

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. december 17-i ülésének jegyzőkönyvéből:

381/2014.(XII.17.) ÖKT sz.

határozat

Frankhegy fejlesztési koncepciójának módosítása, aktualizálása

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért „Budaörs - Frankhegy Módosított Szabályozási Koncepció” tartalmával és felkéri a Polgármestert, hogy a mellékelt ütemezés szerint készítse elő a településrendezési eszköz jóváhagyását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítészeti Iroda

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

k.m.f.

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Budaörs, 2015. január 09.

Timár Zsanett
Timár Zsanett



	Tervezési, jóváhagyási folyamat tervezett eseményei:	Felelős:
ELŐZMÉNY	Egyeztetés Főépítész-Tervező - úthálózat, kerékpár- és busz közli; - útkategóriák-min. szabályozási szélességek - szabályozási alapelvek - fejlesztés ütemezése (I-II. ütem különbségek) - övezeti paraméterek	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Egyeztetés FRÖK - az alábbi elemek véglegesítése - úthálózat, kerékpár- és busz közli; - útkategóriák-min. szabályozási szélességek - szabályozási alapelvek - fejlesztés ütemezése (I-II. ütem különbségek)	Hivatal/Főépítész Iroda/Molnár Mária
	Egyeztetés Főépítész-Tervező - FRÖK ülés eredménye - Szabályozás terv - Alátámasztó alapelvek	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	DINPI egyeztetés	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Egyeztetés Főépítész-Tervező - Szabályozás terv - Alátámasztó munkarészek	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Egyeztetés Főépítész-Tervező - Szabályozás terv - Alátámasztó munkarészek	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Egyeztetés FRÖK - az alábbi elemek véglegesítése - Szabályozás terv - Alátámasztó munkarészek	Hivatal/Főépítész Iroda/Molnár Mária
	Dokumentálás előtti egyeztetés Főépítész-Tervező - FRÖK ülés eredménye - Szabályozás terv - Alátámasztó alapelvek	Molnár Mária / Főépítész Iroda
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁS TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁSA UTÁN	A Szabályozási koncepció módosításának FRÖK és képviselő-testületi előterjesztése	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Teljes egyeztetési dokumentáció (munkaközi) leszállítása	Molnár Mária
	A dokumentáció szakmai átnézése, véleményezése	Főépítész Iroda/Főépítész Iroda
	Az egyeztetési dokumentáció szükség szerinti átdolgozása és leszállítása	Molnár Mária
	Informális testületi, bizottsági és FRÖK ülés (Bizottsági elnökök, tanácsnokok és FRÖK tagok részvételével).	Hivatal
	A tervező véglegesíti a dokumentációt a Főépítész Iroda és az informális ülésen elhangzottak alapján	Molnár Mária
	Városfejlesztővel, esetleg BOE egyeztetni a dokumentációt	Főépítész Iroda
	A beérkezett észrevételek alapján a tervező átdolgozza a tervet, utána Lakossági Fórum	Szervezés: Városfejlesztő Kft. Előadás: Molnár Mária
	Testületi + Bizottsági ülés	Hivatal
	A dokumentáció szükség szerinti átdolgozása, majd megküldése az államigazgatási eljárás véleményezési szakaszára (partnereknek is), valamint a tervet kifüggeszteni a hirdetőtáblára és a honlapra is feltenni	Molnár Mária / Főépítész Iroda
	Államigazgatási eljárás véleményezési szakaszának és a partnerségi egyeztetés lezárása, a beérkezett vélemények továbbítása a tervezőknek	Főépítész Iroda
	A dokumentáció szükség szerinti átdolgozása.	Molnár Mária
	Esetleges véleményeltérő tisztázó tárgyalás megtartása	Főépítész Iroda / Molnár Mária
	A véleményezést és a partnerésget lezáró KT döntés	Főépítész Iroda
	A dokumentáció megküldése az Állami Főépítész Irodának végső szakmai véleményezés céljából	Molnár Mária Főépítész Iroda
	Az Állami Főépítész Iroda megküldi a végső szakmai véleményét.	Állami Főépítész Iroda
	A JÓVÁHAGYANDÓ dokumentáció szükség szerinti átdolgozása és leszállítása.	Molnár Mária
Testületi + FRÖK + Bizottsági ülések	Hivatal	
Terv hatályba léptetése	Hivatal	

Készítette:



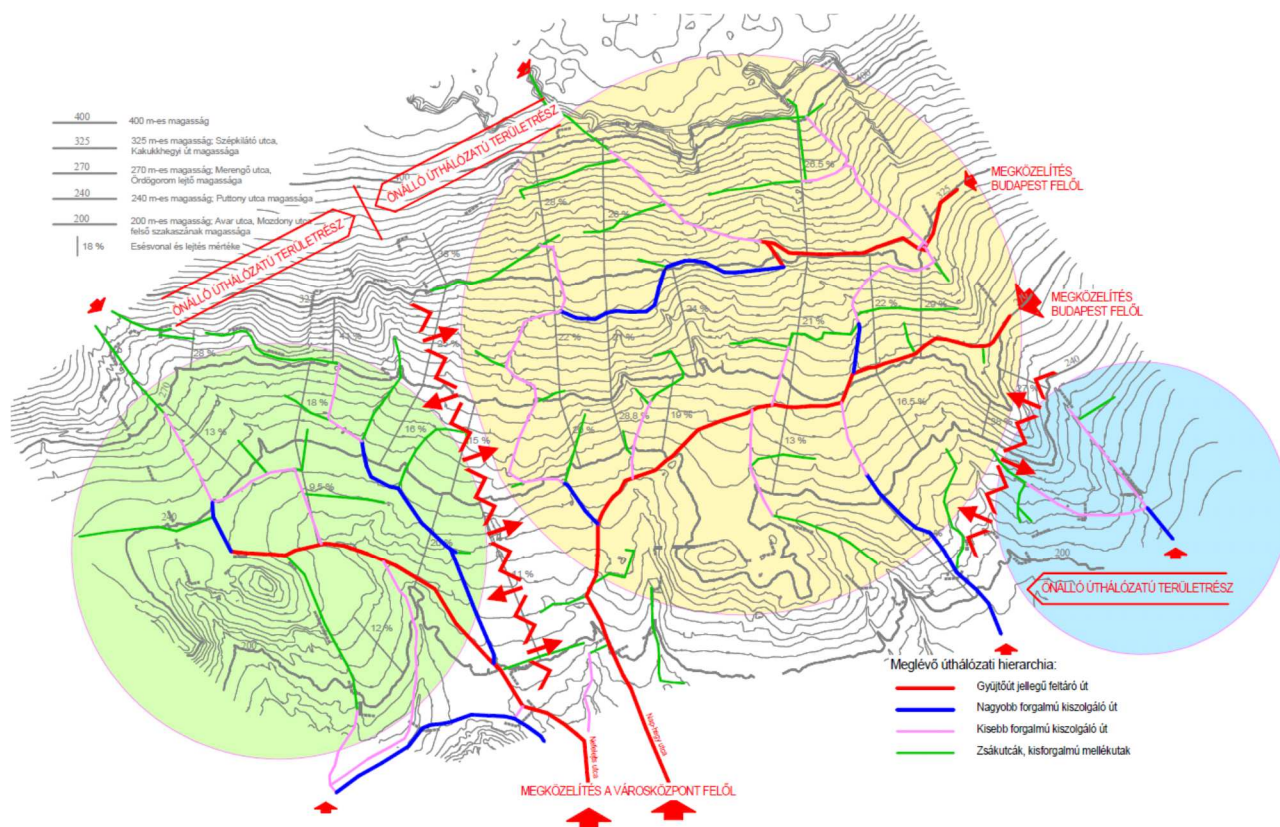
Római Atelier Építésiroda Kft.
1015 Budapest Csalogány u. 14.
Tel: 20/92-85-999, Fax.: 212-7132,

Budaörs - Frankhegy

területére vonatkozó

Településrendezési terv – 2014

Módosított Szabályozási Konceptió



Készült:

2014 november

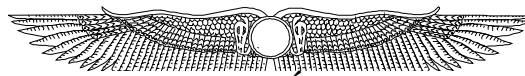
Budaörs

Frankhegy Szabályozási Terve - Konceptió

Megrendelő:

Budaörs Önkormányzata PH.

Készítette:



Római Atelier Építésziroda Kft.

1015 Budapest Csalogány u. 14. E-mail: romai.atelier@gmail.com

Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Felelős tervező:

Molnár Mária építész

vezető településtervező TT1-01-1580

Buella Mónika okl.Táj- és kertépítésmérnök

TÁJ-RAJZ Tájépítész Bt.

1017 Budapest Budafoki út 53.

Bartek István okl.építőmérnök

INNO-VIT '98 Bt.

2330 Dunaharaszti Kossuth Lajos u. 34.

Készült:

2014 november



TARTALOMJEGYZÉK:

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
Meglévő állapot, előzmények:.....	3
A módosított Szabályozási Koncepció sarokpontjai, főbb javaslatai:	5
Fejlesztési, megvalósítási alapelvek.....	7
ELŐZMÉNYEK:	8
I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZT MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK:	10
1.1. Településhálózati összefüggések, a településrész helye a teljes településen belül	10
1.2 A településrész története	11
1.3. A nagyobb léptékű területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	12
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	12
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai	12
1.4.2. Az integrált városfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	13
1.4.3. Budaörs Környezetvédelmi Programja vonatkozó megállapításai	15
1.4.4. A tervezési területre 2009-ben elfogadott Fejlesztési és Megvalósítási Koncepciók tartalma	16
1.4.5. A terület fejlesztését befolyásoló 2004. máciusi Képviselőtestületi döntés	16
1.4.6. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	16
1.5 Vonatkozó érvényben lévő tervanyagok (érvényben lévő szabályozási terv, felmérések, telekalakítások, közmű-tervek, stb.) összegyűjtése, értékelése	16
1.5.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	17
1.5.2 A területre vonatkozó egyéb meghatározó tervek:	19
1.6. A településrész tulajdonosi adatai	20
1.7. A településrész táji és természeti adottságainak vizsgálata	21
1.7.1. Tájhasználat, tájszerkezet, Természeti adottságok	21
1.7.2. Védett, természeti területek	22
1.8. A településrész zöldfelületi rendszerének vizsgálata	22
1.9. A telekstruktúra vizsgálata	23
1.10. Közlekedés	23
1.10.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	23
Meglévő állapotok rajzi vizsgálata:	24
Meglévő terepadottság	24
Meglévő telkek nagysága	25
Telkek meglévő beépítettsége	26
Közösen használt területek tulajdonosi vizsgálata	27
Közösen használt területek földhivatali használati bejegyzése	28
Ingatlanok rendeltetése.....	29
Meglévő úthálózat.....	30
Meglévő úthálózat szerkezeti problémái.....	31
1.11. Közművesítés	32
1.12. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	32



II. A KÉSZÍTENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEI:.....	37
4.1. 2009-ben elfogadott Koncepció: A jövőképet befolyásoló egyéb szempontok:	37
4.2 A 2009-ben elfogadott fejlesztési javaslat:	38
4.3 A 2009-ben elfogadott területfelhasználási javaslat:	39
4.4 A 2009-ben elfogadott településszerkezeti javaslat:.....	40
4.5 A 2009-ben elfogadott beépíthetőségre vonatkozó javaslatok:.....	41
4.6 A 2009-ben elfogadott koncepciók tulajdonosi fogadtatása:	43
4.7 A 2009-ben elfogadott koncepciók utáni folyamatok:	44
4.8 A 2009-ben elfogadott fejlesztési javaslatok értékelése:	45
5.1 A Jövőkép részletei:	46
5.2 A településfejlesztési elvek rögzítése.....	47
6.1 A településrész fejlesztésének átfogó, fő célja:.....	48
6.2 A településrész átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	48
Módosított Koncepció Rajzi javaslatai:.....	49
<i>Fejlesztési Koncepció – I. ütem (Középtáv)</i>	49
<i>Fejlesztési Koncepció – II. ütem (Hosszú táv)</i>	50
<i>Tervezett úthálózat – I. ütem</i>	51
<i>Tervezett úthálózat – Hosszú táv</i>	52
<i>Tervezett tömegközlekedés - Kisbusz</i>	53
<i>Tervezett kerékpárút hálózat</i>	54
7.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	55
7.2 A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje	56
III. A TELEPÜLÉSRE SZÉKÉSZÍTENDŐ TRT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TARTALMA:	57
IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMA.....	57
<i>A készülő szabályozás legfontosabb feladata</i>	57
<i>Ennek érdekében a szabályozás az alábbi eszközöket alkalmazza:</i>	58
9.1. Tervezett fejlesztés ütemezése:.....	58
9.2. Közterületi rendszer helyigényének biztosítása:	59
9.3. A telekalakítás szabályozása:	60
9.4. A fejlesztés sorrendiségének szabályozása:	61
9.5. Övezetek, beépítési paraméterek szabályozása:	61
9.6. Engedélyezett funkciók, beépítési feltételek:	62
9.7. A zöldfelületek védelme, szabályozása:	63
9.8. Természetvédelmi területek védelme	63



Budaörs Frankhegy tervezett HÉSZ és SZT – Módosított Fejlesztési Konceptió

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Folyamatban van a Frankhegy területére vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása. A tervmódosítás 2009-ben elfogadott Szabályozási Konceptióját és Megvalósítási Javaslatát követő – a Szabályozási Terv keretein kívül elkészített - előkészítő tervi fázisok lezárultak, a **szabályozási terv végleges** tervezői javaslatának **elkészítéséhez szükség van** a megváltozott jogszabályoknak megfelelő szerkezetű, a hosszú távú fejlesztési célra és az ütemezésre vonatkozó Képviselőtestületi döntés figyelembevételével **módosított szabályozási konceptió** elkészítésére és **elfogadására**. Az elkészült módosított konceptió az alábbi fő pontokat, javaslatokat tartalmazza.

Meglévő állapot, előzmények:

Frankhegy Budaörs központi lakóterületei felett, a Budai-hegyek déli lejtőjén, közvetlenül a budapesti határ mellett helyezkedik el. Teljes **területe a város területének mintegy 18%-a** (nem számítva az ipari, kereskedelmi területeket). Frankhegy évszázadokig Budaörs szőlőhegye, majd gyümölcsös területe volt. A régmúlt felszíni mozgásai, valamint a domborzati és talajviszonyok következtében kialakult erózió esésvonalai vízmosságokkal szabdalta fel a területet. Az 50-60-as években zártkertes területté alakult át; a **70-es években üdülőterületté**, majd belterületté **nyilvánították**, az ehhez szükséges előzetes közterületi **rendezés** és telekátalakítás **nélkül**.

A domboldal déli fekvésű lejtője, völgyekkel, rálátással a városra és befejezve a meredekebb hegyoldal fenyveseivel és festői kopárjaival rendkívüli természeti szépség, mely igen **keresett helyé tette Frankhegy egészét**. Az **üdülő övezeti** besorolás nyújtotta kereteken belül, korábbi jogszabályi környezetnek többé-kevésbé megfelelően a tulajdonosok állandó ott-tartózkodásra, **életvitelszerű letelepedésre alkalmas épületeket, lakóépületeket** is építettek. Jelentős a bejelentett lakónépesség száma (2001-ben 393 fő a KSH adatai szerint).

A frankhegyi ingatlanok **beépülése jelentős hatást gyakorol** a Frankhegy domboldala alatti **meglévő alsóbb lakóterületekre**. A hegyoldal beépülésével – megfelelő műszaki megoldások hiányában - előállhat egy olyan helyzet, hogy a Frankhegyre felmenő közlekedés túlterhel bizonyos utcákat, a lejtő szennyvíz, csapadékvíz, rétegvíz kárt okozhat a meglévő lakóterületen.

Ezt elkerülendő az érvényben lévő, 2000-ben elfogadott HÉSZ kiszabályozta a meglévő úthálózati elemek szélességeit, kötelezővé tette az épületek építését megelőzően a vízellátás, szennyvízelvezetés kiépítését és üdülőterületi hasznosítást tett lehetővé.

A terület közművesítése csak részlegesen épült ki. Teljesnek mondható a terület elektromos ellátása.

A meglévő lakóterületekhez kapcsolódó **alsóbb területrészek**en, és a terület **legmagasabb részén**, a Frankhegyi Turistaház környékén a tulajdonosok önerőből **kiépítették a vízellátás vezetékeit**, de a **szennyvízelvezető hálózat csak az alsóbb területek nyugati részén** (Zengő utca, Zúzvara utca) épült ki. A vízzel ellátott, de csatornával nem rendelkező területeken keletkező szennyvíz ellenőrizetlenül elszikkasztásra kerül, vagy bevezetik a meglévő vízmosságok árkaiba, **jelentős talaj-szennyezést okozva** a jórészt nyitott karsztos területen.

További fejlesztés nem történt a területen, a **terület beépülése, fejlesztése megrekedt**. A terület nagy kiterjedése, a kialakult telekviszonyok, a terep erős meredeksége, a meglévő úthálózat jellemzői, a viszonylag magas telekárak, a már részlegesen beépült állapot, a közművesítés hiánya és a megvalósítás problémái mind akadályozzák, nehezítik a terület fejlődését. **Elsődleges probléma az útszélesítések végrehajtása és a terület fejlesztésének, kiépítésének költségessége.**



A településrész meglévő szerkezete átláthatatlan, kusza. A **kialakult úthálózat** sok része igen meredek, **autóval nagyon nehezen járható; az utcák keskenyek**, az útburkolatok és a gépjárműves közlekedésre kítaposott földutak általában egy nyomsáv szélességűek. A keskeny utcákat tovább szűkítik a tulajdonosok által épített, az utcák és a telkek közötti szintmagasság leküzdésére szolgáló lépcsők, rámpák, valamint a szintén tulajdonosok által létesített, - egységes tereprendezési terv hiányában - egyedi megfontolások alapján létesített támfalak.

Frankhegy teljes területének beépülése esetén – a meglévő úthálózati elemek fejlesztése nélkül – ellehetetlenülne a területen belüli közlekedés és tarthatatlan terhelést okozna a Frankhegy alatti lakóterületeken (Cserebogár utca, Naphegy utca, Kőhát utca, Kossuth Lajos utca, Szabadság út). **A terület meglévő úthálózata nem alkalmas** a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt **gépjárműves megközelítés biztosítására, településszerkezete** jelenlegi formájában **nem alkalmas üdülőterületi beépítésre.**

A terület jelenlegi állapota lassan, de folyamatosan hanyatló. A telkek nagy részén a mezőgazdasági művelés megszűnt; az üdülő funkció létesítményei csak kevéssé épültek ki, megjelentek olyan épületek, melyeket tulajdonosaik lakóépületként kívántak használni, de a körülmények miatt ez nem valósult meg. Az elhagyott, fejlesztésre váró területen jelentős a vadkár és a helyi biztonság is nehezen tartható fenn; gyakoriak a betörések, lopások. Ez a megrekedt és lassan romló állapot hosszú távon nem tartható fenn. Mindenképpen változtatni szükséges, **rendezni kell a terület problémáit.**

A 2000 óta bekövetkezett jogszabályi változások és a közműkiépítés tervei szükségessé tették az érvényben lévő HÉSZ módosítását. A módosítás **első lépéseként** a Képviselőtestület 2009-ben fogadta el a tervmódosítás **Szabályozási Konceptióját** és **Megvalósítási Javaslatát**. Ezeknek megfelelően további **előkészítő tervező munkák** készültek el: a közterületek, vízmosságok részletes geodéziai felmérése, elvi vízjogi engedélyezési tervek a teljes terület vízellátására, szennyvízelvezetésére és felszíni víz elvezetésére vonatkozóan, a kiépítendő közlekedési felületek megvalósításának előkészítéseként költségbecslés a Zengő utca – Zúzmaras utca – Kőhalom utcák területére; valamint útépítési és csapadékvíz elvezetési engedélyezési tervek a Fátyol utcára.

Az elfogadott Megvalósítási Javaslat egyértelműen megindokolja és rögzíti, hogy a terület **fejlesztésének megvalósításában a legnagyobb részt a tulajdonosoknak kell vállalnia.**

A területen működik a tulajdonosok szervezésében Frankhegyi Víziközmű Társulat, mely a közművek kiépítéséhez szükséges munkák elvégzését megállapodás formájában felvállalta a teljes terület vonatkozásában. A széleskörű tájékoztatás érdekében az Önkormányzat üzemeltet egy honlapot (<http://frankhegy.budaors.hu>) ahol az érintettek megismerhetik az elfogadott Konceptiók teljes anyagát.

A Víziközmű Társulat munkáját segítő az Önkormányzat megbízásából **tervek készültek** a frankhegyi terület vízellátásában nagy szerepet játszó meglévő Víztorony utcai medencéhez **új szivattyúgépház** létesítésére, valamint a meglévő medencétől kiindulva a terület vízellátását biztosító **gerincvezeték nyomvonalára** is (NA 200-as vezeték a meglévő Zengő utcai vezeték mellett). A Víziközmű Társulat képviselői – az egyszerűbb megvalósítás reményében - alternatív megoldást választottak - a Fátyol utcán tervezték felvinni a gerincvezeték-nyomvonalát. A kiépítés megvalósításának előkészítése során a FRÖK és a Víziközmű Társulat eltért a 2009-ben elfogadott megvalósítási koncepcióban leírt módszerektől, de tulajdonosi ellenállás miatt nem sikerült eredményt elérniük. Mindeközben a tulajdonosok egy részéről **nagyfokú türelmetlenség és kritika** fogalmazódott meg az **Önkormányzat felé** – nem érintve a FRÖK és a Víziközmű Társulat munkáját - a terület **fejlesztésének elmaradása miatt.**



A módosított Szabályozási Konceptió sarokpontjai, főbb javaslatai:

A 2009-ben elfogadott koncepciók megállapításai, javaslatai javarészt ma is helytállóak. A megvalósítás eddigi tapasztalatai és a vonatkozó 2014 márciusi Képviselőtestületi döntés szükségessé teszik a fejlesztések időbeni átütemezését, az egyes területek lehatárolását és ütemezését lehetővé tevő úthálózati tervek és szabályozó eszközök kidolgozását.

A terület **hosszú távon átalakuló, fejlesztendő üdülőterület**. Pótolni szükséges a korábbi, zártkertből üdülőterületté átsoroló településrendezési döntés előkészítése során elmulasztott közterületi és telekstruktúra átalakításokat és közművesítést ahhoz, hogy kialakulhasson egy rendezett, beépíthető üdülőterület. A tágabb térségi folyamatokat is figyelembe véve a tervezett közterületi rendszernek alkalmasnak kell lennie a térségben jellemző területfelhasználás kiszolgálására is.

A településrész jövőképe: **pihenésre, rekreációra alkalmas, igényes környezeti kultúrájú, de természet-közeli megoldásokat tartalmazó zöldövezeti üdülőterület**, mely **földszint+1 szintes** épületekkel beépíthető, alacsony – **10%** - **beépítési sűrűségű, magas zöldterületi fedettségű, a szükséges infrastruktúrával** – közlekedési hálózat és felületek, vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízvezetés és elektromos hálózatok - **teljesen ellátott hétvégiházás üdülőterület**.

A területen átlátható és **jól járható úthálózat** építendő ki, melyben a fő elemek meredeksége nem haladja meg jelentősen a 10%-os meredekséget. A terület feltárása a rétegvonalakkal közel párhuzamosan vezetett, a vízmosásokat műtárgyakkal merőlegesen keresztező útvonalakkal valósuljon meg a tervezett középtávú és hosszú távú úthálózati rajznak megfelelően. Hosszútávon **kisbuszos tömegközlekedés tervezett**, a személygépkocsis közlekedés alternatívájaként és **becsatolandó** a terület a szomszédos területrészek **kerékpárút hálózatába**.

Az **1. ütemben** fejlesztésre kijelölt területek (középtáv) kialakításához és használatához még **elegendő a tervezett úthálózat 1. ütemének kiszabályozása**. A vízmosásokat keresztező, ma még a valóságban **nem létező közterületek helyét** az 1. ütemben elegendő **helybiztosítással védeni**; nem szükséges most szabályozni. A valóságban és a földhivatali nyilvántartásban **ma létező közterületek**, közösen használt területek esetében kötelező elemmel, szabályozási vonallal biztosítandó a közterület szükséges helyigénye. A **szükséges helyigény** a közterület tervezett **hosszútávú úthálózatban elfoglalt szerepe alapján határozandó** meg annak érdekében, hogy a hosszútávú fejlesztés során ne kelljen újra módosítani a szabályozást, és a tulajdonosokkal új telekalakításban megegyezni az egyszer már szélesített közterületek esetében.

A **közterületek**, magánutak szükséges **méreteit**, a szabályozásokat elsősorban a kiépítendő út- és járda felületek, zöldterületek, parkoló helyek elhelyezéséhez és a közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő) közlekedéséhez **szükséges helyigény határozza meg**, kiegészülve a szükséges rézsűk és támfalak helyigényével és figyelembe véve a közművesítés helyigényét. A forgalmasabb utak mentén kétoldali, a kisebb forgalmú utcákban egy oldali járda tervezett, melyek alatt elhelyezésre kerülnek a szükséges elektromos hálózatok; megszűnnek az elektromos légvezetékek, oszlopok. A forgalmasabb utcákban létesüljenek külön parkolóhelyek vendégparkolók számára. A szükséges **szabályozási szélességek**:

- Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító gyűjtőút: 12 – 14 m
- Városrészen belüli kapcsolatokat biztosító kislevegalmú gyűjtőút: 10 – 12 m
- További utak (lakóút, kislevegalmú lakóút, magánút): min. 9; 7,5; 6 m



A **közterületek** tulajdon- és használati viszonyait **rendezni szükséges**, vonalvezetésük, szabályozásuk és magassági tervezésük nyomán **csökkenteni kell a telkek és a közterületek közötti szintkülönbségek** és a szükséges támfalak méreteit. Ennek érdekében szükséges a szabályozási terv közlekedési alátámasztó munkarészében a teljes tervezett úthálózatra (hosszútáv) meghatározni a főbb csomópontok magassági korrekcióját és azt a szabályozás mellékletében is rögzíteni.

Elő kell segíteni a keskeny, mezőgazdasági művelésből visszamaradt **telkek átalakulását** széles, jól beépíthető, 1000-1500 m² nagyságú telkekké. A telekstruktúra átalakulását a tervezett szabályozás övezeti paramétereinek körültekintő megválasztása (szabadonálló beépítési mód, 5 m oldalkert szélesség, új telkek minimális területe 1000 m², minimális szélessége 16 – 20 méter) segítse elő.

A telekstruktúra optimális használhatósága és átalakulása érdekében lehetővé kell tenni **magánutak** kialakítását. A tömbbelsőkből lévő zárvány-telkek megközelíthetősége érdekében engedélyezendő a **teleknyúlvány** alkalmazása.

A telekstruktúra és a közterületi rendszer átalakítása megteremti a lehetőséget a terület hosszú távú, sok egyedi lépésben megvalósuló fejlődésére, átalakulására. A terület csúszásveszélyessége, a további környezeti szennyezés megakadályozása és az alsóbb lakóterületek védelme érdekében elő kell írni, hogy **a telkek beépíthetőségét meg kell előznie az ellátó közműrendszer** (vízellátás, szennyvízelvezetés és elektromos közmű-hálózat), valamint a felszíni vízelvezető rendszer **kiépülése**.

Az érvényben lévő tervben 10 %-os beépíthetőségű Hétvégiházias Üdülőterületi övezetek és 15 %-os beépíthetőségű Üdülőházias Üdülőterületi övezetek vannak. Az Üdülőházias övezet a továbbiakban nem alkalmazandó, mert ez a használati mód környezetidegen a meglévő beépítéstől és a tervezett jövőképtől, **a teljes területet 10 %-os beépíthetőségű Hétvégiházias Üdülőterület övezetbe sorolandó** összhangban az érvényben lévő TSZT-vel megegyezően.

A terület **alsóbb részein 1000 m²-es teleknagyság** írandó elő az új telkek minimális területeként, a terület **felsőbb részein ennél nagyobb érték** is előírható a nehezen járható, meredek felső rész környezeti terhelésének csökkentése érdekében, átmenetet képezve a tervezési terület alatti meglévő lakóterületek és a tervezési terület feletti domboldal erdősége között.

A telkek beépítési előírásai **Földszint+1 szintes (tetőtér)** – esetleg részlegesen alapincézett – **épületek** építését tegyék lehetővé, **korlátozzák a burkolt felületek nagyságát** a telkek 15-20 %-os mértékére; a nem burkolt telekrészek vonatkozásában **többszintű növényzet**, és a felszíni víz visszatartását, felhasználását lehetővé tevő **zárt ciszternák** létesítését írják elő.

