



**ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES MUNKA ELŐKÉSZÍTŐ KIVONATA
A PARKVÁROS, DOBOGÓ TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN**

- az ún. Étv. 9.§ (2) bek-ben rögzített egyeztetés lefolytatáshoz -

PESTTERV

ISO 9001:2000 MSZT 503/0818(1)-730(1)

Budapest, 2012. május



Az Érd Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához szükséges munka előkészítő kivonatot a Parkváros, Dobogó területére vonatkozóan, a GEOID PLD Kft. megrendelésére készítette:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

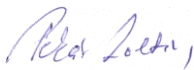
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014

E-mail: pestterv@pestterv.hu; Home page: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés:



Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező



Gertheis Mátyás

tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT1/1É

szakképesítés: okl. településmérnök
oklevélszám: 2/2009

Zöldfelületek, környezetrendezés:



Burányi Endre

vezető területrendező tervező
vezető táj- és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. kertésmérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5014/12
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR-1 és K-1

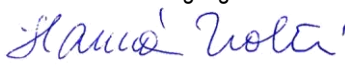
Közlekedés:



Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)
műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T

Közműellátás:



Hanczár Zsolt (KÉSZ Kft.)

vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T



Bíró Attila (KÉSZ Kft.)

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

Építészeti és látványtervek:



Kovács Miklós

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. építésmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-0651/01
tervezői jogosultság: TT1 és É/1

Tervlap szerkesztés, grafika:

Szövegszerkesztés:

Irányító tervező és projekt menedzser:

Gertheis Mátyás, Pekár Zoltán

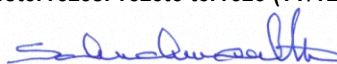
Pekár Zoltán



Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező (TT/1É 013463)

Ügyvezető igazgató:



Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2012. május

**TARTALOMJEGYZÉK:**

1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS TULAJDONI VISZONYOK	3
2. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	3
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	3
4. HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	4
5. BEÉPÍTÉSI, TELEKALKÍTÁSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI VÁZLATTERV	7
6. ELLENŐRZŐ SZÁMÍTÁSOK	9
6.1. Területhasználati intenzitás és szintterületi mutató igazolása	9
6.2. Területmérleg, lakásszám és népesség becslés	10
6.3. Javasolt területmegosztás	11
6.4. Biológiai aktivitási érték egyenleg számítása	11
7. A Területrendezési terveknek való megfelelés igazolása	12
7.1. Országos Területrendezési Terv	12
7.2. Kiemelt térségi terv (BATrT)	13
7.3. Megyei területrendezési terv	23
TERVIRAT	24
TERVLAPOK	27

TERVLAP JEGYZÉK:

A/4 méretűre kicsinyített lapok		
Rajzsám	Rajz megnevezése	Eredeti szerkesztési méretarány
AT	Alaptérkép	1:1.000
SZT-KONC	Szabályozási koncepció javaslat	1:1.000
SZT-KONC -ok-hv:	Szabályozási koncepció javaslat (az önkormányzatnak átadandó, valamint a helyi természeti védelemre javasolt területek jelölésével)	1:1.000
BVT	Beépítési, telekalakítási és környezetalkítási vázlatterv	1:1.000
LT1	Látványterv	1:1.000
LT2	Látványterv	1:1.000
LT3	Látványterv	1:1.000
LT4	Látványterv	1:1.000
LT5	Látványterv	1:1.000
LT6	Látványterv	1:1.000
LT7	Látványterv	1:1.000
LT8	Látványterv	1:1.000
LT9	Látványterv	1:1.000
LT10	Látványterv	1:1.000
LT11	Látványterv	1:1.000
LT12	Látványterv	1:1.000
LT13	Látványterv	1:1.000
BVT-AR2	Beépítési, telekalakítási és környezetalkítási vázlatterv -nyeregteretős változat-	1:1.000
LV-1	Lakás alaprajzi vázlatok	1:200
LV-2	Lakás alaprajzi vázlatok -átrium ház-	1:200
LV-3	Lakás metszet vázlatok a félnyeregteretős és a nyeregteretős változathoz	1:200

A tervlapok dokumentált változatai méretarány nélküli kicsinyített A/4 méretű változatban láthatóak!

ANIMÁCIÓ:

A BVT jelű beépítési, telekalakítási és környezetalkítási vázlattervet szemléltető animáció file-jának neve: Animacio_2.avi

2012. május



1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉS TULAJDONI VISZONYOK

A tervezési terület Érd Megyei Jogú Város belterületének és a közigazgatási határ É-i részének közelében (Dobogó) található. A terület közvetlenül határos a Sós-kúti igazgatási határral. A megbízás tárgyát képező terület a volt honvédségi terület, azaz az 1/3 hrsz-ú ingatlan (kb. nettó 16 ha nagyságú) területe, a minimális tervezési kitekintéssel együtt kb. 23 ha.

Az átsorolást kérelmező tulajdonosok, a GEOID PLD Kft. tulajdonában van az 1/3 hrsz-ú ingatlan, a korábbi honvédségi lőtér területe. Az egyéb ingatlanok közül a 2 hrsz-ú Fényező utca, a 12 hrsz-ú Fonó utca, a 23 hrsz-ú Földmunkás utca, és a 475 hrsz-ú Esztergályos utca közterületként önkormányzati tulajdonban van. Az egyéb ingatlanok más magántulajdonosok tulajdonában vannak.

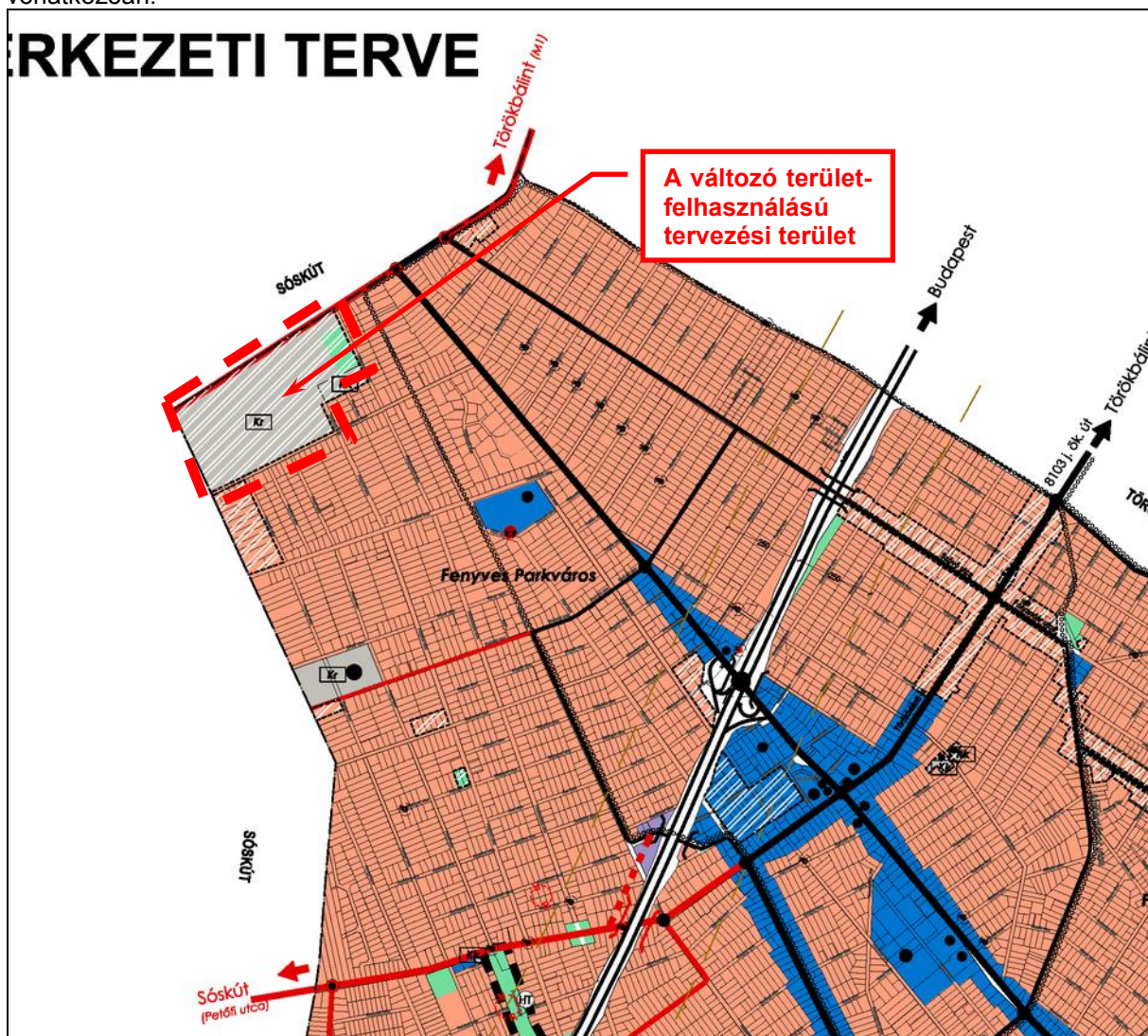
A kérelem tárgyát képező ingatlanba beékelődő 1/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival az ingatlanfejlesztő előzetesen egyeztetett arról, hogy hajlandóak lennének-e eladni neki ingatlanukat. Az igenlő válasz alapján abban állapodtak meg, hogy ha a terület egészét sikerül az ingatlanfejlesztő elképzeléseinek megfelelően átsorolni, akkor az ingatlanfejlesztő megvásárolja az 1/4 hrsz-ú ingatlant.

2. TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A terv költségviselője, a GEOID PLD Kft. gondoskodott a tanulmányterv elkészítéséhez szükséges alaptérképről. Ezt a térkép 2007. januárjában készült el.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A város jelenleg hatályos településszerkezeti tervének kivonata a tervezési területre és környezetére vonatkozóan:





A város jelenleg hatályos településszerkezeti terve szerint a változó terület-felhasználású területrészt:

- ÉK-i határán a sósikúti közigazgatási határ mentén új országos mellékutat kell kialakítani.
- legnagyobb részének besorolása különleges rekreációs terület; jele: Kr; legnagyobb szintterület sűrűségi értéke 0,2; az előírt közüzemi közművesítettségi mértéke teljes.
- kisebb részének besorolása zöldterület; jele: Z.

Tervezett állapotban a teljes tervezési terület megközelítését, azaz a kertvárosias lakó-, a településközpont vegyes területek, a zöldterület, valamint a természetközeli -karsztbokorerdő-területek külső feltárását is változatlanul a kialakult méretekhez igazodó szélességű közutakkal tervezzük, elsősorban az Esztergályos, másodsorban a Festő utcán keresztül az Iparos utca irányába. Ezek az utak a továbbiakban is változatlanul lakóutcák maradnak, gyűjtőúti kialakításukra nincs szükség. Emiatt a közlekedési hálózat jelenlegi tervben rögzített elemeinek megváltoztatása nem szükséges. Alapvető DINPI elvárás azonban, hogy a város hatályos szerkezeti tervében a sósikúti közigazgatási határ mentén jelölt új országos mellékutat törölni kell, mivel az itt létesítendő közút természetvédelmi érdekeket sért.

Az új hasznosítási elképzeléseknek megfelelően a tervezési terület javasolt új terület-felhasználása az SZT-KONC jelű tervlappal összhangban, a következők szerint fog alakulni:

- kertvárosias lakóterület (Lke),
- településközpont vegyes terület (Vt),
- zöldterület (Z),
- természetközeli karsztbokorerdő terület (Tk).

4. HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A város jelenleg hatályos szabályozási tervének kivonata a tervezési területre és környezetére vonatkozóan:



A város jelenleg hatályos szabályozási terve szerint a változó övezeti besorolású területrészt:

- ÉK-i határán a sósikúti közigazgatási határ mentén új országos mellékutat kell kialakítani, melynek szabályozási szélessége az erdő területén 11,0 m.
- legnagyobb részének besorolása különleges rekreációs övezet; jele: Kr-5; beépítési módja szabadon álló; legkisebb kialakítható telekterülete 1 ha; legnagyobb beépítettsége 15 %;



legkisebb zöldfelületi aránya 70 %; legnagyobb szintterületi mutatója 0,3; legkisebb építménymagassága 3,5 m, legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

- kisebb (138x70 m-es) részének besorolása zöldterületi övezet; jele: Z-1; beépítési módja szabadon álló; legnagyobb beépítettsége 2 %; legkisebb zöldfelületi aránya 50 %; legnagyobb építménymagassága 3,5 m.
- Kr-5 és Z-1 jelű övezetek a közigazgatási határtól mért 150 m-es távolságon belüli részei megtartandó zöldfelületi és faállomány jellel jelölt területrészeknek minősülnek
- Kr-5 és Z-1 jelű övezetek zöme pedig ökológiai hálózat puffer területeként jelöltek.
- Esztergályos, Fényező, Földmunkás utcákkal és a vízmű területtel határos részei mentén fasor telepítése szükséges.

Az eddigi tárgyalások alapján kiadódó konszenzusos javaslatainkat ábrázolva a szabályozási terv módosítási koncepciójának jele SZT-KONC. Az eredeti méretarányú tervlapot a dokumentáció végén mutatjuk be.

A tervezési területen a következő közterületi szabályozási módosításokat javasoljuk kialakítani:

- DINPI elvárás, hogy a város hatályos szabályozási tervében a sóskúti közigazgatási határ mentén jelölt 11 m széles új közterületi sávot meg kell szüntetni, mivel az itt létesítendő közút természetvédelmi érdekeket sért.
- Az Esztergályos utca mentén, a Festő utcai főkapunál egy teresedés biztosítása buszforduló és közterületi parkolók kialakítására a fejlesztési területek irányába.

Az Esztergályos utcát, a kialakult szabályozási szélesség által meghatározott keretek között járdával, zóldsávval, fasorral a fejlesztési terület által érintett -Fényező utca, településhatár közti- szakaszon ki fogja építeni a fejlesztő.

A lakóterületek, azaz a zárt belső területek feltárása az előzetes elképzelések szerint, egy használatban tartandó (főbejárat) és három vészhelyzetben használható kapun keresztül 11 m széles magánutakkal történik (egyes rövid zsákutca szakaszok szélessége 9 m). A magánutak szélességi mérete és a közutakhoz való kapcsolódási csomópontjaik elrendezése lehetővé teszi, hogy az esetleg későbbiekben átalakuló üzemeltetés és az érintettek igénye esetén, zárt magánutas rendszerből könnyen nyitott, közterületi feltárásúvá is át lehet alakítani a területet. (Ezzel megnyílik a lehetőség a zárt lakópark településszerkezetbe történő kompromisszummentes integrálására és szükség szerinti későbbi megnyitására is.) Ezen túlmenően a Földmunkás utcától a sóskúti határig, illetve Fényező utcáig egy változó (4,0; 6,0 és 8,0 m) szélességű belső gyalogút hálózat kialakítását is előirányoztuk, sőt a természetközeli területeken is javaslunk egy gyalog és kocogóutat végigvezetni a sóskúti határ mellett szabad nyomvonalvezetéssel. A jelenlegi elképzelések szerint a zárt lakóterület belső úthálózata a lakóközösség tulajdonában fog maradni, (nem kívánják átadni önkormányzati tulajdonba) és külön üzemeltető szervezet fogja biztosítani az úthálózat és közművek fenntartását.

