

ÉRD MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

*Melléklet Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat
Közgyűlésének 53/2016. (III.24.) számú határozatához*

É R D M J V

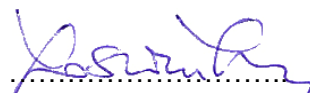
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Megbízó: Érd MJV Önkormányzat
Megbízó képviselői: T. Mészáros András polgármester
Ágó Mátyás főépítész

Generál tervező: Város-Teampannon Kft.
1053. Budapest
Veres Pálné utca 7.

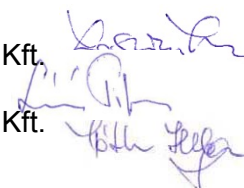
Vezető településrendező tervező: Koszorú Lajos TT/É 01-1346



Városrendezés,
Építészet, értékvédelem:

Koszorú Lajos
Lázár Tibor
Tóth Helga

Város-Teampannon Kft.
Környezetterv Kft.
Város-Teampannon Kft.



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem:

Lázár Tibor TT/1 01-5041
TK/1 01-5041

Környezetterv Kft.



Közlekedés:

Lukács Linda
Imecs Anikó 01-1018

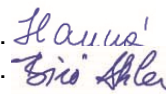
Pro Urbe Kft.
Pro Urbe Kft.



Energiaközművek:
Víziközművek:

Hanczár Emőke 01-2418
Bíró Attila 01-2456
Szolóczi Bálint

KÉSZ Kft.
KÉSZ Kft.
KÉSZ Kft.



Régész:

Vágner Zsolt 4859/2002

Archeo-Art Bt.

Munkatársak:

Mészáros Dóra
Tábori Attila
Tokai Gábor
Szántó Katalin TT/1 01-2054

Város-Teampannon Kft.
Város-Teampannon Kft.
Város-Teampannon Kft.
Város-Teampannon Kft.

A digitális térképek az autodesk map 3D 2015 szoftver alkalmazásával készültek.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ	3
1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	4
1.1. A szerkezetalakítás céljai	4
1.1.1. A településszerkezet alakítása.....	5
1.2. A területfelhasználás	8
1.2.1. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	9
1.2.1.1. Beépítésre szánt területek	9
1.2.1.2 Beépítésre nem szánt területek	13
1.3. Tájrendezés és természetvédelem.....	16
1.4. Zöldfelületi rendszer	16
1.5. Örökségvédelem	17
1.5.1 Országos védelem	17
1.5.2. Helyi értékvédelem.....	18
1.6. Közlekedés	19
1.7. Közműellátás	20
1.8. Környezetvédelem.....	26
1.9. Védelmi, korlátozási területek	26
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA	28
3. A VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE	35
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	36
4.1. Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás	36
4.2. Műszaki infrastruktúra hálózat elemeinek igazolása	37
4.3. Térségi övezetek igazolása	38
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	41

SZERKEZETI TERVLAP

1. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M= 1:10.000

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ

A településszerkezeti terv – összhangban az országos és a térségi, kistérségi szintű tervekkel – hosszú távra meghatározza Érd fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait, kialakítja a településszerkezet fejlesztésének újabb elemeit. A szerkezeti terv az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rend. (továbbiakban OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményeinek és előírásainak megfelelően készült.

A terv célja a településszerkezeti szempontból indokolt területfelhasználási változások átvezetése mellett olyan területfelhasználási egységek kijelölése, melynek hatására a fejlesztési területek rövid időn belül mozgásba hozhatók, és a város érdekeit szolgálják.

Az új Szerkezeti Terv Érd MJV Közgyűlése 214/2014. (IX.18.) számú határozatával elfogadott Településfejlesztési Koncepciójával összhangban, a hatályos településszerkezeti terv aktualizálásával, valamint az önkormányzati és egyedi lakossági, beruházói módosítási igények figyelembe vételével került kidolgozásra. A terv figyelembe vette a 2010. és 2015. között elfogadott szerkezeti tervben és módosításaiban rögzített fejlesztési elképzeléseket, a különféle fejlesztési típusú tanulmányokat, programokat, a 215/2014. (IX. 18.) számú határozattal jóváhagyott Integrált Településfejlesztési Stratégiát. Az új szerkezeti terv a korábban rögzített területigényű fejlesztési elképzeléseket is felülvizsgálta, és az önkormányzattal közösen határozta meg az ipari területekhez, különböző intézményekhez, jelentős zöldfelületi elemekhez tartozó területigényeket az új sósikói területeken is. A terv összhangban van a módosított Országos Területrendezési Tervvel, a Budapest Agglomeráció területrendezési tervével, valamint a térségi, kistérségi szintű tervekkel. A terv készítése folyamán a tervezők felhasználták minden rendelkezésükre álló anyagot.

A Szerkezeti Terv meghatározza a területfelhasználás rendszerét, a területfelhasználás változásait, a térszerkezet területegységei mellett a meglévő és újonnan kialakítandó, meghatározó nyomvonalas elemeit, továbbá a térszerkezet alakítását befolyásoló korlátozásokat.

A szakági (közlekedési, tájrendezési, környezetalakítási illetve közműhálózat-fejlesztési) javaslatok közül a szerkezeti tervlapokon azok kerültek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarészekben jelenik meg. Feltüntetésre kerültek továbbá a védett és védelemre tervezett természeti területek és a művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok. A Településszerkezeti tervlapokon az alkalmazott jelölések a város adottságaihoz mérten a Rendelet 6. melléklete alapján kerültek kidolgozásra.

A munka az Autocad Map 3D 2015 szoftver segítségével a 2014. szeptemberi állapotú digitális földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen (másnéven állami alapadatok) került kidolgozásra. A munka során felhasználtuk az önkormányzat által szolgáltatott 2015-ben készült ortogonális légifelvételt, a tervi előzményeket, a térségi és városfejlesztési dokumentumokat és az érintett államigazgatási szervek előzetes véleményét és adatszolgáltatásait.

Melléklet Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 53/2016. (III.24.) számú határozatához

ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE ÉS ANNAK LEÍRÁSA

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A SZERKEZETALAKÍTÁS CÉLJAI

Érd szerkezeti tervének a főbb céljai, hogy

- a szerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztési és védelmi céloknak megfelelő térszerkezeti keretet nyújtson,
- a város településszerkezete az országos, regionális és kistérségi, valamint a szomszédos települések szerkezeti és térrendszerével összhangban fejlődjék,
- a települési fejlesztési szándékok egymással, valamint a természeti és az épített táj védelmének szakmai elveivel és követelményeivel összhangban legyenek megvalósíthatók.
- a tervezett településfejlesztési lépések a lehető legtakarékosabb és gazdaságosabb módon legyenek megvalósíthatók, üzemeltethetők.
- Érd olyan szerkezeti tervvel rendelkezzen, amely a szerkezeti terv időtávjában rugalmasan követheti mind a település hagyományosan kialakult kertvárosias lakóterületeinek funkcionális gazdagítását, mind a nehezen kiszámítható állami és magán fejlesztési szándékokat.
- differenciált szabályozással a mezőgazdaság fejlesztési lehetőségeit biztosítsa, a történelmi tájkarakter, tájhasználat megőrzése mellett,
- az ökológiai rendszerhez kapcsolódó Duna menti területek természetközeli állapota minél tovább megmaradjon, a meglévő erdőterületek ne csökkenjenek.

A településfejlesztési koncepcióban rögzített célok összefoglalása:

- Kiegyensúlyozottan fejlődő kertváros létrehozása, kellemes lakóhelyi környezet megteremtése, emellett a városias élet és szolgáltatások gazdagítása.
- Az „alvóvárosi” jelleg fokozatos visszaszorítása új és magasabb minőségű munkahelyek létesítésével, kihasználva a nagy infrastrukturális beruházásokat, közlekedési folyosókat.
- A lakosság iskolázottságának javítása, az oktatás fejlesztése, a magasabb képzettségűek helyben foglalkoztatása, a Budapestre ingázás arányának csökkentése. Oktatási és nevelési, szociális intézmények fejlesztése. Rekreációs és sportfejlesztések.
- Az intermodális agglomerációs közlekedés szervezése, egyben a helyi közlekedési viszonyok javítása, a város belső közlekedési kapcsolatainak fejlesztése.
- A város turisztikai vonzerejének növelése, turisztikai központok létrehozása. A város vonzerejének növelése, különösen Fundoklia-völgy közelében, Ófalu és a Duna menti területeken a szabadidős tevékenységek és az idegenforgalom terén. Egyben a térség turisztikai potenciáljának erősítése változatos területkínálattal. Termásvízkinccs hasznosítása.
- Érd városközpontjának kellemes közterekkel tagolása, egy megyei jogú városhoz méltóan, ami a térségben betöltött központi szerepet is ellátja.
- A város vonzó, a központot tehermentesítő alközpontjainak kialakítása.
- Több kisebb-nagyobb közhasználatú zöldfelület kialakítása, amelyek a helyi lakosság pihenését és minőségi sportolását szolgálják.
- Minőségi ipari-kereskedelmi ingatlankínálatot és magas szintű szolgáltatásokat biztosítani a befektetni szándékozó vállalkozások számára. Ipari parkok létrehozása.
- A Duna, mint gazdasági potenciál kihasználása - multimodális szállítás feltételeinek megteremtése, logisztikai fejlesztések megvalósítása.
- A közmű infrastruktúra javítása, különösen a közvilágítás, vízgazdálkodás, árvízvédelem területén,

Kevésbé hangsúlyos eleme a településfejlesztési koncepciónak:

- A hiányzó megyei, városi és kistérségi központi intézményrendszer kialakítása és fokozatos kiépítése.
- A védett természeti területek fejlesztése és a kiváló adottságú mezőgazdasági területek védelme és hasznosításának ösztönzése.
- A kerékpáros és gyalogos közlekedés minőségi infrastrukturális feltételeinek megteremtése.

1.1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

A szerkezetalakítás térségi jelentőségű elemei

- A terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervvel, az Országos Területrendezési Tervvel és más magasabb rendű jogszabályokkal összhangban területet biztosít az országos és térségi jelentőségű közlekedési és közműhálózati elemek számára, pontosítja az Országos Ökológiai Hálózat Érd területét érintő elemeit, jelöli a természetvédelmi területeket, a NATURA 2000 élőhelyvédelmi, illetve madárvédelmi területeket.
- A térség idegenforgalmi és gazdasági potenciáljának erősítésére a terv biztosítja különleges területek kijelölésével térségi jelentőségű intézmények területigényét, mint az ófalusi rekreációs, szabadidő és sportközpont. A terv térségi léptékű rekreációs, turisztikai célú területeket jelöl ki Ófalu-Újfalu területén, a Duna-parton. A kistérségi idegenforgalmi (konferencia, vendéglátás, szolgáltatás) és sportközpont kialakítására továbbra is lehetőséget ad a terv a Velencei úti sportcsarnok bővítési területén, a városközpontban és a központhoz közeli Mihálytelep területén.
- A Városközpont korábbi fejlesztési területeit tartalmazza a terv regionális intézmények, gazdasági-szolgáltató központ kialakítás megvalósítása céljából.
- A terv térségi szintű szerkezeti beavatkozásként új kapcsolatok kialakítását javasolja Érd és a környező agglomerációs települések között, a települések egymás közötti forgalmának elősegítése, valamint a jelenlegi forgalmi igényeket kiszolgálni nehezen képes mai úthálózat kiegészítésére. Az új kapcsolatok biztosítják, hogy a szomszédos települések Érd bármely pontjáról egyszerűen elérhetőek legyenek, feloldva a mai, excentrikus hálózati elrendezésből fakadó hátrányokat. Új kapcsolatok javasoltak Budapest XXII. kerülete, Diósd, Törökbálint, Sósút, Tárnok, és Százhalombatta felé is.
- A szerkezeti terv javaslatot tesz térségi jelentőségű kerékpárútvonalak meghatározására. Ahol ezek az útvonalak építési tevékenységet nem igényelnek (kerékpárút vagy kerékpársáv építése), ott az útvonalakat az alátámasztó munkarész közlekedési tervlapjai tartalmazzák. A javaslatok összhangban vannak a korábban elkészült Érdi Kerékpáros Koncepcióval.
- A regionális hulladékgazdálkodási programmal összhangban a jelenlegi hulladékkezelő (hulladékártalmatlanító, hulladékátrakó, hulladékudvar) területén továbbra is biztosít a terv ilyen jellegű városüzemeltetéssel kapcsolatos területhasználatot.
- A Kulturális Örökség védelemről szóló törvény előírásaival összhangban a szerkezeti terv feltünteti a régészeti lelőhelyeket és a műemlékeket, valamint a világörökség várományos helyszínt.