A terület rendeltetés szerinti használata szerint üdülőfunkciójú épületek és az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi létesítmények építhetőek. Ezen épületek építésének feltétele:

- A telek megközelítésére szolgáló közösen használt telek tulajdon- és használati viszonya rendezett, a telek bejegyzett közterület, út, vagy magánút. Ettől eltérő – pl. vízmosásban – művelési ágban lévő területek művelési ága a földhivatal által előírt eljárás alapján közterületre, útra, magánútra változtatandó.
- Az övezetben előírt szükséges közművesítettség - beleértve a felszíni vízelvezetést is - meglévő, kiépített, ami csak a közterület tervezett szabályozásának végrehajtása után lehetséges. A közterületek szabályozása akkor végrehajtott, ha a szükséges telekalakítási vázrajzok elkészültek, a tulajdonosok aláírásukkal elfogadták a vázrajzokon ábrázolt telekalakításokat; a földhivatal bejegyezte a telekváltozásokat az összes érintett telekre, a kerítések és a közműbekötések át lettek helyezve az útsabályozás utáni rendezett telekhatárhoz.



A terület zöldfelületi jellegének megőrzése és környezet-biológiai szempontok érvényesítése érdekében a közterületek kiépítése, keresztmetszeti tervezése során biztosítandó, hogy létesülhessenek **közterületi zöldfelületek, fasorok**; és lehetőség szerint minél nagyobb számban **maradjanak meg a meglévő közterületi fák**.

A természetvédelmi értékek megőrzése és a Szabályozási Terv végrehajthatósága érdekében a szabályozás során alapelvként rögzítendő, hogy **meglévő természetvédelmi védettséggel** rendelkező területet (Natura2000 terület, Budai Tájvédelmi körzet területe, fokozottan védett területek) **szabályozás nem érinthet**.

A **meglévő vízmosások**, horhosok **őrizzék meg zöldfelületi fedettségüket**, a partjukat, medrüket és a bennük kialakítandó átmeneti záportározó területeket mérnökbiológiai építési mód alkalmazásával kell rendezni. Ahol lehetséges a horhosok oldalában gyalogutak létesülhetnek, kiegészítve a közterületi járdák rendszerét.

Fejlesztési, megvalósítási alapelvek

A terület fejlesztése csak az **önkormányzat és a tulajdonosi kör együttműködése** alapján valósulhat meg, a **tulajdonosok jelentős költségviselése** mellett, mivel a fejlesztés által bekövetkező telekérték növekedés haszonélvezői is közvetlenül a tulajdonosok. Csak a tulajdonosoknál jelentkező telekérték változás jelentheti a terület fejlesztéséhez szükséges befektetendő pénzüsszegek megtérülését.

Megfelelő út- és közműhálózat hiányában a terület további beépítése nem lehetséges, nem célszerű, mert csak fokozná a már meglévő, a jelenlegi viszonyok között megoldhatatlan problémákat, szennyezéseket. A megfelelő út- és közműhálózat kiépítéséig a meglévő beépítettség szinten tartása, a további beépítés visszaszorítása a feladat.

A rendkívül bonyolult, nagy kiterjedésű (152 ha), számtalan már meglévő problémával terhelt terület fejlesztése a szokásos hivatali keretek között nem lehetséges, vagy csak szervezeti fejlesztésekkel; projektiroda keretében. Meg kell **vizsgálni a szükséges szervezeti változások** lehetséges megoldásait.

Összeállította:

Molnár Mária építész, felelős tervező



ELŐZMÉNYEK:

Frankhegy területére jelenleg a 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott, Merengő utca és környéke megnevezésű Helyi Építési Szabályzat van érvényben. Az érvényben lévő településrendezési terv módosításának folyamata 2007 novemberében kezdődött.

A területre jelenleg is érvényben lévő terv módosítása az utóbbi évek jogszabályi változásai, a tervvel kapcsolatosan több alkalommal felmerült törvényességi kifogások, a Víziközmű Társulat közművesítési terveinek megvalósíthatóságához szükséges új közterületek kialakítása miatt vált szükségessé. A közművesítés előkészítése során az érvényben lévő közterületi szabályozásoktól eltérő, annál kisebb közterületi szélességet eredményező telekalakítási térrajzok készültek el és kerültek elfogadtatásra az érintett tulajdonosok egy részével, annak érdekében, hogy ezzel is könnyítsék a szükséges közművesítés létrejöttét. A szabályozási szélességek módosítása csak tervmódosítással lett volna lehetséges. A tulajdonosok közül néhányan azonban a csökkentett szélességű szabályozáshoz sem járultak hozzá.

A terv hatályba lépése óta bekövetkezett jogszabályi változások, törvényességi felülvizsgálatok, a mindennapi építéshatósági munkavégzés során felmerülő, a meglévő lakóépületek hatósági kezelésével kapcsolatos problémák miatt a rendelet egésze korszerűtlenné vált, annak teljes felülvizsgálata szükséges.

A Helyi Építési Szabályzat tervezésének első fázisaként elkészült a terület fejlesztésére, szabályozására vonatkozó Konceptió, mely az előkészítő, vizsgálati és megalapozó munkák elvégzése után meghatározta a terület fejlesztésének irányát, a szabályozás hosszú távú célját; pontosította a településrendezés során megoldandó feladatokat. A fejlesztési, szabályozási Konceptió mellett elkészült a Megvalósítási Javaslat is, mely meghatározta többek között a tervezés további fázisait is.

A Konceptiót és a Javaslatot az Önkormányzat Képviselő Testülete tárgyalta és 415/2009.(XII.16.) ÖKT sz. határozatával egyhangúan jóváhagyta 2009 decemberében.

A Konceptió elfogadás után elsőként a megvalósítási koncepcióban rögzített szükséges előkészítő munkák és tervek elkészítése kezdődött meg, a szabályozási tervezési munka egyidejű szüneteltetése mellett.

Az Önkormányzat elkészítette a teljes terület geodéziai felmérését, mely a meglévő és a koncepcióban tervezett közterületek, vízmosságok, árkok területét és az ezek melletti 5-5 m széles sávot részletesen felmérte és feldolgozta. Ez a felmérés kiváló alap egy megalapozott szabályozási terv elkészítéséhez és szükséges volt a közmű tervek tervezéséhez is.

Több változat megvizsgálása után ugyancsak elkészültek az elvi vízjogi engedélyezési tervek a teljes terület vízellátására, szennyvízelvezetésére és felszíni víz elvezetésére vonatkozóan. Jóváhagyásuk nem történt meg, a környezetvédelmi szakigazgatási szervek kifogásolták a tervek egyes megoldásait, módosítás vált szükségessé, melyet a szabályozási terv elfogadása után javasolunk elkészíteni.

A lakosság és a tulajdonosi kör széleskörű tájékoztatása érdekében az Önkormányzat elkészítettetett és üzemeltet egy honlapot (<http://frankhegy.budaors.hu>) ahol az érintettek megismerhetik az elfogadott Konceptiók teljes anyagát közérthető nyelven megfogalmazva és kérdéseket tehetnek fel a koncepciók készítőinek és az Önkormányzat illetékeseinek; illetve javaslatokat tehetnek a terület fejlesztésével kapcsolatosan.



Újra elkezdődött a Frankhegyi Rész-Önkormányzat és a Víziközmű Társulat szervezésében a közművesítés megvalósításának előkészítése:

- Az Önkormányzat megbízásából tervek készültek a frankhegyi terület vízellátásában nagy szerepet játszó meglévő Víztorony utcai medencéhez új szivattyúgépház létesítésére
- Ugyancsak az Önkormányzat megbízására javaslat készült a meglévő medencétől kiindulva a terület vízellátását biztosító gerincvezeték nyomvonalára is (NA 200-as vezeték a meglévő Zengő utcai vezeték mellett). A Víziközmű Társulat képviselői – az egyszerűbb megvalósítás reményében – más nyomvonal - a Fátyol utcán vezetett gerincvezeték - megvalósítását preferálták.
- A Fátyol utca alsóbb területrészein megkezdődtek a közművesítés megvalósításához szükséges közterület szélesítés előkészületei; az Önkormányzat megbízásából telekalakítási vázrajzok készültek a szükséges közterületi szélesítések elvégzésére. A tulajdonosi hozzájárulásokat azonban nem sikerült megszerezni teljes körűen, annak ellenére, hogy több telekalakítási változat is készült a tulajdonosok változtatási igényeinek megfelelően.

A kiépítendő közlekedési felületek megvalósításának előkészítéseként az Önkormányzat költségbecslést készíttetett a Zengő utca – Zúzvara utca – Kőhalom utcák területére; valamint elkészítette a Fátyol utca útépítési és csapadékvíz elvezetési engedélyezési terveit. A mindennek alapját képező közterület-szélesítések azonban nem valósultak meg, tulajdonosi problémák miatt.

A 2013 nyarán újra indult szabályozási tervezési folyamat az ekkor rendelkezésre álló részletesebb adatok alapján és az addigi tapasztalatokra támaszkodva újra vizsgálat alá vette a 2009-ben elfogadott koncepcióban szereplő megoldásokat. Az elfogadott koncepciók megállapításai, javaslatai javarészt ma is helytállóak.

A megvalósítás eddigi tapasztalatai és a vonatkozó 2014 márciusi Képviselőtestületi döntés szükségessé teszik a fejlesztések időbeni átütemezését, az egyes területek lehatárolását és ütemezését lehetővé tevő úthálózati tervek és szabályozó eszközök kidolgozását.

A szabályozási terv végleges tervezői javaslatának elkészítéséhez szükség van a koncepcióra vonatkozó képviselőtestületi döntések feldolgozására az azokhoz igazodó tartalmú és a megváltozott jogszabályoknak megfelelő szerkezetű szabályozási koncepció elkészítésére és véglegesítésére.

A tervezés kiinduló adatai az alábbi tervek, koncepciók, testületi döntések:

- az érvényben lévő terv jóváhagyott anyagai,
- Budaörs Településfejlesztési Konceptiója és IVS-e
- Budaörs Településszerkezeti Terve és alátámasztó anyagai
- Budaörs város települési környezetvédelmi programja 2013-2018
- digitális alaptérkép, rétegvonalak és a terület légi fotója
- a szükséges tulajdoni lapok,
- Geodéziai felmérés anyaga 2011
- Általános Építésföldtani és Geotechnikai Szakértői Vélemény Budaörs, Frankhegy beépíthetőségével kapcsolatos előzetes építésföldtani és geotechnikai vizsgálatokról
- a Frankhegyi Víziközmű Társulat által elkészített, Frankhegy I. zóna Ivóvíz és csatornahálózat elnevezésű létesítési engedélyezési terv 2005
- Budaörs, Frankhegy I. zóna vízellátása és csatornázása - Geotechnikai vizsgálatok
- az érvényben lévő szabályozással kapcsolatos törvényességi felülvizsgálatok során keletkezett iratok, önkormányzati döntések,
- lakossági kezdeményezések,
- építéshatóságilag nehezen, vagy nem kezelhető problémák leírása,
- a tervek készítése alatt a területtel kapcsolatosan készített közmű és út tervek, költségbecslések.



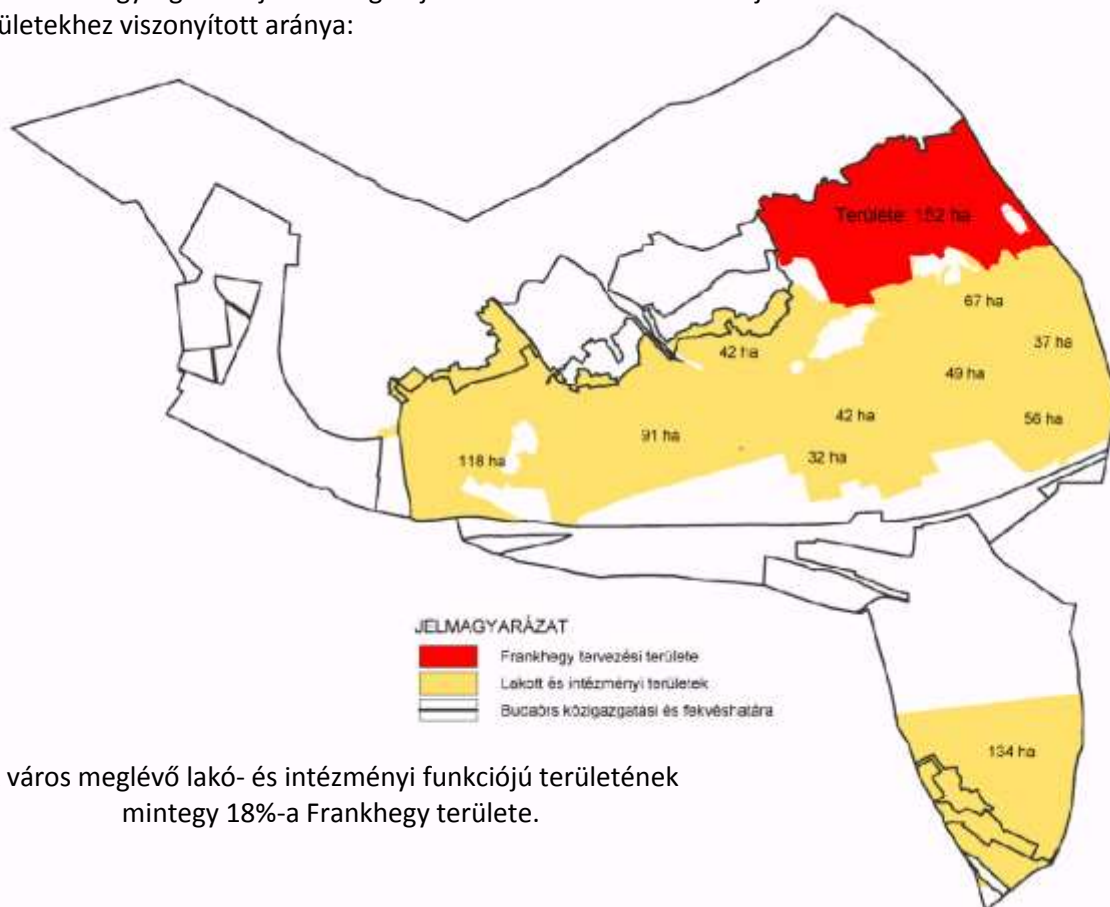
I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZT MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK:

1. HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS

1.1. Településhálózati összefüggések, a településrész helye a teljes településen belül

A tervezési terület Budaörs beépült központi lakóterületei felett, a Szabadság utcától északra, a Budai-hegyek déli lejtésű domboldalán helyezkedik el. Keletről közvetlenül határos Budapesttel, úthálózati kapcsolatokkal. Északról és Nyugaton a Budai-hegyvidék védett erdőterületei és Alsószállás területe határolják. Teljes területe mintegy 152 hektár (~1 520 000 m²).

A terület nagyságát és jelentőségét jól érzékelteti a terület teljes budaörsi lakott és intézményi területekhez viszonyított aránya:



A város meglévő lakó- és intézményi funkciójú területének mintegy 18%-a Frankhegy területe.

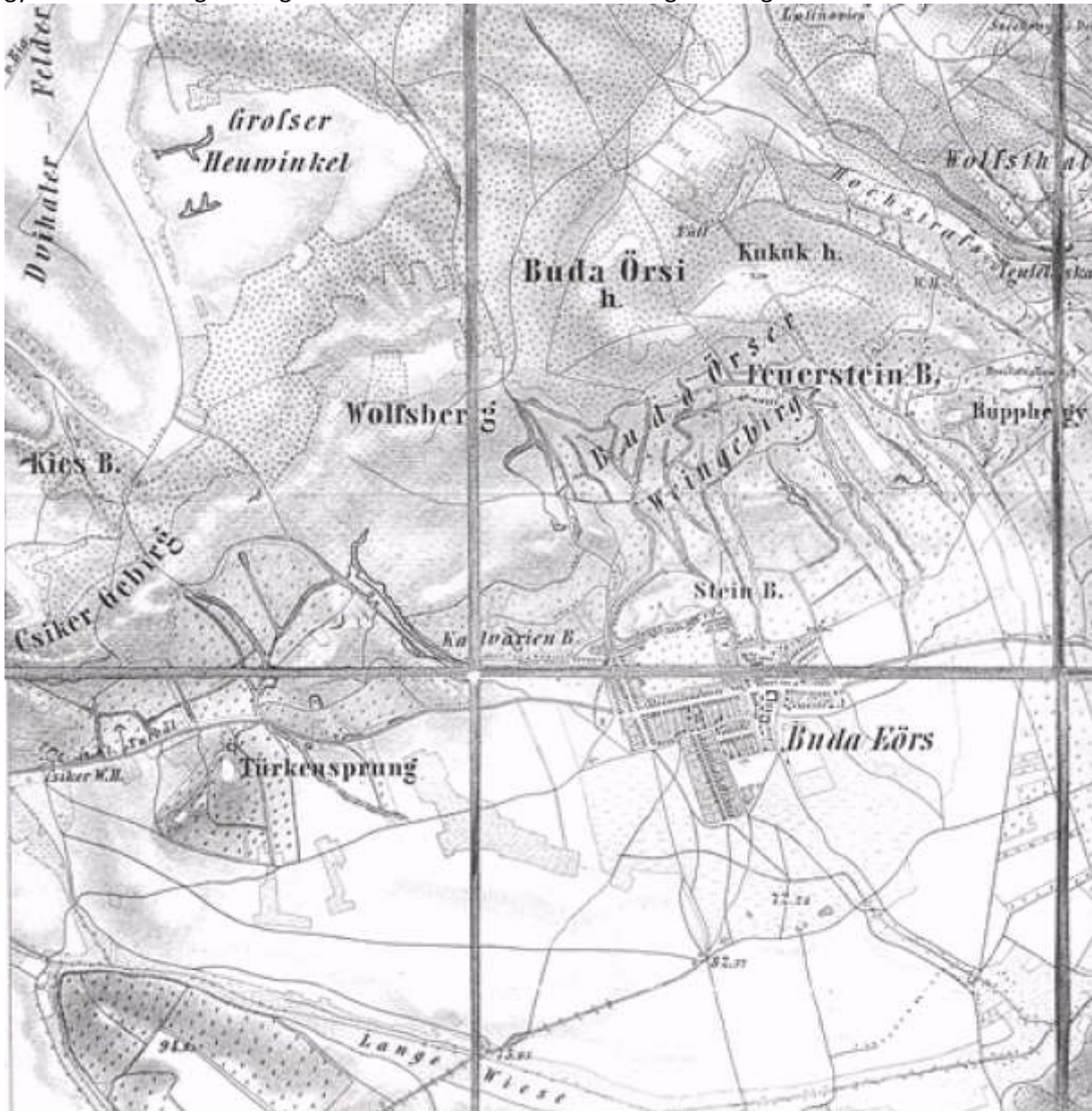
Magyarország 2011-es települési katasztere adataival összehasonlítva Frankhegy területét az látható, hogy a meglévő 3177 településből 2679 település kisebb, mint Frankhegy! (vizsgálat alapja: a települések lakásszáma összevetve Frankhegy tervezett lakásszámával (<1200)).

Frankhegy területe a budai hegyoldal szerves folytatása. Bizonyos jellemzőiben azonos a Budapest területére eső, ezelőtt 15 - 20 évvel hétvégi üdülőterületből fokozatosan lakóterületté átalakuló domboldallal. A tervezési terület domboldala, a déli fekvésű lejtő, a dombok közötti völgyekkel, rálátással a városra és befejezve a meredekebb hegyoldal fenyegeivel és festői kopáiraival rendkívüli természeti szépség, mely igen keresett helyé tette a terület egészét.



1.2 A településrész története

Budaörs és Frankhegy története után kutatva már az 1700 évekből is találunk írásos és térképi emlékeket. A terület évszázadokig Budaörs szőlőhegye volt, majd a filoxéra járvány után a város gyümölcsös mezőgazdasági területévé vált és maradt a II. Világháborúig.



Az 50-60-as években a terület zártkertes területté alakult át, a telkek felaprózódtak, de megtartották mezőgazdasági jellegüket (kiskertek).

A szomszédos főváros terjeszkedése erős hatást gyakorolt Budaörs külterületi földjeinek beépülésére, a korábban zártkertként nyilvántartott frankhegyi ingatlanok már az 1989-ben jóváhagyott ÁRT-ben üdülőterületi övezetbe voltak sorolva; azonban az üdülőterület kialakításához szükséges előzetes telekstruktúra és úthálózati rendezés, az útszabályozások, telekátalakítások, közművesítés kialakítása nem történt meg. Szóbeli források alapján az üdülőterületi besorolás és belterületbe vonás a 70-es évek végén történt meg.



Napjainkra a terület mezőgazdasági jellege szinte teljesen megszűnt, bár nem következett be az üdülőterületté történő átalakulás sem teljesen. Elsősorban a városközpont közelében fekvő részek fejlődtek, beépültek, megjelentek a területen lakóingatlanok is, melyek egy része jogilag rendezett státusú. Összességében azonban a terület fejlődésében megrekedt, csak az alsóbb területen épültek ki közművek, az úthálózat üdülőterületi kialakításhoz szükséges átalakulása nem történt meg.

1.3. A nagyobb léptékű területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület vonatkozásában nem szükséges külön vizsgálni az Országos Területfejlesztési Konceptióval, az Országos Területrendezési Tervvel és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével való megfeleléseket, mivel a 314/2012 Korm. rend. (Településrendezési Kódex) 3. melléklet 13. pontja rögzíti, hogy a TSZT-ben kell igazolni a hatályos területrendezési tervekkel való összhangot. Ezt a jelenleg érvényes TSZT meg is tette; ahhoz képest nem tervezünk TSZT szintű változást.

A területre készülő helyi építési szabályzat tervezése során felsőbb szintű tervként Budaörs Településfejlesztési koncepciója, Integrált városfejlesztési Stratégiája, Településszerkezeti Terve és Települési Környezetvédelmi Programja 2013-2018 veendő figyelembe.

1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Budaörs Településfejlesztési Koncepciója 2002-ben került jóváhagyásra. A koncepció az alábbiakat állapítja meg a Frankhegyi területtel kapcsolatosan:

"A jelenleg érvényes Általános Rendezési Terv alapkonceptiója a rendszerváltás után fejlődésnek indult gazdasági környezet hatásainak előrejelzésén alapult. A 90-es évek elején már... felmérhető volt az is, hogy jelentősen felértékelődik a Budai hegyek déli hegyoldala és megkezdődik a lakóterületi átalakulás. Az építési kedv megkívánta az üdülőterületté, illetve az üdülő-lakóterületté való vegyes övezeti átminősítést. A volt zártkertek magasabban fekvő részein megnövekedett az igény az üdülő, illetve az üdülő-lakóépületek elhelyezésére"

".... nagy a nyomás a lakóterületek infrastruktúrájának fejlesztésében, mert nagy az építési kedv a hegyoldalakon."

"A Frank-hegy térségét az ÁRT és a 2000-ben jóváhagyott szabályozási terv üdülőterületként kezeli, a valóságban azonban a D-i, már beépült része lakóterületként funkcionál. Ilyen nagyarányú fejlesztést az Önkormányzat segítségével és vezetésével kiépítendő közmű- és úthálózat függvényében lehet környezetvédelmi szempontból megnyugtatóan lefolytatni."

A koncepció kijelöli Frankhegy térségét fejlesztési területként, s az alábbiakat rögzíti:

"Fejlesztési területek: 15. Frank-hegy

A hegy beépítésének kérdése évek óta foglalkoztatja az önkormányzatot, hiszen a telektulajdonosok részéről komoly igény mutatkozik a fejlesztésre.



Viziközmű társulásuk működése talán mostanra normalizálódik, így megindulhat az önerős út és közműfejlesztés, melynek első lépcsője a rendezési terv által előírt útszabályozási szélességek kialakítása.

A terület már az 1989-ben jóváhagyott ÁRT szerint is üdülőterület volt, ennek ellenére a lakóterületekkel szomszédos tömbökben számos olyan ingatlan van, melyen a régi kis nyaralóépület, vagy az időközben felépült ház a tulajdoni lapon lakóház bejegyzésként szerepel. Ezen esetekben a meglévő épület bővítéskor építéshatósági szempontból nem értelmezhető az üdülőövezet, hiszen lakóház építésére elvileg joga lenne a tulajdonosnak. **Javasolható a már beépült, ill. lakóházas ingatlanok környezetének lakóterületbe való átsorolása részletes vizsgálatok alapján, max. egy tömb mélységben. Természetesen előfeltételként a megépülő csatornára való rákötést elő kell írni.**"

1.4.2. Az integrált városfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Budaörs Integrált városfejlesztési Stratégiája (IVS) 2009-ben került jóváhagyásra. Az IVS az alábbiakat állapítja meg a Frankhegyi területtel kapcsolatban:

II. HELYZETÉRTÉKELÉS - II.1. Város-szerkezet:

"A rendszerváltás után a megváltozott gazdasági helyzet következtében a település rohamos fejlődésnek indult, ami egyre több betelepülőt vonzott, és megnőtt az üdülőterületek és külterületek lakóterületi átsorolási igénye. Mára már családi házas beépítés alkotja az Ürgés-dűlő, a Törökugrató-dűlő területét, a Kő-hegy, Odvas-hegy környékét és a Frankhegy alsóbb részeit."

„Frankhegyet a '70-es években sorolták üdülő övezetbe, '78-ban pedig belterületté nyilvánították. Éppen emiatt indult meg a spontán beépülés; az üdülők mellett a lakófunkciójú - engedély nélkül épített - épületek is megjelentek. Az erőteljes domborzati viszonyok határozzák meg a településrészes szerkezetét."

A városrész társadalmi-lakásállománya, demográfiai jellemzői

A lakásállomány jellemzői (2001)

Mutató megnevezése	Budaörs	Frankhegy
Lakásállomány (db)	8 990	148
Lakásállomány (%)	100%	1,6%
Laksűrűség (fő/lakás)	2,70	2,66
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	10,7%	35,1%

Forrás: KSH Népszámlálás, 2001.

Az utak nagy része burkolatlan. Útként sok esetben az egykori vízmosásokat töltötték fel, amelyek egyrészt alkalmatlanak útnak, másrészt a felszíni csapadékvíz-elvezetést is ellehetetlenítik. A városrész lakóterülethez közeli széllei teljesen közművesítettek, míg a lakóterületektől távolodva egyre csökken a közművesítettség mértéke. A városrész nagy részé a szennyvízcsatorna hálózat hiányzik, mely a lakófunkció megjelenése miatt komoly környezeti károkat okoz. Egyes területeken a gázellátás és a vízellátás sincsen kiépítve, mely a terület hétvégiházias üdülő jellegéből adódik. A városrész zöldfelületi ellátottsága 60 % feletti.



Frankhegy népességszámának alakulását alapvetően meghatározza a terület hétvégi házas üdülőterület jellege. Budaörs lakosainak mindössze 1,62%-a él a városrészben.

A városrész lakó- és állandó népességének alakulása (2001)

Mutató megnevezése	Budaörs	Frankhegy
Lakónépesség száma (fő)	24 282	393
Lakónépesség aránya (%)	100	1,62
Állandó népesség száma (fő)	23 893	389
Állandó népesség aránya (%)	100	1,62

Forrás: KSH Népszámlálás, 2001.

A városrész lakosságának korösszetételét tekintve megállapítható, hogy korstruktúrája a városi átlagértékhez képest valamivel kedvezőbb összetételűt mutat, ugyanis a fiatal korosztály aránya 5,2%-kal magasabb, az időskorúak aránya pedig 3,3%-kal alacsonyabb, mint a városi átlag.

V.3.1.4. Frankhegy AT

Erdész utca- Budai Tájvédelmi Körzet határa – Bp. XI. kerület – Farkasréti út és környéke Odvas hegy Esthajnal utca által határolt terület

A városrész helyzete, fekvése már eddig is népszerűvé tette a területet a főváros közelében családi házas övezetben letelepedni kívánók számára.

Frankhegyet az 1970-es években sorolták üdülő övezetbe, 1978-ban pedig belterületté nyilvánították. Éppen emiatt indult meg a spontán beépülés; az üdülők mellett a lakófunkciójú – zömében engedély nélkül épített - épületek is megjelentek. A közművek problémája is ekkortól datálódik. Sok esetben az egykori vízmosásokat töltötték fel, amelyek egyrészt alkalmatlanok útnak, másrészt a felszíni csapadékvíz-elvezetést is ellehetetlenítik.

Fennálló problémák, indokok:

- Engedély nélküli építkezések
- A vízlevezető árkok beépítése
- Közművek hiánya
- Keskeny utcák
- Haránt irányú (K-Ny) közúti összeköttetések szinte teljes hiánya
- Egyre bővülő lakosság, közintézmények hiánya
- Közösségiközlekedés hiánya

A városrész további fejlődésének jogi alapokon történő és a környezet védelmét szolgáló szabályozásának érdekében jelölte ki a város Frankhegyet is akcióterületnek.