A tervezési terület új övezeti besorolása a következő:

- kertvárosias lakóövezetek (Lke-1/a_Lke-12 és Lke-13),
- településközpont vegyes övezet (Vt-1//a),
- zöldterületi övezet (Z-1) és
- természetközeli karsztbokorerdő övezet (Tk).

Az Lke-1/a jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek egy részét a hatályos HÉSZ szerinti Lke-1 jelű építési övezetből képzett egyedi övezetbe (tervlepon jelölt Lke-1/a) javasoltuk besorolni. A telkeken a lakóépületen kívül csak oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi épület illetve funkció alakítható ki a telkeken. (A Fényező utcánál tervezett és a rajzon külön jelölt területen a funkciók köre kiegészül a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület és funkció megjelöléssel is. Ez lehetővé teheti, hogy szükség esetén ezen a külön jelölt területrészen a fenntartó funkciót befogadó kiszolgáló épület is megépíthető legyen.) A fejlesztői elképzelések szerint a meglévő értékes zöldfelületeket a magánkertek részeként helyenként meg kívánják tartani. (Az értékes zöldfelület felmérését már a szabályozási terv elkészítése során el kell végezni, a védelemről szabályozási eszközökkel gondoskodni kell: pl. telken belüli megtartandó növényállomány/telek be nem építhető része.) Így a telkek egy része várhatóan a meglévő növényzet védelme miatt esetenként kissé nagyobb is lehet az övezeti minimumnál, de a mostani tervfázisban ezzel konkrétan nem számoltunk. (Esetleg a továbbtervezés feladata lehet, hogy a megtartandó növényzet regisztrálása alapján meghatározza a nagyobb telkek kialakítására alkalmasabb telekrészeket.) Az új lakóövezet tervezett fő paraméterei:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 720 m^2 , minimális telekszélesség 18 m,
- legnagyobb beépíthetőség 25 %,
- legnagyobb építménymagasság 6,0 m,



- legkisebb zöldfelület 50 %,
- legnagyobb szintterületi mutató 0,5 és
- a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki -telkenként akár két különálló épületben is-, ha a telek területe az 1.000m²-t meghaladja.

Az Lke-12 jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek egy részét az Lke-1/a jelű övezet fenti paramétereiből származtatott új övezetbe (tervlapon jelölt Lke-12) javasoltuk besorolni. A telkeken a lakóépületen kívül csak oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi épület illetve funkció alakítható ki a telkeken. Az övezetben az adottságok miatt nem kizárt, hogy akár 1.000 m²-nél némileg nagyobb telkek is kialakulhatnak. A fejlesztői elképzelések szerint a meglévő értékes zöldfelületeket a magánkertek részeként helyenként meg kívánják tartani. (Az értékes zöldfelület felmérését már a szabályozási terv elkészítése során el kell végezni, a védelemről szabályozási eszközökkel gondoskodni kell: pl. telken belüli megtartandó növényállomány/telek be nem építhető része.) Így a telkek egy része várhatóan a meglévő növényzet védelme miatt esetenként kissé nagyobb is lehet az övezeti minimumnál, de a mostani tervfázisban ezzel konkrétan nem számoltunk. (Esetleg a továbbtervezés feladata lehet, hogy a megtartandó növényzet regisztrálása alapján meghatározza a nagyobb telkek kialakítására alkalmasabb telekrészeket.) Az új lakóövezet tervezett fő paramétereit:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 900 m², minimális telekszélesség 18 m,
- legnagyobb beépíthetőség 25 %,
- legnagyobb építménymagasság 6,0 m,
- legkisebb zöldfelület 50 %,
- legnagyobb szintterületi mutató 0,5 és
- a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki -telkenként akár két különálló épületben is-, ha a telek területe az 1.000m²-t meghaladja.

A fentiekben túlmenően a Tk jelű övezettel közvetlenül határos telkeknél puffer sáv kialakítása céljából javasolható, hogy legalább 10 m-es hátsókerter értékét rögzítsünk a terven a későbbiekben.

Az Lke-13 jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek középső részét az Lke-13 jelű új övezetbe (tervlapon jelölt Lke-13) javasoltuk besorolni. Az övezet közvetlen közterületi feltárással rendelkező építési telkein a lakófunkción túlmenően a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport funkciók telepíthetők. Az új lakóövezet tervezett fő paramétereit (, mely paraméterek a tervezés jelenlegi fázisában építési egységre vetített mutatókat jelentenek, valamint az ésszerű telekméret a tervezés során alakítandó ki, figyelembe véve az egységes kialakítás követelményét):

- csoportházaz beépítés (sorház, láncház, átrium ház kialakítására),
- legkisebb telekterület 2-300 m², minimális telekszélesség 8 m,
- legnagyobb beépíthetőség 30 %,
- legnagyobb építménymagasság 7,5 m,
- legkisebb zöldfelület 50 %,
- legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,8.

A Vt-1/I/a jelű településközpont vegyes övezet: A tervezett településközpont vegyes területeket a hatályos HÉSZ szerinti Vt-1/I jelű építési övezetből képzett egyedi övezetekbe (tervlapon jelölt Vt-1/I/a) javasoltuk besorolni. A jellemzően kisvállalkozási célokra szolgáló vegyes területek ingatlanain lakó; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató; igazgatási; egyházi, oktatási, művelődési, sport, egészségügyi, szociális funkciók telepíthetők. E vegyes övezet fő paramétereit:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 900 m²,
- legnagyobb beépíthetőség 50 %,
- legnagyobb építménymagasság 7,5 m,
- legkisebb zöldfelület 30%,
- legnagyobb szintterületi mutató 1,25 és
- telkenként legfeljebb 4 lakás alakítható ki.

A Tk jelű természetközeli karsztbokorerdő övezet: Az övezet területén épület nem helyezhető el. Az övezetben gyalogút létesíthető. Az övezet területét helyi jelentőségű természetvédelmi területté kell nyilvánítani.

A meglévő vízműterület, az egyéb meglévő lakóterületek, továbbá a közlekedési területek és a közpark övezeteinek paraméterei a HÉSZ jelenlegi paramétereireihez igazodnak, illetve nem változnak meg.

A terület tervezett közműinfrastruktúra hálózata, a terület adottságaihoz igazodóan a városi hálózatokhoz fog kapcsolódni. A szenny- és csapadékvíz elvezetésének megoldásánál a városi



közmű-üzemeltetőkkel is összehangolt megoldások fognak szerepelni.

A továbbtervezésnél rögzíteni kell a kerítések egységes kialakítására vonatkozó javaslatokat, az épületek építési engedélyezését megelőző kötelező tervtanácsai bemutatását, továbbá lehetőség szerint az Lke-13 jelű övezetben megvalósítható egységes beépítési arculat egyéb garanciális elemeit. (Ilyen lehet például annak előírása, hogy egy adott tömbben lévő épületek engedélyezési és kiviteli terveit is csak egyszerre lehet elkészíteni, melynek során a tömbön belüli telkeken megvalósuló beépítésnek a tömbön belüli beépítésekkel és az azonos övezetbe tartozó más beépítéseknek is egymással harmonizálnia kell.)

5. BEÉPÍTÉSI, TELEKALAKÍTÁSI ÉS KÖRNYEZETALKÉPÍTÉSI VÁZLATTERV

A korábbi fejezetekben bemutatott elképzelésekkel összhangban kidolgoztuk a terület későbbi hasznosítását szemléltető beépítési, telekalakítási és környezetalképzési vázlattervet. Kiemeljük, hogy a vázlatterv jelenleg fiktív elrendezést ábrázol. A vázlatterv kidolgozásának alapvető célja a megoldási lehetőségek bemutatása. A konkrét javaslatunkat a BVT jelű tervlap mutatja be. Megjegyezzük, hogy az LT1-től LT13-ig tartó rajzszámú látványtervi lapok mutatják be az általunk javasolt változó tetőkialakítású, félnyeregteretűvel operáló alapváltozat 3D-ben kidolgozott megoldásait. (A melléklet lemezen a 3D modellről a megértés megkönnyítésére animáció is készült.) A tervlappal összhangban a megoldási javaslatok az alábbiak.

A kidolgozott hasznosítási elképzelésünk lényegi eleme egy olyan F, F+T, F+1+T szintszámú családiházas, továbbá csoportházas (sorház, láncház átriumház) beépítésű, kertvárosias lakóterület-fejlesztés, amelynél a terület belső részei le lesznek zárva (porta szolgálattal és magánutas feltárással) és zárt üzemeltetéssel működnek majd. A tervezett kertvárosias lakóterületi besorolású részekben szándékaink szerint egyedi telkes lakóingatlanok kerülnek kialakításra. Ezek az ingatlanokon jellemzően egy, néhol két lakás -akár különálló épületekben elhelyezve- is megvalósítható lesz majd. A lakóépületek telepítése nem igazodik majd beépítési vonalhoz, hanem szabad, szórt telepítést alkalmaztunk. A Fényező utca mentén néhány a zárt lakóterületről független, önálló egyedi telkes családiházas beépítésű lakóteleket is ki lehet majd alakítani. E telkek feltárása és kiszolgálása a Fényező utcáról lehetséges. Ugyancsak a Fényező utcánál egy külön jelölt (egy-két lakóteleknyi kiterjedésű) szerviz terület kialakítását is javasoltuk, melyre akkor lehet szükség, ha a terület kiépítése, vagy üzemeltetése igényli. Egyéb esetben a terület a tervezett lakóterületek részét képezi majd és ahhoz hasonló családiházas beépítéssel épülhet be. A családiházas beépítésű, kertvárosias lakóterület telkei lekeríthetők lesznek.

A főbejárat környezetében és a középső területeken választékbővítő jelleggel csoportházas (sorház, láncház, átriumház) beépítés is megjelenhet. Ezek az ingatlanok egyalakú beépítésűek lesznek. A beépítés zárt sorú, legfeljebb F+1+T szintszámú beépítést eredményezhet. Ezen ingatlanok egyes részeit egyedi szabályok alapján lehet majd lekeríteni. Az ezen a területrészen belül kialakuló „központi” teresedés területén zöldterületet/parkterületet kell majd kialakítani. Ez a területrész az Lke-13 jelű lakóövezet ún. magánúti, de be nem építhető, csak közlekedési és zöldterületként kialakítható részéhez tartozik majd. Ezen a területen felszíni parkolók kialakítását is előirányoztuk, mely a területre érkező vendégforgalom kiszolgálására is alkalmas lehet. Az Esztergályos utca mentén, a Festő utcai főkapunál egy teresedés kialakítását javasoljuk. Ezen a területen a lakóterület kaputárságát, fogadóterületét megfelelő térarányokkal és minőségben -közterületként, esetleg kisebb zöld felületekkel, parkolókkal- ki lehet majd alakítani. Javaslatunk szerint a területen lehetne megoldani a terület és a környező településrész helyi tömegközlekedési ellátási kapcsolati pontját is, azaz itt feltétlenül javasolunk egy buszmegállót létesíteni. E kaputársági környezetben tehát javaslatunk szerint néhány teleknyi közterületi kapcsolattal is rendelkező területen vegyes (pl. kisvállalkozói kereskedelmi, szolgáltató) funkciókra legfeljebb F+1+T szintszámú beépítés is megvalósítható majd. (Ezek közé javasoljuk besorolni a tervezési területbe beékelődő jelenlegi lakótelek egy részét is.)

Választékbővítő jelleggel a Földmunkás utca közelében, a jelenlegi terveken is jelölt -később megvalósítandó- közpark mellett egy néhány telekből álló településközpont vegyes terület kialakítását is javasoltuk, ugyancsak legfeljebb F+1+T szintszámú beépítéssel, elsődlegesen sport-rekreációs, alternatív esetben akár lakó, közintézményi és egyéb vegyes funkciókra is.

A lakóterületek és a vegyes területek között húzódó, a tervlapon ábrázolt kiszolgáló utcák és gyalogutak mind magánutak lesznek, melyek kiépítése és fenntartása a fejlesztő és az új lakóterületre költözők feladata lesz. Ezen utcák, gyalogutak nyomvonalát azonban a közterületi szabályozás igényének megfelelő paraméterekkel rögzítettük, így igény és szükség esetén az utchálózat közterületté is alakítható, a terület megnyitható. A magánutakat szélességük és funkciójuk függvényében egy-illetve kétoldali fasorral kell majd kialakítani. (Zöldfelület tervezési szakági



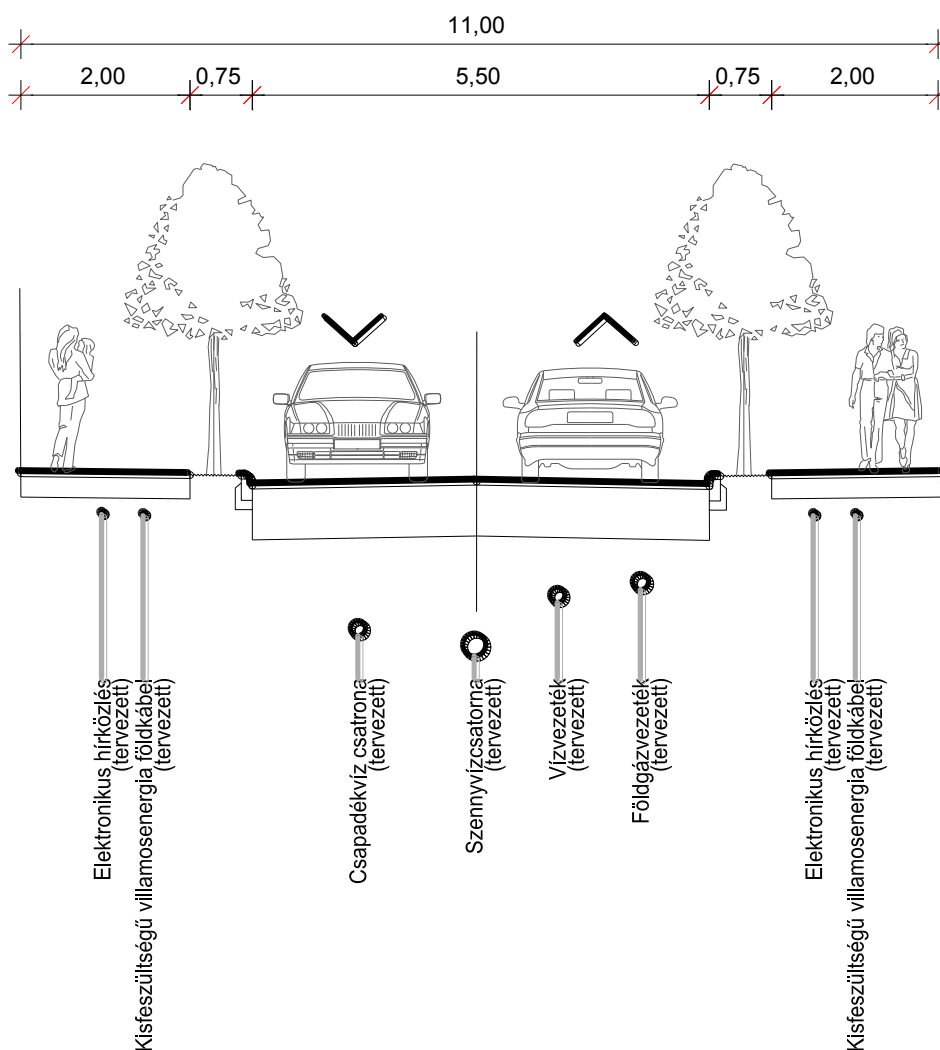
szempontból szakszerűbb, közműszakági szempontból pedig célszerűbb lenne a 12 m-nél keskenyebb utknál az egyoldali fasor kötelezettségének előírása.)