A szerkezetalakítás helyi elemei

Közlekedési viszonyok javítása:

- A városszerkezet legnagyobb hiányosságai közé tartozik a belső közúthálózat, és a külső közúthálózat kapcsolatrendszerének gyengesége, hiányzó elemeinek sokasága. Ennek feloldására a terv a meglévő úthálózatot érintő közlekedési túlterheltség csökkentése, a kapcsolódó közlekedési és környezeti problémák feloldása, a vasútvonalakon és autópályán több keresztező útvonal létesítése, városrészek kohéziójának erősítése, a hálózati elemek egyenletes raszteres kialakítása, a városközpont forgalomcsillapítása, a központ, nyugodt élhető jellegének visszanyerése, a reprezentatív, gyalogos terek kialakítása érdekében átalakítja a város főúti-, és gyűjtőúti hálózatát. Az átalakítás mind a forgalom, mind a közlekedési póluspontok esetében struktúraváltást okoz a jelenlegi hálózathoz viszonyítva.
- A városrészek kohézióját elősegítő útvonalak elsősorban a jelenlegi hálózatot kiegészítő, sűrítő elemek. A fejlesztések koncentrációjának egyik fókuszja a vasútvonalak által elvágott területek összekapcsolása külön szintű keresztezések kiépítésével. Kiemelendő a Szent István út délre, az elkerülő útig történő folytatása, mely ezáltal egy, a városközpontot elkerülő észak-déli nyomvonalat alakít ki a város teljes hosszában.
- A városközpont forgalomcsillapítása a jelenlegi városszerkezet átgondolását igényli, nagyobb szabású beavatkozásokkal. A javaslat legfontosabb elemei közé tartozik egy új, a Budai utat részben tehermentesíteni képes kelet-nyugati irányú útvonal kialakítása a városközponttól északra; egy, a belváros déli oldalán haladó gyűjtőút kiépítése, valamint egy átlós, a Riminyáki, és a Balatoni út között új közlekedési folyosót nyitó, a Kálvin tér elkerülését biztosító útvonal. Az új útvonalak kialakítása egyszerre segíti a szűk városközpont forgalomterhelésének csökkentését, valamint a jelenlegi, vasutak által közrefogott zárványterületek átalakulását, fejlődését, a belváros városias jellegű területének bővülését.
- A terv javaslatot tesz Nagytétény-Érdliget vasúti megálló Érd területére történő áthelyezésére, a város Budapest felé történő kapcsolatrendszerének erősítése kapcsán.

- A közlekedési konfliktusok kezelését szolgáló szerkezetalakítással, hálózatszervezéssel szoros összefüggésben biztosítja a terv a szerkezeti tervi feltételeket a biztonságos és a gépjármű-közlekedéssel egyenrangú városi kerékpározás számára, figyelembe véve a külterületi és térségi megközelítési, valamint a turisztikai igényeket.

Területfelhasználási egységek vonatkozásában:

- A településfejlesztési koncepcióval összhangban a szerkezeti terv a korábbi településrendezési tervekhez képest csak ott növeli a beépítésre szánt területet, ahol szerkezetileg fontos az egységes területhasználat. A területfelhasználás rendszerének alakítása elsősorban a változatosabb területkínálatot célozza meg, a központhoz és alközpontokhoz közeli belső területek megújulását, a beállt lakóterületek kertvárosias jellegének megőrzését segíti elő összhangban a helyi örökségvédelmi rendelettel.
- A terv elősegíti a gazdasági területek újrashasznosítását, az intézmények szükséges mértékű bővítését, továbbá a temető és a piac térségének rendezését, valamint az alközpontok felértékelődését.
- A szerkezeti terv, a településfejlesztési koncepcióval összhangban, biztosítja a hagyományos kertvárosias lakóterület megőrzésének és fejlesztésének lehetőségét.
- Érd legnagyobb része homogén kertvárosias lakóterület használatú és besorolású, ezért biztosítani kell a lakosság megfelelő ellátását szolgáló kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenységet a főutaktól, csomópontoktól távolabbi lakóterületeken is, de ki kell zárni a zavaró tevékenységeket.
- A központ és alközpontok területén kívül, valamint az intézmények és környezetén kívül, a gyűjtőúthálózatok mentén csak ott alakít ki a terv vegyes területet, ahol településszerkezeti szempontok indokolják. (fontosabb csomópontok, az átalakulás, sűrűbb beépítés már elkezdődött, hagyományos kertvárosi jelleg visszaszorult, uralkodnak a vegyes funkciók és hiányoznak intézmények, a kereskedelmi, szolgáltató funkciók).
- A kertvárosi jellegű területek szomszédságában a zavaró gazdasági tevékenységek kizorítása érdekében a gazdasági terület helyett a terv vegyes területeket határoz meg a központhoz közeli területek vonatkozásában (vasút mellett).
- A már beépült területek megújulását, korszerűsödését, hatékonyabb felhasználását, mint prioritást szem előtt tartva területet biztosít a terv a korábban kijelölt beépítetlen lakó és gazdasági fejlesztési területeken. A fejlesztési területeket a terv a fejlesztési igények, a megközelíthetőség, a meglévő és tervezett utak nyomvonalai és csomópontjai, továbbá az országos jelentőségű természetvédelmi érdekeltőségű területek figyelembevételével tartja meg.
- A városszéli ma még beépítetlen, de távlatban beépítésre szánt területek továbbra is megtartandók („Szilvafás” környéke, volt lőtér, parkvárosi felparcellázott területek, Tárnoki út vége), hosszú távú fejlesztési területei a városnak, azonban a még nem csatornázott területek beépítésének ütemezését figyelembe kell venni.
- Az M6, 6. és 7. sz. főút menti munkahelyteremtő, gazdaságfejlesztési területek, ipari szolgáltató területként továbbra is megtartandók, a területeket a felhasználási igények sorrendjében, ütemezetten kell belterületbe vonni. A koncepcióval összhangban a terv az ipar számára is biztosít területet.
- Az Érdi vasútállomás és vasúti megálló környezében a szerkezetalakítás a térségi jelentőségű intermodális csomóponti jelleghez illeszkedő fejlesztések előmozdítását szolgálja a vegyes területek kijelölésével. A településrendezés eszközeivel összhangot kell teremteni a közlekedéshálózat-fejlesztéssel kapcsolatos területigények és a területen meglévő és tervezett munkahelyteremtő létesítmények parkolási-forgalmi szükségleteivel kapcsolatos területigények között;
- Az új városi temető helyszínének a Tárnoki út végi beépítetlen területet jelöli ki a terv, valamint kisebb területként a Janka és Felső utcai kegyeleti parkot.
- A városközpont közel fekvő Ercsi úti sporttelep megtartása és bővítése stratégiai cél. A sporttelep környezetében a mihálytelepi gazdaságfejlesztési területek megtartandók. A fejlesztéseket hátráltató trafóállomás autópályán túli területre való kitelepítését területbiztosítással és a szabályozás eszközeivel is elő kell segíteni.
- A városi és térségi jelentőségű ófalusi sportpálya és termálfürdő, valamint azokhoz kapcsolódó fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának szerkezeti tervi feltételeit a közlekedési kapcsolatainak javítása iránti igények figyelembevételével biztosítja a terv. A területfelhasználás rendszere összhangban Érd korábbi rendezési tervével, biztosítja a speciális funkciójú városi intézmények területének a bővítését, a turizmushoz kapcsolódó szállásadó-vendéglátó-szabadidős funkciók fejlesztését.
- Az értékes, közvetlen Duna parti kapcsolattal és egykor kikötővel is rendelkező volt téglagyár területén, tekintettel a terület természetvédelmi érzékenységre, a térségi fejlesztési dokumentumokra, a terv

megadja a lehetőséget a turisztikai célú fejlesztési szándékok sokféleségének megvalósíthatóságára az üdülőházas terület besorolással.

- Ófalu sportterületének bővítését továbbra is a Dunához közeli területen határozza meg a terv. A szabadidős terület megközelítését a 7. sz. főút-M6 csomópontjából induló települési gyűjtőút is biztosítja a terület keleti oldala felől.
- Ófalu nyugati részén, a Júlia-Judit-Kerülő út környékén, út és közművel ellátatlan lakóterületen a rendezetlen telekviszonyok felszámolása érdekében a szabályozás eszközeivel kell biztosítani az élhető lakókörnyezet kialakítását.
- Az átcsatolt sós-kúti területeken a használaton kívüli honvédségi területek átsorolására jelenleg még nincs lehetőség. A belterülethez közeli már nem honvédségi kezelésű terület déli része különleges beépítésre nem szánt rekreációs területté válik, attól északra távlati lakóterületként szerepel.
- A terv ábrázolja az országos védettségű, a helyi építészeti, városszerkezeti, városképi értékek azon körét, amelyek védelme a városfejlesztés stratégiai céljainak megvalósításában betölthető szerepük miatt különösen indokolt.

Zöldfelületi rendszer, tájrendezés:

- A szerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével összhangban biztosítja az ökológiai hálózathoz tartozó természetközeli területek védelmét, az OTrT által meghatározott új övezetek szerint (Beliczay-sziget, Kakukk-hegy, Fundoklia-völgy, Benta-patak térsége, Levendulás).
- A terv a városban meglévő zöldterületeket és az előző rendezési tervben zöldterületnek és erdőterületnek jelölt területeket megtartja, és szükséges mértékben bővíti azokat (az ökológiai hálózat területén, a városközpontban a térrendszer-sétány kialakításához kapcsolódóan)
- A helyi közösségi szabadidős területek fejlesztéséhez kapcsolódik az érdrageti volt strand területén összefüggő park zöldterületként való megtartása a kempinggel egységesen kezelve.
- Parkváros és Érdraget meredek domborzatú lakóterületein a még megmaradt erdő faállományának megőrzését a szabályozás során kell biztosítani.
- Az érdrageti Papi földeken, a Sulák-patak környezetében a városszerkezeti szempontból jelentős, mély fekvésű területeken többfunkciós víztározó (látványtó, horgásztó, záportározó) és közpark létesítésének lehetőségét biztosítja a terv.
- A Duna menti ökológiai rendszerhez szervesen kapcsolódva olyan városi szintű közpark számára biztosít területet a terv, amely a lakosság minden korosztálya számára biztosíthatja a természeti környezetben történő szabadidő eltöltés lehetőségét.
- A hatályos településszerkezeti tervhez képest a terv nem csökkenti a mezőgazdasági területeket.
- A mezőgazdasági területet a természeti adottságokhoz igazodó történeti tájhasználat, az ökológiai érzékenység és a termőföld védelme figyelembe vételével differenciáltan jelöli a terv.
- A terv biztosítja a meglévő mezőgazdasági üzemközpontok (majorok) rendeltetésüknek megfelelő fejlesztési lehetőségét.
- Az átcsatolt sós-kúti területek természetközeli jellegének megőrzését biztosítja a terv a korlátozott használatú mezőgazdasági területek kijelölésével és az erdők megtartásával. ,.