Akcióterületi célok

- **Átfogó cél:** Rendezett tulajdonviszonyú, alacsony beépítettségű, magas zöldterületi fedettségű, pihenésre, rekreációra alkalmas, infrastruktúrával ellátott terület („Budaörs Rózsadombja”) kialakítása.
- **Közvetlen célok:**
 - Frankhegy szabályozási koncepciótervének elfogadása – az összes többi rész cél az ebben rögzítettek következménye, pl.:
 - Jól járható úthálózat (a szintvonalakkal párhuzamos, átkötő úthálózat, erre alkalmas nyomvonalon kerékpárút kialakítása)
 - Magas minőségű közterületek létrehozása (közösségi terek, pl. játszóterek)
 - Infrastruktúra kiépítése
 - A felszíni csapadékvíz-elvezetés megoldása, árkok rendezése
 - Közösségi közlekedés távlati megvalósításához szükséges helybiztosítás
 - Intézményekkel való ellátás biztosítása



A Frankhegy fejlesztésével kapcsolatban fontos előrebocsátani, hogy a terület egészét egységesen kell kezelni annak érdekében, hogy a fennálló problémák megoldása és a jövő lehetőségei ne korlátozzák egymást és a város más részein se okozzanak problémát. A közművesítés és intézményhálózat biztosítása nélküli beépítése káros következményekkel járna a Frankhegy alatti lakóterületekre. A terület csúszásveszélyessége miatt a csatorna és vízhálózat együtt építendő ki. A terepátalakítás mértékét is korlátozni szükséges a csúszásveszélyes domboldal állékonyságának megtartása érdekében. Ehhez szükséges a terepszint alatti beépítés korlátozása. A felszíni vízelvezetés is megoldandó, annak hiányában a történelmi városmagra jelentős mennyiségű felszíni víz zúdulna, aminek az elvezetését nem lehet megoldani. Megfelelő fejlesztő erő és befektetendő tőke hiányában a terület nem tud fejlődni, mert a terület úthálózatának, szennyvízelvezetésének, vízelvezetésének kiépítése a domborzati viszonyok miatt az átlagosnál jóval költségesebb. Ezek átgondolt kiépítése nélkül a terület további beépítése csak fokozná a már meglévő, a jelenlegi viszonyok között megoldhatatlan problémákat.

V.1.1. Jövőkép és átfogó célok fejezetben:

"A felsorolt szempontok alapján az alábbi prioritási sorrend állapítható meg az akcióterületek között:

1. Templom tér AT
2. Vasútállomás és környéke AT
3. Törökugrató AT
4. Kő-hegy AT
5. Szilvás AT
6. Budaörsi Városliget AT
7. Autópálya Hídépítő Akcióterület
8. Frankhegy AT
9. Alsószállás AT
10. Kamaraerdő . "

"Városrészi célok - Frankhegy:

- Alap-közművek
- Csapadékvíz-elvezetés
- Vízmosások rendezése
- Útépités
- Kerékpárút
- A tömegközlekedés fejlesztése
- Közösségi akciók szervezése "

AZ IVS meghatározta a terület fejlesztéséhez szükséges projekteket és becsült költségkeretet is rendelt minden lépés mellé. Teljes becsült fejlesztési összeg: 8 259 millió Ft.

1.4.3. Budaörs Környezetvédelmi Programja vonatkozó megállapításai

Budaörs 2013-2018 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programja az alábbiakat fogalmazza meg Frankhegy vonatkozásában:

„Budaörsön a csatornával ellátott lakások aránya 2010-ben meghaladta a 80%-ot, a lakóövezetekben és a gazdasági területeken teljesen kiépült a szennyvízcsatorna-hálózat.”



„A szennyvízcsatornával ellátatlan területek közül a legjelentősebb a frankhegyi üdülőterület..”
 „Mivel a **Frankhegy jelentős részének szennyeződés-érzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) kormányrendelet szerint az érzékeny kategóriába tartozik** és a városrész **fokozottan érzékeny területeket is tartalmaz, az egyedi szennyvízkezelési megoldások, különösen a szennyvíz szikkasztása jelentős környezeti kockázattal járna.** A talaj, a talajvizek és a rétegvizek védelmében ezért a város a közműves szennyvízelvezetést és –tisztítást preferálja.”

1.4.4. A tervezési területre 2009-ben elfogadott Fejlesztési és Megvalósítási Konceptiók tartalma

2009-ben jóváhagyásra került a tervezett módosítás Szabályozási Konceptiója és Megvalósítási Javaslat. A Szabályozási Konceptió megállapította:

„Az agglomerációban korábban lezajlott spontán fejlődési folyamatok tapasztalatai azt mutatják, hogy a tervezési terület fejlődésének egyértelmű iránya hosszútávon, és a szükséges infrastruktúra megvalósítása után a lakóterületté válás.”

Fejlesztési célként az alábbiakat fogalmazta meg:

„A területen egy rendezett tulajdonviszonyú, alacsony beépítettségű, magas zöldterületi fedettségű, infrastruktúrával - közlekedési, közmű- és hírközlési hálózat, felszíni vízvezetés - teljesen ellátott, pihenésre, rekreációra alkalmas, csendes, természet-közeli, zöldövezeti emberi környezet jön létre, melyben az épített elemek és a természeti tényezők egymás mellett létezve, egymást kiegészítve alkotnak egy - hosszútávon életképes - üdülőterületből fokozatosan lakóterületté váló területi egységet.”

Részletesebben ismertetjük a jóváhagyott koncepció javaslatát a II./4. pontban.

1.4.5. A terület fejlesztését befolyásoló 2004. márciusi Képviselőtestületi döntés

A Képviselő Testületi 2014. márciusában döntött a terület fejlesztésének ütemezésére: középtávon és hosszútávon is üdülőterületi besorolású a terület, és kiemelt 2 területrészt (Fátyol utca – Zengő utca környéke, valamint Cserebogár utcától keletre eső rész a Merengő utcáig) elsődleges fejlesztési területként.

1.4.6. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Víziközmű Társulat együttműködési megállapodást kötött az Önkormányzattal a terület szükséges közművesítésének megvalósítása érdekében. Ezen kívül jelenleg nincs érvényes településrendezési szerződés a területre.

1.5 Vonatkozó érvényben lévő tervanyagok (érvényben lévő szabályozási terv, felmérések, telekalakítások, közmű-tervek, stb.) összegyűjtése, értékelése

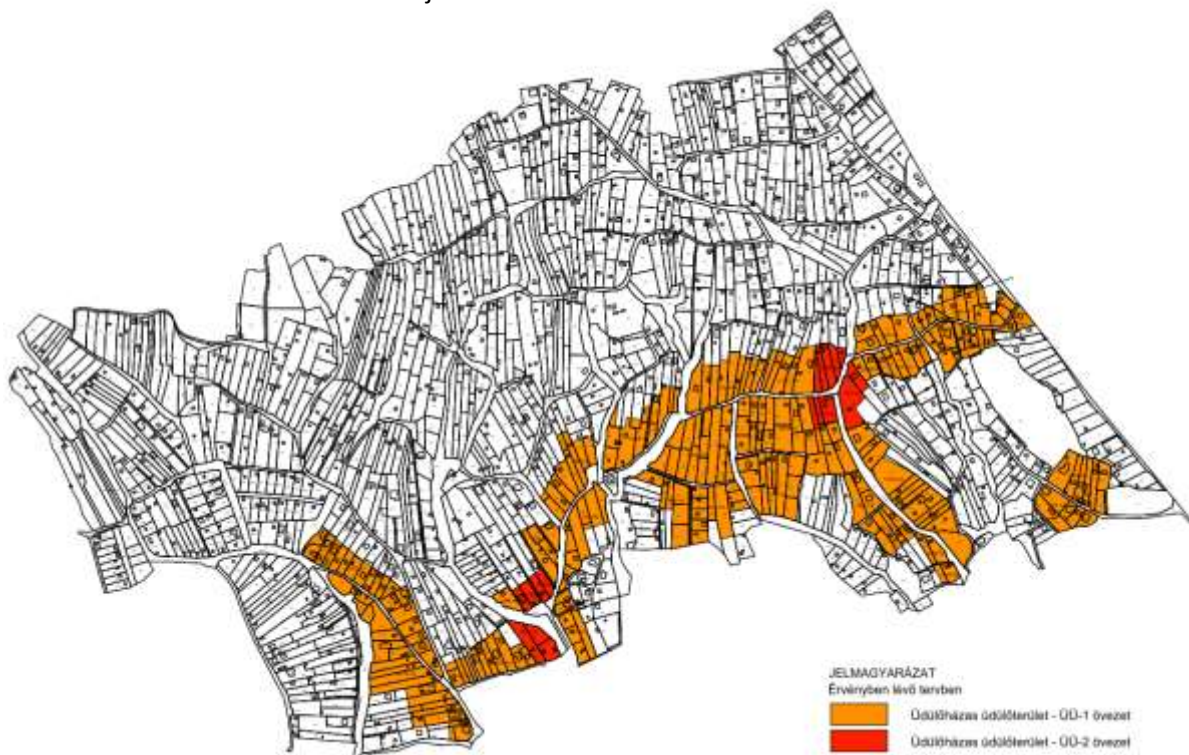
A területre az alábbi – eddig még nem tárgyalt - tervanyagok készültek el és vannak érvényben időrendi sorrendben:

- Budaörs Merengő utca környéke Szabályozási Terv és előírások 2000, többször módosítva
- Frankhegy I. ütem Víziközművek elvi vízjogi engedélyes terve 2004.
- Budaörs Településszerkezeti Terve 2014



1.5.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A területre 2000-ben került jóváhagyásra az azóta többször módosított Merengő utca környéke Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat. A terv a terület nagy részét üdülőterületbe sorolja, váltakozva alkalmazva Üdülőházas és Hétvégi házas övezeteket. Az alábbi ábra az Üdülőházas övezetekbe sorolt területeket mutatja.



A hétvégi házas övezet kis saját tulajdonú hétvégi házakkal, nyaralókkal beépíthető terület, míg az Üdülőházas övezet nagyobb, nem saját tulajdonban lévő üdülőépületek, hanem változó üdülőkör hosszabb-rövidebb üdülési célú ott-tartózkodására szolgáló terület. Elhelyezhetők benn vállalati üdülők, üzemeltetett üdülőépületek, üdülő táborkok, kempingek. A terület adottságai az ilyen típusú megkülönböztetést és az Üdülőházas övezet alkalmazását nem indokolják, tervezőként nem is tartjuk szerencsésnek ennek az övezetnek az alkalmazását.

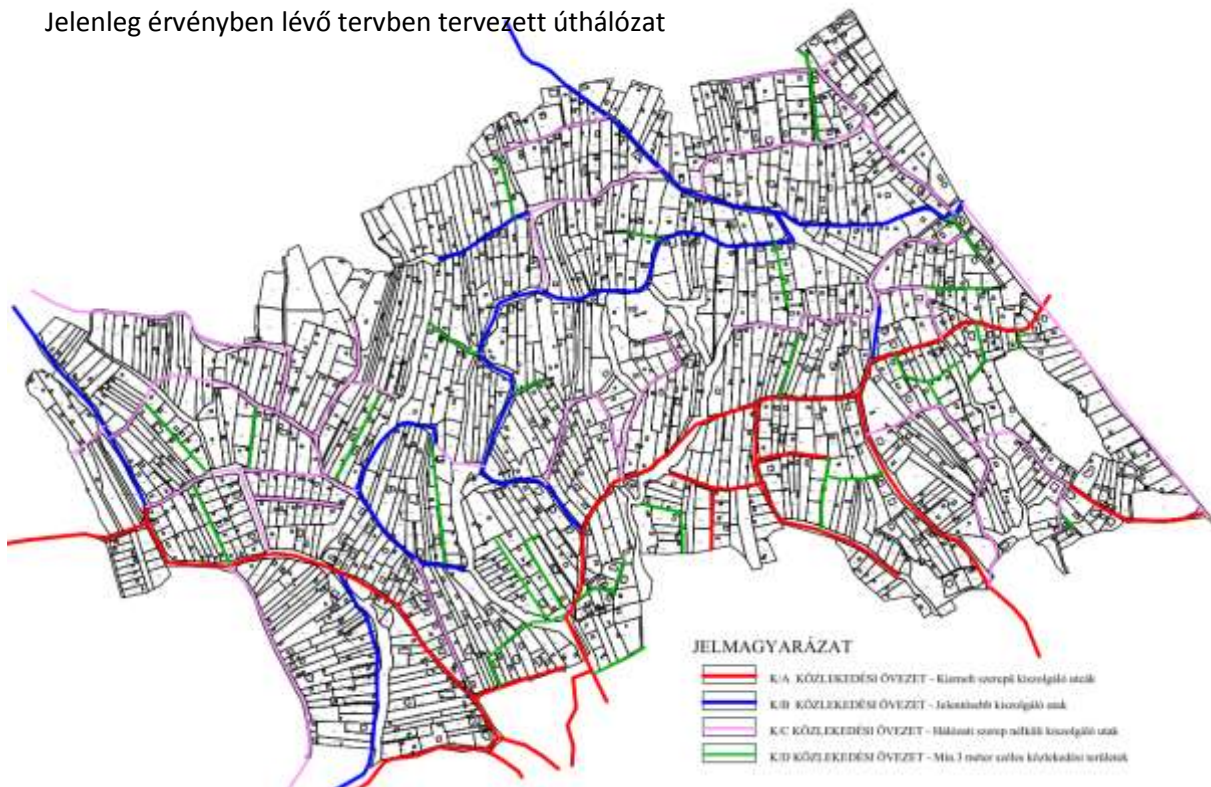
Az érvényes tervben szereplő tervezett úthálózat legnagyobb problémája szerintünk, hogy nem teremt kapcsolatot a teljes tervezési terület részei között, csak a meglévő lakóterületi részekben történő állandó átjárással valósítható meg a terv megvalósulása után is tervezési terület két része közötti gépkocsis kapcsolat.

Ez a megoldás nem tehermentesíti a már ma is jelentős forgalommal terhelt belső városközponti területeket, a Naphegy utca – Kőhát utca – Kossuth Lajos utca – Szabadság út térséget. Nincs ezen kívül egy határozott rendszer, ami feltárná a teljes domboldal ingatlanait és lehetővé tenné egy rendezett, átjárható és átlátható terület kialakulását.

Látható, hogy a tervi javaslatok a terület adottságai által meghatározott – igen szűk - mozgástéren belül keresték a megoldást.



Jelenleg érvényben lévő tervben tervezett úthálózat

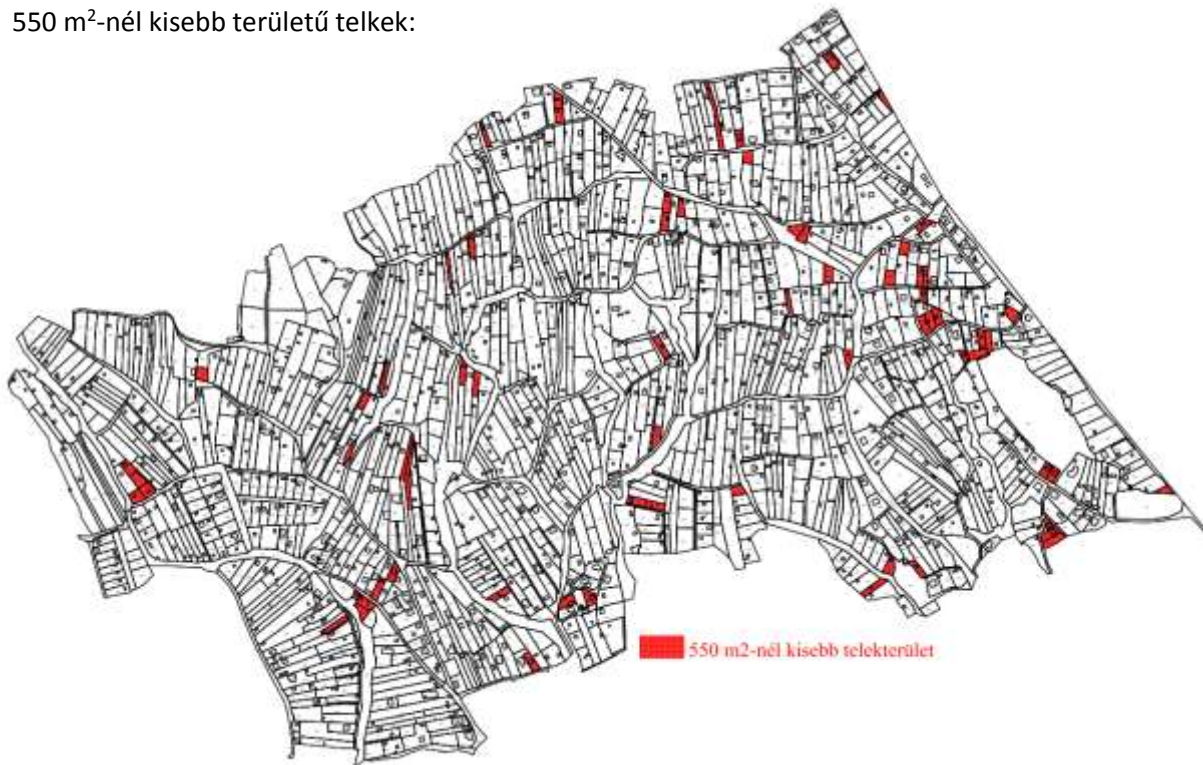


Az előzmények és a szakmai alapelvek ismeretében problémásnak látjuk még az alábbi pontokat:

- ◆ A terv jóváhagyása óta eltelt időben történt változtatások miatt az övezetek alig különböznek egymástól, mióta a max. építmény-nagyságot (150, 120, 80 m²) törölték az előírások közül.
- ◆ Zárt csapadékvíz elvezetés megkövetelése az Üdülőházas övezetekben. (A Hétfégyi házas övezetben folyókát, árkot is lehetővé tesz.) Az Üdülőházas övezetek elhelyezkedése nem teszi lehetővé egységes vízvezetési koncepció kialakítását. Véleményünk szerint a felszíni vízvezetési koncepció, a tervezett közúthálózat és a kialakítható közterületi rendszer függvényében kell differenciált megoldást javasolni a vízvezető rendszer nyílt, vagy zárt kiépítésére vonatkozóan.
- ◆ Indokolatlan, hogy telekhatár-rendezeánel is megköveteli a terv az új telek kialakítására vonatkozóan előírt 1000 m²-es nagyságot. Ezzel lehetetlenné teszi a tulajdonosok közötti telekhatárrendezések egy részét.
- ◆ A szabályozási előírások megkötik az utak burkolati rendszerének kialakítását is, sok esetben kétoldali járda előírását rögzítve, ami véleményünk szerint felülvizsgálandó a terület dombvidéki jellegének megfelelően.
- ◆ A Frankhegyre vonatkozó érvényben lévő HÉSZ megtiltja az 550 m²-nél kisebb telkek beépíthetését, ami üdülőterületen nehezen magyarázható, tarthatatlan előírás. Az idők folyamán több lakossági és jogi megkeresés is érkezett az Önkormányzathoz ezen előírás megváltoztatása érdekében. Megvizsgáltuk melyek azok az ingatlanok, melyet ez a megszorítás érint.



550 m²-nél kisebb területű telkek:



1.5.2 A területre vonatkozó egyéb meghatározó tervek:

Fontos elem, hogy a terület egy részére elkészült és elvi vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező víziközmű terv eltér az érvényben lévő szabályozási tervtől azon a ponton, ahol a terület jelenlegi úthálózata a Fátyol utca – Szarvas utca – Sas utca között két elkülönülő részre szakad.

A Frankhegyi Víziközmű Társulat által elkezdett részletes tervezés során egyértelművé vált, hogy a terület korrekt vízellátásához különálló nyomászónák és körvezeték rendszer kiépítése szükséges, s az ehhez elhelyezendő medencék máshová kell kerüljenek, mint a korábbi tervek előirányozták. A vízgép házak összekötéséhez újabb közterület kialakítása is szükséges. Ez az igény a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv készítése során nem volt ismert.

A Frankhegyi Víziközmű Társulat 2002-ben lezárult újjászerveződése után a Társulat szervezésében tulajdonosi önerős kezdeményezés indult a terület egy részének – 1. ütem - vízellátásának és szennyvízelvezetésének megoldására. Elkészültek a közműépítéshez szükséges elvi vízjogi engedélyezési tervek, melyek abban az esetben válhattak volna építési engedélyezési tervekké, ha a közműépítéshez szükséges jogtisztá közterületek biztosítottak az érintett területen.

A közterületi szélességek kialakításánál a folyamat megakadt, egyes tulajdonosok ellenállása miatt nem volt végigvihető a szükséges közterületek biztosítása. Ennek ellenére a Társulat elkészítette az 1. ütem területére a vízellátás és szennyvízelvezetés kiviteli terveit is; ezzel azonban nem oldotta meg az engedélyezés problémáját, a szabályozási terv közterületi szabályozásának megvalósítását.



1.6. A településrész tulajdonosi adatai

Frankhegyen 1387 telek van (2013-as adat; 2008-ban 1385 telek volt). Tulajdonosi adat 1264 telekről van. 1264 vizsgált teleknek 1657 tulajdonos van; 2257 különböző tulajdonosi bejegyzés van. (egy teleknek több tulajdonosa lehet; egy tulajdonosnak több telke lehet) Az **1657 tulajdonosból 1179 budapesti lakos/cég**. Ez az összes tulajdonos **71%-a! 298 tulajdonos budaörsi**; ez az összes tulajdonos **18%-a** csak!

A megvizsgált 1264 telekből 1219 telek nem közterület, vízmosás, vagy mocsár. Az 1219 telek közül **csak 246 telek tulajdonosa budaörsi** lakcímmel rendelkező személy, vagy cég. Ez az összes telek **20,2%-a** csak! A meglévő 1219 telek közül 831 telek – 68% -tulajdonosa budapesti lakcímmel rendelkezik. A budapesti tulajdonosok megoszlása kerületek szerint az alábbi (csak a főbb adatok):

- 199 telek tulajdonosa Budapest XI. kerületi lakos/cég
- 99 telek tulajdonosa Budapest XII. kerületi lakos/cég
- 50 - 66 telek tulajdonosa Budapest XIII., XIV. és II. kerületi lakos/cég
- 25 – 38 közötti telek tulajdonosai Budapest I., III., V. és IX. kerületének lakosai

Az 1219 nem közterületi és vízmosás bejegyzésű telekből 134 telek – 11% - földhivatali bejegyzésében szerepel lakóház.

A 2257 darabszámú tulajdonosi bejegyzésből 782 - 34,6% - bejegyzés 2000 után történt (a most érvényes SZT jogerőre emelkedése után) Ők már pontosan ismerhették a szabályokat; milyen feltételek teljesítése szükséges az építkezéshez. A 782 darab 2000 után történt bejegyzésből 477 bejegyzés budapesti, 203 bejegyzés budaörsi című tulajdonosnak történt. Budapestiek 61%; budaörsiek 26 %. Jobb a budaörsiek aránya, mint a teljes tulajdonosi adatban. Az utóbbi években valamelyest növekszik a budaörsi tulajdonosok aránya.

A területen hosszabb ideje működik az egyes tulajdonosokat csoportba fogó, a víz- és csatornarendszer kiépítése érdekében létrehozott **Frankhegyi Víziközmű Társulat**.

A Társulat érdekeltségi területébe a meglévő lakóterületek melletti ingatlanok nem tartoznak bele.





A Társulat, a közművesítés első ütemeként megfogalmazott, a Naphegy utcából megközelíthető, de azt nem tartalmazó, a Puttony utcától a 9522/1 hrsz-ú vízmosásig tartó terület kérdéseivel foglalkozott. Részt vett a jelenleg érvényben lévő Szabályozási Terv tervezési folyamatában és elkészítette az 1. ütem területének geodéziai felmérését, elvi vízjogi engedéllyel rendelkező víziközmű terveit, valamint az érintett terület útszabályozási vázrajzait, amiket az érintett telkek tulajdonosaival egyeztetett, de teljes mértékben elfogadtatni nem tudott. Az általa elkészített vázrajzok – amit a tervezési folyamatban az Önkormányzat alapadatként rendelkezésünkre bocsátott – eltértek a jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervben szereplő közterületi kialakításoktól, egy helyen a tervezett közművesítéshez szükséges többlet közterület – 3 m széles gyalogút - kialakításával, és sok esetben a szabályozási tervben tervezettnél lényegesen kisebb útszélességek alkalmazásával. Ezeket a kisebb útszélességeket sem sikerült végrehajtani egyes tulajdonosok ellenállása miatt.

1.7. A településrész táji és természeti adottságainak vizsgálata

1.7.1. Tájhasználat, tájszerkezet, Természeti adottságok

A tervezési terület Budaörs mai lakóterületeitől északra, Budapest határától nyugatra, a Kőhegyig és északon a tájvédelmi körzet határáig húzódó meredek domboldal.

A domborzati és talajviszonyok, valamint az erózió esésvonali vízmosásokkal szabdalta fel a területet. Ezek a víz útját követve sok helyen Y alakban összefutnak és szigetként zárják közre a közülük kiemelkedő művelt területeket. A korábbi szőlőhegyi jellegnek megfelelően a terület megközelítése a lakóterület felől, a lejtő esésvonali irányában haladva, zömében a vízmosásokon történik. Ugyanakkor kialakultak rétegvonalon is utak, melyekről gyönyörű kilátás nyílik Budaörsre, és a távolabbi tájra.

Megváltozott azonban a terület besorolása és használata is. A korábbi kertes művelés még sok helyen megtalálható kistömegű, földszintes, egyszerű tetőidomú épületeivel, megjelentek azonban az ezekhez képest léptékekkel nagyobb, láthatóan nem ideiglenes használatra szolgáló lakóépületek is. Ez igen vegyessé teszi a terület tájképét, s első megítélésre a fák lombjai alatt megbúvó kis épületekkel beépített, igényes kertekként művelt terület nyeri el a területet látogató rokonszenvét.

Nem hagyható azonban figyelmen kívül az általános gazdasági környezet és annak tendenciái. A terület elhelyezkedésénél, adottságainál fogva igen keresett az agglomerációba kiköltözni kívánó budapestiek, illetve a Budapesthez közel letelepedni szándékozó, de a családiházás beépítés értékrendjéhez ragaszkodó letelepedni vágyók körében, mint leendő állandó lakóhely. Ez a tendencia azonban nincs összhangban a terület meglévő és tervezett besorolásával, ami hosszú távon fenntartani tervezett üdülőterületi besorolás.

A letelepedési folyamat jelentősen lelassult az elmúlt években, mivel a terület hasznosításához szükséges közművesítés és útépítés nem valósult meg, s ennek hiányában nem lehet építési engedélyhez jutni a területen. Tájvédelmi, környezetvédelmi szempontból ez a lelassulás mindenképpen pozitív hatású, hiszen így nincs mód arra, hogy csatornázottság és a felszíni vízvezetés megoldása nélkül benépesüljön a terület lakóház típusú, üdülőnek nevezett épületekkel.

A terület tájképi, terepi jellegzetessége a számos horhos, vízmosás. Ezek a vízmosások jelentős szerepet játszanak a terület felszíni csapadékvíz-elvezetésében. Az utóbbi években tapasztalt kevesebb lefutó vízmennyiség nem szabad, hogy megtévesszen bennünket, tényleges szerepét biztosan nem vesztette el a horhos, ezért vízvezető rendszerként való megszüntetésük semmiképp nem javasolt.



A teljes terület vízháztartásában valamint tájképi sajátosságaihoz hozzátartoznak a vízmosások, azonban rendezésük (helyenként veszélyes rézsűoldalak) valóban szükséges.

1.7.2. Védett, természeti területek

A tervezési területen sem helyi, sem országos természetvédelmi terület nincs. Azonban északról közvetlenül határolja a Budai Tájvédelmi Körzet valamint az Ökológiai Hálózat, délről pedig a tájvédelmi körzet fokozottan védett határa húzódik, amely egybeesik a Natura 2000 övezet határával. Az erdők közvetlen közelség vonzza az ott lakókat, szívesen kirándulnak, vagy épp ott futtatják kutyáikat, megnehezítve a természeti értékek védelmét.

A következő oldalakon bemutatjuk a jellegzetes terepet és a védett természeti területek lehatárolását.

1.8. A településrész zöldfelületi rendszerének vizsgálata

A Frankhegyet északról a Budai Tájvédelmi Körzet erdője határolja, míg délről Budaörs település családi házas lakóterülete. Maga a Frankhegy zöldfelületi szempontból átmenetet képez e két terület zöldfelületi aktivitása között, a terület megoldandó feladatai is ebből a sajátos helyzetből adódnak. A kedvező zöldfelületi és táji adottságok vonzó hatást gyakorolnak a szép panorámára és zöldbe lakni vágyó emberre, így az egykor zártkerti területen egyre-másra megjelentek a lakóházak is.

Zöldfelületi szempontból nagyon jó zöldfelületi borítottsággal rendelkezik a terület, legalább 80 %-os a fedettség. A közterületeken nagyon keskeny burkolt utak futnak, nincs kiépítve burkolt járda, sok telken most is csak kis nyaralóépületek állnak minimális burkolattal, a jelentős szintkülönbséget többségében még növényzettel borított rézsűfelületek hidalják át, a legtöbb közműtárgy is hiányzik. A terület sajátossága a felszíni vízelvezető horhosok, amelyek szintén cserjékkel borítottak (bár az illegális személtlerakás is jellemző).

A magántelkek fásítottsága is jelentős elsősorban azokon a telkeken, amelyen nem az utóbbi 10 évben épült, méretes lakóházak állnak. A területen egyértelműen látszik, hogy a hétvégi házas területen a növényzettel borított felület nagyobb, mint a lakóházas telkeken.