A tervjavaslat szintén jelentős elemeként elképzelésünk szerint a DINPI által rögzített követelményeknek megfelelő lehatárolással puffterületként a sóskúti közigazgatási határ mentén a Földmunkás utcától az Esztergályos utcáig húzódó változó szélességű sáv ún. természetközeli terület karsztbokorerdő övezetbe sorolt terület található. E terület helyi jelentőségű természetvédelmi területé minősítendő és amely területen épület nem építhető, de amelyen egy gyalogút (kocogó út) kiépítését is javasoljuk. E területnél kiemелendő, hogy javaslatunk szerint a területnek a Földmunkás utca, az Esztergályos utca és igény esetén a zárt lakóterület irányából is lesz megközelítési lehetősége, kapuja.

Javaslatunkban fennáll annak a lehetősége, hogy a Földmunkás u-i tervezett településközpont vegyes övezetben elhelyezhető sport- rekreációs funkciók akár magánérdekű és fenntartású egyesületi formában kerüljenek megvalósításra. Az ezen a területen elhelyezhető sportlétesítmények üzleti alapon a városlakók és a környékeliek számára is jelentős sportolási lehetőséget biztosíthatnak. A területen különböző sport- és pihenőfunkciók kialakítására, valamint ezzel összhangban álló funkciójú épületek elhelyezésére kerülhet sor (, miután jelenleg még nincs konkrét fejlesztői igény például):

- többcélú (sport, kulturális, rendezvény) csarnok és kiszolgáló épület.
- hagyományos szabadtéri és/vagy időszakosan fedett sportpályák (labdapályák),
- rekreációs játszó- és egyéb park (pl. játszótér, díszpark).

A 11 m szélességű magánutakhoz tartozó általános mintakeresztmetszvény





A fentiekben túlmenően az anyag alátámasztására néhány lakásalaprajzi vázlatot (LV-1-től LV-3-ig) és metszetet is elkészítettünk, melyek segítségével könnyebben értelmezhetőbbé válnak a csoportházak épületeinek kontúrjai és elrendezései.

Egyéb lehetőségek:

A terület középső, intenzívebb használatra szánt részének beépítésére a fentiekben kidolgozott jellemzően félnyeregteretű, változatos tetőidomú kialakítású megoldáson túlmenően egy további megoldást is (BVT-AR2 jelű lap) vázoltunk, amely e területen az eltérő tetőidommal (nyeregteretű kialakítással) és emiatt hagyományosabb beépítési karakterrel is megvalósítható megoldást szemlélteti. Az alternatív változat kidolgozásának egyetlen célja az volt, hogy az összehasonlíthatóság érdekében az érdekelteknek felvázoljuk egy eltérő tetőidomú, konzervatívabb beépítés megjelenését is. A két változat között csak a tetőkialakításban van eltérés, az épületek elrendezése, tömegarányai lényegében megegyeznek.

6. ELLENŐRZŐ SZÁMÍTÁSOK

6.1. Területhasználati intenzitás és szintterületi mutató igazolása

Szintterület-sűrűségi kontroll tábla					
Terület-felhasználás jele	Terület-felhasználási egység területi megoszlása (%)	Terület-felhasználási egység nagysága (ha)	Szintterület-sűrűség értéke	Szorzat	Végeredmény hányados
Lke	74,62	12,597	0,45*	5,66865	
Vt	4,32	0,729	2,4*	1,7496	
Z	3,68	0,622	0,04**	0,02488	
Tk	17,38	2,934	0***	0	
Összesen:	100	16,882	-	7,44313	0,44089

*a város hatályos TSZT-jében szereplő érték.

**a város hatályos HÉSZ-ben rögzített értékből képzett érték.

***a mostani tervjavaslatban javasolt új érték.

A hatályos településszerkezeti tervben a teljes parkvárosi településrészre a kertvárosias besorolású területekre megadott 0,45-ös szintterület-sűrűségi érték az érvényes. A fenti táblázatban a módosítás után ez az érték 0,441. Ebből az következik az új terület-felhasználásnak megfelelő összes megengedett használati intenzitás a környezetben kialakult kertvárosias lakóterület használati intenzitását nem éri el, pontosabban 0,009-del kisebb.

Az övezeti szabályoknál megadott javasolt legnagyobb szintterületi mutató és a TSZT-ben rögzítendő legnagyobb szintterületsűrűségi értékek megfelelésének igazolása:					
Övezet jele	Övezet területnagysága (ha)	TSZT-ben rögzített legnagyobb szintterületsűrűség		SZT-n rögzítendő legnagyobb szintterületi mutató	
		értéke	értékének nagysága (ha)	értéke	értékének való nagysága (ha)
Lke-1/a	5,525	0,45	2,48625	0,5	2,7625
Lke-1/a magánúti része	1,220	0,45	0,549	0,5	0
Lke-12	2,714	0,45	1,2213	0,5	1,357
Lke-12 magánúti része	0,910	0,45	0,4095	0,5	0
Lke-13	1,921	0,45	0,86445	0,8	1,5368
Lke-13 magánúti része	0,140	0,45	0,063	0,8	0
KÖu	0,167	0,45	0,07515	0	0
Lakóterületek összesen:	12,597	0,45	5,66865	-	5,6563 (, azaz megfelel!)
Vt-1//a	0,640	2,4	1,536	1,25	0,8
Vt-1//a magánúti része	0,089	2,4	0,2136	1,25	0
Településközpont vegyes területek összesen:	0,729	2,4	1,7496	1,25	0,8 (, azaz megfelel!)



6.2. Területmérleg, lakásszám és népesség becslés

A tervlapunkon ábrázolt övezeti megoldásokat alapul véve a tervezett fejlesztés alapadatai a lehető legnagyobb (a beépítési vázlatterven ábrázoltnál is nagyobb) használati intenzitást feltételezve a következők szerint alakulnak:

Övezet jele	Övezet területi megoszlása (%)	Övezet területnagysága (ha)	Legnagyobb telekszám (db)	Legnagyobb lakásszám (db)	Várható lakásszám* (db)	Várható népességszám** (fő)
Lke-1/a	32,73	5,525	38+27=65	38+54=92	38+35=73	219
Lke-1/a magánúti része	7,22	1,220	-	-	-	-
Lke-12	16,08	2,714	27	54	35	105
Lke-12 magánúti része	5,39	0,910	-	-	-	-
Lke-13	11,38	1,921	64	64	64	192
Lke-13 magánúti része	0,83	0,140	-	-	-	-
Vt-1/1/a	3,79	0,640	7	28	18	54
Vt-1/1/a magánúti része	0,53	0,089	-	-	-	-
KÖu	0,99	0,167	-	-	-	-
Z-1	3,23	0,546	-	-	-	-
Z-1 magánúti része	0,45	0,076	-	-	-	-
Tk	17,38	2,934	-	-	-	-
Összesen:	100	16,882	163	238	190	570

*A várható lakásszám egy lakásos beépítésnél a maximális lakásszám 100%-a, többlakásos beépítésnél a tervezett legnagyobb lakásszám 65%-a.

**A népességszám meghatározásánál az érdi adatok alapján (2001-ben 3,07) 3,0 fő/lakás értékkel számoltunk.

A legnagyobb telek és lakásszámok nagyságának számítása:

- az Lke-1/a jelű övezet hasznos részén az övezet területének egyik felén 720 m² nagyságú telkekkel számolva 1 lakás/telek; az övezet területének másik felén 1.000 m² nagyságú telkekkel számolva 2 lakás/telek.
- az Lke-12 jelű övezet hasznos részén az övezet területén egységesen 1.000 m² nagyságú telkekkel számolva 2 lakás/telek.
- az Lke-13 jelű övezet hasznos részén az övezet területén egységesen 300 m² nagyságú telkekkel számolva 1 lakás/telek.
- A Vt-1/1/a övezet hasznos részén az övezet területén egységesen 900 m² nagyságú telkekkel számolva, 4 lakással/telek.

Referencia telek-, lakás- és népességszám számítása

Az előző részben kiszámoltuk a tervezett fejlesztések megvalósulása esetén a területen várhatóan kialakuló legnagyobb telekszámot, lakásszámot és népességszámot. Ezen értékeket össze kell vetnünk azokkal a számokkal, melyek akkor jelentkeznének, ha területet a környező területeken kialakult beépítésnek megfelelően lehetne fejleszteni. Ezen értékek a fenti számításokhoz hasonlóan természetesen előzetes szakmai becsléseken alapulnak, de a nagyságrendek összevetésére mindenképpen alkalmasak.

A környező kertvárosias lakóterületeken jellemző adatok alapján a tervezési területen (összesen 16,882 ha nagyságú területen) 15%-os általános közterületi veszteséget számolva elvben 14,3497 ha nagyságú területet lehetne kertvárosias lakóterületé átszervezni. E területet 50 %-ban legalább 720 m²-es, 50 %-ban legalább 1.000 m²-es területnagyságú telekként figyelembe véve 99 db egy lakásos beépítést megengedő és 71 db kétlakásos beépítést megengedő lakótelek lenne kialakítható. A 720 m²-es ingatlanokon egy, az 1.000 m²-nél nagyobb ingatlanokon két lakás kialakítását vesszük figyelembe. Eszerint egy ekkora területen a tervezett legnagyobb lakásszám 99+71+71= 241 lakás lenne kialakítható. A várható lakásszám a fenti táblázatban a többlakásos beépítésre alkalmazott 65%-os csökkentő tényező szerint 99+71+46=216 lakás lenne. Ez 216x3 fő, azaz összesen 648 fő várható népességszámot jelenthet.



A tervezett beépítés következtében tehát a környezetben kialakult hagyományos családiházak beépítésre jellemző átlagos népességnagyságnál kisebb népességnagyság jelenik meg a területen. E tekintetben tehát a környező területekre jellemző beépítés alapján számított várható népességsűrűségi értéknél ($650\text{fő}/17\text{ha} = 38,23 \text{ fő}/\text{ha}$) a fejlesztési területek tervezett várható népességsűrűsége ($570\text{fő}/17\text{ha} = 33,53 \text{ fő}/\text{ha}$) kevesebb.

6.3. Javasolt területmegosztás

Területrészek	Területrész nagysága (ha)	Területrész aránya (%)
Önkormányzatnak felajánlott (Lke-1/a és Lke-12 jelű övezetek egyik része, továbbá a Vt-1/1/a és Z jelű övezetek egésze)	3,992	23,65
Kiszabályozandó, önkormányzati tulajdonba kerülő közúti területrész	0,167	0,99
Tulajdonosé marad (Lke-1/a és Lke-12 jelű övezetek másik része, továbbá Lke-13 és Tk jelű övezetek egésze)	12,723	75,36
Összesen:	16,882	100

A fenti táblázatban jelölt nagyságú, az Önkormányzatnak felajánlott területrész elhelyezkedését és geometriai adottságait a SZT-KONC-ok-hv: jelű tervlapon mutattuk be.

6.4. Biológiai aktivitási érték egyenleg számítása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a (módosított) 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint:

„3. § A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét

a) hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak,

b) hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat szerinti

az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.”

4. § (1) Az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban a beépítésre szánt területekre megadott értékmutatók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott legkisebb zöldfelületi arányok esetére vonatkoznak.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy az adott területhasználaton belüli különböző felületminőségekhez tartozó, 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható (differenciált számítás), helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek alapján.

A biológiai aktivitásérték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet általános esetre vonatkozó 3. § b) pontja alapján végeztük el, mivel a különleges esetre vonatkozó 4. § (2) bekezdésben említett arányosítás alkalmazása nem kötelező, hanem csak egy feltételes módon megfogalmazott elvi lehetőség. A terület hatályos tervben szereplő „különleges-rekreációs” besorolásának fizikailag még nincs nyoma, jelenleg a felhagyott, degradált honvédségi terület képét mutatja, - így a természetbeni állapot alapján sem indokolt megemelt értékmutató alkalmazása. A „különleges-rekreációs” övezeti besorolás értékmutatóját az ÖTM r. 1.sz. mell.(1.) 22. „nagyterjedésű sportolási célú területek” területhasználatának megfelelően határoztuk meg, ami leginkább átfedésbe hozható a tervezett funkcióval és a beépítésre szánt különleges területfelhasználáson belül a legmagasabb, 3,0-s értékmutatóval rendelkezik.

Az átminősítés előtti aktivitás érték egyenlegének megtartásához elegendő csak a változással érintett területfelhasználások (övezetek) biológiai aktivitásértékének számítását elvégezni és azt 0-egyenleggel (esetleg pozitívummal) zárni, mivel a terv a település, vagy a tervezési terület más területrészein változást nem eszközöl, ezért ott a meglévő biológiai aktivitásérték sem változik.

A tervezési területre jelenleg van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, a településszerkezeti terv, ezért ez képezi a számítás alapját.



Területfelhasználás	területnagyság (ha)			Biológiai aktivitásérték	
	megelevő	tervezett	változás	szorzó	változás
Kertvárosias lakóterület	0,000	12,597	+12,597	2,4	+30,2328
Településközpont vegyes terület	0,000	0,729	+0,729	0,5	+0,3645
Különleges rekreációs terület	15,216	0	-15,216	3	-45,648
Zöldterület	0,979	0,622	-0,357	6	-2,142
Közüti közlekedési terület	0,687	0	-0,687	0,6	-0,4122
Természetközeli terület	0	2,934	+2,934	9	+26,406
Összesen:	16,882	16,882	0		+8,8011

A javasolt megoldással az aktivitási érték +8,8011 pontértékkal emelkedik. A tervi megoldások alkalmazása esetén tehát a biológiai aktivitásérték egyenleg a követelményeknek megfelelően nem csökkent, sőt a jelenlegi hatályos terület-felhasználási besoroláshoz képest sokkal kedvezőbb helyzet áll elő.