1.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Érd területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK			
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²)	Közüemi közművesítettség mértéke
LAKÓTERÜLETEK	L		
Nagyvárosias lakóterület	Ln	3,0	teljes
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,0	teljes
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,45	teljes
Falusias lakóterület	Lf	0,3	teljes
VEGYES TERÜLETEK	V		
Intézmény terület	Vi	3,5	teljes
Településközpont terület	Vt	2,4	teljes
GAZDASÁGI TERÜLETEK	G		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	1,5	teljes
Ipari, szolgáltató terület	Gisz	1,5	teljes
Ipari terület	Gip	1,5	teljes
ÜDÜLŐTERÜLETEK	Ü		
Üdülőházas terület	Üü	0,6	teljes
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K		
Sportterület	Sp	0,2	teljes
Rendezvény és Sportközpont	Rsk	0,4	teljes
Rekreációs terület	R	0,2	teljes
Pincesorok területe	P	0,5	teljes
Temető területe	T	0,2	részleges
Mezőgazdasági üzemi terület	M	0,7	használatához szükséges
Közmű terület	K	0,6	használatához szükséges
Hulladékkezelő (városüzemeltetési)	H	0,4	használatához szükséges
Honvédségi terület	Hv	0,4	használatához szükséges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Kb		
Rekreációs terület	Re		
Fásított köztér, sétány	Kt		
Burkolt köztér	Kö		
ZÖLDTERÜLET (Közpark, közkert)	Z		
ERDŐTERÜLET	E		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	M		
Általános mezőgazdasági terület	Má		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V		
Vízmeder, vízállásos terület V	V		
Vízmű	V-v		
Árvédelmi töltés	V-t		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	KÖ		
Közúti közlekedési terület	KÖu		
Vasúti közlekedési terület	KÖk		

1.2.1. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A szerkezeti terv a beépítésre szánt területeket minimális mértékben csak ott növeli, ahol az egységes területfelhasználás szerkezeti szempontból szükséges. Ennek oka, hogy a rendezési terv korábbi módosításai hatására a település területén ma is kiterjedt beépítésre szánt, de beépítetlen különleges, vegyes, lakó- és gazdasági területek bőven rendelkezésre állnak.

Érd **népességszáma** 1990-ben 43.327 fő volt, 2001-re a lakónépesség elérte az 55.927 főt. 2013-ban pedig már a 65.554 főt. Az elkövetkezendő 5-25 éves időszakra prognosztizált adatok szerint a város lakosságszáma - tekintettel a város jelenleg meglévő beépítetlen ingatlanjaira – 2030-ra várhatóan eléri a 80 000 főt (ha 10 év alatt 15%-os a növekedés). Ezzel a népességszámmal Érd Magyarország 10-12. legnépesebb városa lesz.

A **lakásszám** 1990-ben 15.169 db. volt, napjainkban megközelíti a 24.000 db-ot, a lakások száma folyamatosan nő, elsősorban a foghíjtelkek beépítésével, kisebb részben a többlakásos társasházakkal.

Annak ellenére, hogy Érd lakónépessége folyamatosan nő, ezt az ütemű növekedést a belterületen belül található beépítetlen területek, foghíjtelkek, átépíthető korábbi hétvégházak biztosítani tudják hosszú évekre. Fontos lenne a szuburbán-kertvárosi tengerben kialakítani azokat a kertes kisvárosi beépítési formákat, melyek 30-100 lakás/hektár sűrűséggel bővíthetik a kínálatot, színesítik a város társadalmát és növelik a vonzerejét.

1.2.1.1. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Érd lakóterületei jellemzően kertvárosi jellegű, egyedi telkes, 1, ritkán 2 lakásos önálló családházak lakóterületek. Ettől eltérő intenzitású lakóterületek az alábbiak: a központban lévő többszintes lakótelep, a Fácán köz társasházai, a Mérnök utcai sorházak, az Intéző utcai lakópark, a Pára környéki lakópark, valamint az alközpontok, gyűjtőutak és főutak mentén és a Parkvárosban elszórtan elhelyezkedő többlakásos (4-12 lakásos) társasházak. Nagyobb összefüggő kisvárosias lakóterület csak a Fácán közben található, a Pára környéki új lakópark és a tervezett ilyen jellegű lakóterületek a központi fekvésű vegyes területeken helyezkednek el.

Ennek megfelelően a központi területeken kívül eső lakóterületek mind kertvárosias lakóterület területfelhasználás besorolást kaptak. Érd városában nem jellemző a falusias életmód, a lakosság termelő mezőgazdasági tevékenysége és az állattartás, de hogy a nagyobb telkes beépítés és a saját szükségletekre és rekreációs tevékenységként folytatott kertészkedés lehetősége megmaradjon a városszéli területeken, a Bagoly utca menti nagyrészt beépítetlen hosszútelkes terület falusias lakóterületi besorolásban marad.

Nagyvárosias lakóterület

Nagyvárosias lakóterület Érdén egyedül a Béke téri négyszintes és magasabb beépítésű úszótelkes-tömbtelkes terület (lakótelep), amely a városközpont területén található. A nagyvárosias területfelhasználás területen biztosítani kell a zöldfelület megtartását, a tetőtér-beépítés lehetőségét, de korlátozni kell a nem kívánatos besűrűsödést. A területen belül beépítetlen sarok területek beépítése megengedhető a hiányzó térfalak kialakítása céljából. A tetőtér-beépítés eredményeként bekövetkező lakásszám-növekedéssel összhangban biztosítani kell a tömbtelkeken belül a többlet parkolóhely igények kielégítését mélygarázzsal is.

Kisvárosias lakóterület

Kisvárosias lakóterület Érdén a kialakult Fácán köz 4 lakásos 2 szintes társasházak úszótelkes-tömbtelkes területe. Ez olyan beállt terület, ahol a lakókörnyezeti minőséget a szabályozás eszközeivel kell javítani, rendezni.

Kertvárosias lakóterület

Érd kertvárosias lakóterületei legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló, 7,5 métert meg nem haladó építménymagasságú lakóépületekkel, szociális intézményekkel és a lakóterületbe illeszkedő intézményekkel beépült területei. A belterületen belüli, korábban lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt területeken figyelembe kell venni a terület differenciálását és a közösségi területek kijelölését is. A hagyományos kertvárosi környezet megőrzése érdekében szabályozni kell a lakásszámot, a telekmérettel összefüggésben. A nagy telkes tömbökben meg kell határozni a telekalakítási lehetőségeket és a beépíthető területet korlátozni kell. Biztosítani kell, hogy a laza, alacsony beépítés fenntartásával az értékes morfológiai, tájképi adottságok megőrződjenek, különösen Ófaluban. Az érldligeti, vincellérvárosi területeken, ahol a domborzat és az erdőszültség nagy arányú, a beépítéstől óvni kell a még megmaradt összefüggő erdős

területet. A meredek hegyoldalak, beépítetlen tömbbelsőök maradjanak szabadon, biológiailag aktív „szigetekként” a város környezetállapotának javítását szolgálva. A telekösszevonások miatti nagyobb épülettömegű beépítési lehetőségeket is korlátozni kell. A kertvárosias lakófunkcióval összeegyeztethető helyi szintű lakossági ellátást célzó kereskedelmi-szolgáltató funkciók megtartását és kialakíthatóságát szabályozni szükséges területi szintű differenciálással.

Az átcsatolt sóskúti területen csak a szerkezeti terven kijelölt kertvárosias lakóterület szabályozása a terület részletes botanikai felmérése alapján a botanikai értékek védelmének biztosításával, és az országosan egyedülálló nagyságú tájképi/kultúrtörténeti értéket képviselő levendulás ültetvény minél nagyobb területen történő megőrzésével történhet.

Falusias lakóterület

Érd a Budapesti agglomeráció legnagyobb, ún. alvóvárosa, ahol a külterületi mezőgazdasági területeknek kevés kapcsolata van a belterületi lakóterülettel. Érdben kevés a kimondottan falusias jellegű, mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó lakóterület. Ennek ellenére a falusias lakóterületbe soroltak a Tusculanum városrésztől nyugatra fekvő Bagoly utca menti településszéli tömbök, melyeknek mérete és telekstruktúrája megengedi mezőgazdasági termelés folytatását, elhelyezkedésük pedig lehetővé teszi a földek közvetlen megközelítését. A falusias lakóterületek legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol 7,5 méternél nem magasabb mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények is elhelyezhetők. A mezőgazdasággal összefüggő építmények (silók, tárolók) esetenként jóval magasabbak is lehetnek, az előírás az épületekre vonatkozik, a technológiailag meghatározott építményekre nem. A falusias lakóterületeken az állattartási rendelettel összhangban állattartás megengedhető. A külterületi lakott helyeken történő építést a mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások szabályozzák. A hagyományos kertvárosi környezet megőrzése érdekében szabályozni kell a lakásszámot, a telekmérettel összefüggésben.

Vegyes területek

Intézmény terület

Az OTÉK korábbi központi vegyes területe újonnan intézmény területként definiált területfelhasználási egység, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakóépület nem építhető.

A központi fekvésű, jelentős átépüléssel érintett önkormányzati tulajdonú terület, mint a Szabadság téri új tömb intézmény terület besorolású, ahol elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciók elhelyezése lehetséges. Ez a szerkezeti egység biztosítja a megyei jogú városi szerep ellátásához szükséges helyi és térségi intézmények elhelyezését is. Ezen a területfelhasználási egységen belül lakás is építhető bizonyos százalékban. Az intézmény területen elhelyezhető továbbá kulturális, közösségi szórakoztató, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, szolgálati lakások. Új intézmény területként jelöli ki a terv a Fehérvári út menti „Aréna” területet, ahol elsősorban a hiányzó városi intézmények helyezhetők el a városi programmal összhangban. Ezen a területen elsősorban a sportoláshoz, rehabilitációhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezése a cél, folytatva a már megépült uszoda és sportcsarnok projektet. Az Aréna gyalogos megközelítését is szükséges biztosítani a belváros felől, a Pelikán sétány meghosszabbításával.

A továbbtervezés során biztosítani kell a városközponti tömbben az intenzívebb beépítés mellett a terepszint alatti parkolók követelményét, és a csatlakozó településközpont vegyes területeken a fokozatosan lazuló beépítést a kertvárosias lakóterületek felé.

