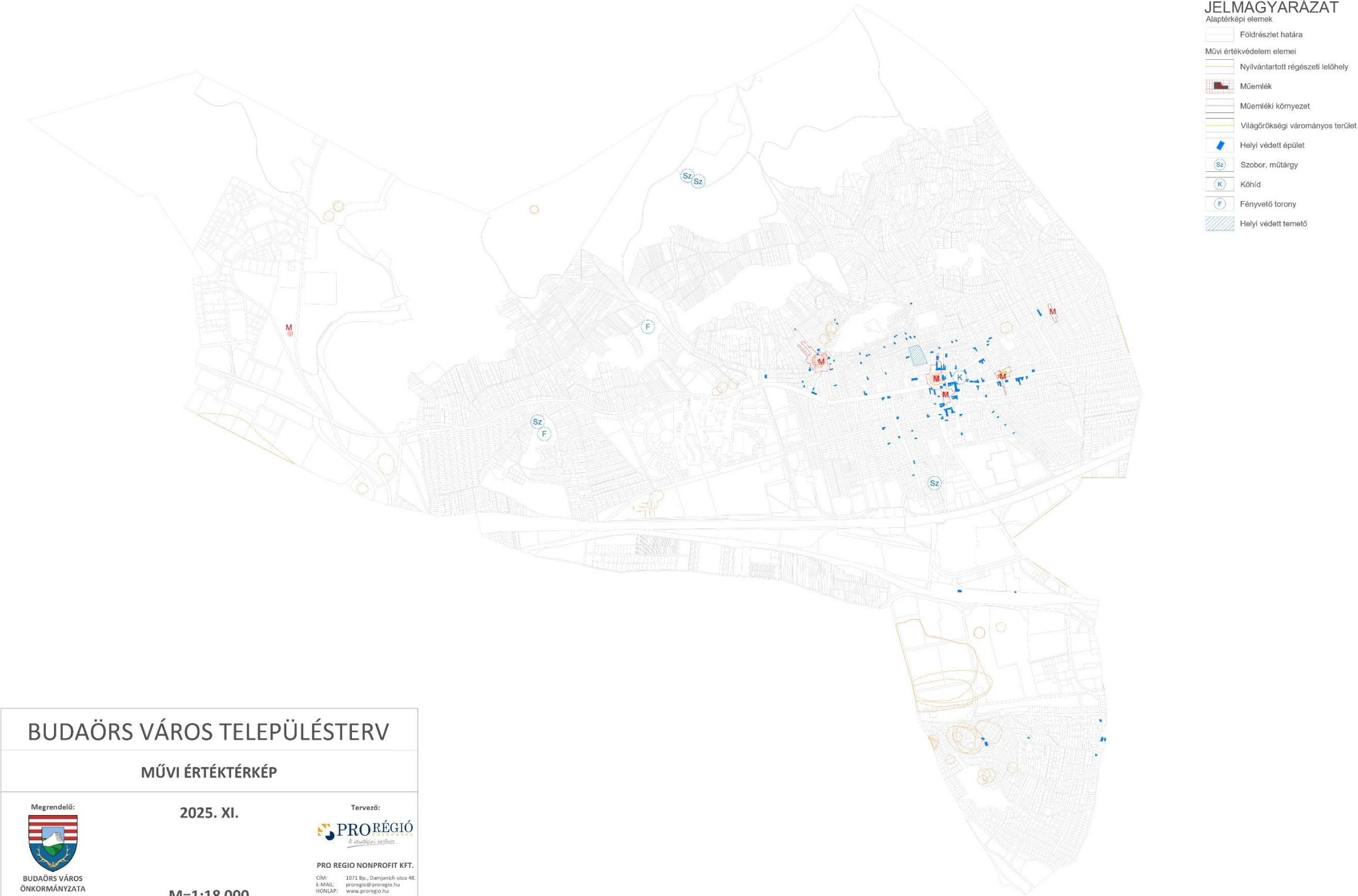
Budaörs mikroklímája a morfológiai adottságoknak megfelelően változatos és összességében jónak minősíthető, a kedvező klimatikus viszonyokat kismértékben és időszakosan rontják a háttérszennyezések, a közlekedési folyosók és egyes helyi pontforrások lokális légszennyező hatásai. A városi hősziget jelenség Budaörsöt is jellemzi: a különböző ökológiai adottságú településrészek között helyi szintű mikroklimatikus különbségek figyelhetők meg. Az éghajlatváltozás érezhetően Budaörsön is az átlaghőmérséklet emelkedését és a szélsőséges időjárási események gyakoriságának növekedését okozza. A csapadékvizek egyenlőtlenségének fokozódása itt is jellemző, ezért egyre nagyobb a jelentősége a csapadékvizek helyben tartásának és takarékos felhasználásának.