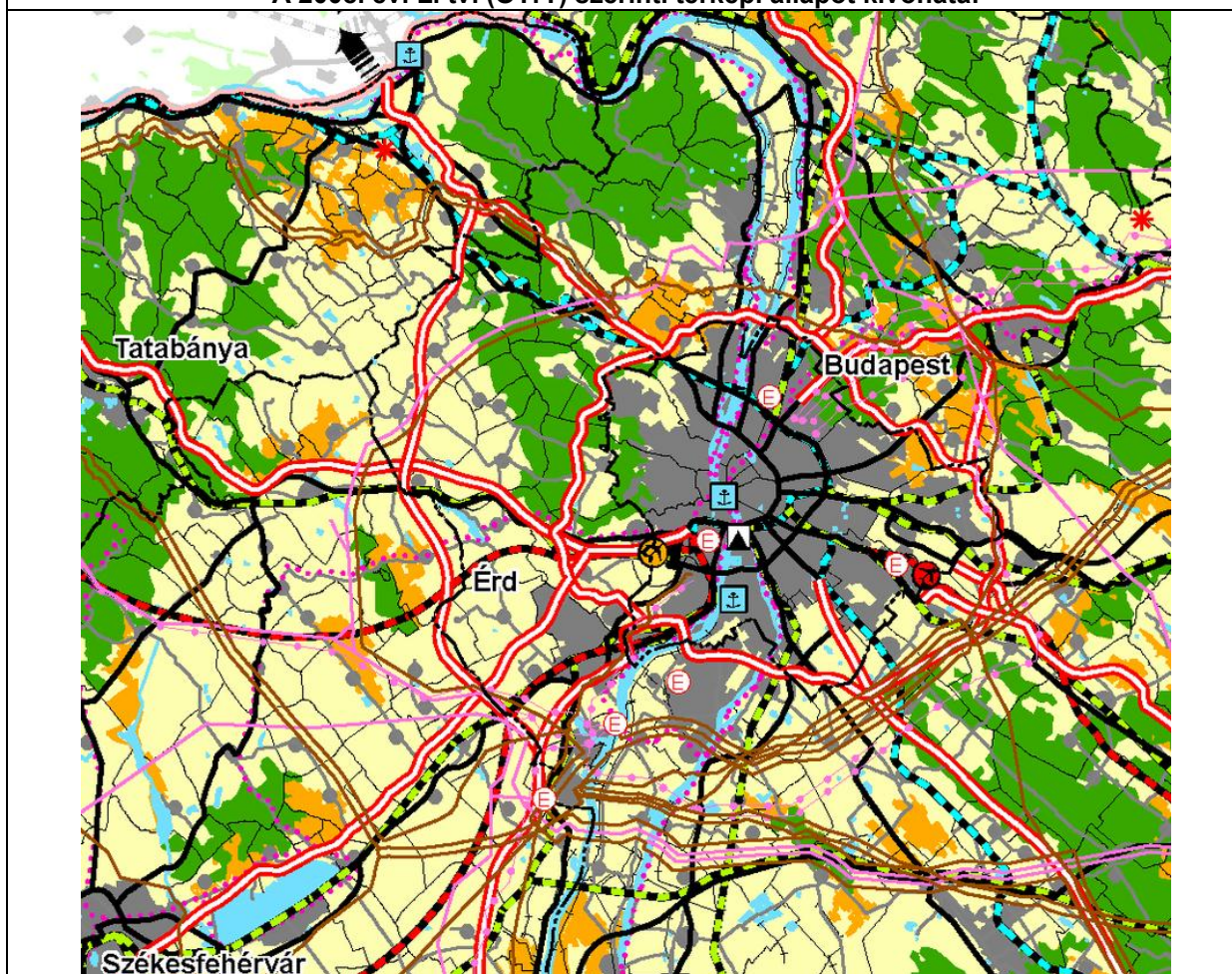
7. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

7.1. Országos Területrendezési Terv

A magasabb rendű hatályos tervek közül az OTt (2008. évi L. törvény az Országos Területrendezési Tervről) kötelező előírásainak Érd Megyei Jogú Város vonatkozásában lényegesebb elemei az ország szerkezeti lapja alapján a következők:

- A város igazgatási területe a települési térségbe és a mezőgazdasági térségbe sorolt. A tervezési terület a települési térség részeként ábrázolt terület.
- A város igazgatási területét érintő közlekedési elemek a gyorsforgalmi utak, a nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő törzshálózati vasútvonal jelölést kapták. A tervezési területet ezen elemek egyike sem érinti.

A 2008. évi L. tv. (OTt) szerinti térképi állapot kivonata:





7.2. Kiemelt térségi terv (BATrT)

Adottságok:

A terv készítése során a tervezett terület-felhasználási változások kiterjedésének meghatározásánál vizsgálni kell a tervezett termőmódosítások és a 2011. szeptember 1-től hatályba lépett, módosított 2005. évi LXIV. törvény -a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény- (továbbiakban BATrT) előírásai közötti összhangot. E kontroll alapját a BATrT szerint a következő kiindulási értékek jelentik Érd vonatkozásában:

Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	3683,42	60,84
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	22,48	0,37
Magas zöldfelületi arányú települési térség	31,38	0,52
Erdőgazdálkodási térség	383,43	6,33
Mezőgazdasági térség	1808,98	29,88
Építmények által igénybe vett térség	6,52	0,11
Vízgazdálkodási térség	117,83	1,95
Összesen:	6054,04	100,00

Az átsorolási lehetőségeket a következő BATrT előírások befolyásolhatják:

5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.
5. § (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
- a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
 - táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
 - a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.
5. § (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
5. § (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
5. § (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
5. § (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.
5. § (7) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.
5. § (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek
- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
 - legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.
5. § (9) A 7000 m² nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény



- ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.
6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.
6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.
7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.
7. § (2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)–(6) bekezdés előírásait.
7. § (3) A (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítésznek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzítetthez képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése. A területcsere során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága nem változhat. A területcserét táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.
8. § (1) A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki.
8. § (2) A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
9. § (1) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az egyedi építmények elhelyezkedését a 2. számú (térképi) melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/2. számú melléklet tartalmazza.
9. § (2) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények kialakítását az OTtT 1/1–10. számú mellékletében, valamint az e törvény 1/2. számú mellékletében megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 2. számú (térképi) melléklet figyelembevételével kell meghatározni.
10. § A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.
13. § (1) A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
13. § (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.
14. § A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezet területén az érintett települések településszerkezeti tervének készítése és módosítása során a térségi összefüggéseket, környezetvédelmi, és tájvédelmi szempontokat is figyelembe vevő tájrendezési tervet kell készíteni.
15. § Az érintett települések településrendezési eszközeiben ki kell jelölni a honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működését biztosító védőterületeket.
16. § (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy



- b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és
c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
16. § (2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

A tervezési területet a fenti előírások közül az 5.§ (2), az 5.§ (4) és az 5.§ (5) bekezdések előírásai érintik.

Érd ezen felül a BATrT 1. melléklet:

- 1.5.1. pontja szerint a tervezett nagysebességű vasútvonallal;
- 1.7.1. pontja szerinti országos kerékpárút törzshálózat elemeivel;
- 1.7.2. pontja szerinti térségi kerékpárút-hálózat elemeivel;
- 1.10. pontja szerinti térségi jelentőségű P+R parkolókkal;
- 2.2.4. pontja szerinti térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózattal;
- 2.3.2. pontja szerinti térségi szénhidrogén szállítóvezetékekkel érintett település.

A tervezési területet a fentiek közül egyik létesítmény sem érinti.

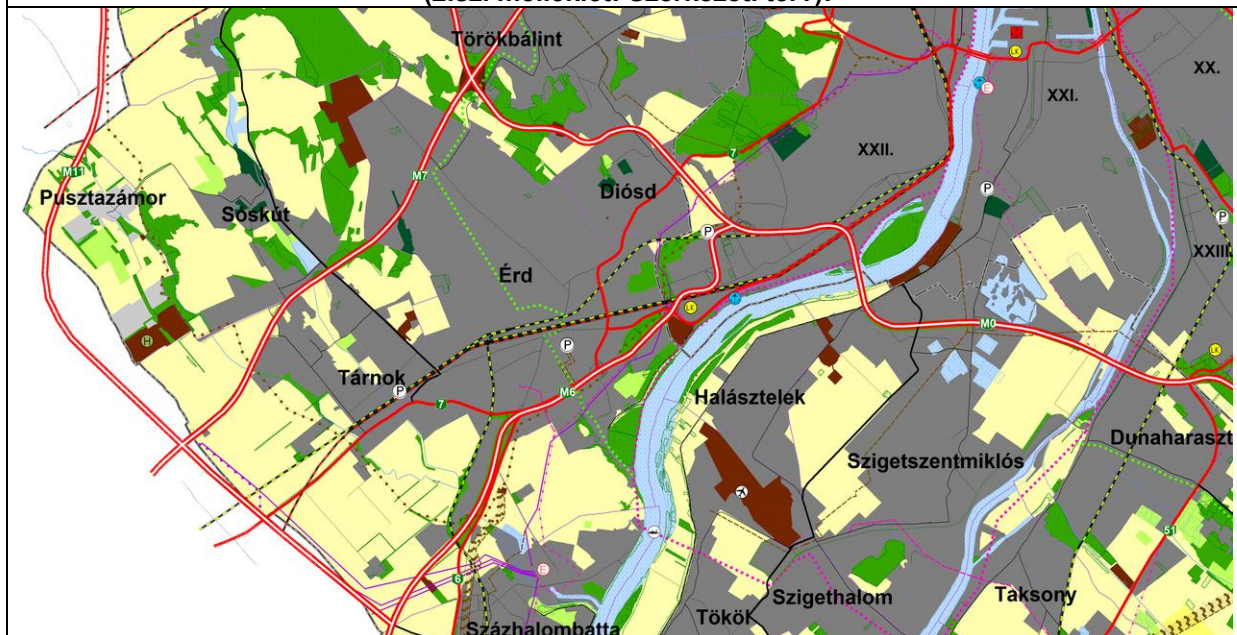
A fentiek alapján, a BATrT előírásaiban az Érdre vonatkozó közvetlen átsorolási területnagyságbeli korlátok a következők:

Átsorolható ilyen kategóriából	Ilyen célra	Lehetséges területnagyság
Magas zöldfelületi arányú települési térségből	- beépítésre szánt üdülőterületté, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú területté.	legfeljebb: 9,414 ha
	- beépítésre nem szánt területté.	legalább: 21,966 ha
Erdőgazdálkodási térségből	- erdőterületté, illetve természetközeli területté.	legalább: 325,9155 ha
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 57,5145 ha
Mezőgazdasági térségből	- mezőgazdasági területté, illetve természetközeli területté.	legalább: 1628,082 ha
	- bármely települési területfelhasználási egységgé.	legfeljebb: 180,898 ha
A vízgazdálkodási térségből	- vízgazdálkodási területté, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységgé.	legalább: 111,9385 ha
	- olyan területfelhasználási egységgé, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	legfeljebb: 5,8915 ha
A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség legnagyobb növekménye		legfeljebb: 73,6684 ha lehet

A tervezési területet a fenti táblázatban szereplő értékek közül egyik korlát sem érinti.

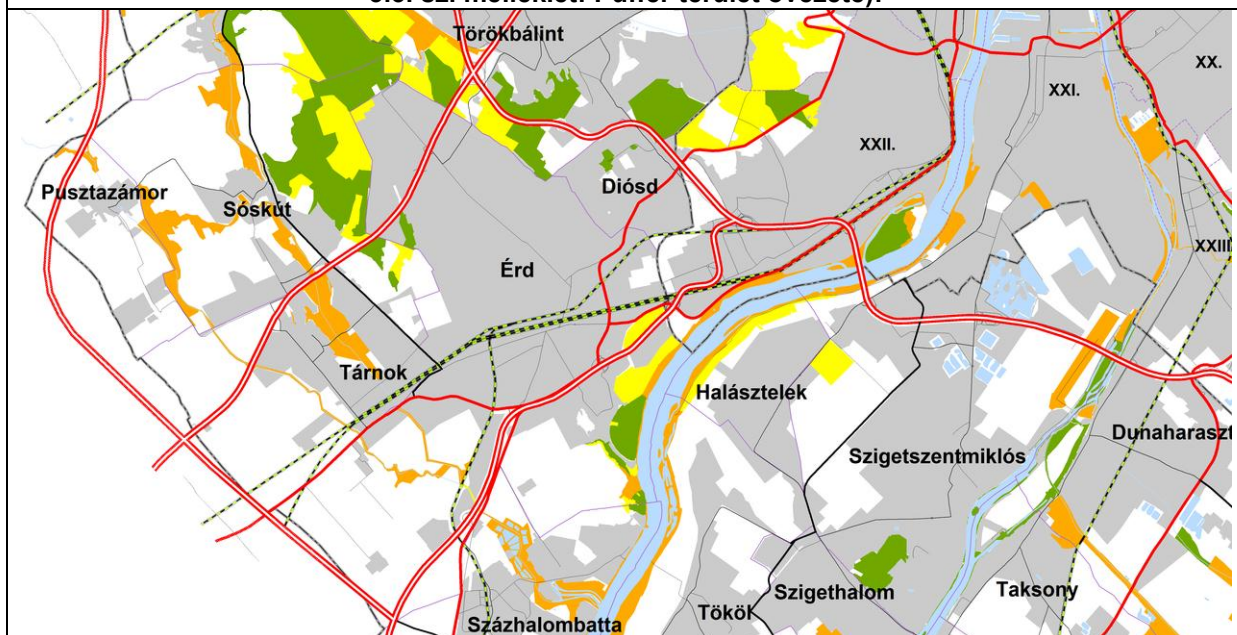


**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő szerkezeti tervlap kivonat
(2.sz. melléklet: Szerkezeti terv):**



A fenti térkép alapján a tervezési terület a városias települési térségbe tartozik, egyéb elemek nem érintik.