Településközpont terület

Érd településközpont területei a térségi, városi intézményeket, kiskereskedelmi egységeket, lakóterületen belül is elhelyezhető vállalkozásokat, továbbá a döntően több rendeltetési egységgel rendelkező lakóépületeket magukba foglaló területek. A településközpont területek a városon belüli helyzetüktől függően változatos szabályozást igényelnek, de jellemzően a környező lakóterületeknél magasabb beépítési sűrűség jellemzi őket. Településközpont terület besorolásúak a város hagyományosan központi és alközponti területei a lineáris elhelyezkedést feloldó kialakítással, és az átalakult, sűrűbb beépítésű főutak menti területek: a Budai út, a Diósi út, a Balatoni út, Bajcsy-Zsilinszky-Riminyáki-Iparos út, a Szt. István-Löcsei-Szovátai út, Sóskúti-Törökbálinti út, a Tárnoki út és a Kossuth út kereskedelmi-szolgáltatói funkciókkal intenzívebben beépült területei, a parkvárosi alközpont (Bem tér), az érldigeti alközpont területe (volt strand és kaszinó környéke-Pipacs-Duna u. környéke), valamint az intézménybővítés területei Parkvárosban és a Tárnoki út végén. A településközpont területté alakulást irányozza elő a szerkezeti terv a jelentős forgalmat bonyolító útvonalak mentén, a városközpont közelében területeken, az intézmények és a vasút környékén: a Fehérvári út nyugati részén, a Bagoly utcai felüljáró menti területen, a Budafoki út városkapui térségénél, az Ercsi út mellett, a volt

vasúti területeken a Tolmács utcánál, a volt dohánykutató területén és környékén, a Karolina út környékén, a lakóteleptől délre fekvő lakóterületen, a Balatoni úthoz közeli Sajó utca környékén, Antal utca-Diódsi út között, Pipacs utca környékén, a Széles utcai piac területén, valamint Ófaluban a Fő utca elején, a Kis-Duna és Puszpáng utcai zavaró hatású gazdasági területeken. Jelentősebb új településközpont terület a Pintyőke, Burkoló, Favágó, Tudós, Tarna utcákban került meghatározásra, ahol a városrészekben hiányzó közintézmények kialakítása, és a meglévők átalakítása, bővítése a fejlesztési cél.

Ezek a településközpont területek olyan térségben helyezkednek el, melyek egyrészt szolgálják a közeli intézmények bővítését és a főút menti vállalkozási területek kialakulását, a forgalmas utak menti lakófunkció csökkentését, a turizmushoz kapcsolódó szállásadó-vendéglátó szolgáltatások elhelyezhetőségét. Nem utolsósorban e területek kedvező fekvésének megfelelő területintenzitás-növekedés előmozdítása céljából településközpont terület besorolásúak.

Gazdasági területek

Érd gazdasági tevékenységei csak részben koncentrálódnak külső övezetekre, a várost jellemzi a gazdasági, sőt az ipari tevékenység szétszórta megjelenése a főutak, gyűjtőutak és vasutak mellett, de a lakóterületbe ágyazódás is előfordul. A volt vasúti területek hasznosítása ugyancsak gazdasági funkciókkal valósult meg. A szerkezeti terv új gazdasági területet jelöl ki a Bécsi hegyen. A gazdasági területek koncentrált gazdasági-ipari zónákat határolnak le a városszéli területeken, amelyek részben a ma folyó tevékenységek területét fedik le, részben pedig a tervezett közlekedés-fejlesztéshez igazodva lehetőséget adnak különböző szállítási-, telek- és infrastruktúra-igényű tevékenységek megjelenésére. A területrészek adottságainak megfelelően a meglévő telephelyek környékén, annak bővítéseként vannak kijelölve területek, melyek közül a belterülettől távolabb eső vasút és autópálya között ipari szolgáltató gazdasági, míg a 6-os, 7-es, az M6 és csomópontjai környékén a kivezető szakaszok környezetében kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl ki a szerkezeti terv.

Kereskedelmi, szolgáltató terület¹

Érd szerkezeti terve az előző terv folytatásaként tartalmazza a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területkínálatot, amelyek a 6-os, 7-es főutak az M6 autópálya és a vasút mentén koncentrálódnak. A főútvonalak településről kivezető szakaszai mentén jelenleg is ilyen tevékenység folyik, ezért ezen telephelyek környezetében is célszerű fenntartani gazdaságfejlesztési, munkahelyteremtő célú területeket határozottan elválasztva a lakóterülettől. A városszövetbe ékelődő, elsősorban kertvárosi területek mellett lévő gazdasági területek vegyes terület besorolást kaptak, a családiházas beépítésű, vállalkozásmentes vasút menti területeken jelölt gazdasági területek visszakerültek lakóterületbe. A városban egyetlen helyen van lakóterületen belül gazdasági terület, a Varjú utcában a malom telephelye, melynek jelenléte ebben a városszerkezetben kialakult, hosszú távon megmarad.

Ipari, szolgáltató terület

A szerkezeti terv a jogszabályi előírások adta lehetőség szerint differenciálja a gazdasági területeket az érdi fejlesztési sajátosságoknak megfelelően, és egy új gazdasági célú területfelhasználási egységet vezet be az érdi területfelhasználás rendszerébe, melynek célja olyan iparterület létrehozása, amely nagy forgalmat vonzó, nagy területigényű iparterület kínálatot biztosít, de nem azonos kategória a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterülettel.

A 7. sz. főút közelében kijelölt új 70 hektár nagyságú ipari, szolgáltató területet kivéve ezek az iparterületek nem jelentenek új beépítésre szánt területet, hanem kereskedelmi, szolgáltató területnek jelölt távlati külterületi gazdasági területek voltak korábban. A fejlesztési területek ütemezett kialakítása továbbra is célja a tervnek, mely területek szabályozása a terület konkrét igénybevételekor javasolt. Kimondottan zavaró hatású ipari tevékenység elhelyezésére igény nem merült fel, ezért nincs is területkínálat ilyen szennyező hatású vállalkozásokhoz. Az ipari terület a vasút és az autópálya között csak új feltárutak létesítése mellett valósítható meg. Az ipari területkínálat a város lakóterületeitől távol, illetve elszigetelten fekszenek és egyéb terület-felhasználásra egyébként is csak korlátozottan vehetők igénybe. A területek közterületi és telekrendszere a fejlesztéseknek megfelelően jelentősen változni fog.

A felülvizsgálat által kijelölt új ipari szolgáltató terület esetén figyelembe kell venni az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény 8. § (12) bekezdés előírásait, amely szerint az „Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területéhez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Ez azt jelenti, hogy a tervezett új gazdasági területek beépítésre szánt területté történő kialakítása előtt – amennyiben a szőlőkataszter által érintett - a szőlőkataszterből ki kell venni.

¹ A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület az OTÉK 19. §-a értelmében elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezésére szolgál. A területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

Ipari terület²

A terv a jelenlegi iparterületeket megtartja a szennyvíztisztító és bővítési területén a beépítés intenzitása miatt. A belterülethez legközelebb eső, Sas és Tolmács utcai ipari tevékenységek hosszú távon megmaradnak. Az ipari parknak szánt újonnan kijelölt 70 hektár nagyságú gazdasági terület javára az M6 autópálya és vasút környezetében korábban kijelölt távlati iparterület visszakerül általános mezőgazdasági területbe. A szerkezeti terv új ipari területként jelöli ki a Tolmács utcai vasút közelében korábban kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a fejlesztési igényekkel összhangban.

Üdülőterületek

Üdülőházas terület

A Duna-parti volt téglagyár területe különösen ideális a vízisportokhoz kapcsolódó turisztikai létesítmények elhelyezésére. Itt elsősorban a pihenést szolgáló létesítmények, szálláshelyek elhelyezése biztosítandó. Fontos szempont a funkciók megválasztása és kialakítása a szomszédos Natura 2000 területek, és ökológiai folyosó háborítatlanságának megőrzése miatt, valamint figyelembe kell venni a Duna part menti galéria erdő megtartását, a sétány, tanösvény, kerékpárút, kajak-kenu/jacht kikötő kiépítése során. A volt téglagyári terület újrahasznosítása miatt a megközelítést úgy kell biztosítani, hogy a Molnár utcát ki kell építeni a kikötőig, amely utcában a Beliczay-sziget oldalán rakpart kiépítése is megvalósítható legyen. A volt téglagyár déli területe az ökológiai hálózat pufferterületéhez tartozik, ezt figyelembe kell venni a beépítési lehetőségek kijelölésénél.

Különleges beépítésre szánt területek

Érd szerkezeti terve a közigazgatási területen használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt különleges területként mezőgazdasági üzemi területet, sportolási célú területet, rendezvény és sport központ területet, rekreációs területet, oktatási és látogató központot, pincesorok területeit, temető területet, közmű területet, hulladékkezelő és városüzemeltetési területet, szennyvíztisztító telep területet jelöl ki.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági üzemközpontok (mezőgazdasági majorok) területe, ahol a mezőgazdasági tevékenység és kiegészítő tevékenység üzemi építményei, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesíthetők.

Sportolási célú terület

Sportolási célú terület az ófalusi sportpálya és a bővítési területe, a korábbi tervnek megfelelően, mert várható a városi és helyi szinten túl is fontos rekreációs tevékenység fennmaradása, sőt további fejlődése, amelyhez a Duna-part és kerékpárút közeli terület – a megközelítési és parkolási gondokat orvosló fejlesztéseket feltételezve – hosszú távon is alkalmas. A terület megközelítését a városközpont és Ófalu felől javítani kell, erre alkalmas nyomvonalat a szerkezeti terv tartalmazza.

Rendezvény és sport központ

Az Ercsi úti sporttelep sportolási funkcióját egészíti ki a terv rekreációs és rendezvény központ megjelölésével. Ezen a területen a jelenlegi sportterületeknél intenzívebb beépítés lehetőségét kell biztosítani a szabályozási tervben, ahol a sport, szabadidő, szálloda, wellness funkciók és kiszolgáló funkcióegyütteseik mellett a városi rendezvényeket befogadó épületkomplexum, szálloda-panzió-vendéglátás-bemutató-kiállító- és koncertterem, valamint szórakoztató központok építményei helyezhetők el.

Rekreációs terület

Érd városában kihasználatlanok az idegenforgalmi vonzerők, elsősorban Ófaluban. Az ófalusi termálhotelen kívül nincs ilyen jellegű létesítmény. A szerkezeti terv rekreációs területként jelöli ki azokat a turisztikai jelentőségű térségben fekvő területeket, amelyek eddig is a szabadidő eltöltéshez kapcsolódó funkciók létesítésére tartalékolt területek voltak, mint Ófaluban a Kastély területe, és a Kolozsvári úti önkormányzati terület. Sport és rekreációs létesítmények elhelyezéséhez kijelölt terület Parkváros északi határán fekvő egykori katonai lőtér természetközeli állapotát meg kell őrizni és beépítésénél figyelembe kell venni, hogy az

² A ipari terület az OTÉK 20. § értelmében olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

ökológiai hálózat pufferterülete, ahol a zaj és fényhatás csökkentésére is törekedni kell. A rekreációs területeket a kiemelkedő természeti és az épített környezet értékei miatt különleges térségi és helyi megkülönböztetés illeti.

Pincesor területe

Az ófalusi pincesorok rendeltetésének védelmére különleges területet jelöl ki a terv a Kálvária hegy környékén. Egyedi szabályozással biztosítani szükséges a meglévő épületek felújítását és a környezetbe illeszkedő hagyományos pincék és prэшázak elhelyezését, figyelembe véve a kialakult állapotot, a kis telekméretet és a löszfal adottságait.

Temető területe

A szerkezeti terv temetőterületnek jelöli ki a ma használatos temető területet a Bécsi hegyen kisebb bővítési lehetőséget biztosítva, valamint tartalék temető területként a Tárnoki úti beépítetlen terület egy részét a régi temető mellett és Ófaluban a Felső utca-Dózsa Gy. u. közötti beépítetlen területet.