Ez a tény természetesen mondható: a hegyre életvitelszerűen költözők egy vagy két gépjárművel rendelkeznek, amelyeket tárolni kell, így garázs vagy burkolt parkoló épül, a telekre biztosítani kell a megfelelő behajtási lehetőséget, így a meredek terepet rendezni kell, támfalak és térburkolatok jelennek meg, a belátás ellen tömör kerítés véd. A hétvégi háznál nagyon alapterületű lakóházak terepre illesztése és a telek jó használhatósága érdekében tereprendeznek, teraszoznak, támfalak és lépcsők jelennek meg a kertben is. A hétvégi telek és a lakótelek zöldfelületi szempontból eltérő mutatókkal rendelkezik.

A Frankhegyen erdő besorolásba tartozik a Tűzkő hegyen lévő fás terület, amely nincs kifarcellázva, nem épült be. Fontos szerepe van a környezeti minőség fenntartásában, a tájkép jelentős eleme. Megmaradó, megtartandó zöldfelületi egység.

A Frankhegy közterületeinek növényállományáról részletes geodéziai felmérés készült, minden 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fa azonosításra került, melyről térképi kimutatást is készítettünk. Nagyon szépen látható, hogy jelentős zöldfelületi értéket képviselnek a fákkal gazdagon benépesített közterületek: a közlekedési felületek és a horhosok, a vízelvezetők is.



1.9. A telekstruktúra vizsgálata

A terület az 50-60-as években zártkertes területté alakult át, a telkek felaprózódtak. A 70-es években üdülőterületté, majd belterületté nyilvánították, az ehhez szükséges előzetes telekstruktúra és úthálózati rendezés nélkül. A telkek folyamatosan alakultak át, összevonták azokat tulajdonosaik és újraosztották az üdülő funkcionak megfelelőbb alakú telkekre. De ez a folyamat még nem teljesen zajlott le, szükséges annak folytatása. A következő oldalakon bemutatjuk a közterületek és a telkek legfontosabb jellemzőit.

1.10. Közlekedés

A tervezési terület közlekedési szempontból sok megoldandó problémát hordozó terület.

1.10.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A régmúltban kialakult esésvonali vízmosásokkal teljesen felszabdalta a területet, és sok helyen Y alakban összefutva szigetként zárják közre a közülük kiemelkedő telkeket. A korábbi szőlőhegyi jellegnek megfelelően a terület megközelítése a lakóterület felől, a lejtő esésvonali irányában haladva, zömében a vízmosásokon történik és történik. A nagyobb vízmosások között kialakultak rétegvonalon vezetett utak is, ezek azonban nem dominánsak a terület feltárásában.

Az így kialakult szerkezet néhány felvezető útra korlátozza a városközpont és a nagy kiterjedésű hegyoldal kapcsolatát (Kőhát utca, Naphegy utca, Cserebogár utcának nevezett feltöltött vízmosás). Ezek számos elágazással behálózzák a területet, de rétegvonalon egymástól kis távolságra fekvő területek elérését nem teszik lehetővé.

Nincs egy határozott és érthető rendszer, ami feltárná a teljes domboldal ingatlanait és lehetővé tenné egy rendezett, átjárható és átlátható terület kialakulását. Az úthálózat legnagyobb problémája, hogy nem teremt kapcsolatot a teljes tervezési terület részei között.

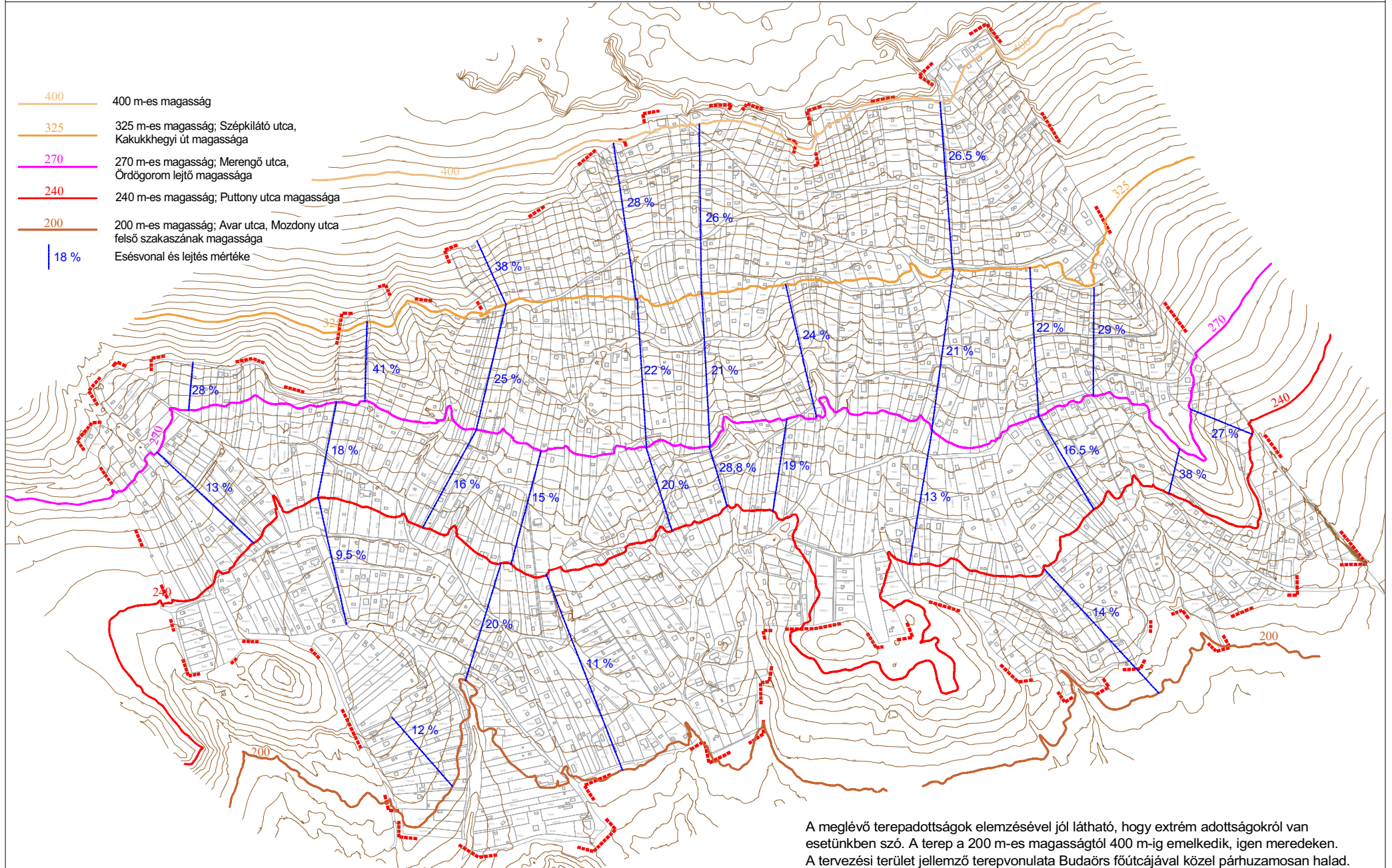
Ez a szerkezet jól működő volt külterületként, a szőlők, kertek gyalogos megközelítésére a városközponti lakóterületek felől, de nem alkalmas a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt gépjárműves és közszolgálati járművekkel történő megközelítés biztosítására üdülőterületen. **Csak a meglévő lakóterületi részeken történő állandó átjárással valósítható meg a tervezési terület két része közötti gépkocsis kapcsolat.**

Ez a megoldás a mai alig beépült viszonyok közepette még nem jelent problémát, de **a teljes 152 hektár benépesülése után tarthatatlan terhelést okozna** ez a megoldás a **Naphegy utca, Kőhát utca, Kossuth Lajos utca, Szabadság út környékén.**

A közterületek kiépítettségét megvizsgálva láthatjuk, hogy a meglévő kerítések, támfalak sok helyen eltérnek a jogi telekhatártól. Az elkerített területek mellett vannak olyan épített támfalak, lépcsők, melyek a meglévő terep-rézsúkkal együtt ugyancsak elzárják a vízmosás, közterület közösségi használatát. A közterületek használatát korlátozzák még az egyes telkek megközelítésére épített lépcsők, melyek javarészt a közterületen helyezkednek el, nem saját telken belül.

A meglévő keresztmetszetek rendkívül szűkösek; a kiépített útburkolat kb 3 méter széles a terület nagy részén. A korábbi vízmosásokba beépült útfelületek a környező telkek szintjéhez képest 2-3 méterrel lejjebb helyezkednek el. A következő oldalakon bemutatjuk a meglévő úthálózatot és problémáit.

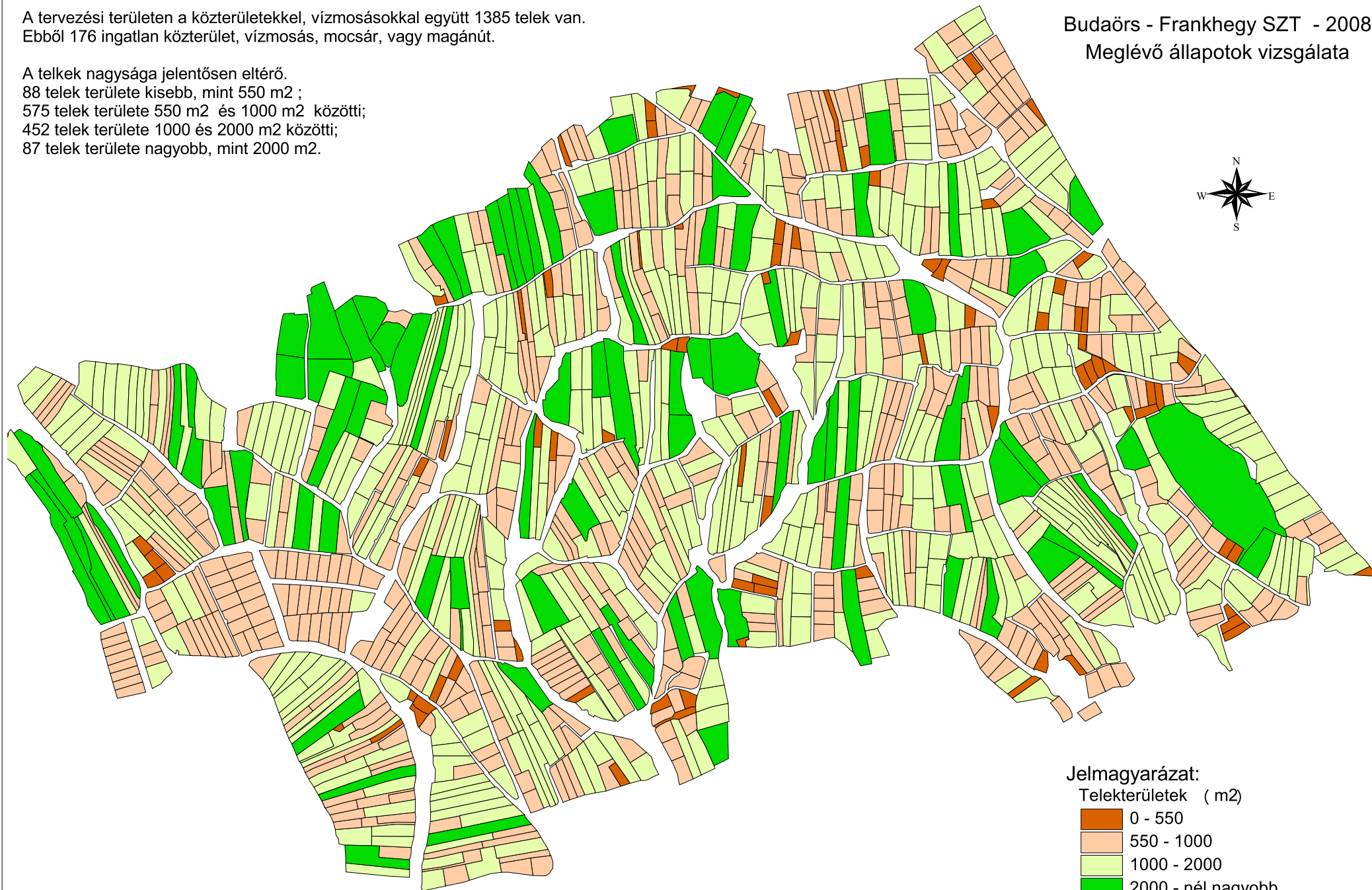
Budaörs - Frankhegy Szabályozás Koncepciója



A tervezési területen a közterületekkel, vízmosásokkal együtt 1385 telék van.
Ebből 176 ingatlan közterület, vízmosás, mocsár, vagy magánút.





A telkek nagysága jelentősen eltérő.
88 telék területe kisebb, mint 550 m² ;
575 telék területe 550 m² és 1000 m² közötti;
452 telék területe 1000 és 2000 m² közötti;
87 telék területe nagyobb, mint 2000 m².

Budaörs - Frankhegy SZT - 2008 Meglévő állapotok vizsgálata



Jelmagyarázat:

Telekterületek (m²)

-  0 - 550
-  550 - 1000
-  1000 - 2000
-  2000 - nél nagyobb

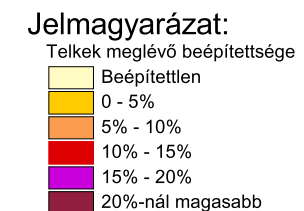
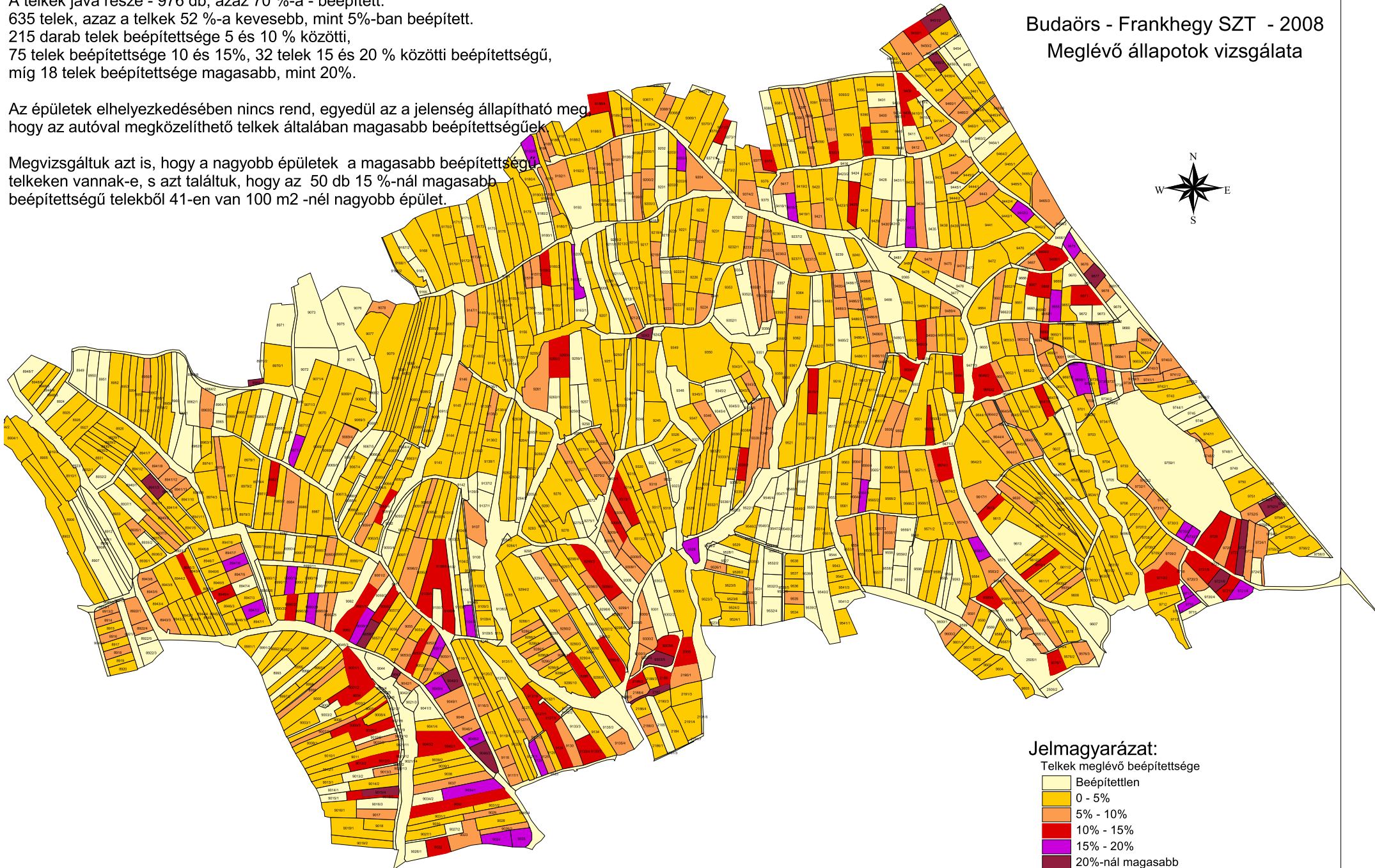
Meglévő telkek nagysága

A telkek java része - 976 db; azaz 70 %-a - beépített.
635 telkek, azaz a telkek 52 %-a kevesebb, mint 5%-ban beépített.
215 darab telkek beépítettsége 5 és 10 % közötti,
75 telkek beépítettsége 10 és 15%, 32 telkek 15 és 20 % közötti beépítettségű,
míg 18 telkek beépítettsége magasabb, mint 20%.

Az épületek elhelyezkedésében nincs rend, egyedül az a jelenség állapítható meg,
hogy az autóval megközelíthető telkek általában magasabb beépítettségűek.

Megvizsgáltuk azt is, hogy a nagyobb épületek a magasabb beépítettségű
telteken vannak-e, s azt találtuk, hogy az 50 db 15%-nál magasabb
beépítettségű telekből 41-en van 100 m² -nél nagyobb épület.

Budaörs - Frankhegy SZT - 2008 Meglévő állapotok vizsgálata



Telkek meglévő beépítettsége

Megvizsgáltuk a területen meglévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.

A területen 138 db tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlan van és 1 ingatlanon az Önkormányzat magánszeméllyel együtt tulajdonos. Ezek az ingatlanok javarészt a terület közterületi rendszerében, közösen használt területein találhatóak, nem építési telkek.

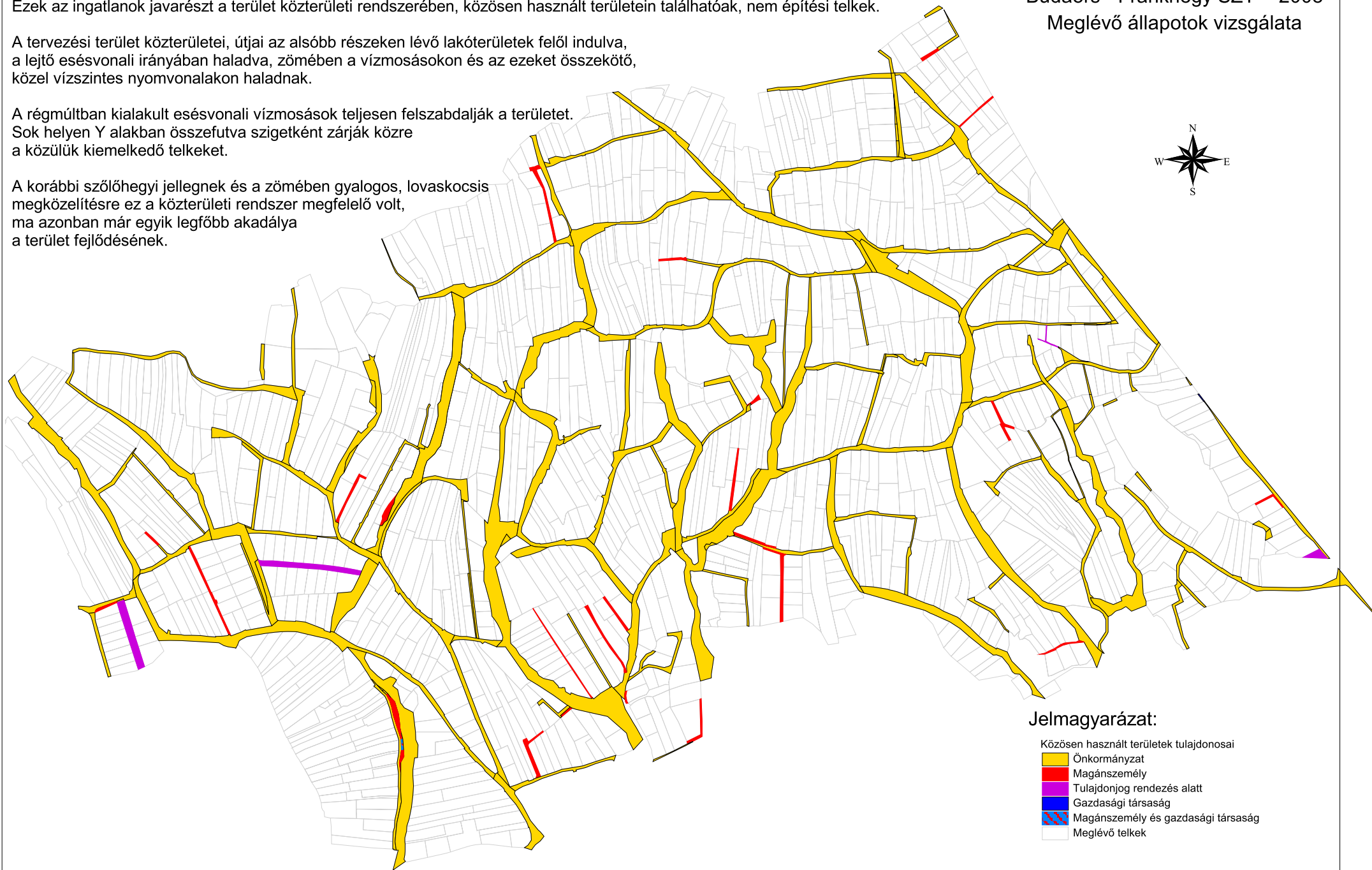
A tervezési terület közterületei, útjai az alsóbb részekben lévő lakóterületek felől indulva, a lejtő esésvonalai irányában haladva, zömében a vízmóságokon és az ezeket összekötő, közel vízszintes nyomvonalakon haladnak.

A régmúltban kialakult esésvonalai vízmóságok teljesen felszabdadják a területet.

Sok helyen Y alakban összefutva szigetként zárják közre a közülük kiemelkedő telkeket.

A korábbi szőlőhegyi jellegnek és a zömében gyalogos, lovaskocsis megközelítésre ez a közterületi rendszer megfelelő volt, ma azonban már egyik legfőbb akadálya a terület fejlődésének.

Budaörs - Frankhegy SZT - 2008 Meglévő állapotok vizsgálata



Jelmagyarázat:

Közösen használt területek tulajdonosai

- Önkormányzat
- Magánszemély
- Tulajdonjog rendezés alatt
- Gazdasági társaság
- Magánszemély és gazdasági társaság
- Meglévő telkek

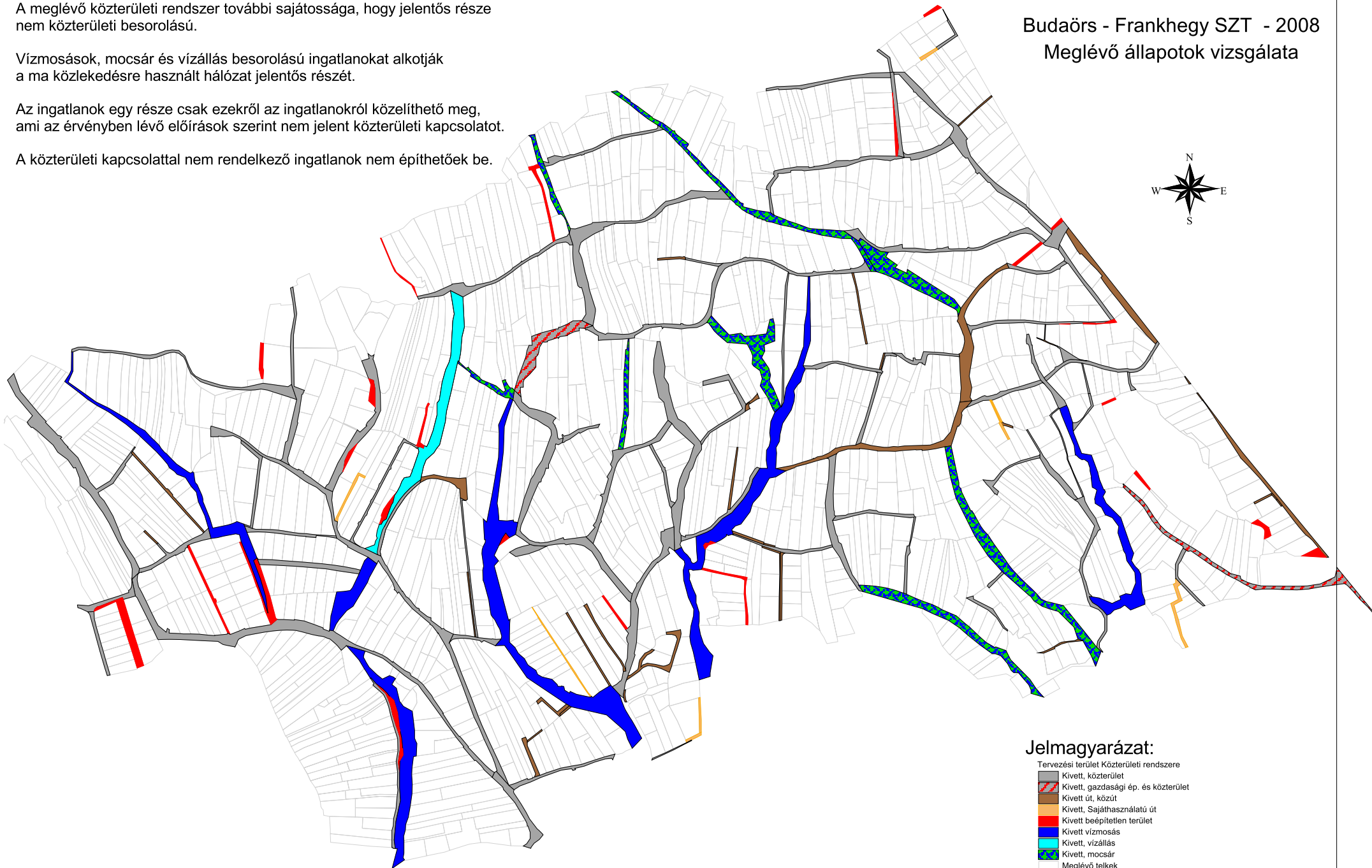
A meglévő közterületi rendszer további sajátossága, hogy jelentős része nem közterületi besorolású.

Vízmosások, mocsár és vízállás besorolású ingatlanokat alkotják a ma közlekedésre használt hálózat jelentős részét.

Az ingatlanok egy része csak ezekről az ingatlanokról közelíthető meg, ami az érvényben lévő előírások szerint nem jelent közterületi kapcsolatot.

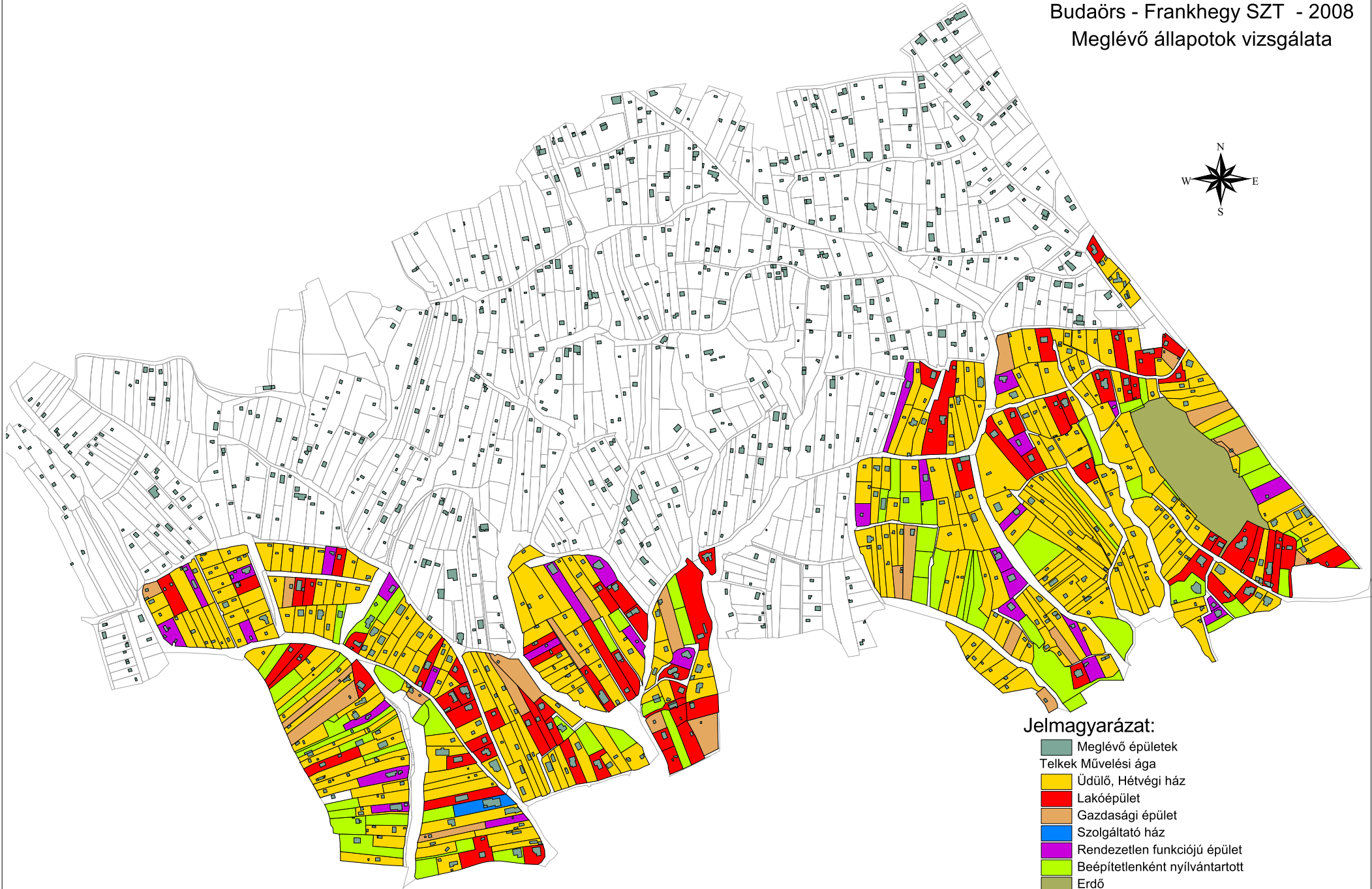
A közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok nem építhetők be.