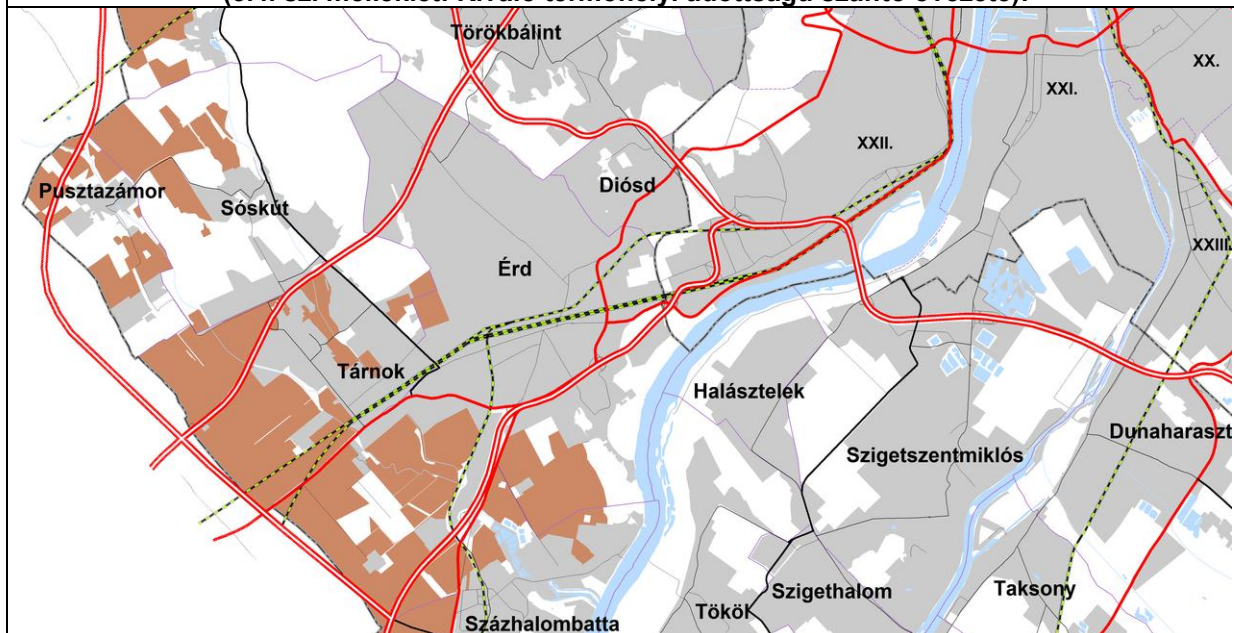
**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.1. sz. melléklet: Magterület övezete
3.2 sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete,
3.3. sz. melléklet: Puffer terület övezete):**



A fenti térkép alapján a tervezési terület érintett a Puffer terület övezetével.

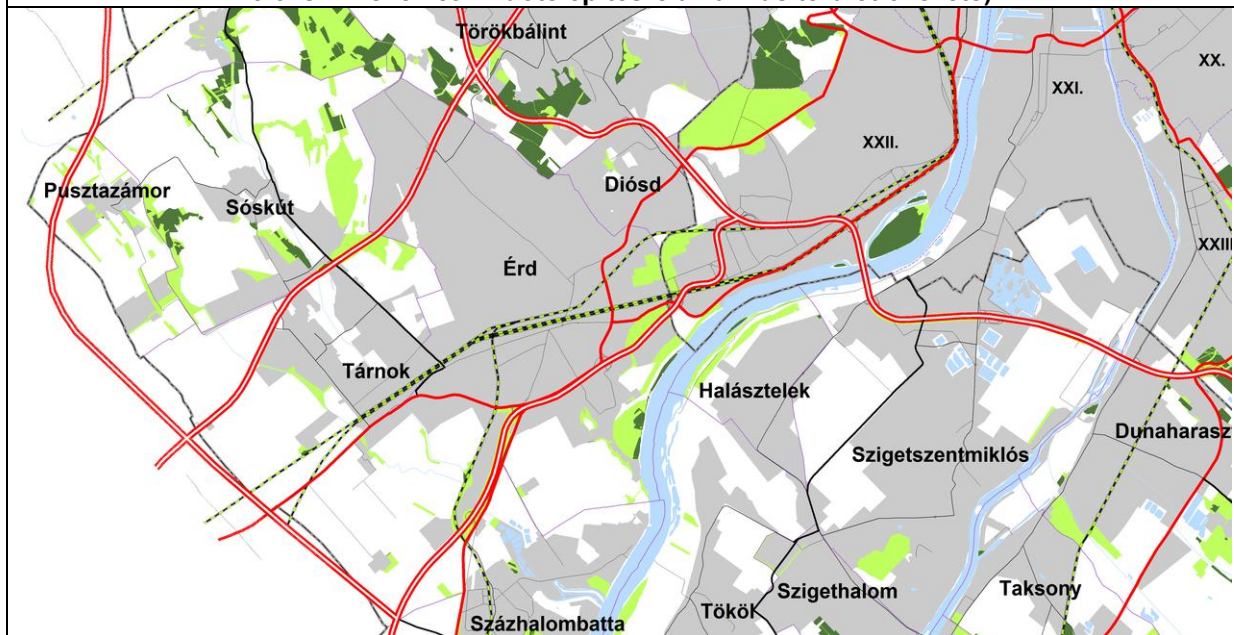


**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.4. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete):**



A fenti térkép alapján a település érintett, de a tervezési terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével.

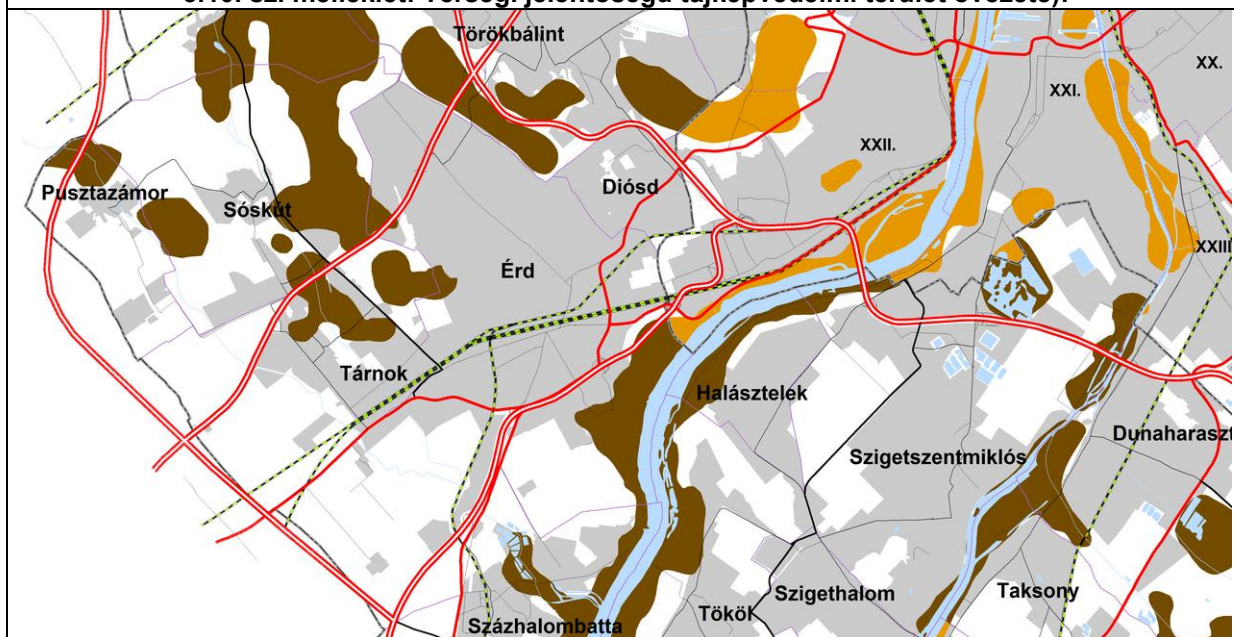
**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.5. sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
3.6. sz. melléklet: Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete):**



A fenti térkép alapján a település érintett, de a tervezési terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az erdőtelepítésre alkalmas terület övezeteivel.

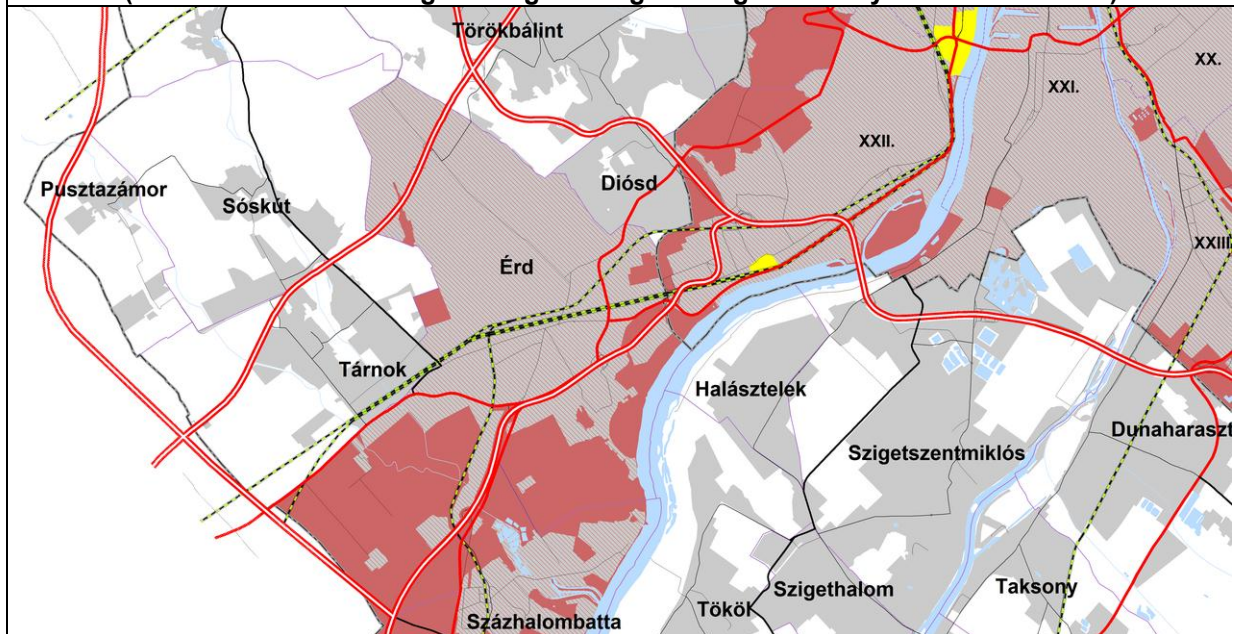


**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.9. sz. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
3.10. sz. melléklet: Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete):**



A fenti térkép alapján a település érintett, de a tervezési terület nem érintett az országos jelentőségű tájképvédelmi terület és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezeteivel.

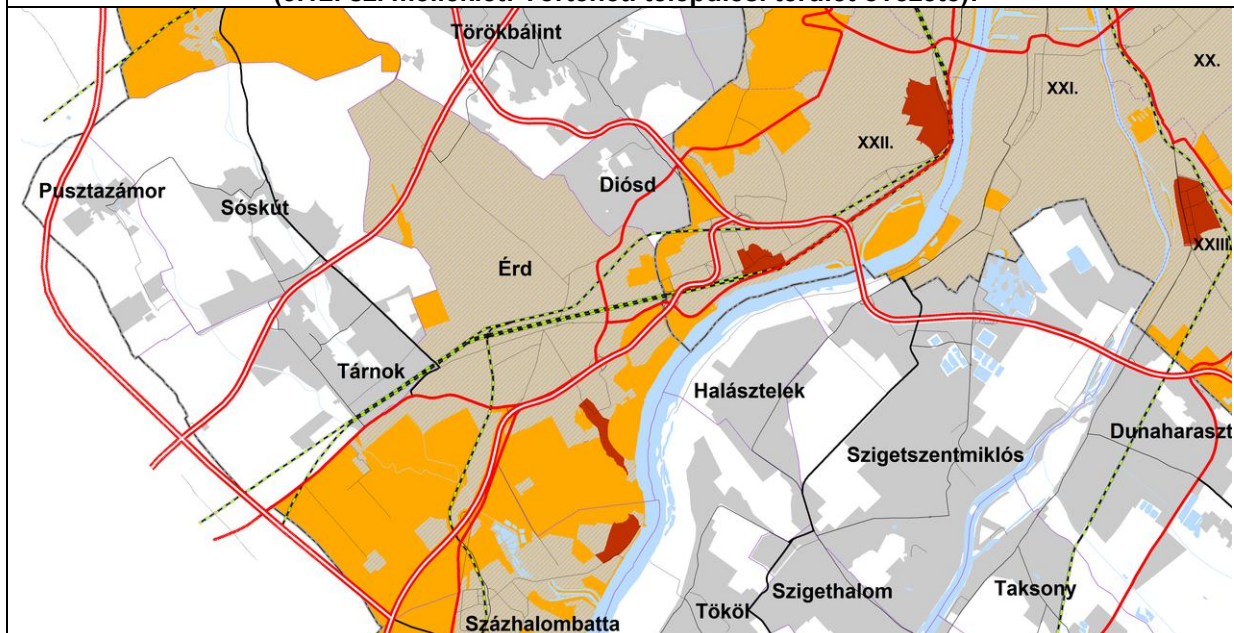
**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.11. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete):**



A fenti térkép alapján a település egésze érintett a világörökség és világörökség-várományos terület övezetével.

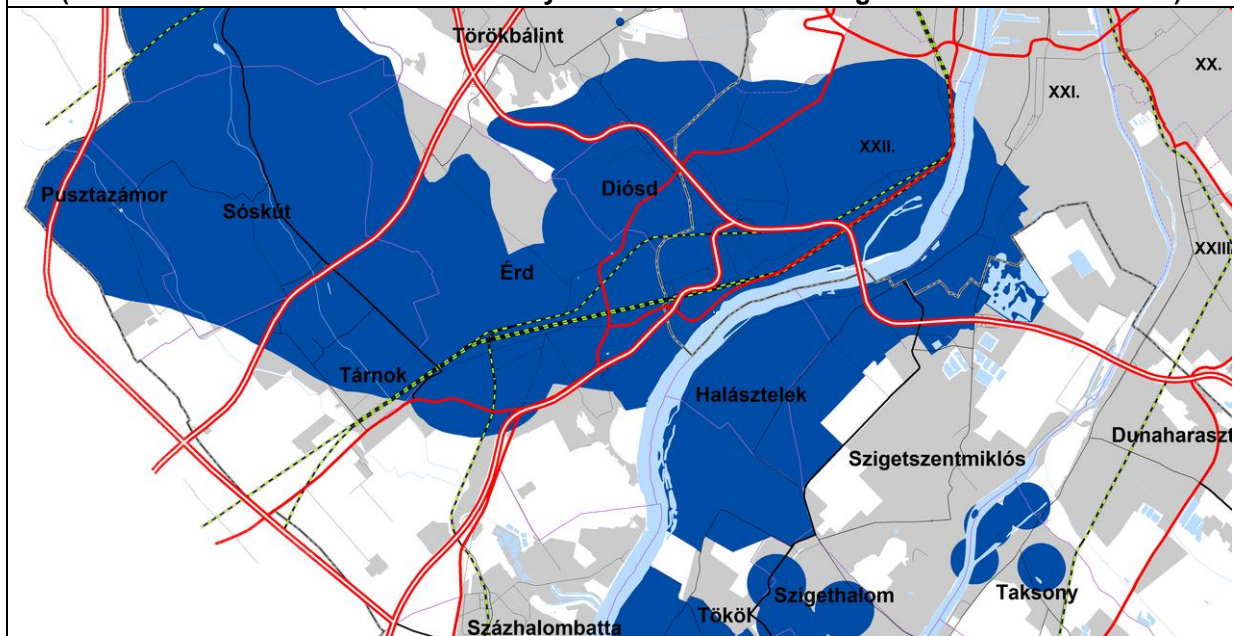


**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.12. sz. melléklet: Történelmi települési terület övezete):**



A fenti térkép alapján a település egésze érintett a történelmi települési terület övezetével.