2.16 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

A település morfológiai adottságai, a hegyvidéki, dombvidéki jelleg, a meredek lejtők, a vízmosások, valamint a löszös–mállékony kőzetek több veszélyt is rejtene. Intenzív csapadék esetén a meredek lejtőkön gyorsan lefolyik a víz, ami hirtelen árvizeket, belterületi elöntéseket okozhat. A lejtőkön a talaj könnyen kimosódik, hordalék torlaszhatja el a vízelvezető rendszereket, csatornákat. Ilyenkor a meredekebb lejtőkön a földcsuszamlás-, omlásveszély is megnő. A térségben a kőfejtők, meredek sziklás falak is potenciális omlásveszélyt jelentenek. Rendkívüli időjárási körülmények, úgymint a nagymennyiségű csapadék (eső, hó), szélvihar, aszály, felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat havária helyzetet. Télen a nagy mennyiségben leesett hó fennakadásokat okozhat a közúti és a vasúti közlekedésben. Szélvihar következtében tetők rongálódhatnak meg. A települést körülvevő erdők, gabonaföldek aszályos időjárás esetén erdőtűzzel, tarlótűzzel veszélyeztethetik a települést. A település 2012 óta rendelkezik katasztrófavédelmi tervvel, amely a fent felsorolt katasztrófa-helyzetek esetén iránymutatást ad az intézkedésekhez és lehatárolja a felelősségi köröket.



3 ÉRTÉKTÉRKÉPEK



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSTERV		
MŰVI ÉRTÉKTÉRKÉP		
Megrendelő:  BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	2025. XI. M=1:18 000	Tervező:  PRO RÉGIO NONPROFIT KFT. Cím: 1071 Bp., Damjanich utca 48. E-MAIL: prorigio@prorigio.hu HONLAP: www.prorigio.hu