Budaörs - Frankhegy SZT - 2008 Meglévő állapotok vizsgálata












Közösen használt területek művelési ága
földhivatali adatok alapján

Budaörs - Frankhegy SZT - 2008
Meglévő állapotok vizsgálata



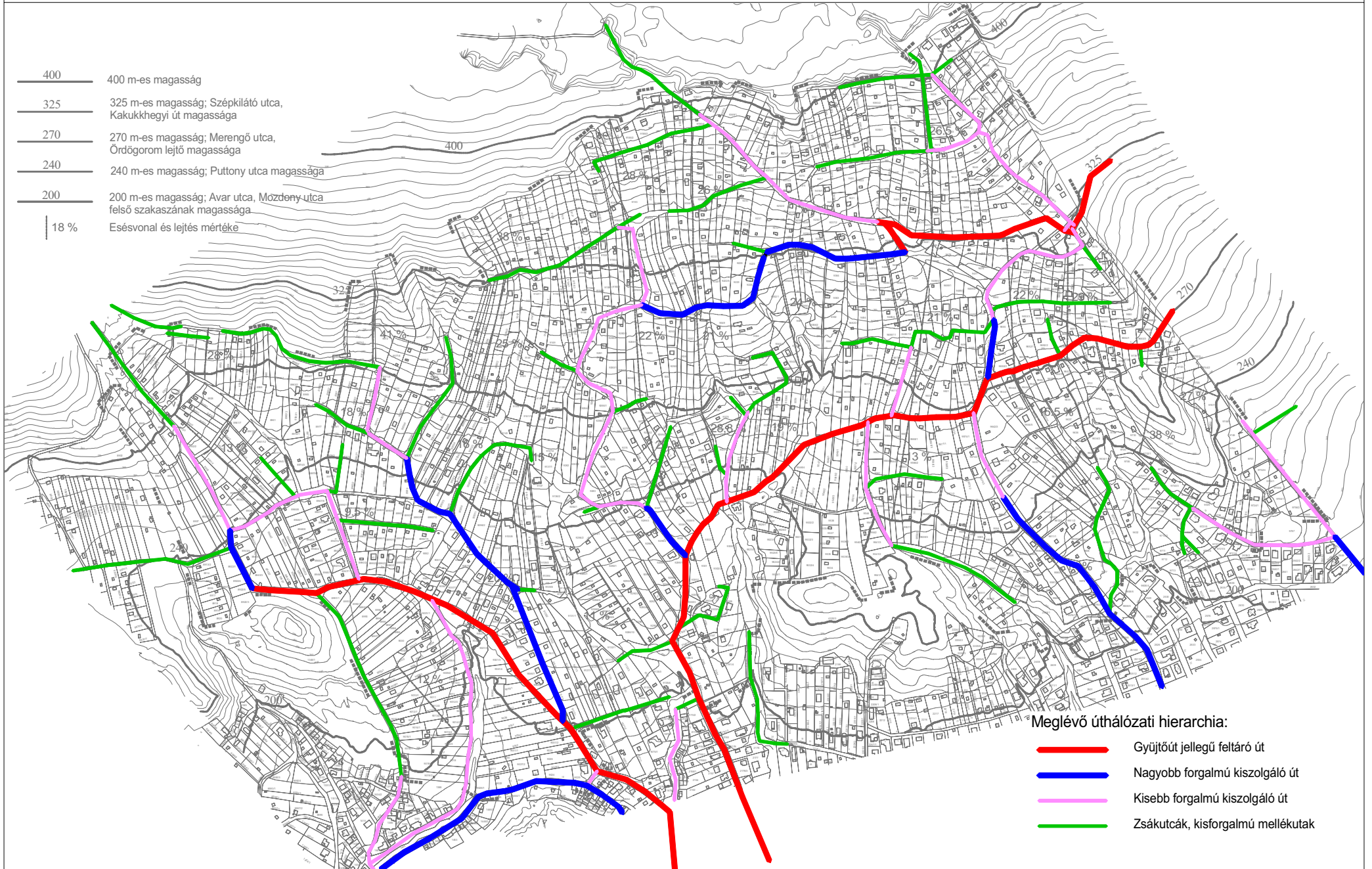
Jelmagyarázat:

-  Meglévő épületek
-  Telkek Művelési ága
-  Lakóépület
-  Gazdasági épület
-  Szolgáltató ház
-  Rendezetlen funkciójú épület
-  Beépítetlenként nyilvántartott
-  Erdő
-  Részletesen nem vizsgált tömbökben lévő telkek

Ingatlanok rendeltetése földhivatali adatok alapján

Budaörs - Frankhegy Szabályozás Koncepciója

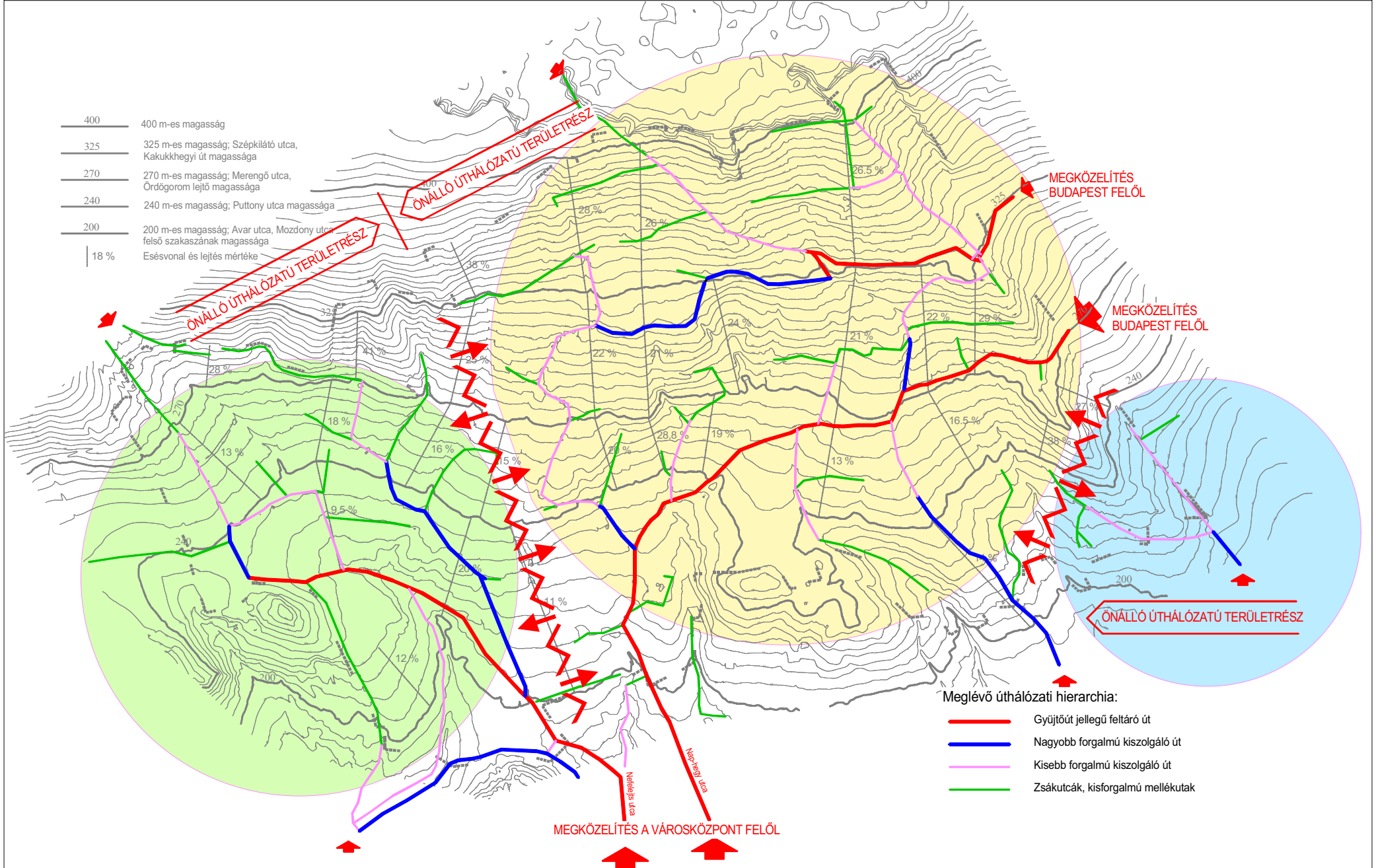
400	400 m-es magasság
325	325 m-es magasság; Szépkilátó utca, Kakukkhegyi út magassága
270	270 m-es magasság; Merengő utca, Ördögórom lejtő magassága
240	240 m-es magasság; Puttony utca magassága
200	200 m-es magasság; Avar utca, Mózdony utca felső szakaszának magassága
18 %	Esésvonal és lejtés mértéke



Meglévő úthálózati hierarchia:

- Gyűjtőút jellegű feltáró út
- Nagyobb forgalmú kiszolgáló út
- Kisebb forgalmú kiszolgáló út
- Zsákutcák, kisforgalmú mellékutak

Budaörs - Frankhegy Szabályozás Koncepciója





1.11. Közművesítés

Frankhegy jelentős területe hiányosan közművesített. Az elektromos ellátó hálózaton kívül csak bizonyos részeken épültek ki egyéb közművezetékek.

A meglévő lakóterületekhez kapcsolódó alsóbb területrészekben a tulajdonosok önerőből feljebb vezették az ellátó közmű vezetékeket. Az alsó területek nyugati részén (Zengő utca, Zúzvara utca) az elektromos és a vízellátás vezetékein túl kiépítették a szennyvízelvezető hálózatot is; a keleti részen (Merengő utca, Cserebogár utca, Tűzkőhegyi utca menti telkek) csak a vízellátás és az elektromos ellátás vezetékeit építették ki. Ugyancsak kiépítették a tulajdonosok a terület legmagasabb részén, a Frankhegyi Túristaház környékén a vízellátás és az elektromos ellátás vezetékeit. A keletkező szennyvíz ezeken a területeken ellenőrizetlenül elszikkasztásra kerül, vagy bevezetik a meglévő vízmosások árkaiba, jelentős talajszennyezést okozva a jórészt nyitott karsztos területen.

Tulajdonosi önerős kezdeményezés indult a Frankhegyi Víziközmű Társulat szervezésében akik a terület 1. ütemének közterületi szélességeinek kialakításánál és a közműépítéshez szükséges tervek elkészítésének fázisáig jutottak el. Ez a folyamat azonban egyes tulajdonosok ellenállása miatt nem volt végigvihető. Jelenleg az Önkormányzat megrendelése alapján folyamatban van az ivóvíz ellátás, a szennyvízelvezetés és a felszíni vízelvezetés megoldásához szükséges közművesítési tervek készítése. Jóváhagyásuk nem történt meg, a környezetvédelmi szakigazgatási szervek kifogásolták a tervek egyes megoldásait, módosítás vált szükségessé, melyet a szabályozási terv elfogadása után javasolunk elkészíteni.

1.12. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

A Frankhegyen lévő lakóházak és hétvégi házak kb. $\frac{3}{4}$ -ed részén nincs közüzemi vízellátottság, a tulajdonosok egyedi megoldással jutnak vízhez. Ebből következően a csatornázottság sem jellemzi a területet, a tervezési terület dél-nyugati csücskén található területegységet kivéve. A felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területen ez az állapot nem tartható tovább fenn, az épületek használatának körülményeit rendezni, szabályozni kell.

A területen jelenleg egyéb környezetvédelmi probléma nem található.



2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Frankhegy egy **fejlődésében megrekedt**, de a rekreáció, pihenés, letelepedés szempontjából **kiemelkedő értékekkel rendelkező terület** közvetlen Budapest szomszédságában.

Frankhegy Budaörs központi lakóterületei felett, a Budai-hegyek déli lejtőjén, közvetlenül a budapesti határ mellett helyezkedik el. Teljes **területe a város** meglévő lakó- és intézményi funkciójú **területének mintegy 18%-a**. Frankhegy évszázadokig Budaörs szőlőhegye, majd gyümölcsös területe volt. A régmúlt felszíni mozgásai, valamint a domborzati és talajviszonyok következtében kialakult erózió esésvonali vízmosságokkal szabdalta fel a területet. Az 50-60-as években zártkertes területté alakult át; a **70-es években üdülőterületté**, majd belterületté **nyilvánították**, az ehhez szükséges előzetes közterületi **rendezés** és telekátalakítás **nélkül**.

Budaörs helyzete, a fővároshoz közeli fekvése, a közlekedést javító intézkedések következtében a terület egyik fő célterülete volt a főváros közelében letelepedni kívánóknak. A tervezési terület domboldala, a déli fekvésű lejtő, a dombok közötti völgyekkel, rálátással a városra és befejezve a meredekebb hegyoldal fenyveseivel és festői kopáiraival rendkívüli természeti szépség, mely igen keresett helyé tette korábban a terület egészét. Ezt mutatja az a tény is, hogy a telkek tulajdonosai döntő mértékben (71%) budapesti lakosok. Frankhegy és a szomszédos domboldal az egyik utolsó potenciális célterülete a **Budapest vonzáskörzetében** agglomerációs letelepedéshez beépítési lehetőséget keresőknek. Ez a letelepedési szándék azonban nem illeszthető be a terület meglévő és hosszú távon fenntartani tervezett üdülőterületi besorolásába.

A településrész szerkezete átláthatatlan, kusza, nem alkalmas korszerű infrastruktúra hálózat kialakítására. Ellentmondás van a településrész kialakult útszerkezete és a terep jellegzetessége között. A kialakult úthálózat sok része igen meredek, autóval nagyon nehezen járható; az utcák keskenyek, az útburkolatok és a gépjárműves közlekedésre kitaposott földutak általában egy nyomsáv szélességűek, közszolgálati járművel (tűzoltó, mentő) a terület nagy része megközelíthetetlen.

Jelentős különbség van a közterületek mai jogi határai és a valóságban érzékelhető közterületi 'határok' között. A valóságban javarészt a cserjékkel sűrűn benőtt - relatíve nagy - rézsűk alkotják az érzékelhető határokat; míg a jogi határok – javarészt - a rézsűk tetején, túloldalán vannak.

A keskeny utcákat tovább szűkítik a tulajdonosok által az utcák és a telkek közötti szintmagasság leküzdésére épített lépcsők, rámpák, valamint a szintén tulajdonosok által létesített - egységes tereprendezési terv hiányában egyedi megfontolások alapján - épített támfalak. A rámpák és a lépcsők java része a közterületeken került kialakításra, jelentősen akadályozva a szélesebb útfelületek, vagy járdák kiépítését a jelenlegi állapotban.

A ma közterületként használt ingatlanok nagy része nem közterületként van nyilvántartva a földhivatali nyilvántartásban. Emiatt az ezekről a „kvázi közterületek”-ről megközelíthető telkek nem minősülnek építési teleknek.

A frankhegyi ingatlanok **beépülése jelentős hatást gyakorol** a Frankhegy domboldala alatti **meglévő alsóbb lakóterületekre**. Az infrastruktúra hálózat kialakításának részletei nagyban befolyásolják ezt a hatást. Jól átgondolt és strukturált közműfejlesztés nélkül a hegyoldal beépülésével előállhat egy olyan helyzet, hogy a lejövő szennyvíz, csapadékvíz, rétegvíz kárt okozhat a meglévő lakóterületen. Megfelelően átgondolt megoldások hiányában akár a meglévő elemek jelentős átépítése is szükségessé válhat.



Ezt elkerülendő az érvényben lévő, 2000-ben elfogadott HÉSZ az üdülőterületi besorolás fenntartása mellett kiszabályozta a meglévő úthálózati elemek szélességeit, kötelezővé tette az épületek építését megelőzően a vízellátás, szennyvízelvezetés kiépítését. Az utcaszélesítés és a közműépítés azonban csak a terület kisebb részein, ott is részlegesen valósult csak meg.

Teljesnek mondható a terület **elektromos ellátása**. A meglévő lakóterületekhez kapcsolódó **alsóbb területrészek**en, és a terület **legmagasabb részén**, a Frankhegyi Turistaház környékén a tulajdonosok önerőből **kiépítették a vízellátás vezetékeit**, de **szennyvízelvezető hálózat csak az alsóbb területek nyugati részén** (Zengő utca, Zúzvara utca) épült ki.

A vízzel ellátott, de csatornával nem rendelkező területek **jelentős szennyezést** jelentenek a meglévő környezetre, mivel kiépített vízellátó hálózattal rendelkeznek; szennyvíz-elvezető, -kezelő rendszerük azonban nincs kiépítve sem közszolgáltatás szintjén, sem egyedi telkenkénti megoldásként. A TÖRSVIZ kft-től kapott adatszolgáltatások azt igazolják, hogy szippantási szolgáltatást sem vesznek igénybe. A keletkező szennyvíz ellenőrizetlenül elszikkasztásra kerül, vagy bevezetik a meglévő vízmosások árkaiba, jelentős talaj-szennyezést okozva a jórészt nyitott karsztos területen. Számos lakóépületként hasznosított ingatlan is található ezen a területen. Budaörs elfogadott Környezetvédelmi Programja is vizsgálja ezt a problémát, megállapítja, hogy a felszín alatti vízszempontjából fokozottan érzékeny, megfelelő geológiai védelemmel nem rendelkező karsztterületen ki kell építeni a szennyvízelvezetés hálózatát, mivel **az egyedi szennyvízkezelés, különösen pedig a szennyvíz szikkasztása jelentős környezeti kockázattal járna**.

Frankhegy teljes területének beépülése esetén – a meglévő úthálózati elemek fejlesztése nélkül – ellehetetlenülne a területen belüli közlekedés és tarthatatlan terhelést okozna a Frankhegy alatti lakóterületeken (Cserebogár utca, Naphegy utca, Kőhát utca, Kossuth Lajos utca, Szabadság út).

A terület meglévő úthálózata nem alkalmas a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt **gépjárműves megközelítés biztosítására, településszerkezete** jelenlegi formájában **nem alkalmas üdülőterületi beépítésre**.

Mindezzel együtt **benne rejlik a területben egy kiváló adottságú zöldövezeti üdülő/lakóterület kialakításának lehetősége**, minek érdekében nagyon határozottan fel is lép a tulajdonosok egy része. E kettősség a korábbi zártkertes domboldal 1978-ban lezajlott, átalakítás nélküli belterületté minősítése óta folyamatosan jellemzi a területet és sok, egyre mélyebb konfliktus forrásává vált.

A terület jelenlegi állapota lassan, de folyamatosan hanyatló. A telkek nagy részén a mezőgazdasági művelés megszűnt; az üdülő funkció létesítményei csak kevéssé épültek ki, megjelentek olyan épületek, melyeket tulajdonosaik lakóépületként kívántak használni, de a körülmények miatt ez nem valósult meg. Az elhagyott, fejlesztésre váró területen jelentős a vadkár és a helyi biztonság is nehezen tartható fenn; gyakoriak a betörések, lopások.

Ez a megrekedt és lassan romló állapot hosszú távon nem tartható fenn. Mindenképpen változtatni szükséges, **rendezni kell a terület problémáit** a rész-területek adottságaitól függően vagy fejlesztés megvalósításával, vagy az építési lehetőségek korlátozásával. Budaörs város Integrált Városfejlesztési Stratégiája fejlesztési akció-területként határozza meg Frankhegyet.

A tulajdonosok csoportja koránt sem homogén, bár a terület értékeinek megítélése közel azonos minden tulajdonosi csoport esetében. A terület értékét növeli a sok zöldet tartalmazó természetes környezet; a szép kilátás; az átmenő gépjármű-forgalomtól való mentesség; Budapest közelsége.



Hátrányos azonban a közművesítés hiánya, a terep meredeksége és az utcák kiépítetlensége miatt nehézkes gépkocsis közlekedés és sok esetben a közterületeként használt területek jogi rendezetlensége, ami miatt nem minősíthető építési teleknek az ingatlanuk.

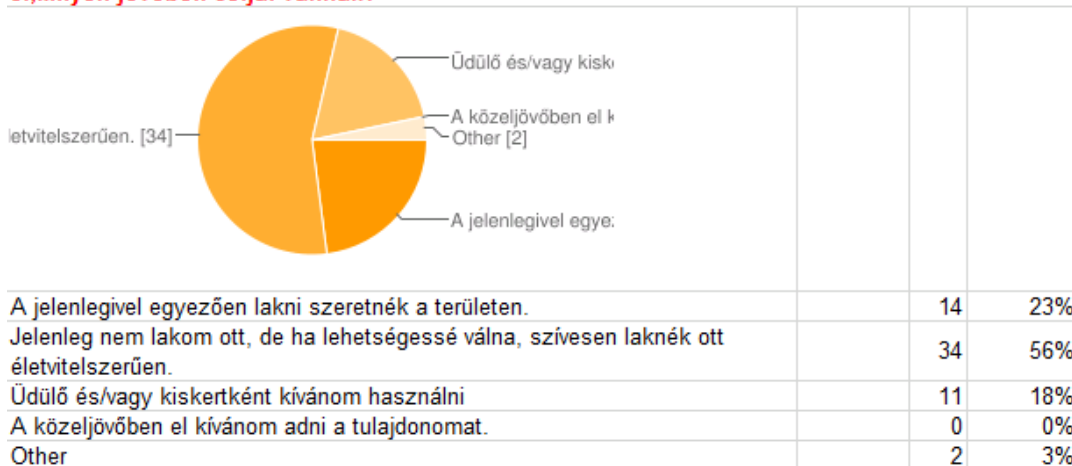
Az ingatlanpiac nem érzékeny, lassan reagál az ingatlanok építésjogi problémáira. Az árak meghatározásakor és a vásárlás eldöntésekor a piaci szereplők nem tájékozódnak a piacon lévő ingatlan teljes jogi státusáról, az építés feltételeiről. Az ingatlanforgalmazók sem érdekeltek abban, hogy teljes körűen tájékoztassák a leendő vevőt az építési lehetőségekhez szükséges feltételekről, azok megvalósíthatóságáról. Emiatt a tulajdonosok tényleges célja gyakran eltér a lehetőségektől.

A tulajdonosok között vannak, akik szeretnék **fenntartani a hétvégi kertészkedést, hétvégi pihenést** a telkükön és nem tervezik a közeljövőben annak közművesítését, beépítését.

Vannak többen, s érdekeiket markánsan képviselik is azok, akik változást szeretnének a területen, be szeretnék építeni a telküket, esetleg szeretnének lakóterületi minősítést szerezni, vagy már lakóingatlanul rendelkeznek közművel, vagy anélkül. A terület alsó, déli részén, és a budapesti közigazgatási határhoz közel eső részeken jelentős nagyságú épületeket építettek a tulajdonosok.

A meglévő lakóterületi részek folytatásában lévő területről – Naphegy utca és környéke, Tűzkőhegyi utca - határozott tulajdonosi kérésként fogalmazódott meg az ingatlanok lakóterületté való minősítése. Ezek az ingatlanok javarészt beépítettek és részlegesen közművesítettek, de a város vezetése és a Képviselőtestület hosszú távon is az üdülőterületi besorolást látja szükségesnek fenntartani. A különböző tulajdonosi fejlesztési elképzeléseket jól mutatja a tulajdonosok körében végzett felmérésből kivett részlet:

3., Milyen jövőbeli céljai vannak?



A terület nagy részét illetően nem fogalmazódott meg a lakóterületté való minősítésnek az igénye, egyértelmű azonban, hogy az üdülőterületi besorolástól függetlenül, új épületek tervezésekor nem időszakos használatot terveznek az építetők, hanem állandót.

A tulajdonosok nagy része kívár, **várja hogyan alakul a terület sorsa**, s lépéseit majd ennek megfelelően fogja kidolgozni. A ma is lakóépülettel rendelkező tulajdonosok igénylik a terület infrastruktúrájának kiépítését.



Sajátos adottság a terület fejlesztésének, kiépítésének költségessége. A terepadottságok következtében az átlagos, sík terepi bekerülési költség két-háromszoros értékét is elérheti pl. a csatornázás, útépítés költsége. Emiatt érintett lehet a tervi döntések következményeivel egész Budaörs lakossága, és Önkormányzata, mivel az esetlegesen ide fordítandó önkormányzati fejlesztési források jelentősen csökkenthetik a város más területeire fordítható önkormányzati eszközöket.

3. FRANKHEGY SWOT ANALÍZISE:

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • vonzó természeti környezet; • jelentős mennyiségű és minőségű zöldfelület • alacsony környezetterhelés • kedvező fekvés • tudatos fejlesztési és szabályozási szándék • erős a lakosság egy részének az identitása 	<ul style="list-style-type: none"> • a környezettudatos gondolkodás meghonosítása • A telektulajdonosok együttműködési készségének javulása • A Víziközmű Társulat és a Rész-Önkormányzat pozitív befolyása (partnerség kiépülése) • Infrastruktúra fejlesztése, kiépítése (teljes közművesítés, úthálózat kialakítása) • A tömegközlekedés fejlesztése által a városrész elérhetősége kedvezőbbé válik
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • domborzati adottságok • a terepviszonyokból adódó nehéz megközelíthetőség • közművek hiánya • megfelelő jogi háttér hiánya • eltérő tulajdonosi szándékok • jelentős alacsony komfortfokozatú ingatlanállomány • az úthálózat nagy része nincs véglegesen kiépítve • a közösségi élet helyszíneinek hiánya • erózió- és csúszásveszély • költséges a fejlesztés 	<ul style="list-style-type: none"> • spontán építkezések folytatódása; az agglomerációban megjelenő lakónépeség letelepülése a terület rendezése előtt • vízmosságok elépítése, feltöltése • erózió • környezeti állapot megóvásának hiánya, a közművesítetlen területek jelentős környezetszennyezése • túlzott „lakóterületi-szándék” nyomása • A telektulajdonosok együttműködési szándékának hiánya ellehetetleníti a megfelelő infrastruktúra kiépítését, a szabályozást • A burkolt felületek további növekedésével nő a lefolyó vízmennyiség, amely meghaladja a felszíni csapadékvíz-elvezetés kapacitásait az alsóbb területeken • Partnerség hiánya, jelentős forráshiány



II. A KÉSZÍTENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEI:

4. 2009-BEN ELFOGADOTT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ TARTALMA:

A 2009-ben elfogadott Szabályozási Konceptióban az alábbi megállapítások, döntések kerültek rögzítésre a terület jövőképeire vonatkozóan:

4.1. 2009-ben elfogadott Konceptió: A jövőképet befolyásoló egyéb szempontok:

Megfelelő fejlesztő erő és befektetendő tőke hiányában a terület nem tud fejlődni, mert a terület úthálózatának, szennyvízelvezetésének, vízelvezetésének kiépítése költséges, jelentős tőkebefektetést igényel.

Megfelelő út- és közműhálózat hiányában a terület fejlesztése nem lehetséges, nem célszerű, a meglévő beépítettség szinten tartása, esetleges visszaszorítása a szakmailag elfogadható lehetséges célkitűzés, mert a terület további beépítése csak fokozná a már meglévő, a jelenlegi viszonyok között megoldhatatlan problémákat.