Hulladékkezelő és közmű területek

A szerkezeti terv hulladékkezelő és közmű különleges területnek jelöli ki a városban meglévő létesítmények területét, a szükséges bővítésekre alkalmas területekkel együtt. Ahol szükséges, a szerkezeti terv feltünteti a létesítmények előírások szerint alkalmazandó védőtávolságát.

Honvédségi terület

A sóskúti átcsatolt honvédségi területek a hatályos sóskúti terv szerinti területfelhasználásban maradnak a tulajdonos igényei szerint. Az önkormányzat részére való átadás nyilatkozatot követően lehet csak átsorolni egyéb, a természeti környezethez illeszkedő fejlesztési területbe.

1.2.1.2 Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

Zöldterület az állandóan növényzettel fedett meglévő és tervezett közparkok, közkertek területe. A kisebb felületű közkertek területén a pihenést, a játékot és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér, stb.) helyezhető el. (Teresedések zöldterületei, autópálya menti maradvány területek, a helyileg és Natura2000 védett Fundoklia-völgy, Kutyavár, volt strand és kemping területe, Liliom utca, ófalusi zöldterületek, volt temetők, Diódsi út feletti sétány, stb.).

A településrendezési terv egyik legjelentősebb zöldterülete a Sulák-patak és vízmű terület között tervezett városi szintű közpark.

Ezen közpark kialakításával Érd teljes lakossága minden korosztályának rekreációs-szabadidős igénye kielégítéséhez biztosított a közhasználatú zöldterület. A tervezett városi szintű közparkhoz szervesen kapcsolódik a Beliczay-sziget természeti és ökológiai értéket képviselő, de turisztikai jelentőségű hullámtéri erdőterülete, továbbá az Ófaluhoz kapcsolódó meglévő és tervezett sportterület.

Ezen létesítmény együttessel az Ófalu és a Duna között olyan zöldfelületi jellegű komplex szabadidőközpont hozható létre, amely természetközeli zöldfelületi jellegével szervesen illeszkedik a Duna menti ökológiai hálózathoz és Natura 2000 területhez. A zöldterület nagysága lehetőséget ad a jelenleg hiányzó, minden igényt kielégítő városi szintű komplex közpark (városliget) kialakítására. Környezetkímélő módon lehetőséget teremt a Duna és környezete turisztikai potenciáljának kihasználására is.

Városszerkezeti szempontból meghatározó, ökológiai szempontból is jelentős rekreációs terület a Papi földek térsége, ahol a terv többfunkciós víztározó létesítésére biztosít területet. A tervezett tó a záportározó mellett látványtőként, csónakázótőként és horgásztőként is funkcionálhat. A tó körül tervezett közpark a város lakosságának természeti környezetben biztosítja a szabadidő eltöltésének lehetőségét.

A harmadik meghatározó jelentőségű tervezett zöldterület (közpark) az átcsatolt sóskúti területen létesíthető. Ez a tervezett közpark a Parkváros lakossága részére biztosítja a természeti környezetben történő rekreációt, a sportolást és a játékot. Ezek mellett a városi szintű közparkban „rendezvényközpont” kialakításával a közösségi szórakozás, a művelődés és a sportolás lehetősége is biztosítható. Ezen zöldterületet a véleményezést követően a terv már nem tartalmazza, mivel a HM véleményében ragaszkodott a

kezelésükben lévő terület honvédelmi területként meghatározásához. A zöldterület tehát abban az esetben valósítható meg, ha a HM kezelésű területek önkormányzati tulajdonba kerülnek.

Erdőterület

Erdőterület a településszerkezeti terven jelölt meglévő és tervezett erdők területe. Az erdőterületeket a szabályozási terven az erdők erdészeti hatóság által meghatározott elsődleges rendeltetését is figyelembe véve az építmények kialakítása szempontjából:

- védelmi
- védelmi-közjóléti

övezetbe kell sorolni.

Védelmi rendeltetésű erdőövezet a hullámtéri erdők területe, a Kakukk-hegy magasparti erdőterülete, továbbá a belterületbe ékelődő és a gazdasági területek körül tervezett erdőterületek.

A Beliczai-sziget elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületén biztosítani kell az erdei turisztikai célú feltárást is sétautakkal, pihenőhelyekkel, erdei tornapályával, tanösvénnyel.

Az Ófalu magasparti területének erdővel való fedettségét a természetes és természetközeli erdőtársulásokat, bokorerdőket, természetvédelmi, tájképi jelentőségükön túl a csúszásveszély miatt is építménymentesen meg kell őrizni.

Gazdasági erdőövezetbe azok az erdőterületek tartoznának, amelyeknek védelmi és turisztikai rendeltetésük nincs. A belterületi és belterülethez szervesen kapcsolódó erdők ökológiai és természetvédelmi értékükön túl a város zöldfelületi rendszerének szerves részei, így a védelmi rendeltetésük a meghatározó. Az igen kevés külterületi erdőnek pedig a termőföld védelmében, a tájképvédelemben van szerepe, így Érd területén az erdők védelme kiemelten fontos, ami azt jelenti, hogy gazdasági rendeltetésű erdőövezet kijelölése nem indokolt.

Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági területet a településszerkezeti terv a termőföld védelme, a történeti hagyományokon alapuló és a természeti adottságokhoz igazodó mezőgazdasági tájhasználat, az ökológiai érzékenység és tájképvédelem figyelembe vételével a következő sajátos használatú területfelhasználási egységekbe sorolja:

- korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület a Benta-patak és Zámori-patak menti ökológiai folyosó területére eső mezőgazdasági terület, ahol az ökológiai folyosó folytonosságának biztosítása érdekében épület nem létesíthető.

A védett földvár ex lege védett terület, ahol a kulturális örökség és a természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági hasznosítást az értékvédelemmel összhangban kell folytatni.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, az átcsatolt Sóskúti mezőgazdasági terület, kivéve a honvédségi területet (lőtér). Ezen mezőgazdasági területek Natura 2000 területre, az ökológiai hálózat övezeteire esnek, így a természetközeli gyepterületek fenntartását, a természetvédelmi kezelést szolgáló építmény elhelyezés lehetőségét indokolt biztosítani.

A térségben még megmaradt levendulás megtartása, a gyógynövénytermesztés és a gyógynövényfeldolgozás biztosítása érdekében az átcsatolt terület déli részén lévő mezőgazdasági területeken a gyepfelületek fenntartása mellett fontos a gyógynövénytermesztés is, így ezekkel összhangban olyan építésszabályozás szükséges ezen a területen, amely biztosítja a környezetkímélő gazdaságfejlesztés lehetőségét.

Kertes mezőgazdasági terület az Ófalu fölött lévő történeti szőlőhegy (volt zártkert) külterületi – egy tájszerkezeti egységet képező – vegyes hasznosítású mezőgazdasági területe. A hatályos településrendezési tervek szerint a történeti szőlőhegyek északi fele már kertvárosias lakóterületként szabályozott. Ebből a területből a tájképvédelmi, településképvédelmi szempontból kiemelten érzékeny Kálvária hegy platóját képviselőtestületi határozat alapján visszaminősített beépítésre szánt területből a jelenlegi használatának megfelelő beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területté. A tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken telkenként egy, a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és pince létesíthető. A gazdasági épületben az időszakos, illetve szezonális tartózkodásra szolgáló pihenő helyiség is kialakítható. Kertes mezőgazdasági területen az állattartást szolgáló épület, lakóépület, továbbá birtokközpont nem létesíthető. A szőlőhegy tájképi egységének megőrzése érdekében a telkek további felaprózódását meg kell akadályozni. A helyi építési szabályzatban az épületek tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is meg kell határozni.

Általános mezőgazdasági terület a hagyományosan árutermelést szolgáló meghatározóan kiváló termőhelyi adottságú termőföldek összefüggő területei, ahol a mezőgazdasági tevékenységgel és kiegészítő tevékenységekkel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Mezőgazdasági tevékenység: a növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporítóanyag termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás.

Kiegészítő tevékenység: falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás.

Az általános mezőgazdasági területen a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell a termőföldek további felaprózódásának megakadályozását, a legalább egy családot eltartani képes birtokok fenntartását, kialakulását, továbbá az árutermelésre alkalmas földterületek gazdaságfejlesztésének településrendezési feltételeit, birtokközpontok kialakításának lehetőségét. Lakóépület csak akkor létesíthető, ha a megközelítés és a lakófunkcióhoz szükséges infrastruktúra biztosítható, és a tulajdonos egy családot eltartani képes termőfölddel, termőföldekkel rendelkezik.

Vízgazdálkodási terület

- a Duna vízmedre és parti sávja
- a patakok vízmedre
- a Duna árvédelmi töltése
- vízmű területek
- Papi földek területén tervezett víztározó

Vízgazdálkodási területen a külön jogszabályban foglaltakkal összhangban elhelyezhető:

- a) A Duna vízmedrében és parti sávjában a vízgazdálkodást, árvízvédelmet, továbbá a vízi közlekedést (hajó kikötő), a vízi sportolást (sporthajó kikötő) szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) A patakok vízmedre és parti sávja területén csak a vízgazdálkodást, árvízvédelmet és mezőgazdasági öntözést szolgáló építmények létesíthetők.
- c) A Duna árvédelmi töltése területén csak a töltés rendeltetésének megfelelő építmények, továbbá kerékpárút létesíthető.
- d) A vízmű területeken csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.
- e) A Papi földek területén tervezett többfunkciós víztározó területén a vízgazdálkodás, záportározás, a csónakozás és a horgászat műtárgyainak elhelyezése biztosítandó.

Közlekedési és közműterületek

A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak és jelentős szintbeli közterületi gépjárműtárolók, valamint a vasút területek, a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény (megálló, állomás) területével együtt. A terv közúti közlekedési és vasúti területeket különböztet meg, továbbá kijelöli a szerkezeti jelentőségű közcélú parkolók helyét.

A szerkezeti terv biztosítja az újonnan tervezett közlekedéshálózati elemek kialakításához követelmények szerint szükséges területet. A szerkezeti terv a belterületen belül módosítja az országos mellékúthálózat nyomvonalvezetését és a gyűjtőúthálózatot. A terv meghatározza a helyi és térségi jelentőségű kerékpárutak és útvonalak nyomvonalát. Meghatározza a szerkezeti jelentőségű közúti és vasúti csomópontokat és azok jellegét (szintbeli, külön szintű csomópont, körforgalmú csomópont).

A terv a korábbi tervhez hasonlóan javaslatot tesz Érdnek, mint kistérségközpontnak, illetve a legnépesebb agglomerációs településnek a szomszédos településekkel való kapcsolatát megalapozó új közúthálózati elemek kiépítésére.

A terv által Érd belterületén javasolt újonnan kialakítandó gyűjtőúti, valamint települési főúti kapcsolatok az egyes településrészek jobb kiszolgálása mellett a városközpont forgalomcsillapítására, valamint az egyes városrészek között új kapcsolatok nyitására törekszik. A kialakuló új belterületi úthálózat igazodik a szomszédos településekkel kapcsolatot teremtő utak rendszeréhez.