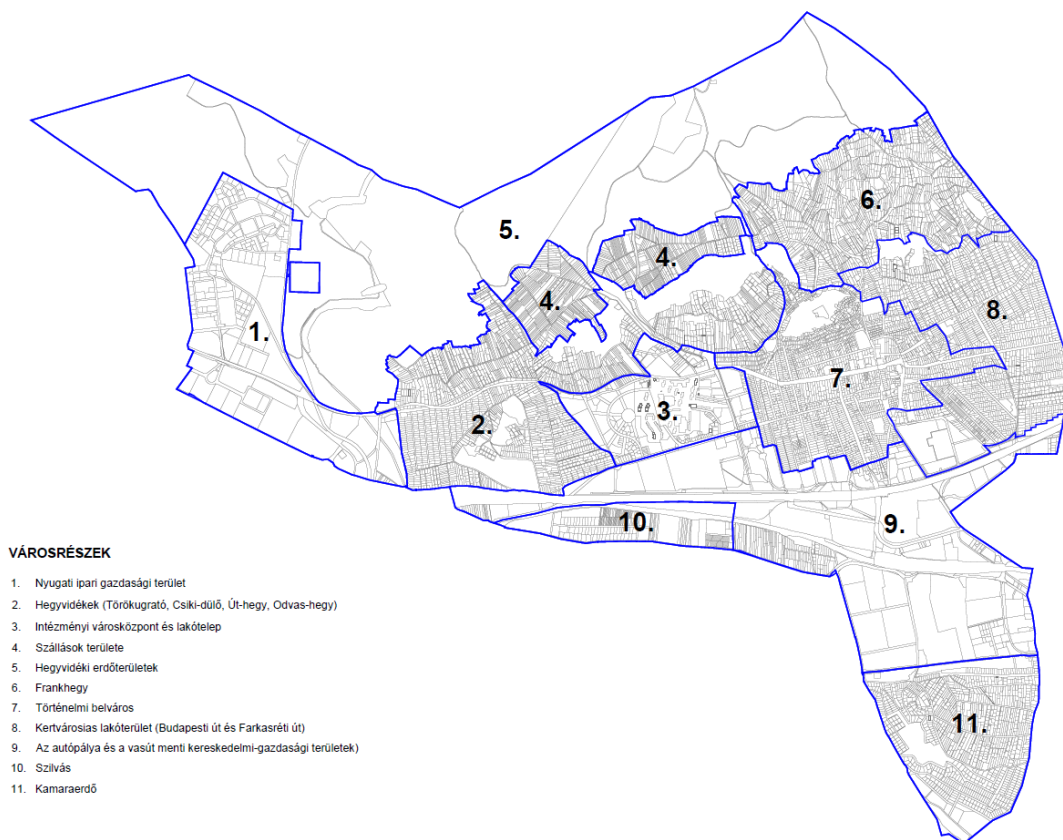


4 JAVASOLT CÉLRENDSZER

JÖVŐKÉP	KÖZÖSSÉG. JÖVŐ. BUDAÖRS			
(HOSSZÚTÁVÚ) ÁTFOGÓ CÉLOK	INNOVATÍV ÁGAZATOKRA ÉPÍTŐ, DINAMIKUS HELYI GAZDASÁG (DINAMIKUS VÁROS)	TUDATOS ÉS KLÍMAADAPTÍV VÁROSMŰKÖDTETÉS, A MEGLÉVŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE (KOMPAKT VÁROS)	KÖZÖSSÉGÉBEN ERŐS, ÉLÉNK KULTURÁLIS ÉLETET ÉLŐ, KEZDEMÉNYEZŐ VÁROS (AKTÍV VÁROS)	MAGAS ÉLETMINŐSÉGET BIZTOSÍTÓ, REKREÁCIÓS- ÉS SPORTOLÁSI LEHETŐSÉGEKBEN GAZDAG, VÁROS (EGÉSZSÉGES VÁROS)
(KÖZÉPTÁVÚ) TEMATIKUS CÉLOK	Tudatos várospolitikán alapuló, tervszerű és ütemezett városrész-fejlesztések		Az aktív kikapcsolódást és rekreációt szolgáló infrastruktúra és szolgáltatások fejlesztése	
	Vonzó és kedvező gazdasági környezet fenntartása, a befektetésre alkalmas területek fejlesztése			Helyben elérhető, minőségi egészségügyi és humán közszolgáltatások biztosítása
	Helyi adottságokra épülő, versenyképes turizmus	Az épített környezet tudatos, értékőrző fejlesztése, közösségi terek megújítása		
		Energiatudatos, megújuló energiaforrásokon alapuló korszerű közmű- és vízgazdálkodási infrastruktúra kialakítása		
	Körforgásos szemléletű, magas hozzáadott értéket teremtő gazdaság ösztönzése	Fenntartható mobilitás, minőségi közlekedési hálózatok fejlesztése		
		Policentrikus városszerkezet erősítése az alközpontok fejlesztésével		
		Zöld, egészséges és rendezett lakókörnyezet fejlesztése		
		A természeti értékek védelmén alapuló, eltérő rekreációs igényeket kiszolgáló zöldfelületi rendszer kialakítása		
		Együttműködésekre építő, digitalizált és energiahatékony városüzemeltetés		



5 JAVASOLT VÁROSRÉSZI CÉLOK



1. Nyugati ipari gazdasági terület

A Nyugati ipari gazdasági terület Budaörs egyik legerősebb gazdasági központja, kiváló közlekedési kapcsolatokkal, országos jelentőségű vállalatokkal és a 2014-ben méltán díjazott Budaörsi Ipari és Technológiai Parkkal (BITEP). A terület arculata a szerkezeti tagoltságból adódóan vegyes, ugyanakkor a beépítetlen ingatlanokra intenzív a beruházói érdeklődés, így azok beépülése folyamatos.

A cél, hogy a városrész Budaörs kiemelt gazdasági motorjaként tovább erősítse vállalkozásainak versenyképességét és bővítési lehetőségeit. Fontos a gazdasági funkció további erősítése, ugyanakkor a víziközművekkel nem rendelkező területen (Légimentő út és Kaktusz utcai terület) az önkormányzat által elkészített koncepcióterv alapján, tulajdonosi önerős beruházásként a teljes körű közmű- és úthálózati infrastruktúra fejlesztése előfeltétele a terület további beépítésének. A fejlesztések során kiemelten érvényesítendőek a településképi szempontok a forgalmas úthálózati láthatóságra és a terület „városkapu” jellegére való tekintettel. A Gyár utca mentén a hiányzó kerékpáros kapcsolat kiépítése szükséges.