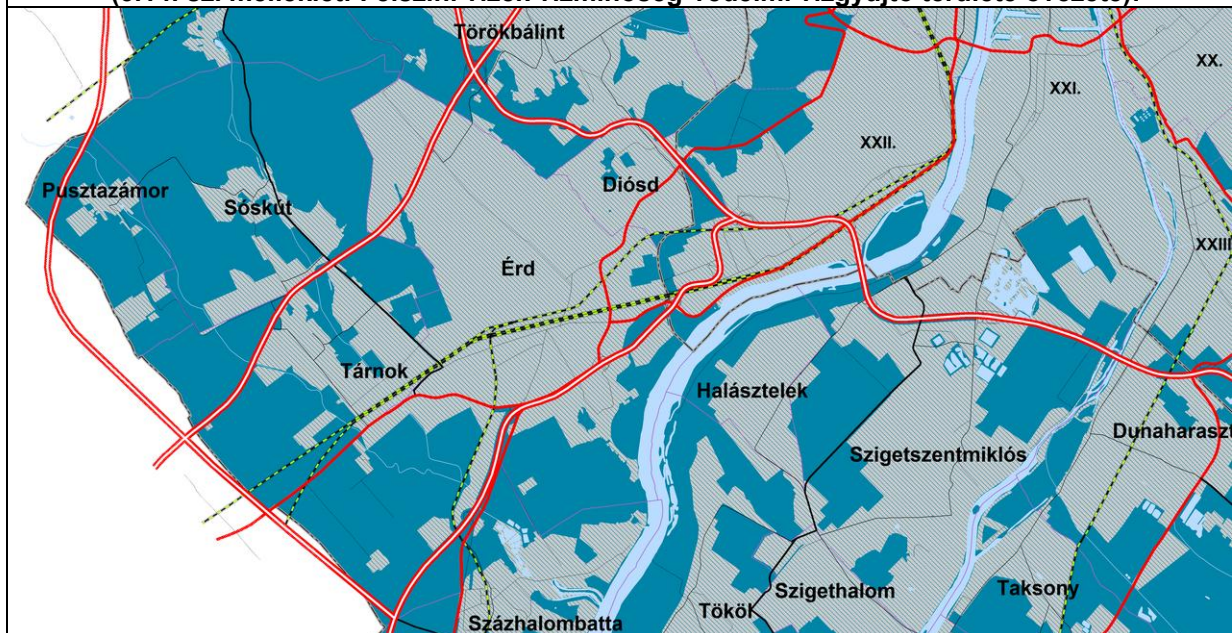
**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.13. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete):**



A fenti térkép alapján a tervezési terület érintett a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetével.

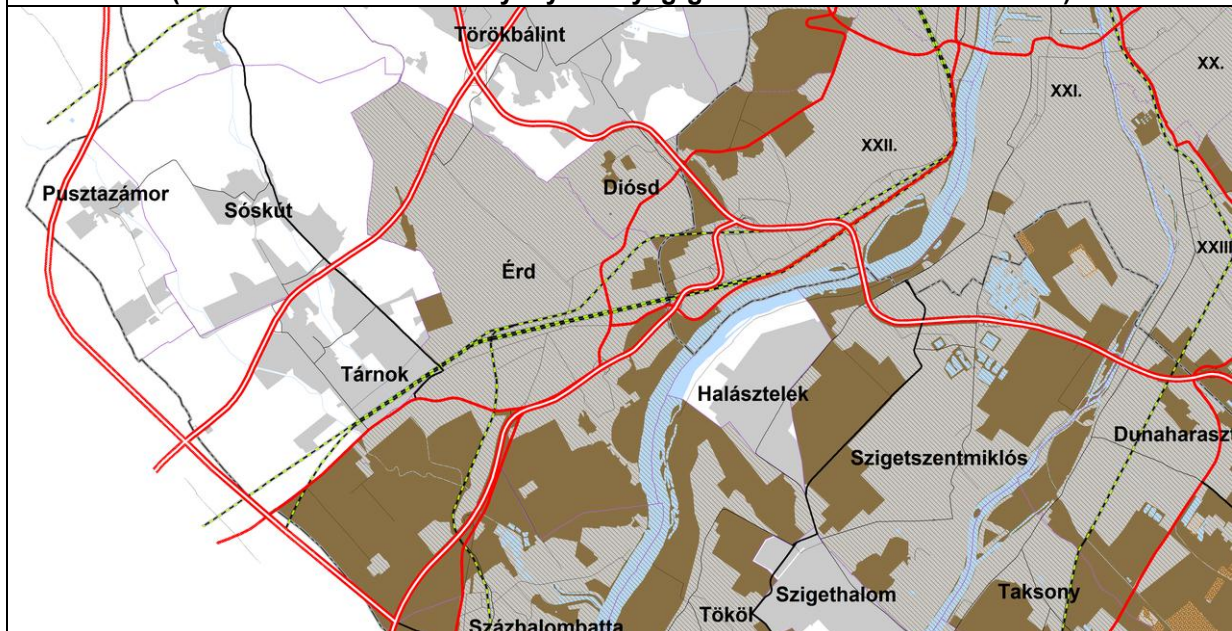


A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat (3.14. sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete):



A fenti térkép alapján a település egésze érintett a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetével.

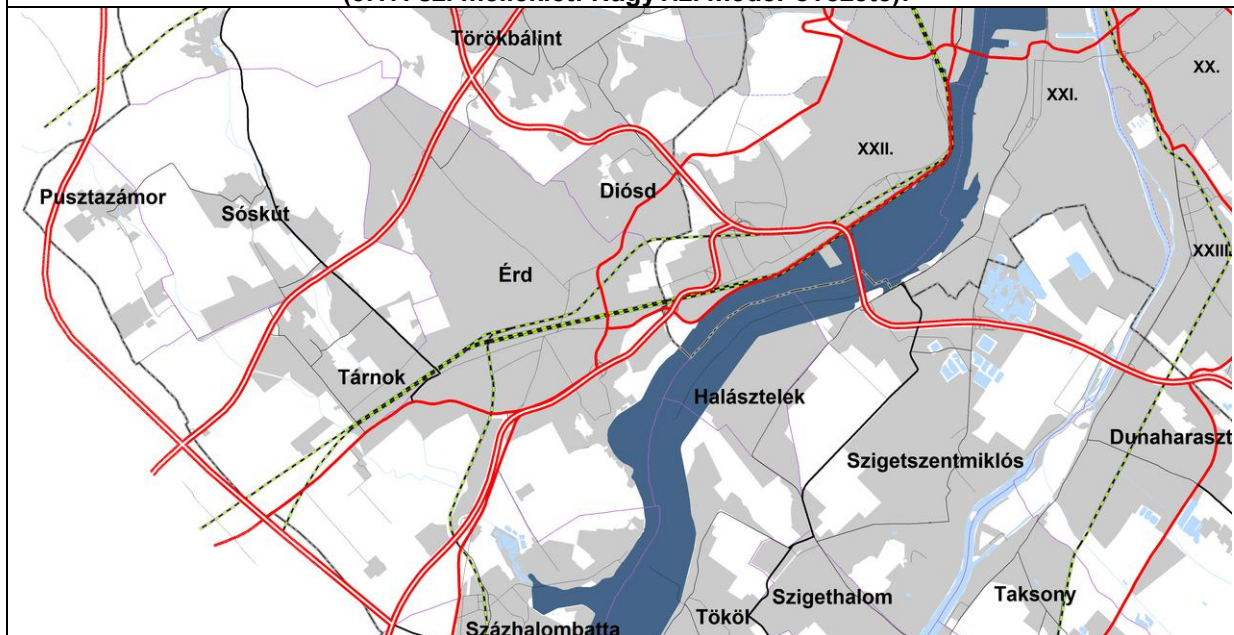
A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat (3.15. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási területe övezete):



A fenti térkép alapján a település egésze érintett az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetével.

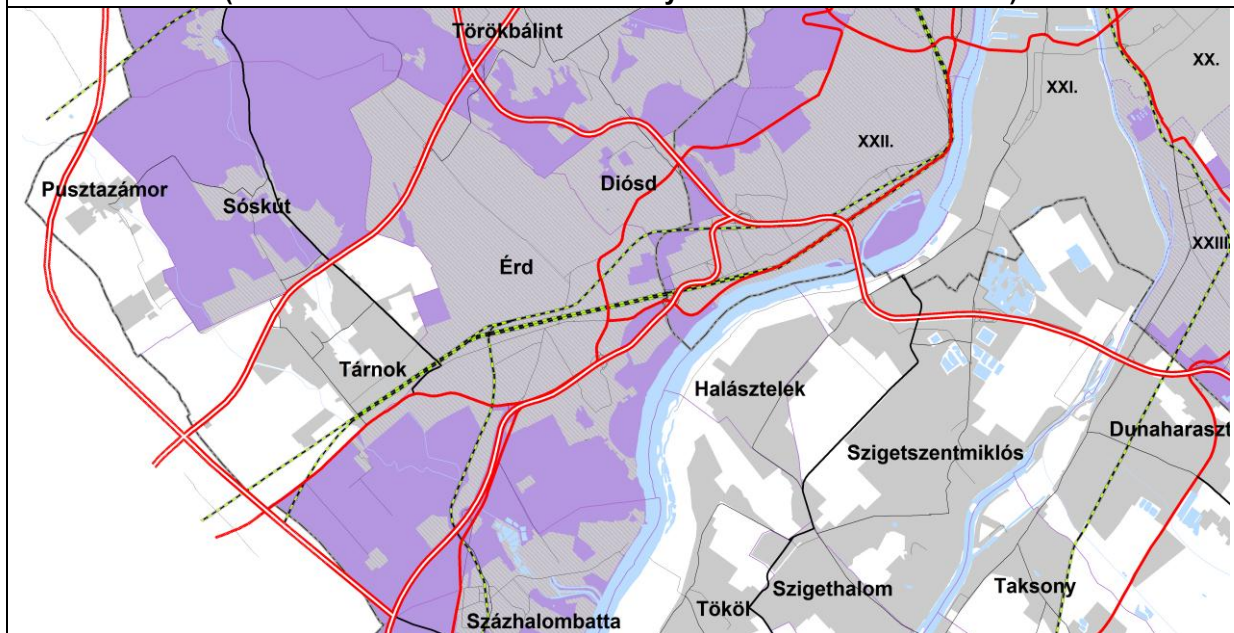


**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.17. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete):**



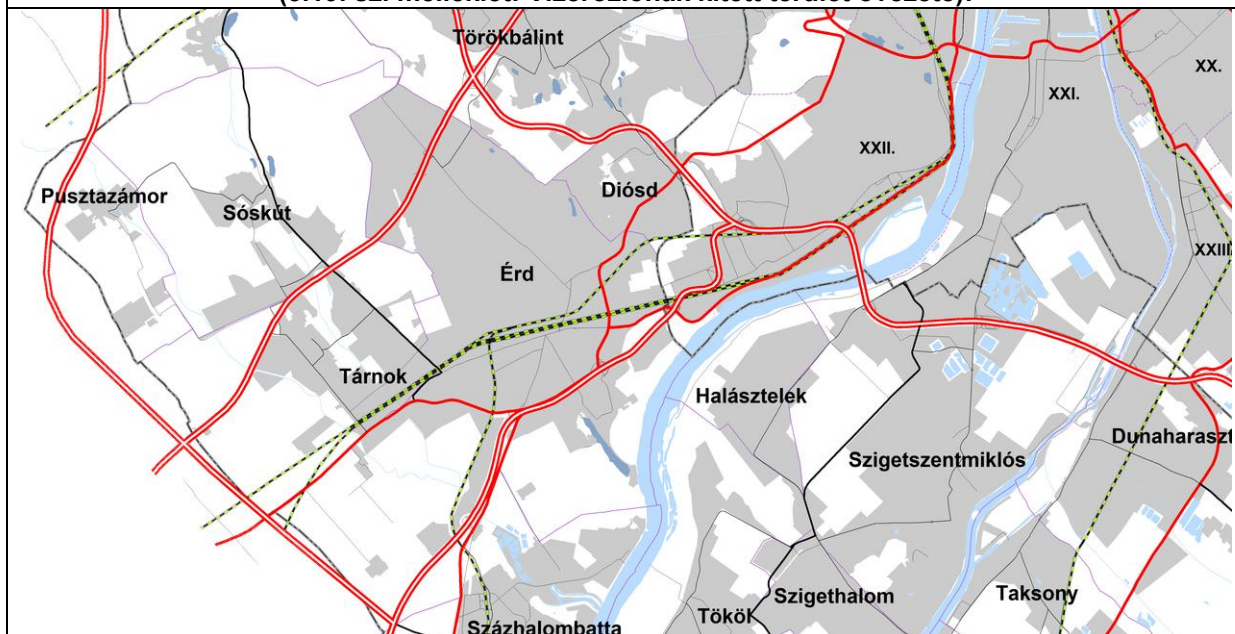
A fenti térkép alapján a település érintett, de a tervezési terület nem érintett a nagyvízi meder övezetével.

**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.18. sz. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete):**



A fenti térkép alapján a település egésze érintett a földtani veszélyforrás területének övezetével.

**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlap kivonat
(3.19. sz. melléklet: Vízérózióknak kitett terület övezete):**



A fenti térkép alapján a település érintett, de a tervezési terület nem érintett a vízérózióknak kitett terület övezetével.

Igazolás:

Az OTTrT kötelező előírásainak érvényesülését Érd vonatkozásában a BATrT előírásainak való megfeleléssel lehet igazolni. Emiatt az alábbiakban a tervi megoldásoknak a BATrT előírásaival való megfelelést igazoljuk.

A BATrT szerint új beépítésre szánt terület-igénybevétellel együtt járó fejlesztés nem történik, hiszen a tervezési terület a BATrT szerint beépítésre szánt területként jelölt terület, ezért ennek területmérlegét sem kell elkészíteni.