Ha meg szeretnénk szüntetni a területtel kapcsolatos jelenlegi problémákat, akkor meg kell találni azt a megoldást, ahol **a meglévő gazdasági, jogszabályi környezetben** működve is megtalálható az az **értéknövekedés, ami a fejlesztéshez szükséges befektetendő pénzeszközök megtérülését jelenti minden szereplő számára.**

A mai gazdasági, jogi környezetben **csak a tulajdonosoknál jelentkező telekérték változás jelentheti a befektetendő pénzeszközök megtérülését**, más szereplőkre vonatkozóan szinte semmilyen anyagi előny nem származik. Az Önkormányzat részére a kulturált lakókörnyezet okozta presztízs-növekedés és a meglévő problémák megszűnése lehet előnyös; valamint figyelembe veendő az Önkormányzat felé fizetendő adókból származó bevétel.

A javasolt megoldásokban **összhangba kell hozni a terület fejlesztéséhez szükséges befektetendő pénz mennyiségét és a fejlesztés után létrejövő területi értéket**, hogy a meglévő tulajdonosi struktúra mellett is megvalósíthatóvá váljék a terület rendezése. Jelen fázisban nagyon fontos adat a tervezendő fejlesztések megfogalmazásakor az, hogy a terület rendezésének költségei több milliárd forint befektetést igényelnek, s a meglévő telekszámokkal kalkulálva és egy telekre vetítve is több millió forintot költséget jelentenek telkenként.

A terület **megoldásának** hosszútávú iránya az infrastruktúra fejlesztéssel együtt járó **lakóterületté válás. Csak a lakóterületté válást tartalmazó célkitűzés** lehet olyan vonzó és pénzügyileg **rentábilis**, aminek érdekében elvárható a tulajdonosi kör aktív részvétele a terület fejlesztésében.

Szakmai állásfoglalásunk alapján a terület rendezett és jó minőségű lakókörnyezetet eredményező átalakulása, valamint a Frankhegy alatti lakóterületek védelme érdekében **szükséges egy átlátható és járható úthálózat kialakítása**, megfelelő közterületi méretekkel; és szükséges az ellátó közműhálózat – beleértve a felszíni vízelvezetést is – kiépítése. Ezek megvalósítása nélkül nem javasolt a lakóterületi átszervezés.

Ennek megvalósításához feltétlenül **szükséges a terület tulajdonosai és az Önkormányzat között** a megfogalmazott fejlesztési cél megvalósítása érdekében **történő hatékony együttműködés és aktív szerepvállalás.**



A készülő szabályozási tervnek **fontos feladata az átalakulás előkészítése és szabályozása**, mivel jelentős eltérés tapasztalható a tulajdonosok és a szakmai, önkormányzati szervezetek álláspontja között abban a tekintetben, hogy mi a szükséges infrastruktúra mértéke az átalakuláshoz. Megoldást kell találni a Helyi Építési Szabályzatban a területen már meglévő lakóépületek és újonnan létrejövő lakóépületek építhetőségi problémáira.

4.2 A 2009-ben elfogadott fejlesztési javaslat:

Javasoljuk hozzunk létre egy magas minőségű, igényes környezeti kultúrájú területet, mely jelentős presztízsnövekedést eredményez a település egésze és az ott lakók számára.

A területen egy rendezett tulajdonviszonyú, alacsony beépítettségű, magas zöldterületi fedettségű, infrastruktúrával - közlekedési, közmű- és hírközlési hálózat, felszíni vízelvezetés - teljesen ellátott, pihenésre, rekreációra alkalmas, csendes, természet-közeli, zöldövezeti emberi környezet jön létre, melyben az épített elemek és a természeti tényezők egymás mellett létezve, egymást kiegészítve alkotnak egy - hosszútávon életképes - üdülőterületből fokozatosan lakóterületté váló területi egységet.

Cél a 2-4 hálószobás, földszint+1 szintes – esetleg lejtővel ellentétes oldalon alápincézett – családiház, villaépület építési lehetőségének megteremtése. Akadályozzuk meg az aránytalan, a lejtő felőli oldalon túl magas épületek létrejöttét, de tegyük lehetővé kilátó-pontok kialakítását az épületen belül, hiszen a domboldal felé eső páratlan kilátás az egyik értéke a területnek.

Tegyük lehetővé, hogy **120 – 180 m² földszinti nettó területű villaépületek** épülhessenek.

Ez az a minimális terület, ami ma elvárt a villákat építő módosabb tulajdonosi réteg esetén. Ennek lehetővé tételét indokolja a terület jelenlegi értéke és a fejlesztéshez szükséges nagymértékű tulajdonosi hozzájárulás. Ezt a lakóformát kereső réteg képes arra, hogy finanszírozza a terület rendezésének költségeit és ez a telektípus az, ami lehet annyira vonzó itt Budapest szomszédságában, hogy a telekértéke fedezze a befektetett pénzeszközöket.

Elengedhetetlen feltétel a terület gépjárművel való korrekt feltárása, az úthálózat kiépítése oly módon, hogy a kiépítés akadályozza meg a területen közlekedő gépjárművek sebességének indokolatlan, s a lakók nézőpontjából káros felnövekedését.

Hozzuk létre átlátható és **jól járható úthálózatot**, ahol a feltáró úthálózat fő elemeinek meredeksége nem haladja meg a 10%-ot. A terület logikus feltárása a rétegvonalakkal párhuzamosan vezetett, a vízmosásokat műtárgyakkal merőlegesen keresztező útvonalakkal valósulhat meg.

Hozzuk létre egy **magas minőségű közterületi kiépítettséget**, mely tovább emeli a terület presztízsét és az egyes telkek értékét. Az utak burkolt felületének szélessége és vonalvezetése, a szegélyek geometriai vonalvezetése és a növényzet-telepítés, utcabútorok akadályozzák meg a közlekedés felgyorsulását; legyen elegendő közterületi szélesség ezen részletek elhelyezéséhez.

Jöjjön létre egy megfelelően méretezett kisbuszos tömegközlekedési lehetőség, a személygépkocsi közlekedés alternatívájaként.



Tegyük lehetővé a területet ellátó intézmények létrejöttét. Az intézmények kialakításának tervezésekor és méretezésekor a teljes terület kiépítésével és a tágabb környezet ellátásának minőségi emelésével is kell számolni.

Épüljenek ki a területet ellátó közműhálózatok, s a felszíni vízvezetés műtárgyai.

Rendezzük természetközeli eszközökkel a meglévő, megmaradó vízmosságokat. Legyenek ezek a terület érdekességei, lehetőség esetén zöld foltjai, melyek kis víztározóként részt vesznek a felszíni vízvezetés szükséges mértékű vízvisszatartásában.

4.3 A 2009-ben elfogadott területfelhasználási javaslat:

A terület hosszútávon javasolt területfelhasználása: kertvárosias lakóterület.

A terület rendezett és jó minőségű lakókörnyezetet eredményező átalakulása, valamint a Frankhegy alatti lakóterületek védelme érdekében – a lakóterületté minősítést meg kell előznie:

- a közterületek tervezett szabályozási szélességének megvalósítása;
- a szükséges közművesítés – beleértve a felszíni vízvezetést is – kiépítése;
- a feltáró jellegű, hálózati szerepű közterületeken az útburkolatok megvalósítása.

Az összes feltételnek jelenleg ma egyetlen ingatlan sem felel meg, bár a meglévő lakóterületi részekhez kapcsolódó déli részen vannak vízzel, csatornával ellátott, mozaikszerűen elhelyezkedő ingatlanok, melyek beépítettsége és használata egyértelműen lakóterületi jellegű.

A megvalósíthatóság érdekében az átalakulás mikéntjére általunk javasolt megoldás lényeges eleme, hogy egységesen kell kezelni az egész területet, csak a szakmailag szükséges fejlesztések megvalósítása után javasolt a lakóterületi átalakulás megvalósítása. Javaslatunk tartalmát jelentősen befolyásolja az a megfontolás, mely a megvalósításhoz szükséges pénzügyi teher felvállalásában az Önkormányzat mellett a tulajdonosoknak is nagy szerepet szán, lévén a tulajdonosoknál fog megjelenni a fejlesztés eredményeként létrejövő értéknövekedés is.

Emiatt a terület beépítésre szánt területének egészét Hétvégiházás üdülőterületbe javasoljuk besorolni a Szabályozási tervben, a jelenleg érvényben lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően.

Ez a megoldás egyértelmű, mindenki számára azonos helyzetet létrehozó, konzervenszen végigvihető megoldás. A közművesítésben előrehaladott tömbök természetszerűleg elsőként minősülhetnek át lakóterületté a szükséges fejlesztések megvalósítása után.

Ebben az esetben teljesen egyértelművé tehető a tervekben, hogy a szabályozásra, közművesítésre a területet beépítése és lakóterületté való minősítése érdekében van szükség, s ezek a fejlesztési akciók jelentős telek-érték növekedést eredményeznek. Ez a megoldás jelentősen segítheti a területen szükséges fejlesztések megvalósítását. E megoldás előnye, hogy egyértelmű feltételrendszer mellett, ütemezett és a teherviselés szempontjából egyértelmű helyzetet teremtve tud megvalósulni a terület fejlődése.



A megvalósítás részletei és az azt befolyásoló szabályozási tervi megoldások azonban rendkívül különböző szituációt eredményezhetnek a megvalósítást lehetővé tevő gazdasági környezet nézőpontjából az Önkormányzat és a lakosság számára.

A túlzott mértékű önkormányzati szerepvállalás elkerülhetősége érdekében szükséges biztosítani az érintett tulajdonosi kör egységes szerepvállalását a szükséges fejlesztések elvégzésében.

Mindezek mellett az Önkormányzatnak gondoskodnia kell arról, hogy a kialakuló új lakott terület ellátásához szükséges intézmények megvalósuljanak, és a város lentebbi területein meglévő infrastruktúra képes legyen fogadni a terület kibocsátásait is.

A terület adottságai lehetővé teszik egy igényes környezeti feltételek között megvalósuló, az átlagostól magasabb minőségű intézmény-együttes megvalósítását, mely Budaörs lakosságának nagy része számára pozitív változást jelenthet.

4.4 A 2009-ben elfogadott településszerkezeti javaslat:

Az előzmények és a tervi tapasztalatok alapján az egyik legproblémásabb része a terület adottságainak a közterületi rendszere.

A javasolt szabályozás alapja a **teljes domboldal közlekedési, megközelítési problémáinak megoldásához** szükséges struktúra létrehozása, azaz a tervezett úthálózati hierarchia kialakítása és az ehhez szükséges közterületi szélesség létrehozása kell legyen.

A szabályozás szempontjából az alábbi elvárások fogalmazhatóak meg a tervezett közterületi rendszerrel kapcsolatosan:

- Szüntesse meg a terület egyes részei közötti átjárhatatlanságot, alakuljon ki átlátható és összefüggő rendszer és hierarchia.
- Közterület kell legyen minden olyan ingatlan, mely
 - a területet feltáró úthálózat eleme
 - a területet ellátó közműrendszer – beleértve a felszíni vízvezetés megoldásait is - hálózati jelentőségű elemének létesítéséhez szükséges.
- A feltáró úthálózat fő elemeinek meredeksége ne haladja meg a 10%-ot.
- Az utak burkolt felületének szélessége és vonalvezetése, a szegélyek geometriai vonalvezetése és a növényzet-telepítés, utcabútorok akadályozzák meg a közlekedés felgyorsulását; legyen elegendő közterületi szélesség ezen részletek elhelyezéséhez.

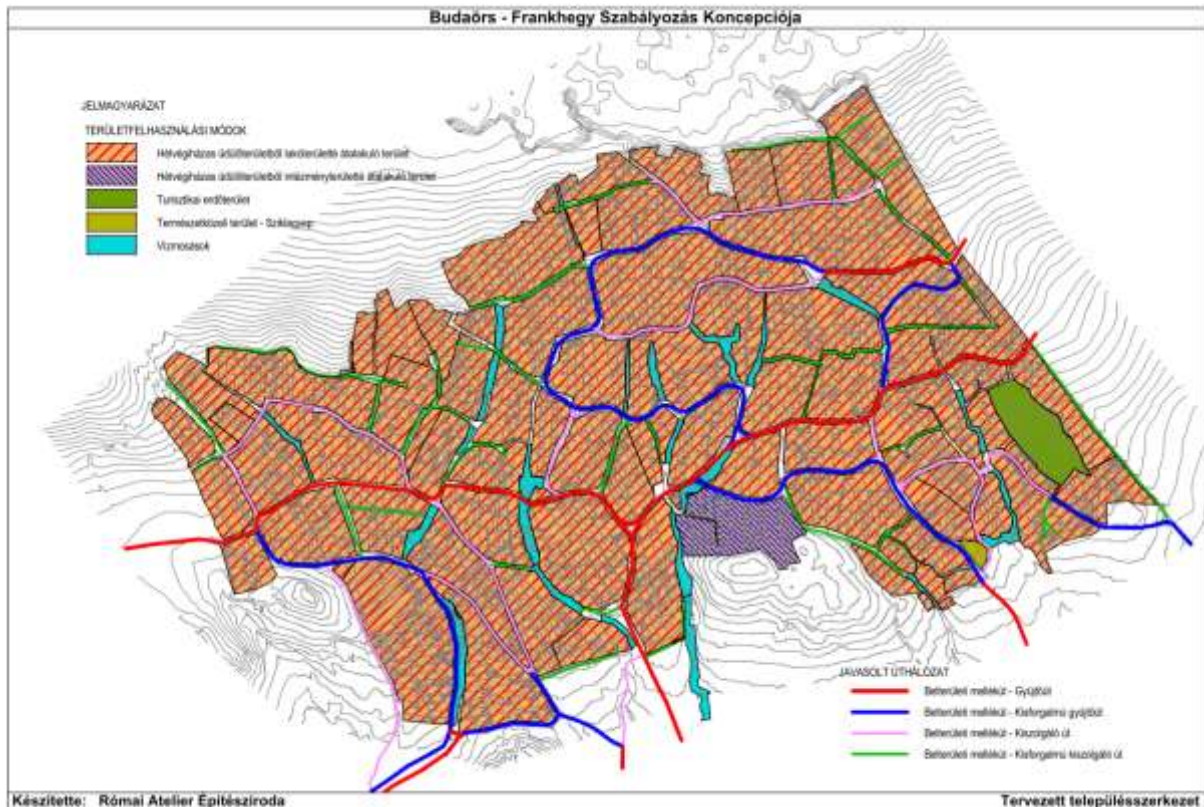
A terület logikus feltárása a **rétegvonalakkal párhuzamosan vezetett**, a vízmosásokat műtárgyakkal merőlegesen keresztező **útvonalakkal** valósulhat meg. Ezen nyomvonalak kaptak magasabb szerepkört a tervezett úthálózati rendszerben.

A Puttony utca és a Merengő utca 10%-nál nem meredekebb utcaszakaszokkal összeköthető, s mint ilyen ez a nyomvonal fel tudja tárnai a teljes domboldalt. Ehhez a nyomvonalhoz csatlakozhatnak a meredekebb részekben a rétegvonalakra ferdén vezetett felmenő utak, melyekről feltárhatóvá válnak a terület felsőbb részein elhelyezkedő telkek.



Ez a struktúra kiegészülve a meglévő elemekkel lehetővé teszi a szükséges közművek megvalósítását és jövőképként egy olyan esztétikus és kívánatos településrész kialakítását irányozza elő, ami aktivizálhatja az egyes szereplőket, s ezzel lehetővé teszi a terület szükséges mértékű átalakulását.

a 2009-ben elfogadott Konceptió javasolt településszerkezete



4.5 A 2009-ben elfogadott beépíthetőségre vonatkozó javaslatok:

Az övezetek tervezésekor fontos szempont a jelenleg érvényben lévő terv által biztosított beépíthetőség fenntartása, mivel a jelenlegi lehetőséghez képest kisebb beépítési lehetőség elfogadása esetén a tulajdonosok kártalanítási igényvel léphetnek fel az Önkormányzat felé.

Az érvényben lévő tervben 10 és 15 %-os beépíthetőségű övezetek vannak. A 15%-os beépíthetőség üdülőházas övezetekhez van rendelve, a 10 %-os beépíthetőség hétvégi házas övezetekhez kapcsolódik.

Az üdülőházas övezet alkalmazását a továbbiakban nem javasoljuk, mert ez a használati mód környezetidegen a meglévő beépítéstől és a tervezett jövőképtől. A beépíthetőségi mértéket azonban javasoljuk fenntartani fentiek miatt. Első ütemként a teljes területet hétvégi házas üdülőterület övezetbe javasoljuk sorolni.

A terület alsóbb részein javasoljuk a magasabb beépítettség alkalmazását, a terület felsőbb részein pedig a kisebb értéket tervezzük, átmenetet képezve a meglévő lakóterületek és a tervezési terület feletti domboldal erdősege között.

A terület beépítését szigorú közművesítési feltételek között szabad lehetővé tenni, mivel a terület közművesítés nélküli beépítése káros következményekkel járna a Frankhegy alatti lakóterületekre.



A terület csúszásveszélyessége miatt a csatorna és vízhálózat együtt építendő ki. A szennyvíz-csatorna kiépítése előtt vízhálózat nem építhető ki, az érintett szakhatóság állásfoglalása alapján korszerű közműpótló nem alkalmazható. A szennyvíz-szikkasztás tovább szennyezné a ma is nitrátos talajt, s a talajadottságok következtében az is előfordulhat, hogy a hegyoldalon talajba eresztett szennyvíz a talaj rétegei között mozogva – szűrtebb állapotban ugyan – de a felszínre kerül a lejtős domboldal alsóbb részein, a mai lakóterületeken.

A terepátalakítás mértékét is korlátozni szükséges a csúszásveszélyes domboldal állékonyságának megtartása érdekében. Ehhez szükséges a terepszint alatti beépítés korlátozása.

A felszíni víz elvezetés is megoldandó, annak hiányában a történelmi városmagra jelentős mennyiségű felszíni víz zúdulna, aminek az elvezetését nem lehet megoldani

Minden övezet esetében az új beépítés előzetes közművesítési feltétele a

- a) ivóvíz szolgáltatás,
- b) szennyvízelvezetés és –tisztítás,
- c) közterületi csapadékvíz elvezetés megvalósítása

A meglévő telkek beépíthetőek, területi kikötést nem javaslunk alkalmazni a beépíthetőség feltételeként.

A domboldal átépülése utáni esztétikus megjelenését biztosítandó a 10 m-nél keskenyebb telkek beépíthetőségét, valamint az egy tömegben elhelyezhető épület nagyságát javasoljuk korlátozni minden övezetben max. 300 m² beépített alapterületi értékben.

A szükséges fejlesztések megvalósulása után lakóterületté átminősített telkek esetén 5%-kal magasabb beépítési többlet előírása javasolt.

Véleményünk szerint a meglévő tulajdonviszonyok és magas telekárak miatt a tömbökön belüli telekcsoport átosztások nem valósíthatók meg, vagy csak igen lassan és csak kismértékű beavatkozások. A terület közterületeinek kialakítása így is jelentős mértékű beavatkozás a területre, Tervezőként nem szándékunk tovább nehezíteni a terv megvalósulási folyamatát egy radikális beavatkozással a telekstruktúrába. Néhány helyen, ahol a meglévő telkek még őrzik a mezőgazdasági parcellák jellegzetességeit tervezzük a telekállapotok átalakítását. Ennek eszköze a telekszélesség miatt előírt beépítési korlátozás.

A Közterületek kialakításánál a meglévő telek- és terepadottságok nem teszik lehetővé az „Egyenlő hátrányokat egyenlő előnyökért” tervezői alapelv érvényesítését, de törekedni kell a már meglévő értékes felépítményeket, terepadottságokat figyelembe véve, de az arányos közteherviselés elvét szem előtt tartva kell meghatározni a közterület céljára leadandó területeket.

Rendezni kell a közterületek jogi státusát. Az ingatlanoknak közterületről megközelíthetőnek kell lenniük, az ehhez szükséges vízmosásrendezéseket, művelési ág változásokat, övezeti határ-változásokat a szabályozásban ki kell dolgozni. A tömbbelsőken lévő zárvány-telkek megközelíthetősége érdekében javasolt a teleknyúlvány alkalmazásának engedélyezése.

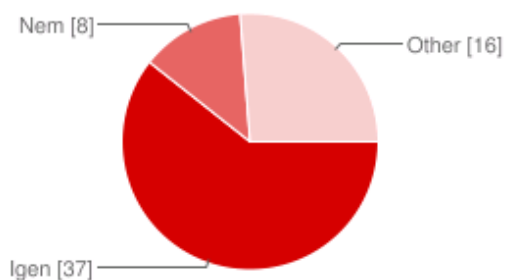
A telekstruktúra optimális használhatósága és kisebb mértékű átalakulása érdekében javasoljuk a **magánutak** kialakításának lehetővé tételét. A magánutak min. 4 m szélesek kell legyenek és nem lehet elzárni azokat a közforgalom elől.



4.6 A 2009-ben elfogadott koncepciók tulajdonosi fogadtatása:

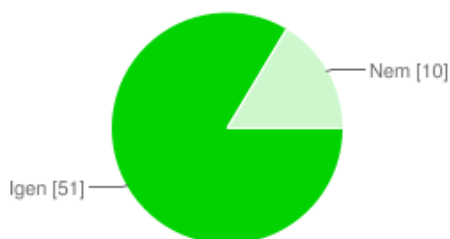
A koncepció elemeit részletesen ismertettük az érintett tulajdonosokkal. Felmérés is készült a tulajdonosi vélemények elemzésére. A válaszadók nagy többsége elfogadta a koncepció javaslatait, amit jól mutatnak a felmérés feldolgozott kérdései:

4.,Egyetért-e az elhangzott fejlesztési program alapelveivel?



Igen	37	61%
Nem	8	13%
Other	16	26%

6.,Megfelelőnek tartaná-e az előrelépés érdekében a vázolt önerős finanszírozást, önkormányzati támogatással kiegészítve?



Igen	51	84%
Nem	10	16%

7., Milyen fejlesztési folyamatot preferálna?

Gyors, 2-4 éven b...	51	88%
Lassabb, 5-10 éve...	5	9%
A fejlesztési fol...	3	5%

Gyors, 2-4 éven belül megvalósuló fejlesztést szeretnék és ezért nagyobb összegű, egyszeri fizetési kötelezettséget is tudok vállalni.

Lassabb, 5-10 éven belül megvalósuló fejlesztést szeretnék és ezért havonkénti kisebb összegű fizetési kötelezettséget tudok vállalni.

A fejlesztési folyamat későbbi indítását szeretném, mert most nem tudok ezzel összefüggő fizetési kötelezettséget vállalni.



4.7 A 2009-ben elfogadott koncepciók utáni folyamatok:

A Konceptió elfogadás után elsőként a megvalósítási koncepcióban rögzített szükséges előkészítő munkák és tervek elkészítése kezdődött meg, a szabályozási tervezési munka egyidejű szüneteltetése mellett.

Az Önkormányzat elkészítette a teljes terület geodéziai felmérését, mely a meglévő és a koncepcióban tervezett közterületek, vízmosások, árkok területét és az ezek melletti 5-5 m széles sávot részletesen felmérte és feldolgozta. Ez a felmérés kiváló alap egy megalapozott szabályozási terv elkészítéséhez és szükséges volt a közmű tervek tervezéséhez is.

Több változat megvizsgálása után ugyancsak elkészültek az elvi vízjogi engedélyezési tervek a teljes terület vízellátására, szennyvízelvezetésére és felszíni víz elvezetésére vonatkozóan. Jóváhagyásuk nem történt meg, a környezetvédelmi szakigazgatási szervek kifogásolták a tervek egyes megoldásait, módosítás vált szükségessé, melyet a szabályozási terv elfogadása után javasolunk elkészíteni.

A lakosság és a tulajdonosi kör széleskörű tájékoztatása érdekében az Önkormányzat elkészíttetett és üzemeltet egy honlapot (<http://frankhegy.budaors.hu>) ahol az érintettek megismerhetik az elfogadott Konceptiók teljes anyagát közérthető nyelven megfogalmazva és kérdéseket tehetnek fel a koncepciók készítőinek és az Önkormányzat illetékeseinek; illetve javaslatokat tehetnek a terület fejlesztésével kapcsolatosan.

Újra elkezdődött a Frankhegyi Rész-Önkormányzat és a Víziközmű Társulat szervezésében a közművesítés megvalósításának előkészítése:

- Az Önkormányzat megbízásából tervek készültek a frankhegyi terület vízellátásában nagy szerepet játszó meglévő Víztorony utcai medencéhez új szivattyúgépház létesítésére
- Ugyancsak az Önkormányzat megbízására javaslat készült a meglévő medencétől kiindulva a terület vízellátását biztosító gerincezeték nyomvonalára is (NA 200-as vezeték a meglévő Zengő utcai vezeték mellett). A Víziközmű Társulat képviselői elutasították ezt az önkormányzati javaslatot; helyette a Fátyol utcán vezetett gerincezeték-nyomvonal megvalósítását javasolták.
- A Fátyol utca - Zengő utca alsóbb területrészein megkezdődtek a közművesítés megvalósításához szükséges közterület szélesítés előkészületei; az Önkormányzat megbízásából telekalakítási vázrajzok készültek a szükséges közterületi szélesítések elvégzésére. A tulajdonosi hozzájárulásokat azonban nem sikerült megszerezni teljes körűen, annak ellenére, hogy több telekalakítási változat is készült a tulajdonosok változtatási igényeinek megfelelően.

A kiépítendő közlekedési felületek megvalósításának előkészítéseként az Önkormányzat költségbeclést készíttetett a Zengő utca – Zúzmaras utca – Kóhalom utcák területére; valamint elkészítette a Fátyol utca útépítési és csapadékvíz elvezetési engedélyezési terveit. A mindennek alapját képező közterület-szélesítések azonban nem valósultak meg, tulajdonosi problémák miatt.

A közművesítés megvalósításának előkészítése során a FRÖK és a Víziközmű Társulat eltért a 2009-ben elfogadott megvalósítási koncepcióban leírt módszerektől, lépésektől, de a választott módszer nem vezetett eredményre.

Mindeközben a tulajdonosok egy részéről nagyfokú türelmetlenség és kritika fogalmazódott meg az Önkormányzat felé – nem érintve a FRÖK és a Víziközmű Társulat munkáját - a terület fejlesztésének elmaradása miatt.



4.8 A 2009-ben elfogadott fejlesztési javaslatok értékelése:

Az elfogadott koncepciók megállapításai, javaslatai javarészt ma is helytállóak. Az elfogadás óta eltelt időszak **nehézségei**, a **megvalósítás eddigi tapasztalatai** és a vonatkozó 2014 márciusi **Képviselőtestületi döntés** szükségessé teszik a fejlesztések időbeni átütemezését, a **2009-ben** elfogadott koncepcióban **távlati fejlesztési célként megjelölt lakóterületi területfelhasználás** terv hatályán kívül helyezését.

Az előkészítő lépések nehézkes haladása és a tulajdonosi problémák azt igazolták, hogy a terület fejlesztése lassan valósul meg, a lakóterületi átalakuláshoz szükséges feltételek még hosszú távon sem valósulnak meg.

A Képviselőtestület 2014. márciusi döntésében is ez fogalmazódott meg. A döntés kijelölte a terület fejlesztésének ütemezését; középtávon és hosszútávon is üdülőterületi besorolású a terület. A döntés kiemelt 2 területrészt (Fátyol utca – Zengő utca környéke, valamint Cserebogár utcától keletre eső rész a Merengő utcáig) elsődleges fejlesztési területként. Ez az elhatározás a nemrég jóváhagyott TSZT-ben is rögzítésre került.

A 2013 nyarán újra indult szabályozási tervezési folyamat az ekkor rendelkezésre álló részletesebb adatok alapján újra vizsgálat alá vette a 2009-ben elfogadott koncepcióban szereplő megoldásokat. Javaslatok fogalmazódtak meg a tervezett úthálózat időbeli ütemezésére és kisebb átalakítására vonatkozóan és kidolgozásra kerültek az ütemezett és megvalósítható fejlesztéshez szükséges szabályozó eszközök. A szabályozási terv végleges tervezői javaslatának elkészítéséhez szükség van a koncepcióra vonatkozó képviselőtestületi döntések feldolgozására az azokhoz igazodó tartalmú és a megváltozott jogszabályoknak megfelelő szerkezetű szabályozási koncepció elkészítésére és véglegesítésére.

A következőkben ismertetjük a módosított koncepció javasolt jövőképét, a településrész fejlesztésének átfogó célját és a részletes célkitűzéseket, valamint a szabályozás koncepcióját.

5. A TELEPÜLÉSRÉSZ JAVASOLT, MÓDOSÍTOTT JÖVŐKÉPE

A terület hosszú távon átalakuló, fejlesztendő üdülőterület. A területen pótolni szükséges a zártkertből üdülőterületté módosító településrendezési döntés előkészítése során elmulasztott közterületi és telekstruktúra átalakításokat és közművesítést ahhoz, hogy kialakulhasson egy rendezett, beépíthető üdülőterület.