A Muskátli és a Kaktusz utca által közrefogott területen található Csiki-pihenőkertben a további szabadidős célú fejlesztés támogatható, érvényre juttatva a meglévő adottságokat, mint például a régészeti lelőhely és a területen átfolyó Budakeszi-árok. A volt LM Magyarország területének délnyugati részén tervezetten megvalósuló gazdasági fejlesztés (az északkeleti, Muskátli utca menti része tartalékterület) és Csiki-pihenőkerti rekreációs funkciók összehangolt fejlesztései elősegítenék egy fenntartható, vonzó és multifunkcionális gazdasági városrész kialakítását.

A térségben a kiemelt közúthálózati fejlesztések közül a teljeskörű előkészítés hosszú folyamata után a cél az 1.sz. főút és a Budakeszire vezető főút csomópontjának kiépítése, és új úthálózati elemként a szervizút nyugati kikötése, továbbá a hiányzó kerékpárhálózati elemek pótlása.

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

A Hegyvidéki városrészt Budaörs ikonikus természeti környezete határozza meg, ahol a Törökugrató, az Út-hegy és az Odvas-hegy tájképi szempontból meghatározó és magas rekreációs értéket képviselő elemek. A városrészt kelet–nyugat irányban kettészeli az 1-es főút, amely jó közlekedési kapcsolatokat biztosít. A városrész kertvárosias lakóterületei, jó zöldfelületi adottságai és kedvelt kirándulóhelyei jelentős vonzerőt biztosítanak az itt lakók és a kikapcsolódni vágyók számára.

A városrészi cél a természeti és az épített környezet összhangjának fenntartása, mely a táji és természeti értékekre negatív hatást gyakorló, a kialakult léptékhez nem illeszkedő lakóingatlan-fejlesztések visszaszorítása mellett a rekreációs potenciál magas szinten tartásával történhet meg. A cél, hogy a térséghez kapcsolódó turisztikai útvonalak is harmonikusan megférnek egymás mellett. A közlekedési infrastruktúra és a közösségi terek minőségi fejlesztése hozzájárulhat egy élhető, magas minőségű hegyvidéki lakóterület kialakításához. Mivel a hegyvidéki lakóterületek sziluettérzékeny területek, kiemelt településképi szempontként érvényesítendő a léptékre, a telepítésre és a beépítési magasságra vonatkozó korlátozások és előírások. A városrészben szükségesek a kerékpározáshoz kapcsolódó fejlesztések, valamint az északi (dombvidéki) területen a közösségi közlekedési hálózat fejlesztései lehetősége vizsgálandó.

3. Intézményi városközpont és lakótelep

A városrész Budaörs intézményi alközpontja és egyben legintenzívebben beépített területe, ahol a lakótelepi épületállomány és a kiterjedt alapintézményi hálózat együtt biztosítja a városi élet mindennapi infrastruktúráját. A terület közlekedési hálózata a két fő, kelet-nyugat irányú tengelyeket (Szabadság út, Baross utca) összekötő észak-déli gyűjtőutakból (Szivárvány u., Bretzfeld u.), valamint a lakótelepekhez kapcsolódó kiszolgáló, feltáró úthálózataból tevődik össze. A városrész a nagyarányú lakófunkció mellett alközponti funkciót is betölt: a közintézmények, irodák, sportlétesítmények döntő többsége is itt található. A városrész zöldfelületekkel jól ellátott, az intenzív beépítés és a gondozott közparkok rendszere egymással szinergiában egy élhető és vonzó települési szövetet alkotnak.