A tervezési területet a fentiek szerint fenti előírások közül csak az 5.§ (2), az 5.§ (4) és az 5.§ (5) bekezdések előírásai érintik. Egyéb előírások betartása a Pest Megyei Állami Főépítésszel történt egyeztetés alapján nem érinti a területet. Ezen előírások a következők szerint érvényesülnek:

- Az 5.§ (2) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez; táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket; továbbá a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás a fejlesztést lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Ennek megfelelően:

- = A szerkezeti illeszkedést ebben az esetben a tágabb környezetre kitekintve is értelmeztük. A „település meglévő szerkezetét” -, ami a morfológiai adottságokat is sok esetben figyelmen kívül hagyó monoton raszter- egyértelműen gazdagítja a most kidolgozott egyedi tömbstruktúra. Tekintettel a terület periférikus elhelyezkedésére -, ahonnan egyébként Érd területén már nincs további fejlesztési lehetőség- a meglévő beépítés felé a szerkezeti beillesztés a tervezett kapcsolatokkal a meglévő kapcsolódási pontokhoz kellően biztosított. Ebből a szempontból a terület belső szerkezetének vizsgálata lényegtelen.
- = A kidolgozott terület-felhasználási és övezeti szabályok alapján a tervezett beépítési sűrűség és az elhelyezni kívánt építmények tömegarányai szintén a környezeti átlaghoz illeszkednek így akceptálható érdekeket a fejlesztés nem sért. Az előzőek miatt a javaslatban kidolgozott terület-felhasználási és övezeti szabályok alapján a táj- és természetvédelmi szempontok is értelem szerűen érvényesülnek (beépítési sűrűség, tömegarány, növényzet megtartás, fasor létesítés, természetközeli és helyi természetvédelmi terület).
- = A fejlesztéssel párhuzamosan a szükséges műszaki infrastruktúra kiépül, a hatályos tervben rögzített rekreációs funkcióhoz képesti esetleges többletigények figyelembe vehetők a



továbbtervezésnél.

- = A terület sajátos adottsága a bel/külterületi szegélyen -egyben közigazgatási határon- való fekvése. Javasolt kialakítása e szerkezeti adottságnak megfelelően követi az adott határvonalakat, a két külterületi oldalról beépítésre nem szánt zöldfelületi sávval szegélyezve a tervezett beépítést.
- Az 5.§ (4) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy az új lakóterületet, és vegyes területeket csak a települési területhez kapcsolódóan jelöltük ki.
- Az 5.§ (5) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterületet és a vegyes területeket ott jelöltük ki, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t. Ennek alátámasztására bemutatjuk az alábbi térképkivonatot:



7.3. Megyei területrendezési terv

Az OTrT a BATrT és Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT) előírásait a tervezés során egyaránt figyelembe kell venni. A PMTrT és az OTrT között a 2008. évi OTrT módosítás óta, a PMTrT és a BATrT között a 2011. évi BATrT módosítás óta eltérés tapasztalható. Az OTrT és a BATrT magasabb rendű jogszabály, emiatt a település vonatkozásában mértékadó területrendezési tervként az OTrT-t és a BATrT-t vettük figyelembe.



TERVIRAT

- Támogató DINPI levél



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

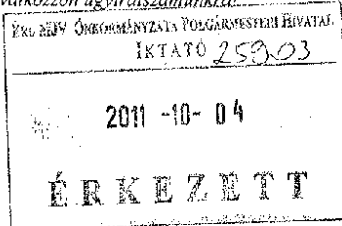
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 23 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!



Ül.sz.: 587/5/2011.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Érd, Parkváros, Dobogó SZT
módosításának előkészítése

Hiv.sz.:

T. Mészáros András,
polgármester

Érd Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal

Érd

Alsó u. 1.

2030

Tisztelt Polgármester Úr!

A szabályozási terv módosításának alapjául szolgáló, jelen megkeresés mellékleteként elküldött vázlattervre vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A tervezési terület érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv., valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. által megállapított ökológiai hálózat pufferterület övezetét. Megállapítható továbbá, hogy a tervezési terület határos az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet alapján az Érd-tétfényi plató elnevezésű, HUDI 20017 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

Tekintettel a szomszédos Natura 2000 terület természeti értékeire a pufferterület funkcióját a tervezés során területfelhasználási eszközökkel biztosítani kell. Ennek érdekében a vázlatterv egy zöldfelületi védősáv kijelölését javasolja. Az Igazgatóságunkra korábban megküldött dokumentáció, valamint a 2011.08.09-én folytatott egyeztetés alapján megállapítjuk, hogy a védősáv területi lehatárolása a CAESIA Kft. által készített részletes botanikai felmérés figyelembevételével történt. Az itt fellelhető természeti értékek védelme érdekében a terv készítői – a botanikai felmérés eredményeit felhasználva – a védősáv teljes területét tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területként tüntetik fel. Az általam kijelölését Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból indokoltnak, valamint a területfelhasználási változtatásokkal összefüggésben szükségesnek tartja. Így egy olyan zöldfelületi védősáv került kijelölésre, mely által a terület fentebb említett természetvédelmi rendeltetése – tekintettel a tervezett fejlesztésre (lakóterület) hosszú távon biztosítható.



A fentiek alapján a megkeresés mellékelteként megküldött vázlatterv tartalmával Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból egyetért. Kérjük továbbá a tárgyi területre készülő szabályozási terv módosítását ez alapján folytatni, melynek véleményezési eljárásában Igazgatóságunk a továbbiakban is rész kíván venni.

Budapest, 2011. szeptember 27.

Üdvözlettel:

Fűri András
igazgató



Kapják: 1. Címzett (2031 Pf. 31.)
2. Irattár

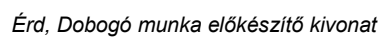


TERVLAPOK



AT: Alaptérkép





Jelmagyarázat

tervezési terület határa

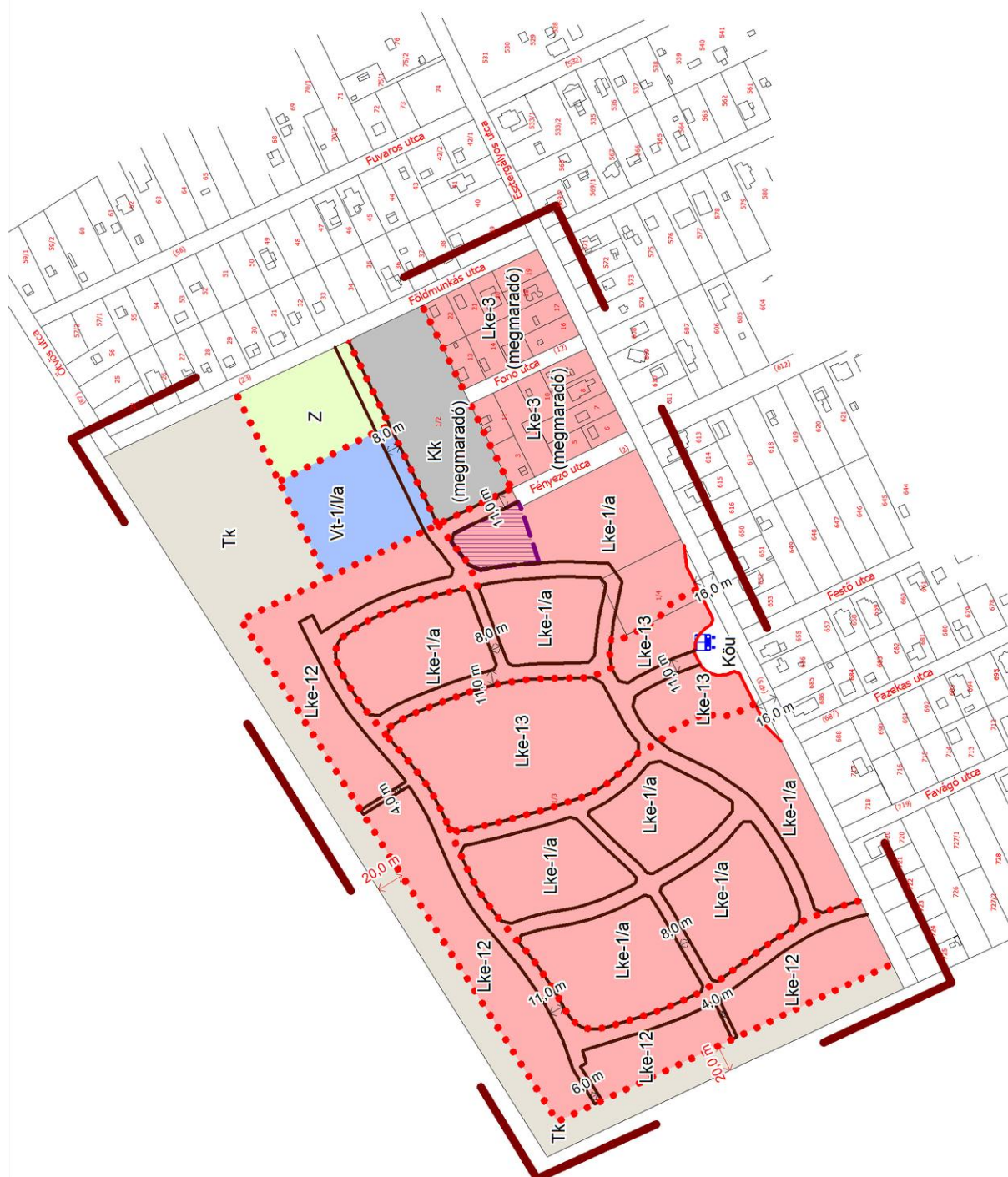
tervezett szabályozási vonal

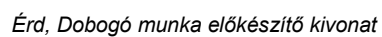
tervezett övezethatár

Övezeti jel

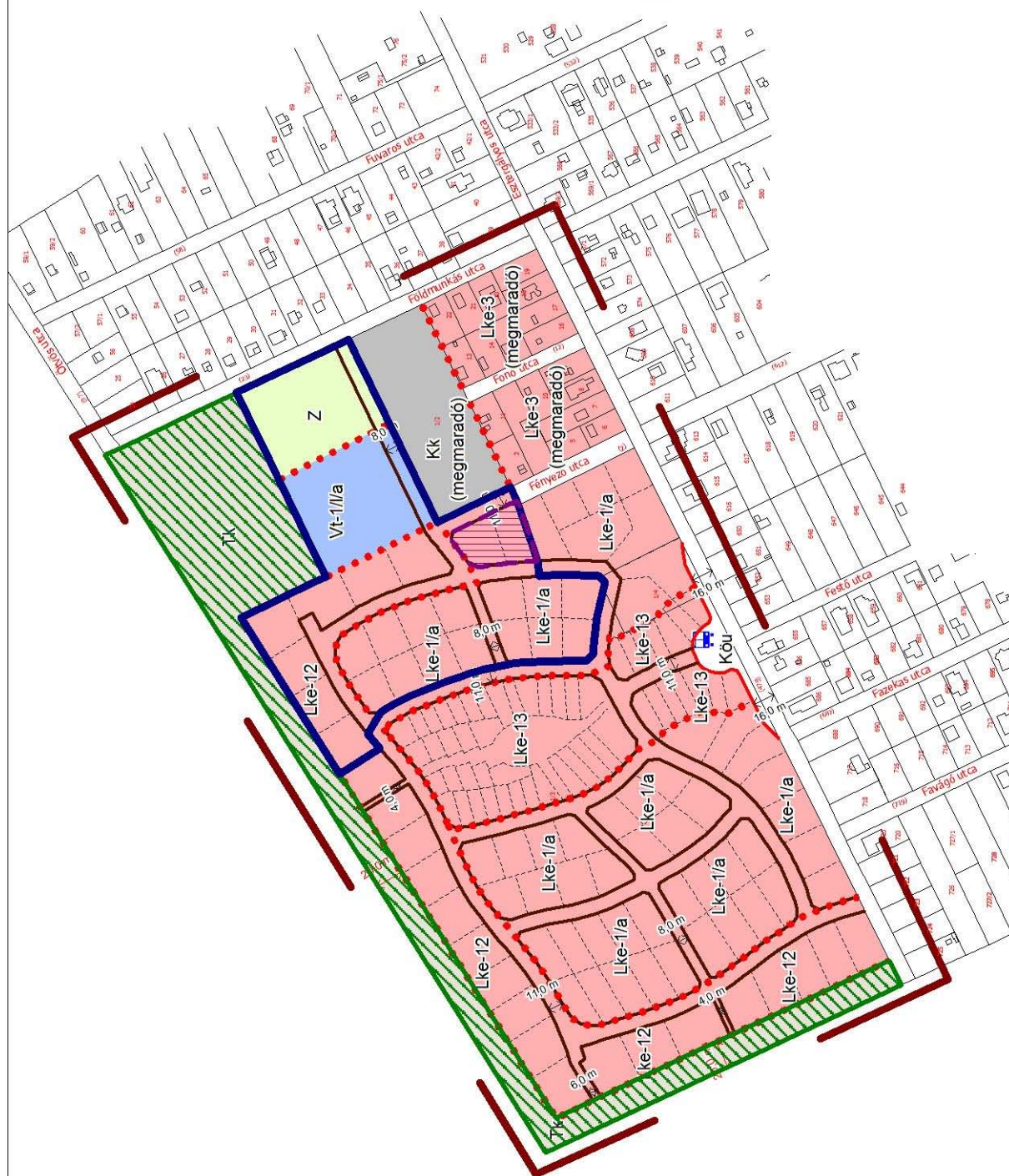
tervezett magánút határa

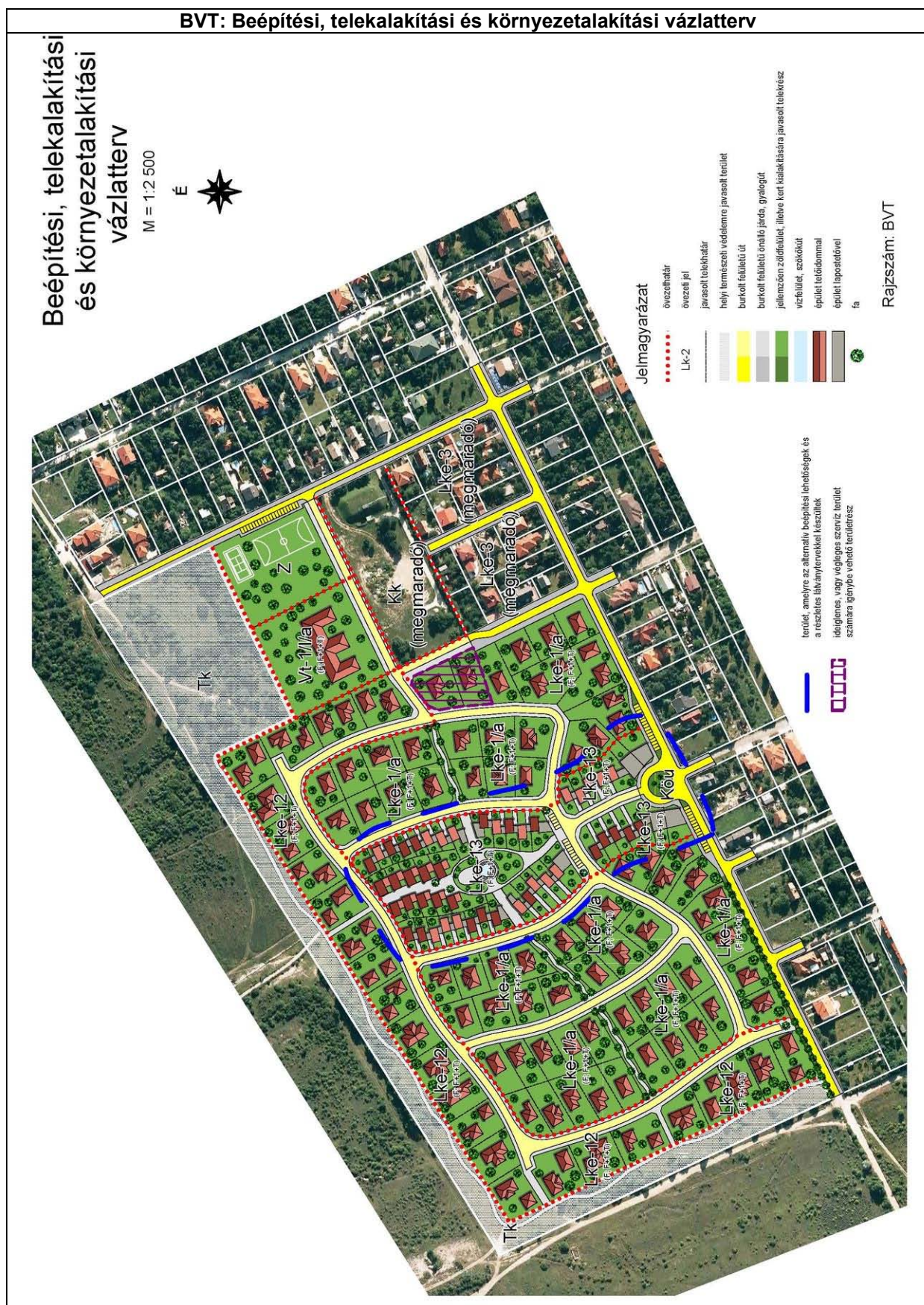
tervezett buszmegálló
ideiglenes, vagy végleges szerviz
terület számára igénybe vehető
területrész