Az új belterületi kapcsolatok megépítésével, kialakításával Érd belső úthálózata a mainál sokkal egyenletesebb sűrűségű kapcsolatrendszerrel biztosít a város teljes területén.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges terület – rekreációs

Az átcsatolt sóskúti területen a volt honvédségi terület déli részén a rekreációs funkciók elhelyezését biztosítandó beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre a tájképi értékek védelme érdekében. A Burkoló utca felőli terület csak a szerkezeti tervben rekreációs terület. A terület beépítése a terület botanikai felmérése alapján a botanikai értékek védelmének biztosításával, és az országosan egyedülálló nagyságú tájképi/kultúrtörténeti értéket képviselő levendulás ültetvény minél nagyobb területen történő megőrzésével történhet.

Különleges terület – burkolt köztér

Burkolt köztér területébe sorolja a terv a Bethlen Gábor utcai-Érd Felső megálló közötti területet, a városi temető déli részénél lévő területet, valamint a Selmeczi utca és Salgó utca közötti területet, ahol elsősorban fásított parkoló kialakítása a cél.

Különleges terület - fásított köztér, sétány

Fásított köztér, sétány területébe sorolja a terv valamint a Papi-földek Sárd utca felőli tervezett fogadóterületét, ahol a Sulák-patak, a Sárd utca és a Néra utca találkozik. Fásított köztér, sétány területén kiszolgáló épület, építmény is létesíthető. A területen parkoló is kialakítható, de a zöldfelület aránya nem lehet kevesebb a terület 20%-ánál.

1.3. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti terv jelöli az országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területeket, az ex lege védett területeket és a Natura 2000 területeket.

Védett természeti területeken nem jelöl ki a terv olyan területfelhasználást (beépítésre szánt területet), amely a természeti értékek hosszú távú védelmét veszélyeztetné.

A településszerkezet meghatározásánál figyelembe vette az országos ökológiai hálózat övezeteit. Az ökológiai folyosó övezetét a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban pontosítja a terv. A magterületen és a pontosított ökológiai folyosó területén a szerkezeti terv nem jelöl ki beépítésre szánt területeket.

A hagyományos mezőgazdasági használat, történeti tájkarakter védelmét is szolgálja a mezőgazdasági területek differenciált területfelhasználási rendszerének kialakítása.

A felülvizsgált terv megtartja az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket és a településrendezési eszközökben már kijelölt tervezett erdőterületeket.

1.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A város településfejlesztési koncepciójával összhangban meghatározó feladat a zöldfelületek növelése, illetve a meglévő zöldterületek megtartása. A szerkezeti terv megtartja a meglévő zöldterületeket és a településrendezési eszközökben már kijelölt zöldterületeket. A városszerkezetet meghatározó, a helyi lakosság rekreációs igényeit komplexen kielégítő tervezett közparkok:

- Ófalu sportközpontjához kapcsolódó közpark
- Papi földek területén tervezett közpark és többfunkciós víztározó
- Fundoklia-völgy védett természeti területe
- Levendulás területén tervezett közpark (csak akkor, ha a terület HM kezelésből önkormányzati tulajdonba kerül)

A zöldfelületi rendszer szempontjából is meghatározó a meglévő erdőterületek védelme. A Duna menti Beliczay-szigeti erdők, a Kakukk-hegy erdőterületei és a Sóskúttól átcsatolt erdők a város zöldfelületi rendszere, az ökológiai hálózat védelme és a környezetminőség szempontjából is fontosak. Érd igen alacsony erdősültsége miatt a tervezett erdők megvalósítása meghatározó feladat. A város zöldfelületi rendszere és a környezetminőség szempontjából is kiemelő Érd kertvárosias karaktere, ami azt jelenti, hogy a meghatározóan családiházas beépítés következményeként a lakóterületek biztosítják a kertés településjellegű karaktert, s ezzel együtt a kondicionáló zöldfelületek összefüggő rendszerét.

1.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

1.5.1 Országos védelem

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Érd MJV közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatóak:

Magyar Földrajzi Múzeum, volt Wimpffen-kúria, klasszicista, 1840 körül. Feltehetően Hild József tervezte.

Budai út 4; Budai út 6; Alsó u. 2. Felső út 1.

Hrsz: 22711/1; 22711/2; 22712; 22713; 11715

Mtsz: 7010

A főépülettel egykorú melléképületek: istállók, kocsiszín

Kutyavár, gótikus, 15. sz-i vadászkastély romjai

Kutyavári út 40-42.

Hrsz: 11997

Mtsz: 7011

Minaret, török kori, 16. sz. második fele

Mecset u.

Hrsz: 24357/1

Mtsz: 7012

R.k. plébániaház, barokk, földszintje 1686-1695 között épült, emelettel bővítve 1774-ben.

Molnár u. 6.

Hrsz: 24469

Mtsz: 7013

Kertjében szobortöredékek a fogadalmi kápolna lebontott kerítéséről.

R.k. templom, gótikus, 15. sz-i falak felhasználásával barokk, 1702-1723.

Szent Mihály tér

Hrsz: 24470

Mtsz: 7014

Kőkereszt

Kinga u. 1. előtt

Hrsz: 23062/1 és 23062/2

Mtsz: 9391

Fogadalmi kápolna

Külső Római út 1/a.

Hrsz: 24240

Mtsz: 9390

A műemlékek ex-lege műemléki környezetének jelölése a Forster Központ adatszolgáltatása alapján jelen tervben pontosításra került az alábbiak szerint:

A Wimpffen-kúria exlege műemléki környezete a 22710/1, 22714, 22716, 22718/1, 22718/3 (utóbbi két hrsz megszünt, beleolvadt a 22716-ba) hrsz-ú ingatlanokon kívül a Felső úti 22906, 22907, 22908 hrsz-ú ingatlanok, a Budai úti 18893/1 (megszünt hrsz), 19239; 19240; 19241; 19246; 19247/2, 19247/3 hrsz-ú ingatlanok, és az Alsó utcai 22562, 22563 és a 22263 hrsz-ú ingatlanok.

A Kutyavár ex-lege műemléki környezete a 11986, 11987, 11988/1, 11996, 11998, 11999, 12000, 12003, 12099, 12100 és 12105 hrsz-ú ingatlanokra terjed ki.

A Minaret ex-lege műemléki környezetét a Mecset utcai 24339; 24341; 24342; 24343; 24344; 24358/1; 24359; 24360/2 és 24357/1 hrsz-ú ingatlanok képezik.

A Szent Mihály r.k. templom és a plébániaház ex-lege műemléki környezete a Római út, a Kerék utca, a Gereblye út és a Molnár utca által közrezárt tömb szinte valamennyi telkére kiterjed. (24450, 24451, 24452, 24453, 24454 és 24460 hrsz. a Molnár út túloldalán, a 24464, 24466, 24467, 24468, 24472, 24474, 24475, 24477, 24478, 24480, 24481, 24482, 24483, 24484, 24485 és a 24496 hrsz. a Szent Mihály téren és Római úton, a 24500, 24501, 24502, 24503, 24504/1 és 24501/2 hrsz. a Gereblye utcában.

A Kinga utcai kőkereszt helyrajzi száma 23062/1-2, az ex-lege műemléki környezeteként a 23053, 23065/1, 23065/2, 22802, 22805 és 22905 hrsz-ú ingatlanokat kell figyelembe venni.

A Fogadalmi kápolna műemléki környezete a 24239/2, 24239/3, 24239/4, 24241 hrsz-ú ingatlanokon túl a szemben lévő 24300, 24333, 24337, 24338, 24374, 24608, 24609, 24610 hrsz-ú ingatlanokra is kiterjed.

A terv továbbra is műemléki védelemre javasolja a lebontott kastély 23947 hrsz-ú ingatlanát, a pince és a gazdatiszti épület jelentős építészeti értéket képvisel, mivel a védetté nyilvánítás még nem történt meg.

1.5.2. Helyi értékvédelem

Érd megyei Jogú Város Közgyűlése megalkotta a város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 14/2007. (III.27.) sz. rendeletet. A rendelet megalkotását megelőzte egy részletes értékvizsgálati tanulmány, melyet a Modulus-R Bt. készített, és az ebben szereplő javaslatokat vették fel a védelem listájába.

A rendelet helyi védett területeket határol le, és helyi egyedi védelem alatt álló építményeket jelöl meg. A rendelet indoklása kihangsúlyozza, hogy a megmaradt egyedi védelemre érdemes építmények mellett, a még meglévő kertvárosias településszerkezeti jelleg képviseli a városépítészeti örökség legjelentősebb értékét. A kertvárosias jelleg megőrzése érdekében a rendelet termelléklete szerint a város összefüggő kertvárosi lakóterületeinek döntő többsége védetté vált. A rendelet a laza kertvárosi jelleg megőrzésének érdekében az ingatlanokon kialakítható lakó rendeltetési egységek számával kapcsolatban fogalmaz meg szigorító szabályokat.

Helyi egyedi védett építmények

A helyi védelemről önkormányzati rendelet rendelkezik. A megőrzésre, védelemre méltó építészeti értékeket a 2006-ban elfogadott rendezési terv alátámasztó munkarészeként készült örökségvédelmi hatástanulmány vette először javaslati listába. Minden olyan ingatlant felvettek a listára, amely fekvése, tömege miatt a településkép szempontjából jelentősnek minősült. Rögzítették a helyi hagyományokat őrző jellegzetes épületeket, olykor egy-egy részlet kedvéért is. A lista képezte az alapját az építészeti örökség helyi védelméről szóló rendelet 2. sz. mellékletének, azaz a helyi egyedi védelem alatt álló építmények listájának.

A legújabb lista szerint a városban összesen 47 épület, építmény, pince, szobor, emlékmű, kereszt tartoznak egyedi védelem alá, melyek az érldligeti villa épületen kívül mind Újfalu és Ófalu területén található. Ezek közül kiemelendő, de nem az építészeti jelentősége miatt, a múzeum mellett a Felső utcában álló helytörténeti múzeumnak berendezett népi lakóház. A megépült Pelikán sétány (kúria, volt Pelikán fogadó mellett) is elhalad ezen épület mellett.

A különösebben nem értékes Alsó és Felső utcai védett lakóépület védettségének a későbbi megtartása átgondolandó, mivel olyan fejlesztési területeken található, ahol a kialakítandó új városias építészeti karakterbe és miliőbe nem fognak illeszkedni.

A műemléki védelemre javasolt helyi egyedi védelem alatt álló építmény összesen 7 ingatlant és egy keresztet érint, mind Ófaluban, a Római út, Mély út és Molnár történelmi utcákban található.

Helyi területi védelem

A város helyi védendő területének kijelölése (védendő kertvárosias karakterű terület) legelőször a 24/2003 (VII. 07.) ÖK sz. rendelet alapján történt meg részletes szabályok nélkül, ezt módosította a város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 14/2007. (III.27.) számú és a legújabb 41/2008. (VI.27.) KGY. Rendelet (készítője Modulus-R Bt. Rumi Imre). A helyi területi védelem lehatárolását a rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza. A területi védelem elrendelését az indokolta, hogy a megmaradt egyedi védelemre érdemes építmények mellett, Érd városépítészeti örökség másik legjelentősebb értékét, a kialakult kertvárosias jelleg településszerkezeti, városépítészeti sajátosságait megvédjék a helyi lakosság érdekében is az intenzív többlakásos beépítéstől. A védett területen az Alsó utca, Felső utca, Fő utca, Mecset utca, Római utca, Mély, Molnár utca területével határos telteken tervezett építési munka tervtanácsai véleményezéséhez meghatározott tartalmú beépítési hatástanulmányt kell készíteni. Az értékvédelmi terület bővítését javasolja a terv az Ilona utca páros oldalán.