Városrészi cél a terület alközponti szerepének erősítése, illetve hogy optimális beépítési sűrűségű és zöldfelületi aránnyal rendelkező lakóépületek épülhessenek. További cél még a közösségi és rekreációs terek bővítése, valamint a magas színvonalú sport- és szabadidős fejlesztések folytatása elsősorban a BSC-sporttelepen. A jelenlegi magasszínvonalú közösségi közlekedés és az intézményhálózat további színvonalnövelését eredményező fejlesztései mellett kiemelt fontosságú a parkolás rendszerszerű felülvizsgálata (pl. a kapacitások bővítése, a parkolási rend szabályozása), továbbá a hiányzó kerékpáros infrastruktúra-elemek megvalósítása. A lakótelepi épületállomány energetikai és műszaki megújításának folytatása, illetve a szolgáltatási funkciók bővítése hozzájárulhatnak a városrész hosszú távú életképességéhez és városszerkezeti súlypontjának megerősítéséhez. A volt PVCSSV átalakuló területe a város egyik fejlesztési potenciállal rendelkező területe, ahol egy Városközpont-hoz illő, magas színvonalú, vegyes funkciójú városrész kialakításának előmozdítását lehet célként megfogalmazni.

4. Szállások területe

A városrész két, szinte azonos karakterű egységből (Alsó- és Felsőszállás) áll, és kertes mezőgazdasági besorolású területeket foglal magában, ahol jellegéből fakadóan alacsony intenzitású épületállomány található. A terület a településközpont felől három irányból közelíthető meg: a Frankhegyen keresztül,



a Szüret utca és a Domb utca felől. A terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, beépítésre szánt területbe sorolása közép-, hosszú távon nem tervezett, és a magasabb szintű jogszabályok értelmében nem is lehetséges. Sajnálatos módon a terület beépülése ennek ellenére folyamatos, és Budapest közelsége miatt megjelenik a lakhatás, ami a jogszabályokkal ellentétes. A Szállások a város fontos és védendő természeti értékét képezik. Alsószállás területének tudatos és kulturált fejlesztésére jött létre az Alsószállás Fejlesztésért Egyesület, mely szerződést kötött az Önkormányzattal a közös célok elérése érdekében, rendezett körülmények között. A szerződés értelmében a felek kiemelten lépnek fel az illegális beépítésekkel szemben is.

A településrész célja a környezet minőségi javítása további tudatos zöldterületi fejlesztések révén. A Szállásokon a hagyományos területhasználatot – a növénytermesztést, a kertművelést – kell ösztönözni a településfejlesztés és -rendezés, a közösségfejlesztés, valamint a támogatáspolitikai eszközrendszerével. A megkezdett, jól működő településfejlesztési együttműködést folytatni szükséges a megkötött szerződésben foglaltak szerint: cél az illegális beépítések visszaszorítása, a közterületek szélesítése, a közterület-fejlesztés, a közműkiépítések előkészítése stb.

5. Hegyvidéki erdőterületek

Beépítésre szánt területek nem találhatók a területen, a városrész alapvetően zöldfelület, erdő és mezőgazdasági terület, ahol nagyobb kiterjedésű védett gyepterületi foltok is vannak. A terület a város klímájának alapvető meghatározó eleme. A Hegyvidéki erdőterületek városrész nagy része a Budai Tájképző Körzetbe tartozik, melynek egy része fokozottan védett természetvédelmi terület, valamint szinte az egész terület Natura 2000 védettséget élvez. A Budaörsi kopárok a helyi és a környező lakosság kedvelt kirándulóhelyei (Kakukk-hegy, Huszonnégyökrös-hegy, Csiki-hegy, Ló-hegy, Szállás-hegy, Farkas-hegy stb.).

A városrészi cél az erdőterületek megőrzése, valamint a turisztikai potenciál szinergikus egyensúlyban tartása mellett.

6. Frankhegy

A városrész a település keleti, hegyvidéki részén helyezkedik el, amit északról erdőterület határol, és tőle délre a Kő-hegy, Nap-hegy és a Tűzkő-hegy domborzati viszonyai határozzák meg a terület jellegét. A 140 hektáros városrészt Budaörs tüdejeként is szokták emlegetni, ahol a természetközeli zöldfelületi dominancia a jellemző. A területet vízfolyások, horhosok tagolják, és az erőteljes domborzati viszonyok határozzák meg a településrész szerkezetét. A terület alapvetően hétvégi házas üdülőterület, megközelítése a 1-es útról leágazó kisebb utcákról és Alsószállás, valamint Budapest felől lehetséges. Közterületi adottságai máig megőrizték az 1978-ban történt belterületi üdülőterületi átsorolás előtti szőlős, gyümölcsös területhasználathoz kialakított állapotokat, így a jelenleg is szűk, rendezetlen közterületekről vannak feltárva az ingatlanok, és a közművek csak részlegesen, a Merengő utca mentén állnak rendelkezésre. Az átsorolás óta, az agglomerációs hatás miatt folyamatos a terület spontán (számos esetben illegális) beépülése, az üdülők mellett a lakófunkciójú épületek is megjelentek, mely jelentős környezetvédelmi kockázatot hordoz magában, mivel a terület elenyésző részén van csak kiépítve a szükséges úthálózat és a szennyvízcsatorna-hálózat.