A településrész jövőképe: pihenésre, rekreációra alkalmas, igényes környezeti kultúrájú, de természet-közeli megoldásokat tartalmazó zöldövezeti üdülőterület, mely földszint+1 szintes épületekkel beépíthető, alacsony – 10%-ot nem meghaladó mértékű - beépítési sűrűségű, magas zöldterületi fedettségű, a szükséges infrastruktúrával – közlekedési hálózat és felületek, vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés és elektromos hálózatok - teljesen ellátott hétvégiházás üdülőterület.



5.1 A Jövőkép részletei:

A területet átlátható és **jól járható úthálózat** tárja fel, melyben a fő elemek meredeksége nem haladja meg jelentősen a 10%-os meredekséget. A terület feltárása a rétegvonalakkal közel párhuzamosan vezetett, a vízmosásokat műtárgyakkal merőlegesen keresztező útvonalakkal valósul meg. Ez a típusú feltáró úthálózat lehet alkalmas a közszolgálati járművek (tűzoltó autók, mentők) számára. A forgalmasabb utak mentén kétoldali, a kisebb forgalmú utcákban egy oldali járda épül ki, melyek alatt elhelyezésre kerülnek a szükséges elektromos hálózatok; megszűnnek az elektromos légvezetékek, oszlopok.

A forgalmasabb utcákban külön parkolóhelyek létesülnek vendégparkolók számára és létrejön egy a szomszédos területrészek meglévő kerékpárút hálózatához csatlakozó kerékpárút hálózat. Hosszútávon létre jön egy megfelelően méretezett kisbuszos tömegközlekedés, a személygépkocsi közlekedés alternatívájaként.

A közterületek tulajdonviszonyai rendezettek, vonalvezetésük, szabályozásuk és magassági tervezésük nyomán csökkennek a telkek és a közterületek közötti szintkülönbségek és a szükséges támfalak méretei. A keskeny mezőgazdasági művelésből visszamaradt telkek átalakulnak széles, jól beépíthető, 1000-1500 m² körüli nagyságú telkekké.

A területen kiépülnek a vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés és elektromos közmű-hálózatok.

Esztétikus és értékes Földszint+1 szintes – esetleg lejtővel ellentétes oldalon alapincézett – épületek létesülnek, melyek kertjében a burkolt felületek nem haladják meg a telkek 15-20 %-át, a nem burkolt telekrészek többszintű növényzettel fedettek és a felszíni víz visszatartása, felhasználása érdekében zárt ciszternák épülnek.

A meglévő vízmosások, horhosok megőrzik zöldfelületi fedettségüket, a partjukat, medrüket és a bennük kialakítandó átmeneti záportározó területeket mérnököbiológiai építési mód alkalmazásával rendezik. Ahol lehetséges a horhosok oldalaiban gyalogutak létesülnek, kiegészítve a közterületi járdák rendszerét.





5.2 A településfejlesztési elvek rögzítése

Az elmúlt időszakban nem történt olyan változás, mely jelentősen befolyásolná az ingatlan-fejlesztéssel, -értéknövekedéssel kapcsolatos gazdasági környezetet. Továbbra is maradéktalanul igaz, hogy **csak a tulajdonosoknál jelentkező telekérték változás jelentheti a terület** fejlesztéséhez szükséges **befektetendő pénzeszegek megtérülését.**

Nagyon fontos adat a fejlesztési elvek megfogalmazásakor az, hogy a terület fejlesztésének, rendezésének költségei – közterületek kialakítása, közlekedési felületek és ellátó közmű-hálózatok kiépítése több milliárd – előzetes becslések szerint 7-9 milliárd - forint befektetését igénylik.

A fejlesztési elvek kialakításakor döntő fontosságú tény továbbá, hogy csak a tulajdonosok 18%-a budaörsi illetőségű, s az, hogy a tulajdonosok jelentős hányada – 14%-a – több telek tulajdonosa.

Megfelelő fejlesztő erő és befektetendő tőke hiányában a terület nem tud fejlődni, mert a terület úthálózatának, szennyvízelvezetésének, vízelvezetésének kiépítése bonyolult és költséges, jelentős tőkebefektetést és beruházási tapasztalatot igényel.

Megfelelő fejlesztő szervezet és együttműködés nélkül semmilyen fejlesztési cél sem tud megvalósulni. Igazolja ezt az állítást az a tény is, hogy a ma érvényben lévő HÉSZ és Szabályozási Terv is lefektette a szükséges alapokat egy rendezett üdülőterület létrejöttéhez; azonban jóváhagyása óta semmilyen fejlesztés, útkialakítás, közműépítés sem tudott megvalósulni a tulajdonosi közösség szervezésében.

A terület fejlesztése csak az önkormányzat és a tulajdonosi kör együttműködése alapján valósulhat meg, a tulajdonosok jelentős költségviselése mellett. Széleskörű és újszerű pénzügyi és kommunikációs konstrukciók szükségesek a terület fejlesztésének elősegítésére.

A megvalósítandó feladatok köre messze meghaladja a szokásos önkormányzati működés kereteit, számos szakértő közreműködését igénylik, s leghatékonyabban project-formában, vagy városfejlesztő cég keretén belül valósíthatók meg.

Megfelelő út- és közműhálózat hiányában a terület további beépítése nem lehetséges, nem célszerű, mert a terület további beépítése csak fokozná a már meglévő, a jelenlegi viszonyok között megoldhatatlan problémákat, szennyezéseket. A megfelelő út- és közműhálózat kiépítéséig a meglévő beépítettség szinten tartása, a további beépítés visszaszorítása a feladat.

A lehetőségekhez képest minél nagyobb mértékben meg kell őrizni az átalakulás során a terület ma meglévő értékeit.

A tervezett településszerkezet, telekállapotok és közművesítés kialakításakor törekedni kell arra, hogy a tervezési területről az alatta lévő városközponti lakóterületekre ható jellemző környezeti terhelés ne legyen magasabb a jelenleginél, vagy az alsóbb területek kapacitás-értékeinél.

A tervekészítés során olyan megoldást kell kidolgozni, mely megszünteti a területtel kapcsolatosan felmerülő napi eljárási problémákat, nyugvópontra kell juttatni a jelenlegi jogszabályi keretek között teljesíthetetlen lakossági igények, elvárások következtében fennálló feszültséget.



6. CÉLOK

A településrész meglévő állapotának és tervezett jövőképeinek összehasonlításával jól körvonalazhatóak a terület fejlesztését szolgáló célok.

6.1 A településrész fejlesztésének átfogó, fő célja:

Megvalósítani a jelenlegi elhanyagolt kiskertes üdülőtérület értékes, magas zöldterületi fedettségű hétvégi házas üdülőtérületté való átalakulásához szükséges elemeket és szabályozó rendszert.

6.2 A településrész átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

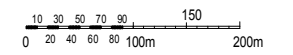
- a) Létre kell hozni a terület fejlesztését szabályozó, a jelenlegi országos előírásokhoz igazított és a fejlesztési célok és elvek alapján elkészített helyi építési előírásokat és szabályozási tervet.
- b) Rendezni kell a ma közterületként használt ingatlanok tulajdonviszonyait és jogi státusát. Az ingatlanoknak közterületről megközelíthetőnek kell lenniük, az ehhez szükséges vízmosásrendezéseket, művelési ág változásokat, övezeti határ-változásokat a szabályozásban ki kell dolgozni.
- c) Átlátható és átjárható, a közszolgálati járművek (mentő, tűzoltó, szemétszállító) által is járható úthálózat alakítandó ki a teljes terület vonatkozásában, ütemezett megvalósítást feltételezve.
- d) Hosszútávon helyi kisbuszos tömegközlekedés hozandó létre a területet feltáró gyűjtőúton.
- e) A terület gyűjtőútján és a szomszédos területek tervezett kerékpárút hálózatához kapcsolódóan kerékpárút hálózat építendő ki.
- f) Szabályozási vonalakkal és a fejlesztési ütemeket is figyelembe vevő egyéb szabályozó elemekkel biztosítani kell a tervezett úthálózati elemek létrejöttét és végre kell hajtani a tervezett útszélesítéseket.
- g) Az úthálózati elemek szabályozásakor és későbbi tervezésükkor olyan megoldások alkalmazandóak, melyek csökkentik a szükséges támfalak méreteit és így a fejlesztés költségeit.
- h) A telekstruktúra optimális használhatóságát és átalakulását elő kell segíteni magánutak, teleknyúlványok teleknyúlvány alkalmazásával.
- i) A meglévő vízmosásokat, horhosokat rendezni kell mérnökbiológiai építésmód alkalmazásával és a meglévő zöldfelületük minél nagyobb mértékű megtartása mellett, valamint alkalmassá kell tenni a szükséges átmeneti záportározásra, a felszíni vízlefolyás szabályozott lassítására.
- j) A terület beépülését megelőzően, ütemezetten, az érintet tulajdonosi csoportok bevonásával létre kell hozni a területet ellátó szükséges közműhálózatokat (vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízelvezetés, elektromos ellátás) és létesítményeiket.
- k) A fentiek ütemezett megvalósulása után, egyértelmű feltételrendszer között ütemezetten beépülhetnek a telkek.

A következő oldalakon ábrázoljuk a fenti céloknak megfelelő tervezett területfelhasználást és ütemezést, úthálózatot, tömegközlekedési hálózatot és kerékpárutakat.

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - I. ÜTEM (KÖZÉPTÁV)

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egvezetési tervanyag



JELMAGYARZAT:

- Tervezési terület határa
- TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS:**
- Középtávon fejlesztési tervezett üdülőterület (I. ütem)
- Hosszú távú üdülőterületi fejlesztési terület (II. ütem)
- Zöldfelületek, játszóterek, erdőterületek

KÜLÖNLEGESEN KEZELENDŐ ELEMELK:

- Telek be nem építhető része
- Felszíni víz lefolyását lassító kiéptendő átmeneti záportér
- Meglévő, újra hasznosítandó ivóvíz-medencék és vízgépház
- Tervezett, kiéptendő ivóvíz-medencék és vízgépház térsége
- Natura 2000 területbe tartozó közterület (meglévő és tervezett úthálózati elem)

TERMÉSZETVÉDELMEK:

- Budai Tájvédelmi Körzet területe és egyben Natura 2000 terület
- Budai Tájvédelmi Körzet Fokozottan védett természetvédelmi területe és egyben Natura 2000 terület

ÚTHÁLÓZATI ELEMELK JELMAGYARZATA:

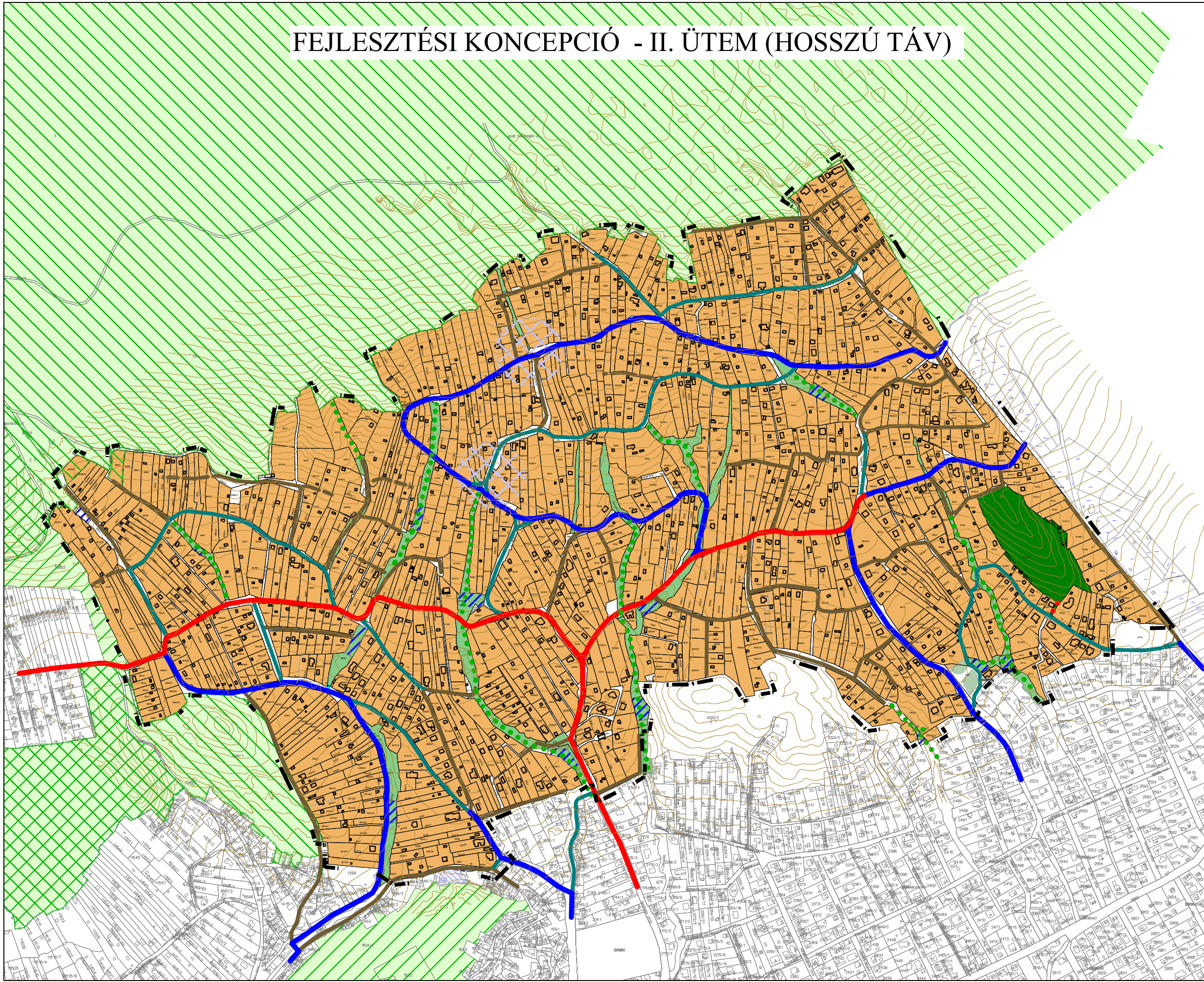
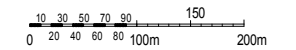
- Belterületi mellékút - Gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)
- Belterületi mellékút - Kiszolgáló gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.d-D)
- Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
- Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)
- Sétálóút
- Telek be nem építhető része (Helybiztosítási hosszú távú úthálózati elem rész és tervezett úthálózati elem nyomvonala)

Budaörs - Frankhegy Településrendezési terve - 2014		HOVIZGATÉSI ANYAG - 2014. NOVEMBER	
Rajontípus:	FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - I. ÜTEM (KÖZÉPTÁV)	Rajonszám:	R-01
Meghatározás:	BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2040 Budaörsi Szabadság út 109.	Lépték:	M 1:5000
Rajonnyelvi kód:	Római Atelier Építésziroda Kft. 1015 Budapest, Csabagyári út 14. Tel: +36-30-200-999 Fax: +36-1-221-712	Rajonnyelvi kód:	Módor Miklós vezető településrendező építész 711 04 0108
Tervezői: Tervezők, Előzetesalkotók	Tervezői: Közvetlen: Előzetesalkotók	Alaprajz:	MSZ 321:2017
Tervezői: Tervezők, Előzetesalkotók	Tervezői: Közvetlen: Előzetesalkotók	Alaprajz:	MSZ 321:2017
Tervezői: Tervezők, Előzetesalkotók	Tervezői: Közvetlen: Előzetesalkotók	Alaprajz:	MSZ 321:2017
Tervezői: Tervezők, Előzetesalkotók	Tervezői: Közvetlen: Előzetesalkotók	Alaprajz:	MSZ 321:2017

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - II. ÜTEM (HOSSZÚ TÁV)

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egvezetési tervanyag



JELMAGYARÁZAT:

Tervezési terület határa

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

Tervezett Üdülőterület

Zöldfelületek, játszóterek, nem védett erdőterületek

KÜLÖNLEGESEN KEZELENDŐ ELEMELK:

Felszíni víz lefolyását lassító kiépítendő átmeneti záportér

Meglévő, újra hasznosítandó ivóvíz-medencék és vízgépház

Tervezett, kiépítendő ivóvíz-medencék és vízgépház térsége

Natura 2000 területbe tartozó közterület (meglévő és tervezett úthálózati elem)

TERMÉSZETVÉDELEM:

Budai Tájvédelmi Körzet területe és egyben Natura 2000 terület

Budai Tájvédelmi Körzet Fokozottan védett természetvédelmi területe és egyben Natura 2000 terület

ÚTHÁLÓZATI ELEMELK:

Belterületi mellékút - Gyűjtőtű (tervezési osztály: B.V.c-D)

Belterületi mellékút - Kiszolgáló gyűjtőtű (tervezési osztály: B.V.d-D)

Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)

Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)

Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)

Sétálóút

Budaörs - Frankhegy Településrendezési terve - 2014
KÖZZÉTÉTELI ANYAG - 2014. NOVEMBER

Rajzszám: ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - II. ÜTEM (HOSSZÚ TÁV) Rajzszám: R-02







Meghatározta: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Lajkó László
M 1:5000

Római Aichelet Építészroda Kft. 1815 Budapest, Csabagyári u. 14. Tel: +36-20-0251999 Fax: +36-21-2121153
Molnár Mária vezető településrendező építész Tel: 01-46-1380

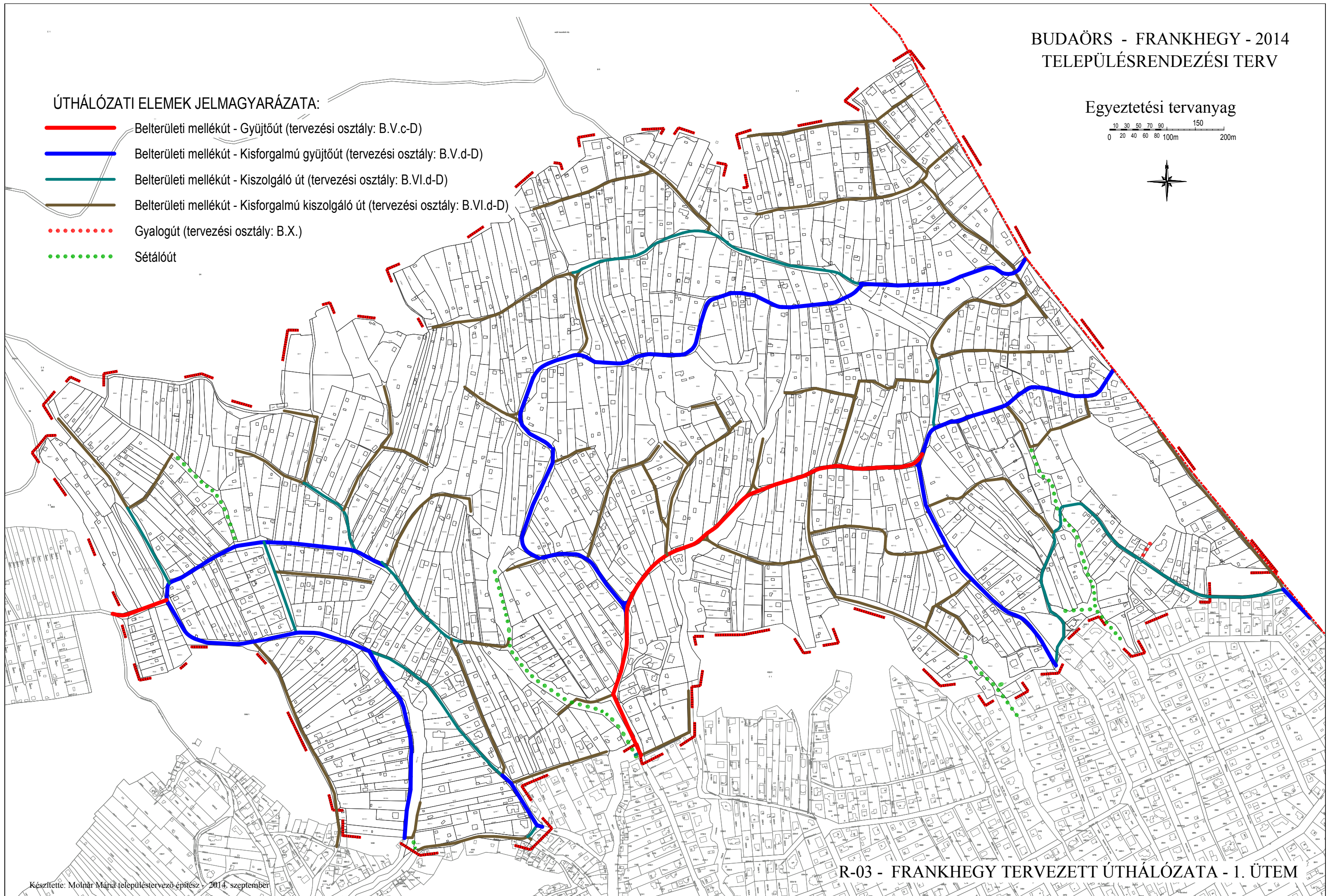
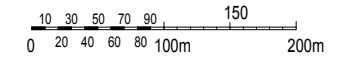
Előzetes kiadvány: Budaörsi Munka Társaság Társaság Rt. Budaörsi Munka Társaság Rt. Budaörsi Munka Társaság Rt. Budaörsi Munka Társaság Rt.
Hatókivétel: INNOVIT '98 Bt. 2300 Dandárhegy, Kossuth Lajos u. 24. Tel: 01-46-1380
Készítési dátum: 2014. november 14. Projekt: BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014. MOD:FEJLESZTÉS-2-UTEM.PDF
© Római Aichelet Építészroda Kft. - Molnár Mária - Készült a Magyar Államkincstár támogatásával - 2014. november

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

ÚTHÁLÓZATI ELEMEK JELMAGYARÁZATA:

-  Belterületi mellékút - Gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)
-  Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.V.d-D)
-  Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
-  Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
-  Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)
-  Sétálóút

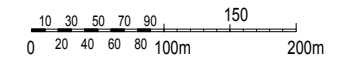
Egyeztetési tervanyag









R-03 - FRANKHEGY TERVEZETT ÚTHÁLÓZATA - 1. ÜTEM

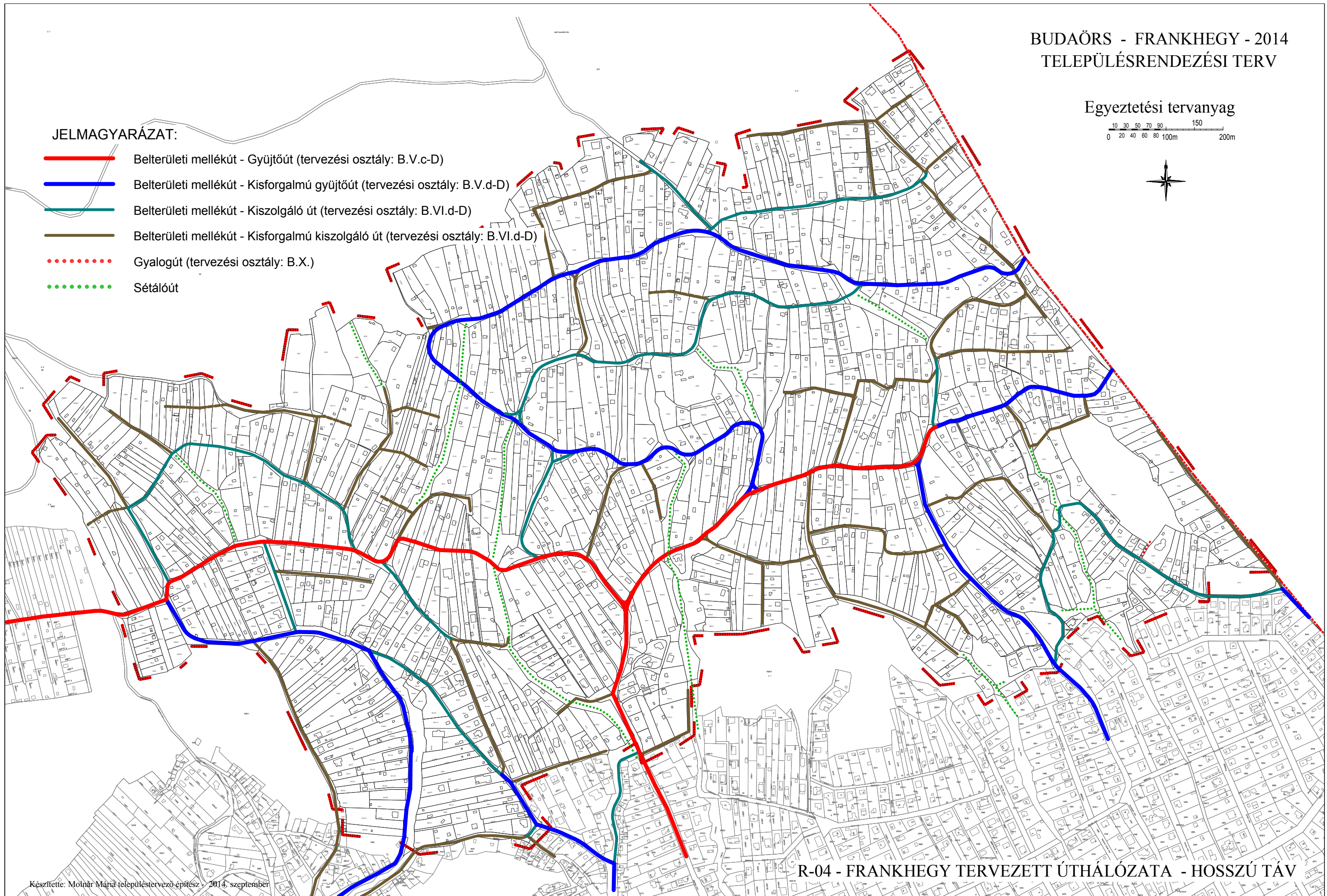
BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag



JELMAGYARÁZAT:

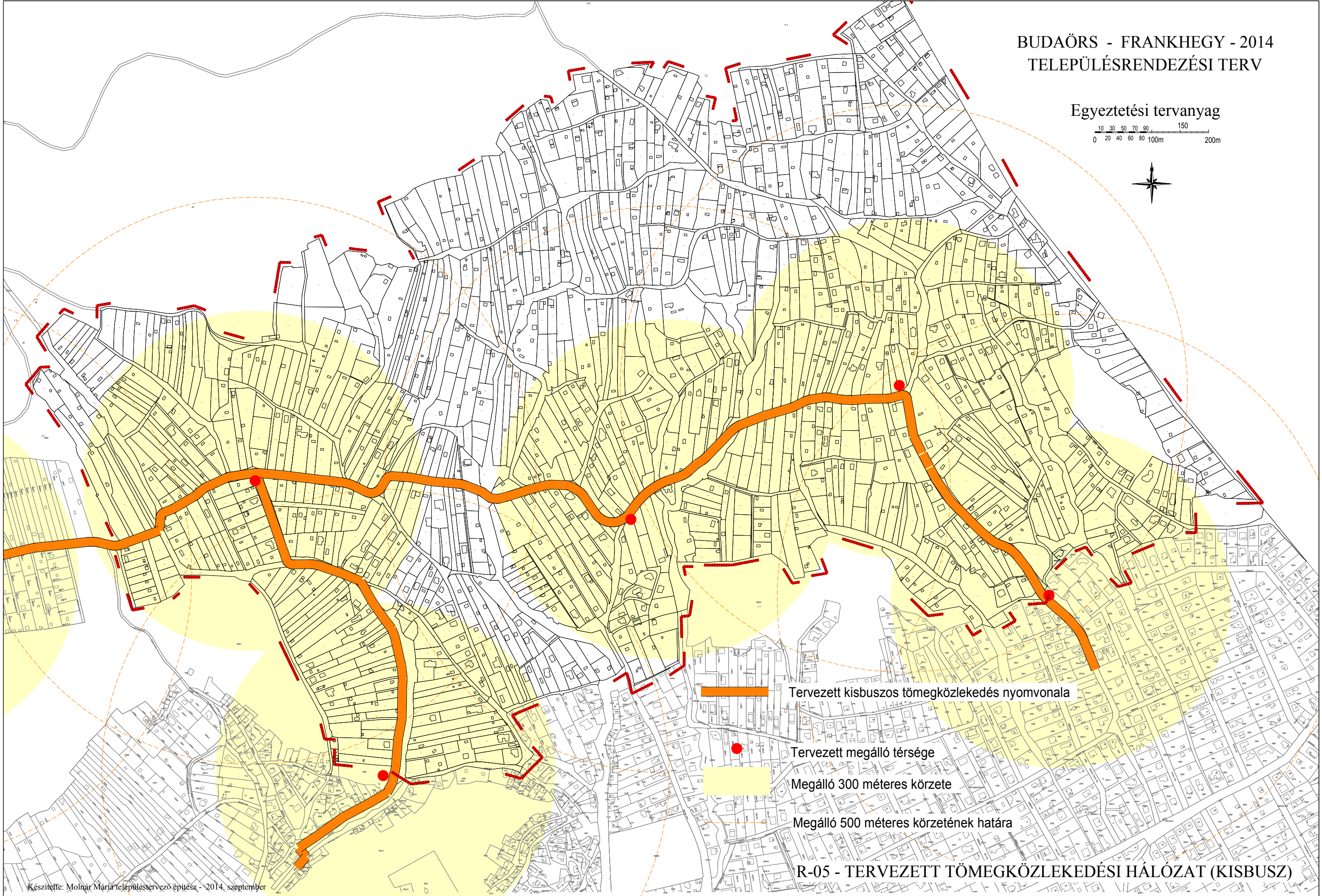
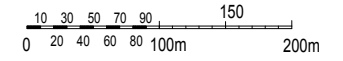
-  Belterületi mellékút - Gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.c-D)
-  Belterületi mellékút - Kisforgalmú gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.d-D)
-  Belterületi mellékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
-  Belterületi mellékút - Kisforgalmú kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d-D)
-  Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)
-  Sétálóút



R-04 - FRANKHEGY TERVEZETT ÚTHÁLÓZATA - HOSSZÚ TÁV

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2014
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyeztetési tervanyag



Tervezett kisbuszos tömegközlekedés nyomvonala

Tervezett megálló térsége

Megálló 300 méteres körzete

Megálló 500 méteres körzetének határa

R-05 - TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT (KISBUSZ)



7. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

A Frankhegy területére készülő szabályozás koncepciójának tervezésekor egyértelművé vált, hogy a terület rendezése sajátos, egyedi megoldásokat igényel. Világossá vált, hogy a tervezésnek messze túl kell azon mutatni, hogy ún. „vízvezeték lefektetésre és kiépítésre” alkalmassá tegye a területet.