A 2008-as területi lehatárolás a korábbihoz képest annyiban módosult, hogy a főutak, gyűjtőutak mentén a 2006-ban jóváhagyott rendezési tervben lineárisan kijelölt településközpont vegyes területek is a védelem tárgyát képezik (kivételek a Parkvárosi alközpont-Bem tér környéke és a kereskedelmi telephelyek által elfoglalt Bajcsy-Selmecei utca közötti terület), vagyis növelték a védett terület hatályát. A városközponti területen is kisebb korrekciók történtek, csökkent a nem védett terület nagysága, most már csak a százhalombattai vasúttól a lakótelepig terjed azon terület, ahol az övezetben megengedetteknek megfelelően további korlátozás nélkül elhelyezhető több rendeltetési egység is egy telken.

1.6. KÖZLEKEDÉS

A terv javaslatot tesz Érdnek, mint kistérség központnak, a szomszédos településekkel való kapcsolatát megalapozó új közúthálózati elemek kiépítésére.

Térségi kapcsolatok fejlesztése:

- Nyugati irányba, az érdi Sós-kúti út továbbvezetésével Sós-kút összekötését javasolja a terv Parkvárostól nyugatra, a városhatáron túli területen. A nyomvonal nyugati irányba a pusztázatori autópálya csomópont, és Tárnok nyugati elkerülő útja felé folytatódhat, új agglomerációs kapcsolatot, valamint Érd északi részének lakosai számára gyors eljutást teremtve így az 1-es út és a 7-es út között.
- Keleti irányba, Törökbálint, Diósd és a főváros XXII. kerülete felé a terv szintén több, térségi jelentőségű hálózatfejlesztésre tesz javaslatot. Ezek sorrendben északról-délre a következők:
 - Ötvös utca meghosszabbítása Törökbálint felé és a Diósdot Törökbálinttal összekötő agglomerációs összekötő útja.
 - Ettől délre helyezkedik el az érdi Tétényi utcát a Barackos úttal összekötő útvonal.
 - Alatta a Tétényi utat a diódsi Gyár utcával összekötő új javasolt útvonal.
- Déli irányba, a százhalombattai településrendezési tervvel összhangban, új összekötő út kiépítését javasolja a terv a százhalombattai Erőmű utca, és az érdi Júlia utca között. A nyomvonal a kapcsolódó javasolt helyi utakkal Érd-Ófalu közlekedését is elősegíti.

Az Érd belterületén javasolt, újonnan kialakítandó gyűjtőúti, települési főúti kapcsolatok az egyes településrészek jobb kiszolgálása mellett, a városközpont forgalomcsillapítására, valamint az egyes városrészek között új K-NY ill. É-D irányú kapcsolatok biztosítására.

A belterületi úthálózat módosítására, kiegészítésére tett tervi javaslatok:

- A Szent István utca vonalában új külön szintű kapcsolat kiépítése, valamint új nyomvonal létesítése dél felé, az M6 és 7. sz. főútig. Az útszakasz megvalósulásával Érden belül egy új, észak-déli tengely alakulhat ki, mely a forgalmát a városközpont érintése nélkül képes levezetni, ugyanakkor kapcsolatot teremt az összes fontosabb kelet-nyugati irányú útvonallal.
- A Kossuth Lajos utca keleti szakaszának kiépítése, a Töhötöm utcán, egy új, a Budai utat tehermentesíteni képes, kelet-nyugati irányú kapcsolatot biztosít.
- A Karolina út kelet felé történő meghosszabbítása egy, a városközpont déli részén haladó, lokális jellegű gyűjtőúti kapcsolatot alakít ki, lehetőséget teremtve városközpont elkerülésére a terület lakói számára.
- Az Antal utca – Melánia utca között új vasúti aluljáró létesítésével egy új, a városszerkezet átalakító elem jön létre, mely a Parkváros felől érkező, a 6-os út felé haladó forgalmat a Kálvin tér elkerülésével képes levezetni.
- A Bagoly utca észak felé történő kiépítésével, Érd észak-déli kapcsolatrendszere új elemmel bővül. A vasúti keresztezés külön szintű csomóponttá fejlesztése tovább erősíti az É-D irányú kapcsolatokat.

További fejlesztési projektek:

- Az M7 autópálya Iparos úti csomópontjának átépítése.
- A belvárosi utcák egyirányúsítása.
- A csomópontok kapacitás bővítése körforgalmi és jelzőlámpás csomópontok létesítésével.
- Forgalomcsillapítás megteremtése.
- Az utcák szilárd burkolattal való ellátása.
- Az intermodális csomópont gyalogos kapcsolatainak erősítése.

Közösségi közlekedés főbb fejlesztési elemei:

A közösségi közlekedés területén az alapvető cél megteremteni a helyi, a helyközi autóbusz-közlekedés, és a vasúti közlekedés közötti minél mélyebb integrációt, mind menetrendi, mind szervezési, mind pedig a tarifarendszer területén.

Megoldandó feladatok:

- A hiányzó közúti közösségi közlekedési vonalak infrastruktúrájának kiépítése, új autóbusz-viszonylatok létesítése a jelenleg feltáratlan területeken.
- A vasúti megálló és a közúti közösségi közlekedés kapcsolatának javítása.

- A megállóhelyek burkolatának korszerűsítése, akadálymentesítése az esélyegyenlőség feltételeinek biztosítása.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés főbb fejlesztési elemei:

Érd közigazgatási területén a kerékpáros nyomvonalak száma rendkívül kevés, ezért fontos, hogy minden egyes, a városban történő új út fejlesztésnél vizsgálni kell a kerékpáros infrastruktúra kialakításának szükségességét, lehetőségét.

A kerékpáros közlekedés fejlesztésének legfontosabb feladatai:

- Összefüggő kerékpárút-hálózat kiépítése.
- Kerékpárút hálózat K-NY irányú kapcsolatának megteremtése.
- A közösségi közlekedés és a kerékpáros közlekedés kapcsolatának biztosítása.
- Kerékpártárolók építése a vasúti- és autóbuszmegállóknak, közintézmények, kereskedelmi létesítmények közelébe.
- A kerékpáros forgalom biztonságos átvezetése az M6 autópályán, a 30-as és a 40-es vasútvonalakon.
- Kerékpározás népszerűsítését megvalósító programok szervezése.

A gyalogos közlekedés megfelelő színvonalának biztosítása érdekében elvégzendő feladatok:

- A város egész területén a gyalogosközlekedés feltételeinek javítása, gyalogjárda program kidolgozása, a gyalogosfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése.
- Az országos úthálózat belterületi szakaszain gyalogátkelőhelyek kijelölése felfestéssel, táblázással, szabványos megvilágítás kiépítésével, szükség esetén jelzőlámpás forgalom irányítással.
- A közösségi közlekedési megállóhelyekhez közvetlen gyalogos kapcsolat biztosítása.
- A város egyes részeit elválasztó vasútvonalaknál a kitaposott ösvények helyett, biztonságos vasúti átjárók létesítése.

Parkolás:

A városközpontban, a Budai úti tengelyre felfűzve vásárlási, szolgáltatási, és igazgatási funkciókat biztosító fejlesztések keverednek a lakótelepi, kertvárosi lakóterületi, és az intenzív közlekedési területekkel. A városközpontban a parkolási igények kielégítésre az intermodális csomópont kapcsán megépült parkolóházban, a Budai út mentén kialakított parkolóknak, a Stop-Shopnál, a Lidlnél és a Béke térnél nyílik lehetőség. A város további területein elsősorban a telken belüli parkolás dominál.

Érd belvárosában a parkolás jelenleg még nincs díjfizetéshez kötve, így a fizető parkolás bevezetéséből következő parkolási-igény csökkenés, kapacitás tartaléknak tekinthető.

A kielégítetlen igények Érd felső vasúti megállóhely térségében jelentkeznek. A 40-es vasútvonal rekonstrukciója során P+R parkoló kialakítása tervezett a vasúttól északra lévő területen.

1.7. KÖZMŰELLÁTÁS

Érd vonzerejét egyenletes népességnövekedés jelzi, amely döntően a bevándorlásnak köszönhető. A település vonzerejét jó közlekedési kapcsolatai és a főváros közelsége mellett, természeti adottságai és a közvetlen Duna menti fekvése adja, amely egyben a település veszélyeztető tényezője is. A népesség növekedési trendjének megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztési feladatok között jelentős közműfejlesztési igények is jelentkeznek, amelyek döntően a település természetes adottságainak védelmét szolgálják.

A település nagyon kedvező adottsága a jó vízbeszerzési lehetőség, így kiemelt feladat a település vízbázis védelme, amely érdekében a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. A másik jelentős feladatot adó adottság a Duna okozta veszélyeztetés ellen a védelem megoldása úgy, hogy annak kedvező adottságai ne vesszenek el. További, közműveket is érintő fejlesztési célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételéhez szükséges fenntarthatóbb életkörülmények kialakítását szolgálják, ebben meghatározó feladat a felszíni vízrendezés, a csapadékvíz épített környezetből történő zavarmentes elvezetésének megoldása.

A településfejlesztési javaslat funkcióváltó fejlesztéseket is javasol, amelyek elsődlegesen a beépített terület növelése helyett, a már beépített terület hatékonyabb hasznosítását javasolják, de vannak beépített területnövelést eredményező fejlesztési szándékok is.

A betelepülők fogadására lakóterületi fejlesztés nem javasolt. A már lakóterületként jelölt területen a még be nem épített telkek beépítésével, a meglévő telkek intenzívebb beépítésével, vagy telekalakítással kialakítható új telkeken építhetők az új lakások.

Az elmúlt 15 év népesség növekedési trendjét figyelembe véve, és annak várható fennmaradása esetén az utóbbi öt évben jellemző évi 0,5 % körüli lakásállomány növekedés prognosztizálható a jövőre vonatkozóan. Ezzel a tervezés távlatáig (15 év) mintegy 1500-2000 lakás építési igénye merülhet fel. A lakásépítés a jelenlegi lakóterületen belül valósul meg, minimális lakóterület bővítési igény várható. A lakosság igényesebb ellátásához intézményi infrastruktúra fejlesztés is szükséges és a település vonzását szolgáló szabadidős, sportolást szolgáló létesítmények, valamint munkahelyek létesítése is.

Érd területén 55 esetben kerül sor területfelhasználás módosításra:

- Új beépítésre szánt terület kijelölésére 12 helyszínen kerül sor.
- Korábban beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe sorolására 11 esetben kerül sor.
- Beépítésre szánt területeken belüli övezetmódosításra 20 esetben kerül sor.
- Beépítésre nem szánt területeken belüli övezetmódosításra 12 esetben kerül sor.

Ezeken kívül a tárgyalásokon kérdésként merült föl az Önkormányzat részéről a Fundoklia-völgy környéki lakóterületek nagy részén a beépíthetőséget ellehetetlenítő helyzet megoldásának kérdése. Jelenleg a terület kis hányadán megoldott csak a szennyvizek közcsatornás elvezetése, ennek hiánya korlátozza a terület maradék részének lakóterületként történő hasznosíthatóságát. A szennyvizek kezelésére 3 különböző lehetőség adott, de a közcsatornás szennyvízelvezetéssel szemben a másik kettő nem jelenthet valódi alternatívát.