A területen elsődleges cél a magas zöldfelületi arány megtartása mellett egy alacsony intenzitású beépítési lehetőség biztosítása, melynek feltétele az infrastrukturális feltételek megteremtése. Fontos a környezeti károk megelőzése, melynek során a további – kizárólag üdülési célú – beépülés előtt meg kell határozni a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közterület-fejlesztések (a szabályozási szélességek biztosítása után a közüzemi víz, a szennyvízcsatorna és a burkolt úthálózat,



valamint a felszíni csapadékvíz-elvezetés hálózatának kiépítése) ütemezett fejlesztésének feltételrendszerét.

7. Történelmi belváros

A történelmi belváros Budaörs súlypontjában helyezkedik el. A terület eszenciáját a történelmi épületállomány és közterületi struktúra adja, amelyen évszázadok rétegződései láthatók. A történelmi belváros északi része felnyúlik a Kálvária-dombra és a Kő-hegyre, mely természeti elemek méltán kedveltek nem csak a budaörsi lakosok körében. A Kő-hegy területén az organikus úthálózat mentén borospincék és föld alatti pincerendszerek találhatók. A történelmi központban számtalan intézmény helyezkedik el, mégsem működik valódi közösségi központként, mert a hangsúlyos elemek nincsenek összefüggő rendszerbe foglalva, és az 1.sz. főút (Szabadság út) elválasztó hatása is érvényesül.

A településrészi cél a történelmi beépítés léptékéhez, karakteréhez igazodó fejlesztések révén a belváros rehabilitációja, a központi, közösségi terek rendszerbe foglalása új elemek kialakításával, a turizmusban rejlő lehetőségek kihasználása, a rekreációs fejlesztések folytatása és a parkolási rend rendszerszintű átgondolása. Az 1.sz. főút érdemi tehermentesítése az autópályával párhuzamos szervízút hiányzó végelemeinek (Egér úti és a Budakeszi úti bekötés) megvalósításával történhetne meg. Kulcsprojektek lehetnek a Zichy-major funkcióváltásának befejezése, a régi Posta kulturális-közösségi célú további hasznosítása (a jelenlegi magas színvonalon, a még hasznosítatlan területeken), a gyalogos prioritású úthálózat bővítése mellett a hiányzó kerékpáros elemek megvalósítása, a Templom tér környékének komplex fejlesztése, valamint a Szabadság út és a Károly Király út menti kiskereskedelem és vendéglátás támogatása (főutcamenedzsment).

Bár a Kő-hegyen a lakóterületté alakulás már nem fordítható vissza, a helyi védett területen az egykori meghatározó karakterhez és a meglévő borospincékhez illeszkedő épületállomány kialakítása kiemelt településképi cél.

8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

A városrész a település keleti részén fekszik, Budapesttel közvetlenül határos. A területet délről az autópályák bevezető szakasza határolja, amely mentén zajvédő fal létesült az erős zajhatás elleni védelem érdekében. A városrész jellemző karakterét a kertvárosias lakótömbök határozzák meg, melyekbe elszórtan ékelődnek intézmények. A településrész délnyugati részén, az M1-M7 autópálya bevezető szakaszának északi oldalán található a Budaörs alközpontjaként kijelölt Hársfa utcai fejlesztési terület. Az eddig megvalósult 1.sz. Általános Iskola és a Városi Uszoda és Sportcsarnok épületei számos építészeti díjat nyertek és váltak a város lakóinak kiemelt célpontjává. A városrészhez tartozik még a Nap-hegy területe, ahol a lakosság kedvelt tanösvénye található.