A terület fejlesztése rendkívül magas költségekkel jár. Ezek jelentős hányadának viselésére az önkormányzat nem képes, de ez nem is lenne méltányos, mivel a fejlesztés által bekövetkező értéknövekedés haszonélvezői közvetlenül a tulajdonosok. Ezeknek az átlagos fejlesztési ráfordításokat jelentősen meghaladó költségeknek a magánszféra általi viselése viszont csak abban az esetben várható, ha a tényleges megvalósítás világos program mellett zajlik és ennek eredményeképpen a területen egy, a mai kor igényeit minden szempontból maximálisan kielégítő üdülőövezet jön létre.

7.1 A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A kialakult részleges beépítés és közművesítés, a terület mérete, domborzati, úthálózati és telekszerkezeti adottságai miatt a konkrét megvalósítás rendkívül bonyolult és költséges. A területfejlesztés költségeit a fejlesztésben résztvevő felek (Önkormányzat, tulajdonosok, tulajdonosok társulatai) között kell megosztani egyedi megállapodások, településrendezési szerződések keretein belül.

Tervezőként az a véleményünk, hogy a terület csak akkor fog átalakulni, rendeződni, ha minden érintett fél számára vállalható, értelmes és anyagilag is megtérülő megoldást vagyunk képesek megtalálni, s minden tervi anyag ennek megfelelően van összeállítva.

A tervezés eredményeképpen kialakítandó műszaki megoldásoknak nem csak a közvetlenül érintett 1000-1200 telekre kell kiterjednie, hanem sok esetben indokolt a fogadó műtárgyak és a területhez kapcsolódó úthálózat vizsgálata is.

A teljes területet átfogó, távlatilag átgondolt útépitési, közműépítési tervek az egyes tulajdonos csoportok kezdeményezésére valószínűsíthetően nem fognak a jövőben sem létrejönni. Esetleges létrejöttük kapcsán viszont számolni kell azzal, hogy ezek a részterületekre vonatkozó megoldás-részek később többletköltséghez, kényszermegoldásokhoz vezethetnek Frankhegy területén kívül is, melyek lehetnek akár szinte megoldhatatlan, vagy csak igen jelentős költségekkel megoldható problémák, ugyanakkor ezek viselésére a kialakult helyzetben már kizárólag az önkormányzat lenne köteles.

A fentiek elkerülése és a negatív externáliák csökkentése miatt indokolt, hogy az önkormányzat komplexen, szakmai alapon, részletesen terveztesse meg az egész területet.

Ezáltal elkerülhetővé válik, hogy a jelenben olyan megoldások szülessenek, amelyek már a közeli jövőben sem nyújtanak megoldást a problémákra és a jelentkező igényekre. (Pl.: szűk utca, szűkös közműkapacitás, kezelhetetlen csapadékvíz-elvezetés, rossz nyomvonalon fektetett vezetékek.)

Fennáll a veszélye, hogy egy alacsony igény szinten kialakított és közművesített területen a fejlődés megfeneklik és Frankhegy az önkormányzat számára egy folyamatosan jelentős pénzeszközök befektetését igénylő területté válik.



Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a teljes beruházás megvalósításához szükséges terveket készíttesse el. Állítsa össze a teljes megvalósításhoz szükséges költségeket, a project-menedzsment költségeit, a tervezés, a kivitelezés, és a szükséges területi kisajátítás költségeit is figyelembe véve, időben ütemezetten és az árszintnél is kalkulálva az idővel. A tervezési terület esetében komoly költséget jelent a vízmosságok rendezése, a közterületeken elhelyezendő támfalak, rézsúk kialakításának anyagi igénye. Ez is legyen figyelembe véve, hiszen e nélkül nem lehet jól megépíteni az útfelületeket.

Amikor ezek mind ismertek ki kell dolgozni a megvalósítás ütemtervét és azt, hogy ki valósítja meg a terveket, mi az Önkormányzat és a telektulajdonosok része ezekből a költségekből, kinek milyen bevétele várható a project megvalósítása után. Így alakulhat csak ki teljes kép a probléma nagyságáról és részleteiről, s a megoldáshoz szükséges erőforrásokról.

Ezek után részletesen ki kell dolgozni melyik érintett fél milyen anyagi áldozatot, milyen szervezési feladatot vállal, s hogyan osztható szét a lakosság körében a fejlesztés több milliárdos költsége. Javasoljuk a fejlesztések kisebb területre bontását, és az „Egyenlő hátrányokat egyenlő előnyökért” tervezői alapelv érvényesítését, aminek érvényesítése nem egyszerű, de nagyban megkönnyítheti a tulajdonosokkal kötendő megállapodások előkészítését és megkötését.

Széleskörű és újszerű pénzügyi és kommunikációs konstrukciók kialakítását javasoljuk a terület fejlesztésének elősegítésére. A megvalósítandó feladatok köre messze meghaladja a szokásos önkormányzati működés kereteit, ugyanakkor kulcskérdéssé válhat a tervezett átalakulás megvalósításában az önkormányzati – tulajdonosi együttműködés.

Tekintettel arra, hogy egy rendkívül bonyolult, nagy kiterjedésű (152 ha), számtalan már meglévő problémával terhelt területről van szó, véleményünk szerint a szokásos hivatali keretek között a fejlesztési program hatékony lebonyolítása nem lehetséges.

Ezt felismerve projektiroda felállítását javasoljuk, vagy a városfejlesztő cég kibővítését ilyen projektirodával.

A fentiek után javasoljuk, hogy a konkrét akcióterületekre, a megvalósítás részleteire is kiterjedő, előre kidolgozott és az önkormányzat vezetői által elfogadott ütemezett megvalósítási program és költségkalkuláció készüljön el a munkák megvalósításának megkezdése előtt. Ebben a programban megtervezhetőek a fentebb vázolt feladatok megoldásai, a tervezett pénzügyi- és időkeretük, s erre alapozva létrehozhatóak a tulajdonosi együttműködés dokumentumai.

7.2 A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje

A koncepcióban rögzített megoldások véleményünk szerint hosszú időre meghatározzák a terület fejlesztését. Mivel az Önkormányzat mindenképpen érintett a szükséges fejlesztések előkészítésében, megvalósításában, közvetlen rálátása van és a szükséges engedélyek kiadásakor kontrollálni is tudja a fejlesztési lépések terveit, részleteit, eredményét.

Tervezői álláspontunk szerint mindenképpen hasznos lenne az egyébként is bonyolult fejlesztési feladatok elvégzését igénylő területfejlesztés eredményes megvalósíthatósága érdekében, hogy a Koncepció hosszú távon ne változzék, állandó legyen. A szabályozási tervben, a megvalósításhoz szükséges engedélyezési tervekben van lehetőség alternatív megoldások kidolgozására; mivel a



konceptióban rögzített elvek biztosítják a távlatilag átgondolt és rögzített részletekhez való csatlakozást.

Szükségesnek tartjuk a megvalósuló tereprendezések, közműépítések, útépítések megvalósult állapotának felmérését, digitális rögzítését és a felmért adatok archiválását annak érdekében, hogy mindig rendelkezésre álljon a továbblépéshez szükséges összes adat.

III. A TELEPÜLÉSRÉSZRE KÉSZÍTENDŐ TRT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TARTALMA:

8. MEGFELELÉS A HATÁLYOS ÉS TERVEZETT TSZT-NEK:

Budaörs Képviselő Testülete 2014-ben módosította Budaörs Településszerkezeti Tervét, mely november 1-től hatályos.

Frankhegy szabályozásának tervezett koncepciója mindenben megfelel a jelenleg érvényben lévő TSZT rendelkezésinek.

IV. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMA

9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A készülő szabályozás legfontosabb feladata

- helyi jogszabályban rögzítetten meghatározni a jelenleg fejlődésében megrekedt terület üdülőterületként való kiépüléséhez szükséges műszaki létesítmények körét, mértékét; figyelembe véve a terv távlatán túl prognosztizált lakóterületi átalakulás létrejöttéhez szükséges feltételeket is;
- **a kiépülés, a terület fejlesztésének, átalakulásának ütemezett megvalósítása, az ehhez szükséges szabályozó eszközök kialakítása,**
- **az üdülőterület tényleges kialakulásához és használatához szükséges közterületi rendszer kiszabályozása,**
- a távlati fejlődési iránynak megfelelő, fenntartható jövőkép megvalósítását biztosító **szabályozó** rendszer létrehozása, különös figyelemmel a meglévő zöldfelületek minél nagyobb arányú megtartására;
- megakadályozni a környezetre és a város alsóbb részeire káros hatást (nagyértékű felszíni víz átfolyás, szennyvíz-szennyezés) eredményező fejlődési állapotok kialakulását.



Ennek érdekében a szabályozás az alábbi eszközöket alkalmazza:

- Tervezett szabályozási vonalakkal, övezeti határokkal és be nem építhető területek kijelölésével biztosítja a terület ütemezett fejlődéséhez, átalakulásához szükséges
 - úthálózat,
 - gyalogos, biciklis és gépjárműves közlekedési felületek,
 - közműhálózat,
 - felszíni vízrendezés, -elvezetés,
 - zöldfelületek
 kialakításához, megvalósításához szükséges közterületek helyigényét;
- Elősegíti, generálja a szükséges telek-átalakításokat az új telkek minimális méretére vonatkozó előírásokkal, a beépítési mód és az oldalhatárok méreteinek célszerű megválasztásával; az átalakítandó telkek kijelölésével és átalakítási javaslatokkal;
- A meglévő telekstruktúra optimális használhatósága és átalakulása érdekében lehetővé teszi a magánutak kialakítását. A tömbbelsőken lévő zárvány-telkek megközelíthetőségét a teleknyúlvány alkalmazásával is lehet biztosítani.
- Lehető legnagyobb mértékben megőrzi az értékes növényzetet a közterületi megtartandó fák jelölésével; a közterületek minimális zöldfelületi takarásának előírásával; az övezetekben a telkek magas zöldfelületi arányának előírásával, valamint a horhosok Különleges övezetbe sorolásával;
- Megakadályozza környezeti problémák létrejöttét és az alsóbb városrészek túlzott terhelését a közmű-kiépítés, útépítés és a telkek beépülése sorrendjének szabályozásával és az egyedi szennyvízkezelő berendezések alkalmazásának kizárásával;
- Elősegíti a hosszú távon szükséges ellátó intézményrendszer és közműhálózatok létrehozását a szükséges területbiztosítások helyén elővásárlási jog kijelölésével;
- és mindezekkel együtt lehetővé teszi a telkek beépítését az övezeti előírások célszerű alkalmazásával.

9.1. Tervezett fejlesztés ütemezése:

Az 5. pontban rajzban is ismertetett fejlesztési ütemezés a tervi fázisban a tervezett szabályozásra van legnagyobb hatással. Az 1. ütemben fejlesztésre kijelölt területek (középtáv) kialakításához és használatához még elegendő a tervezett úthálózat 1. ütemének kiszabályozása.

A vízmósásokat keresztező, ma még a valóságban nem létező közterületek helyét az 1. ütemben elegendő helybiztosítással védeni; nem szükséges most szabályozni, van lehetőség a tulajdonosokkal való részletes egyeztetésre és megállapodások megkötésére, úgy hogy ez nem hátráltatja a meglévő közterületeken vezetett közmű- és úthálózat kialakítását és az ingatlanok beépülését.

A helybiztosítást „Telek be nem építhető területe” kijelöléssel biztosítjuk, nagyobb területet kijelölve, mint a szükséges közterületi terület, lehetővé téve ezzel a lehetőségekhez, igényekhez alkalmazkodni tudó, s így várhatóan könnyebben megvalósuló későbbi szabályozás kialakítását.

A valóságban és a földhivatali nyilvántartásban ma létező közterületek, közösen használt területek esetében kötelező elemmel, szabályozási vonallal biztosítjuk a közterület szükséges helyigényét.



A szükséges helyigényt a közterület tervezett hosszútávú úthálózatban elfoglalt szerepe alapján határozzuk meg annak érdekében, hogy a hosszútávú fejlesztés során ne kelljen újra módosítani a szabályozást, és a tulajdonosokkal új telekalakításban megegyezni az egyszer már szélesített közterületeket esetében.

A tervezett ütemezés egyebekben nem befolyásolja a középtávú és a hosszútávú fejlesztési területekre vonatkozó szabályozási előírásokat.

Az ütemezés ilyen módon való kezelése – eddigi tapasztalataink alapján - jelentősen megkönnyíti a szabályozási terv lakossági, tulajdonosi egyeztetését és elfogadtatását.

9.2. Közterületi rendszer helyigényének biztosítása:

A közterületek, magánutak szükséges méreteit, a szabályozásokat elsősorban a kiépítendő, a közszolgálati járművekkel is járható út- és járda felületek, zöldterületek, parkoló helyek elhelyezéséhez szükséges helyigény határozza meg, kiegészülve a szükséges rézsűk és támfalak helyigényével és figyelembe véve a közművesítés helyigényét.

A tervezett közlekedési hálózat elemeinek tervezett besorolását és a választott tervezési sebességet (V_t) és a tervezett szabályozási szélességeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Hálózati szerep	Útkategória	Tervezési osztály	Tervezett szabályozási szélesség:
Városrészek közötti kapcsolatokat biztosító útvonal	Gyűjtőút	B.V.c.D. ($V_t=40$ km/h)	12 – 14 m
Városrészben belüli kapcsolatokat biztosító útvonal	[kiszorgalmú] Gyűjtőút	B.V.d.C. ($V_t=30$ km/h)	10 – 12 m
Fontosabb lakóút	Kiszorgáló út	B.VI.d.C. ($V_t=30$ km/h)	9 m
Lakó út	[kiszorgalmú] Kiszorgáló út	B.VI.d.D. (forgalomcsillapítható területek)	7,5 m
Magánutak	[kiszorgalmú] Kiszorgáló út	B.VI.d.D. (forgalomcsillapítható területek)	6 m
Kerékpárút	kerékpárút	X.	1,6 – 2 m (kétirányú)
Gyalogos út	Gyalogos út	B.X.	3 m

A meglévő terepadottságok miatt fontos kérdés a közterületek és a telkek szintje között meglévő szintkülönbségek rendezése. Legfontosabb cél a szükséges támfalak méretének csökkentése, lehetőség esetén támfalak helyett rézsűk tervezése. A támfalak építési költsége jelentősen megemeli a beruházás összköltségét és így az egy-egy telekre jutó fejlesztési költséget is.

Ennek érdekében szükséges a szabályozási terv közlekedési alátámasztó munkarészében a teljes tervezett úthálózatra (hosszútáv) meghatározni a főbb csomópontok magassági korrekcióját és azt a szabályozás mellékletében is rögzíteni.



Ez a munkarész lehetővé teszi az úthálózati elemek ütemezett, részekre bontott tervezését, megvalósítását, ugyanakkor biztosítja a teljes terület adottságait optimálisan figyelembe vevő végső úthálózati kialakítást.

Amennyiben tervezett állapotban is marad szintkülönbség a telkek és a közterületek tervezet szintje között és a tervezett közterületi szélesség nem teszi lehetővé, hogy a magasságkülönbséget rézsúvel át lehessen hidalni, mégis támfalak építése válhat szükségessé, bár a kiindulási állapothoz képest jelentősen kisebb méretben.

Ennek elkerülése és ezáltal a beruházások bekerülési költségének csökkentése mindenképpen javasolt akár oly módon is, hogy ha a tervezett közterületi szélességen belül a rézsú nem fér el, akkor a telkek területén, az előkertben alakítják ki azokat. A tervezett szabályozás feladata elősegíteni ezen megoldások kialakulását.

9.3. A telekalakítás szabályozása:

A terület fejlesztésének másik fontos kérdése a meglévő, sok helyen még a mezőgazdasági művelés során kialakult telekstruktúra átalakulása a terv időtávlatán túl prognosztizált távlati funkció, az igényes üdülő/lakó villák számára megfelelő telekstruktúrává.

Cél a teleknagyságok növelése 1000 m², vagy annál nagyobb méretre és a telekszélességek növelése 16 – 20 méterre, lehetőség szerint a rétegvonalakkal közel párhuzamos irányban.

A telek-átalakítások azonban bonyolult, magántulajdont érintő és a tervezés számára részleteiben csak nagyon kevés helyen ismert tulajdonosi és használati viszonyokat érintenek. Ezek ismerete hiányában nem készíthető kötelező érvényű, megalapozott javaslat. A mai országos előírások sem támogatják a kötelező érvényű telekalakítások eseti szabályozását.

A telekátalakulás kiváltásához, tervezéséhez a ma rendelkezésre álló szokásos szabályozási eszközök:

- minimális teleknagyság és telekszélesség előírása új telkek kialakulásával járó telekalakítások esetére) és
- az Építési törvény 23.§ (2). bekezdésében előírt telekcsoport újraosztás kijelölés.

A telkek újraosztása elmaradt akkor, amikor a beépítésre szánt területbe való kijelölés megtörtént. Lehetőség van a kötelező újraosztás kijelölésére ebben a tervben, mivel a terület jelentős átépülése várható, azonban ez az eszköz véleményünk szerint csak nagyon megfontoltan használható, mivel a tervezési terület egy része már túl van az átalakuláson, más részén egyes tulajdonosok egyelőre nem is kívánják megvalósítani ezt az átalakulást. Emiatt a kötelező érvényű tömbönkénti telekcsoport-újraosztás sok esetben eredményezhet a megvalósítani kívánt telekátalakulásokkal ellentétes hatást, konzerválva a meglévő állapotokat és megakadályozva a kívánt fejlesztéseket.

A probléma megoldásához a tervezett szabályozás övezeti paramétereinek körültekintő megválasztását (szabadonálló beépítési mód, 5 m oldalkert szélesség) tartjuk célravezető módszernek. Lehetőség van a rendelkezésre álló szabályozó eszközök kiegészítésére az övezeti előírások előírt telekterületi minimumnál kisebb meglévő telkekre vonatkozó korlátozó előírásaival és a beépítési lehetőség telekszélességhez kötött korlátozásával. Ezen eszközök alkalmazása azonban kérdéses, nem javasolt.



A tulajdonosok figyelmét szeretnénk felhívni a szükséges telekátalakítás elvégzésére, s ehhez bevezetünk egy új irányadó szabályozó elemet a 'Telekátalakítási javaslat'-ot, amivel érintett telkeknek felületi jelölést adunk és a FH-HÉSZ függelékében ábrázoljuk a javasolt telekalakítást.

A Telekalakítási javaslat segítségül szolgál az érintett tulajdonosok számára a kialakítható új telekosztás ismertetésével, de nem kötelező érvényű a tulajdonosok számára. A kijelölés felhívja azonban minden érintett tulajdonos figyelmét a szükséges átosztás elvégzésére, és elősegíti azt, hogy ne maradjanak vissza be nem építhető telkek.

A telekstruktúra optimális használhatósága és kisebb mértékű átalakulása érdekében lehetővé tesszük magánutak kialakítását. A magánutak minimális szélességére előírások vonatkoznak a kiszolgált telkek számától függően. A tömbbelsőken lévő zárvány-telkek megközelíthetősége érdekében engedélyezzük a teleknyúlvány alkalmazását.

9.4. A fejlesztés sorrendiségének szabályozása:

A telekstruktúra és a közterületi rendszer átalakítása megteremti a lehetőséget a terület hosszú távú, sok egyedi lépésben megvalósuló fejlődésére, átalakulására. A terület csúszásveszélyessége, a további környezeti szennyezés megakadályozása és az alsóbb lakóterületek védelme érdekében fontos szabályozni a kiépülés sorrendiségét.

A szabályozás lényeges eleme, hogy a beépíteni tervezett telkek szükséges közmű-ellátása legyen megoldva teljesen működőképese, vízviszatartó elemekkel együtt kiépített felszíni vízvezetéssel a befogadói az épület építésének megkezdése előtt.

A tereprendezést és a tervezett útfelületek megerősített alaprétégének kiépítését is szükségesnek tartjuk a járhatóság biztosítása és az erózió megakadályozása érdekében. Az útfelületek végső burkolatát az építkezések lezajlása után javasolt kiépíteni.

A szabályozás célja, hogy elősegítse és befogadja a tervezett átalakulás közbenső lépcsőit is, rugalmasan kezelve a funkcionális átalakulás egyedi különbségeit. Ennek érdekében az építési lehetőség vizsgálatok az előírt fejlesztési sorrendet is területrészenként kell vizsgálni. Egyes területek építési lehetőségeinek vizsgálatánál nem szükséges az egész területet ellátó infrastruktúra rendszer egységes kiépülése, ha az egyes telkek ellátása enélkül megoldott.

9.5. Övezetek, beépítési paraméterek szabályozása:

Az érvényben lévő tervben 10 %-os beépíthetőségű Hétvégiházás Üdülőterületi övezetek és 15 %-os beépíthetőségű Üdülőiházás Üdülőterületi övezetek vannak. Az üdülőiházás övezet alkalmazását a továbbiakban nem javasoljuk, mert ez a használati mód környezetidegen a meglévő beépítéstől és a tervezett jövőképtől, a teljes területet hétvégiházás üdülőterület övezetbe javasoljuk sorolni az érvényben lévő TSZT-vel megegyezően.

A terület alsóbb részein az új telkek minimális területére vonatkozóan 1000 m²-es teleknagyság előírását, a terület felsőbb részein pedig ennél nagyobb érték előírását tervezzük a nehezen járható, meredek felső rész környezeti terhelésének csökkentése érdekében és átmenetet képezve a tervezési terület alatti meglévő lakóterületek és a tervezési terület feletti domboldal erdősége között.



A meglévő telekadottságok javítása érdekében a szabályozás meghatározó alapeleme a nagy oldalkert szélességű, szabadonálló beépítést tartalmazó övezeti előírás (Üh-FH-1/SZ, Üh-FH-2/SZ, a nagyobb minimális telekterülettel). Ehhez képest csak a beépíthetőség ésszerűsége érdekében szükséges helyeken alkalmazunk ettől eltérő övezeti paramétereket.

A terület alsóbb, enyhébb meredekségű részein – 270 méter magasság alatti részek – az egymás melletti keskeny, a terepen hosszan felnyúló telkek összevonása és újraosztása két darab, fele hosszúságú, dupla szélességű telekre egyszerűen létrehozható megoldása a telekszélesség növelésének. A terület felsőbb részein a terepmeredekség ezt a megoldást nem teszi lehetővé, mivel olyan mértékű a meredekség, hogy a terepen felülre kerülő telek gépjárművel való megközelítése már nem lehetséges egy összevonás – átosztás után. Emiatt a meredekebb tereprészekben, azokban a tömbökben, melyek telekállománya viszonylag rendezett - átlag 15 - 20 méter közötti szélességűek - olyan övezeti előírásokat javasolunk, melyek kisebb oldalkert-szélességek mellett teszik lehetővé a telkek beépítését és ezzel ésszerűen beépíthetővé teszik a 15 – 16 méter széles telkeket is.

A terület beépítését szigorú közművesítési feltételek között szabad lehetővé tenni, mivel a terület közművesítés nélküli beépítése káros következményekkel járna a Frankhegy alatti lakóterületekre.

A szabályozásban minden övezet esetében az új beépítés közművesítési feltétele a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi elektromos energia ellátás és a közterületi csapadékvíz elvezetés megvalósítása. A terület csúszásveszélyessége miatt a csatorna és vízhálózat együtt építendő ki. A szennyvíz-csatorna kiépítése előtt vízhálózat nem építhető.

Mint az építés sorrendiségét szabályozó előírások ismertetésénél kiemeltük a közművesítés megvalósítása előfeltétele a telkek beépítésének. Megvizsgáltuk a Szennyvízelvezetés helyett egyedi szennyvízkezelő berendezések alkalmazhatóságát. Egyetértve Budaörs 2013-2018 közötti időszakára vonatkozó Környezetvédelmi Programjában írtakkal a magas környezeti kockázat miatt az egyedi szennyvízkezelő berendezések nem alkalmazhatóak, szükséges a szennyvízelvezető hálózat kiépítését. Ezt indokolja az is, hogy a tulajdonosok a jelenleg vízellátott területeken is javarészt elszikkasztják, vagy a vízmosásokba vezetik a keletkező szennyvizet.

Az övezeti előírásokban a terep-átalakítás mértékét korlátozni, szabályozni szükséges a csúszásveszélyes domboldal állékonyságának megtartása érdekében. Ehhez szükséges a terepszint alatti beépítés korlátozása, valamint a telkek között létrehozható terepszint-különbségek, rézsűk és támfalak szabályozása.

9.6. Engedélyezett funkciók, beépítési feltételek:

A terület rendeltetés szerinti használata szerint üdülőfunkciójú épületek és az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi létesítmények építhetőek. Ezen épületek építésének feltétele:

- A telek megközelítésére szolgáló közösen használt telek tulajdon- és használati viszonya rendezett, a telek bejegyzett közterület, út, vagy magánút. Ettől eltérő – pl. vízmosásban – művelési ágban lévő területek művelési ága a földhivatal által előírt eljárás alapján közterületre, útra, magánútra változtatandó.



- Az övezetben előírt szükséges közművesítettség - beleértve a felszíni vízelvezetést is - meglévő, kiépített, ami csak a közterület tervezett szabályozásának végrehajtása után lehetséges. A közterületek szabályozása akkor végrehajtott, ha a szükséges telekalakítási vázrajzok elkészültek, a tulajdonosok aláírásukkal elfogadták a vázrajzokon ábrázolt telekalakításokat; a földhivatal bejegyezte a telekváltozásokat az összes érintett telekre, a kerítések és a közműbekötések át lettek helyezve az útsabályozás utáni rendezett telekhatárhoz.

9.7. A zöldfelületek védelme, szabályozása:

A közterületek kiépítése, keresztmetszeti rendezése sajnálatos módon magával vonja a meglévő zöldfelületek irtását, csökkentését. Megakadályozandó, hogy „telibe burkolt” közterületek alakulhassanak ki, mivel az teljesen átalakítaná a mai zöldfelület-dominanciájú településképet; kellemetlen környezeti hatásokat hozna létre a közterületeken gyalogló, sétáló emberek számára (nincs növényzet, mely árnyékot adna és csökkentené a szél hatását); csökkentené a településrész telkeinek értékét és jelentősen megnövelné a környező területekre okozott terhelést (zajterhelés; felszíni víz mennyiségének növekedése).

A zöldfelületek megtartását, létesítését szabályozó eszközök a közterületeken „Megtartandó fák” jelölése és pótlásuk előírása, a közterületek minimális zöldfelületi fedettségének előírása és a tervezett minta-keresztmetszetek; valamint a kerítések mentén növényzettel beültetendő területsáv előírása az előkertekbe nagy lombtömegű fa ültetésének kötelezettségével. Ezekon túl magas zöldfelületi fedettséget írandó elő az övezeti előírásokban.

9.8. Természetvédelmi területek védelme

A szabályozási terv készítésekor alapelvként rögzítendő, hogy meglévő természetvédelmi védettséggel rendelkező területet (Natura2000 terület, Budai Tájvédelmi körzet területe, fokozottan védett területek) szabályozás nem érinthet. A természetvédelemmel érintett telekhatár mentén min. 0,6 m magas szintkülönbség hozandó létre és a kerítés alsó része támfal-szerűen építendő.

Természetvédelmi területtel határos közterületen tervezett közmű- és útépitésekre vonatkozóan elő javasolt előírni, hogy a földmunka megkezdése előtt a természetvédelemmel érintett közterületi telekhatár kitűzendő; építési munka sem a tervben sem a kivitelezés során nem érintheti a természetvédelemmel érintett közterületi telekhatárt, attól minimum 5 m távolság tartandó, valamint, hogy a közműkiépítés és útépités után a nem burkolt felületek azonnal beültetendő, gyepesítendő.

Összeállította:

Molnár Mária építész, felelős tervező