É		
Jelmagyarázat		
		tervezési terület határa
		tervezési szabályozási vonal
		tervezett övezethatár
	Lk-2	övezeti jel
		tervezett magánút határa
		tervezett buszmegálló
		ideiglenes, vagy végleges szervíz terület számára igénybe vehető területrész
		Helyi természet védelemre javasolt terület
		Önkormányzatnak átadandó területrész







LT1: Látványterv





LT2: Látványterv



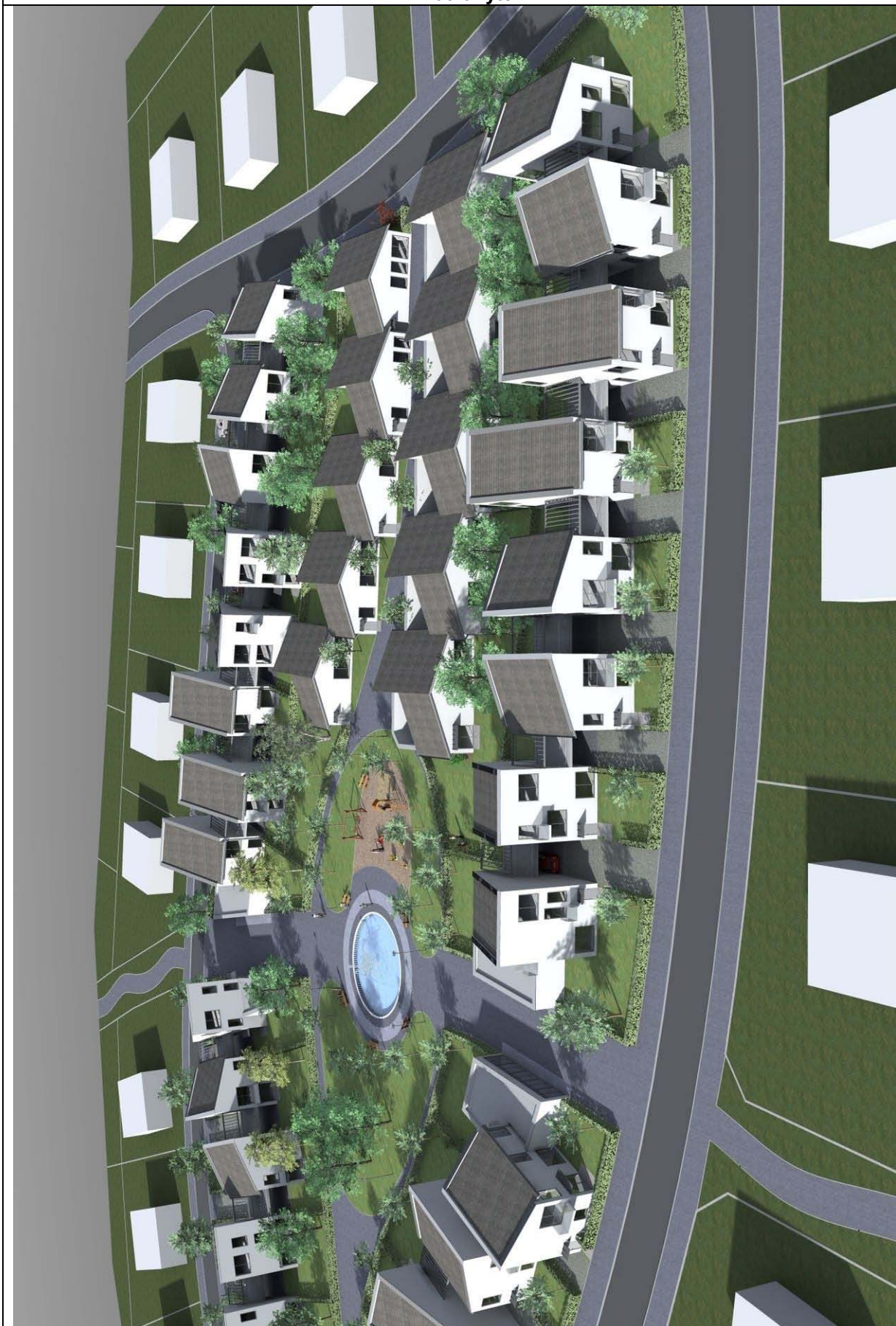


LT3: Látványterv





LT4: Látványterv





LT5: Látványterv





LT6: Látványterv





LT7: Látványterv





LT8: Látványterv





LT9: Látványterv





LT10: Látványterv





LT11: Látványterv





LT12: Látványterv



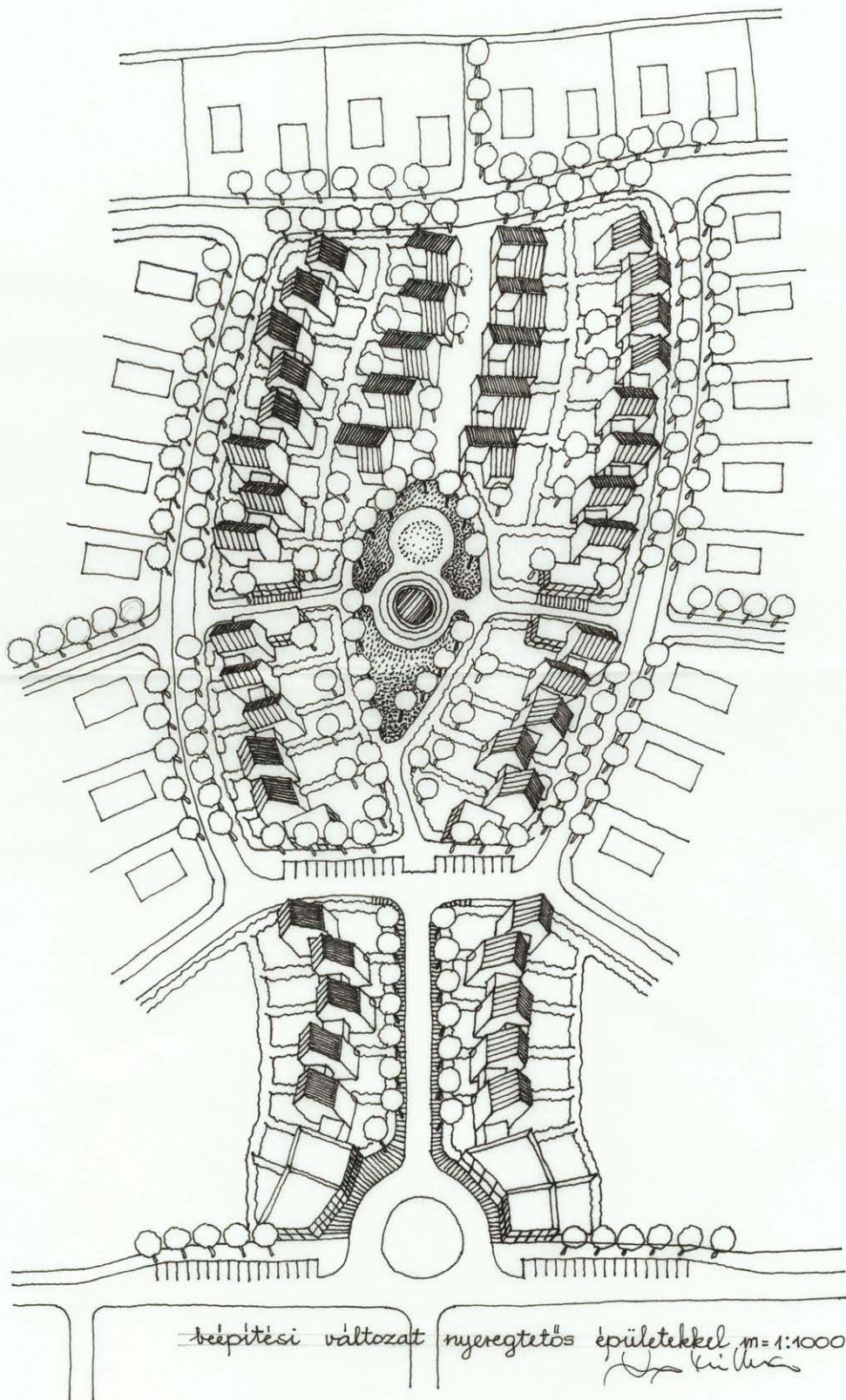


LT13: Látványterv



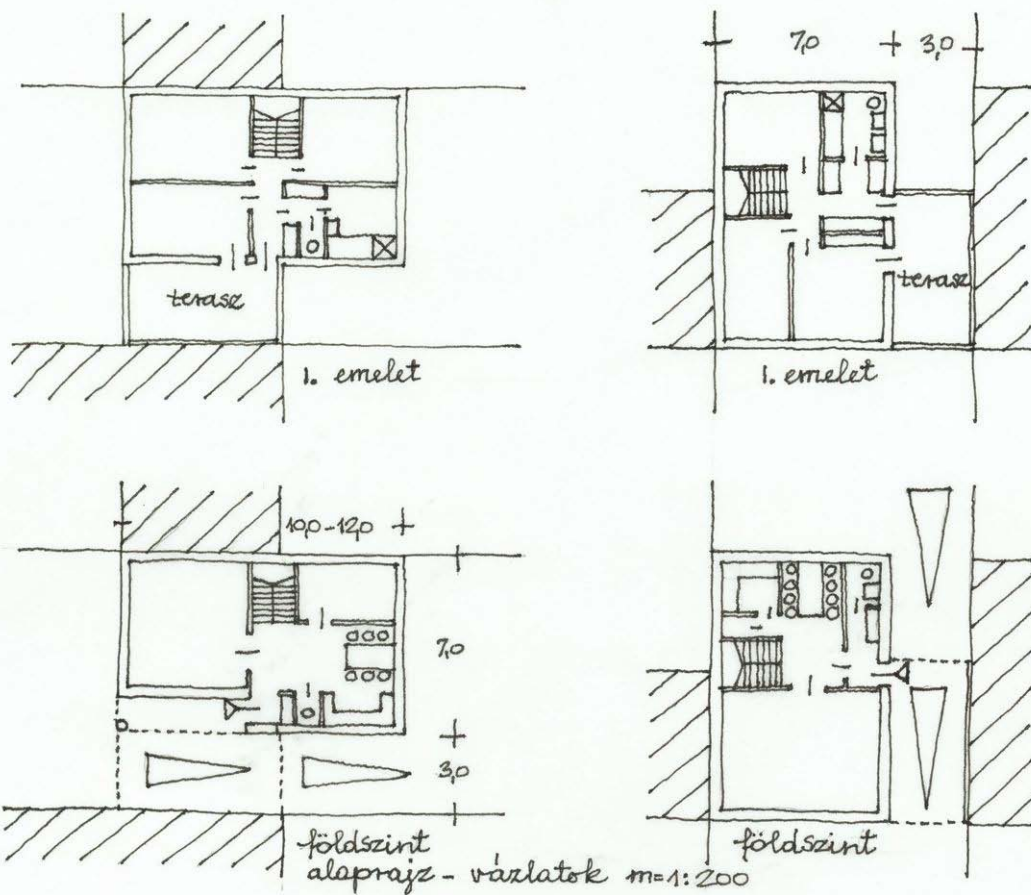


BVT-AR2: Beépítési, telekalakítási és környezetalakítási vázlatterv -nyeregtes változat-



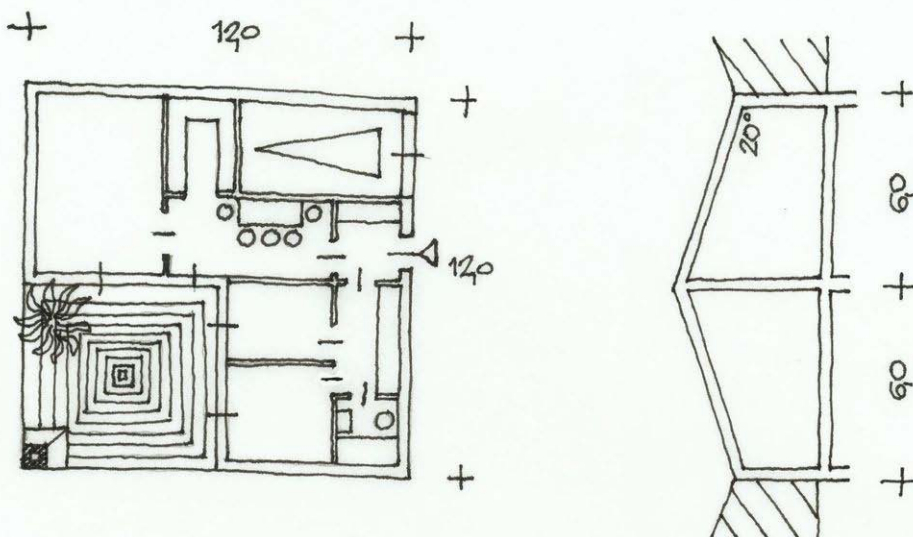


LV-1: Lakás alaprajzi vázlatok





LV-2: Lakás alaprajzi vázlatok -átrium ház-



átrium m=1:200



LV-3: Lakás metszet vázlatok a félnyeregtetős és a nyeregtetős változathoz