Településrészi célként fogalmazható meg a lakóterületen belül a közterületek és rekreációs területek színvonalának emelése, ill. csak a kertvárosias léptékhez illeszkedő, magas zöldfelülettel rendelkező lakóépületek valósulhassanak meg. További célok: új közösségi terek kialakítása, intézményfejlesztés, a közlekedési hálózat fejlesztése (pl.: a szervízút Egér úti bekötésével) és a minőségi szolgáltatások bővítése. A Budapesti út menti szakaszon a kiemelt településképi esztétikai szempontok érvényesítése elsődleges cél az újonnan létesülő üzletek kialakítása során.

A Hársfa utcai alközpontfejlesztési területen található beépítetlen ingatlanok további jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Olyan kiemelt városközponti vegyes (szálláshely, szolgáltatás, közösségi stb.) funkciók kialakítása preferált, amik mind funkciójában, mind településképi megjelenésükben magas színvonalon kit tudják elégíteni a város és térségének igényeit.



A városrészben a kerékpározáshoz kapcsolódó fejlesztések és az északi (dombvidéki) területen a közösségi közlekedési hálózat fejlesztési lehetősége vizsgálandó. További kiemelt feladat még a városrészben a parkolás rendszerszintű felülvizsgálata a közterületi parkolás megszüntetése érdekében.

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

A városrész a településen áthaladó autópálya és a vasút menti, mára már szinte teljesen beépült gazdasági területeket fogja össze. A jó közlekedési feltételeknek köszönhetően, a rendszerváltás után gyorsan kezdtek el beépülni az ingatlanok, jellemzően gazdasági kereskedelmi funkciójú, nagykiterjedésű épületekkel, melyek fejlődése, fejlesztései folyamatosak. A város ún. Déli iparterületén számos kereskedelmi, logisztikai és raktározási telephely található, az autópálya mentén sok az egyéb vállalkozási telephely, autószalon. A Méhecske utca menti üdülőterületen a tulajdonosok által alakított Víziközmű Társulat részlegesen megvalósította a víziközműveket, jelenleg a közművesített ingatlanok belterületbe vonási eljárása van folyamatban.

Területi cél a jelenleg még alulhasznosított gazdasági területek hasznosítása, a Méhecske utca mentén az új úthálózati elemek, teljes közmű kiépítése és nagytelkes gazdasági terület, az elővárosi vasút kiépítése a MÁV-területek tervezett fejlesztései (pl. vasútállomás, új úthálózati elemek létesítése) által, az autópálya forgalmának csökkentése, valamint a helyi lakosság és az agglomerációban élők közlekedési körülményeinek javítása.

10. Szilvás

A városrész a település déli, Törökbálinttal határos részén található, északról határoló vasútvonal és az autópálya is jelentősen elzárja Budaörs északi részétől, a központtól, ennek ellenére a közúti kapcsolati lehetősége kiválóan tekinthető. A városrész két jól elkülöníthető területből áll: magából a Szilvásból, és a tőle északra elhelyezkedő, háromszög alakú telekből. A városrész a szerkezeti terv szerint különleges terület. A terület nagyszerű fejlesztési lehetőségeket rejt magában, mely a terület feltárását biztosító közlekedési kapcsolatok és az úthálózati elemek megvalósításával aktiválható, a befektetők számára igen vonzó terület lehet.

Településrészi cél a területek távlati hasznosítására egy, a MÁV-területek tervezett fejlesztéseire alapozott koncepcióterv kidolgozása, melynek részét képezi a tervezett funkció és az ahhoz szükséges közmű- és közlekedési infrastruktúra meghatározása.

11. Kamaraerdő

A városrész alapvetően lakófunkció dominanciájú, melyek közé néhol beékelődtek az alapvető intézményi ingatlanok és az északi részén a patak menti rekreációs területek. A terület déli részén, a Tétényi-fennsíkron védett természetvédelmi területre jellemző értékes növényállomány található, melyek országos védetté nyilvánításának folyamatát kezdeményezte az Önkormányzat. A városrészben helyezkedik el még a Corvinus Egyetem Kertészeti Egyetem egykori törzsgyümölcsöse, melynek hasznosíthatósága a Magyar Állam döntésétől függ.

A területi cél az elérhető, magas minőségű lakókörnyezet megtartása a közterületi és rekreációs területi fejlesztések folytatása, a természeti és az épített környezet összhangjának fenntartása. A Tétényi-fennsík területén a közműinfrastruktúra és a közlekedési kapcsolatok kiépítése meg kell, hogy történjen a terület beépülése előtt.