Közcsatornás szennyvízelvezetés:

A terület M7 feletti déli sarkában üzemel egy közcsatornás szennyvízátemelő, ami jelenleg csak a Zengő utca szennyvizét továbbítja. Ez a szennyvízátemelő a terület nagy részének mélypontja közelében van, így a még nem csatornázott terület szennyvize is rávezethető gravitációs hálózattal, kivéve az átemelőtől délre, az autópályáig eső területet, ahonnan nem vezethető be gravitációs csatornákkal a szennyvíz az átemelőig. A továbbításra ezeken a szakaszokon nyomóvezetékkel kell építeni telkenkénti átemelő alkalmazásával. A közüzemi átemelőtől üzemelő 140-es méretű nyomóvezeték paramétere is arra utal, hogy az ÉTCS Kft is a teljes terület szennyvizeinek az elszállítását közüzemi szennyvízhálózattal tervezte.

A vizsgált terület M7 alatti része Érd csatornahálózatához közvetlenül gravitációsan nem csatlakoztatható, ezért a területen ki kell építeni a gravitációs gyűjtőhálózatot és annak a mélypontján átemelő műtárgyat kell létesíteni, ahonnan nyomóvezetékkel tud csatlakozni Érd meglévő hálózati rendszeréhez.

Szennyvíztisztító házi kisberendezés:

A kereskedelemben egyre több kompakt kisberendezés kapható, amely a tisztított víz befogadójául a felszín alatti teret javasolja dréncső hálózattal elosztva. Ennek ellenőrzési lehetősége, és a talaj vízterhelési lehetősége is korlátozott. Ezért az érintett szakhatóság csak akkor járul hozzá a kisberendezés használatához, ha annak van tisztított vizeinek felszíni vízbefogadási lehetősége. Erre vízjogi engedélyt kell kérni és abban ellenőrzik, hogy a felszíni vízbefogadó (legyen az árok, vagy vízfolyás) megfelelő-e a továbbvezetésre.

A vízügyi hatóság a HÉSZ-ben is rögzíteni kéri, hogy csak élő vízfolyást fogad el befogadóként, viszont ilyen az M7 melletti kérdéses területen nem található, ezért egy házi szennyvíztisztító kisberendezés engedélyezése akadályokba ütközne a vízügyi hatóságnál.

A tisztított szennyvíz felszíni befogadóba történő közvetlen kivezetésére azért van szükség, hogy a hatóság bármikor, előzetes bejelentkezés nélkül is mintát tudjon venni a kibocsátásból, ezzel ellenőrizve az engedélyben előírt határértékek betartását.

Szennyvíztároló medence:

Vízáró egyedi szennyvízgyűjtő medence alkalmazása adott esetben jogilag elképzelhető lehetne, amíg nincs kiépített közcsatorna, és a napi szennyvízmennyiség nem haladja meg az egy fordulóval elszállítható mennyiséget, ami jellemzően 5 m³. Egy átlagos család vízhasználatból keletkező szennyvízmennyisége napi 0,5-1 m³ körüli. Ennek szippantó kocsival való elszállíttatása havi 45-90000 forint lenne, ezért a valóban korrekt vízáró medence alkalmazásának költségviselése nehezen vállalható, amit számlával igazolni is kellene folyamatosan. Burkolt út alig van a területen, így az esetenként sáros-csúszós, vagy jeges-havas földúton nem garantálható a szennyvíz folyamatos elszállíthatósága sem.

A településfejlesztést szolgáló terület-felhasználási javaslat készítésénél a településtervező a közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, a vízbeszerzési lehetőségek és azok védelme, a vizes élőhelyek,

stb., továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- a település kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a településen üzemelő vízmű kutakat és azok hidrogeológiai védőidomait,
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvízátelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település árvízzel veszélyeztetett területeit, a hullámtéri területeket,
- a Duna karbantartására és árvízvédelmére szolgáló sávot,
- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,
- a Duna mentén a fakadó vizek előfordulását.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 220 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózatot 24-26 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Százhalombatta-Csepel termékvezetékét 5-5 m-es biztonsági övezetével,
- Nagynyomású földgázszállító vezetékét 5-28 m között változó méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- Nagyközép-nyomású gerincvezetékét 5-9 m között változó méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Táv hőellátás vonatkozásában:

- Gerincelosztó hálózat nyomvonalát és létesítményeit.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- A településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák helyét.

A felsorolt közmű okozta korlátozó adottságok terület-felhasználási javaslattal való ütközése esetén azok kiváltását meg kell oldani. A kiváltásra a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a megvalósítását a várható költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében döntenet a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település folyamatos lassú fejlődését feltételezve javasolt új beépítések számára a megfelelő élet- és munkakörülmények biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a város dél-nyugati szélére tervezett gazdasági hasznosításra javasolt terület közműellátása, amelyet ugyan már korábban is gazdasági hasznosításra javasoltak, de a megvalósítására, így a közműellátásának kiépítésére nem került sor.

A beépítésre nem szánt területen bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Terület szám	Terület-méret (m ²)	jelenlegi övezet	javasolt új övezet	Szintterület-sűrűség	max építhető (m ²)	vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm ³ /h)
Új beépítésre szánt területek									
1	16587	Mk	Üü	0,6	9952	23,9	22,7	199,0	79,6
2	3653	E	Lke	0,45	1644	6,2	5,9	49,3	19,7
3	5274	Z	Vt	2,4	12658	31,6	30,1	379,7	52,7
4	9489	Z	Vi	2,4	22774	56,9	54,1	683,2	94,9
5	890	Z	Vt	2,4	2136	5,3	5,07	64	8,9
6	10159	Má	Km	0,7	7111	8,5	8,1	142,2	29,6
7	4788	Z	Kt	0,15	718	0,9	0,8	14,4	3,0
8	7500	Z	Kt	0,15	1125	1,4	1,3	22,5	4,7
9	8373	E	Gip	1,5	12560	6,3	6,0	188,4	26,2
10	64900	Mko	Gip	1,5	97350	48,7	46,2	1460,3	202,8
	635100	Má	Gip	1,5	952650	476,3	452,5	14289,8	1984,7
50	750	Kök	Kközmű	0,05	38	0,1	0,1	0,8	0,2
55	33800	Z	Lke	0,45	15210	38	38	456,4	63,3
Új beépítésre nem szánt területek									
32	91694	Khv	Z	0,02	1834	3,2	3,0	36,7	7,6
34	1290	Vt	Z	0,02	26	0,0	0,0	0,5	0,1
36	1600	Vt	Kb-kö	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
38	66000	Khv	E	0,075	4950	8,7	8,2	99,0	20,6
39	700000	Khv	Mke	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
42	620	Vt	Z	0,02	18	0,0	0,0	0,5	0,1
46	3410	Lke	Z	0,02	68	0,2	0,2	2,0	0,3
49	1900	Vt	Kb-kö	0,01	19	0,0	0,0	0,6	0,1
51	3700	Kt	Kb-kö	0,02	0	0,0	0,0	0,0	0,0
54	2300	Kközmű	E	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
56	389000	Gip	Má	0,03	11670	34,3	34,3	343	23,3
57	381000	Gip	Má	0,03	11430	33,6	33,6	336	22,8
58	74700	Khv	Kb-re	0,05	3735	10,9	10,9	112	15,5
59	144000	Gksz	Má	0,03	4320	12,7	12,7	127	8,6
Beépítésre szánt terület átsorolása									
11	1767500	Gksz	Gisz	1,5	2651250	1325	1262,5	39808,5	5529,1
12	111405	Kt	Gksz	1,5	167108	376,0	357,2	5013,2	1392,6
13	1624	Lke	Vt	2,4	3898	9,7	9,3	116,9	16,2
14	2607	Lke	Vt	2,4	6257	15,6	14,9	187,7	26,1
15	1601	Lke	Vt	2,4	3842	9,6	9,1	115,3	16,0
16	727	Lke	Vt	2,4	1745	4,4	4,1	52,3	7,3
17	1362	Lke	Vt	2,4	3269	8,2	7,8	98,1	13,6

18	3550	Lke	Vt	2,4	8520	21,3	20,2	255,6	35,5
19	17332	Lke	Vt	2,4	41597	104,0	98,8	1247,9	173,3
20	6853	Gksz	Vt	2,4	16447	41,1	39,1	493,4	68,5
21	10539	Vt	Gksz	1,5	15809	35,6	33,8	474,3	131,7
22	103233	Kr	Üü	0,6	61940	148,7	141,2	1238,8	495,5
23	63515	Vt	Vi	2,4	152436	381,1	362,0	4573,1	635,2
24	640	Vt	Lke	0,45	288	0,7	0,7	8,6	1,2
25	128839	Khv	Lke	0,45	57978	144,9	137,7	1739,3	241,6
26	36300	Kr	Vt	2,4	79920	199,8	189,8	2397,6	333,0
27	98000	Gksz	Gip	1,5	147000	330,8	314,2	4410,0	1225,0
28	2239	Vt	Kt	0,15	336	0,8	0,8	10,1	1,4
29	6400	Lke	Kt	0,15	960	2,2	2,2	28,8	4
30	209233	Khv	Kf	0,2	41847	104,6	99,4	1255,4	174,4
34	84272	Khv	Kok	0,04	843	4,5	4,4	16,9	3,5
45	42000	Vt	Kt	0,15	6258	7,5	7,1	125,2	26,1
61	1323	Lke	Gksz	0,5	661,5	1,48	1,41	19,8	5,5
Beépítésre nem szánt terület átsorolása									
33	74000	E	Z	0,02	1480	2,6	2,5	29,6	6,2
35	9530	Z	Kb-kt	0,01	95	0,2	0,2	1,9	0,4
37	60000	Má	E	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
40	267535	Má	Mko	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
41	53384	E	V	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
43	1870	E	Z	0,02	37	0,1	0,1	1,1	0,2
44	1650	E	Köu	0,01	17	0,0	0,0	0,5	0,1
47	64800	Mko	E	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
48	21017	Má	E	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
52	193000	Mk	Mko	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
53	65000	Má	Mko	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
60	120700	E	Z	0,02	2414	4,24	4,07	48,28	10,1
Összesen					4 592 518	3 955	3 768	81 179	13 010

A funkcióváltásra javasolt területek távlatilag várható új igényeihez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigénye. Ezzel az új javasolt beépítés területen jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek csak egy része valósul meg a tervezés távlatáig, de ahhoz hozzáadódnak azok a lakóterületen belüli új lakásépítések, amely a népességnövekedés elhelyezése érdekében kerülnek megvalósításra.

Ezzel a tervezés távlatáig várható új közműigények:

	vízigény (m³/nap)	keletkező szennyvíz (m³/nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm³/h)
új, távlati megengedett beépítés teljes megvalósulása után jelentkező új igények összesen	3 955	3 768	81 179	13 010
már meglévő beépítés távlati max igény-növekedése	2905	6495	43104	1476

távlatra prognosztizált új igények összesítése	6976	10362	127747	15040
távlatra prognosztizált új igényekből, a tervezés távlatáig reálisan jelentkező új többlet igények	1395	2072	25549	3008
már beépített területen a várható népességnövekedés miatti várható lakásépítés többlet igénye a tervezés távlatáig	600	540	6000	2400
tervezés távlatáig várható összesített új, többlet igény	1995	2612	31549	5408

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítik.

Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Vezetékes hírközlés

A vizsgálatok alapján Érd vezetékes távközlési ellátását a Magyar Távközlési Nyrt. jogelődje építette ki és üzemeltette, jelenleg a Magyar Telekom Zrt biztosítja. A Budapesti 1-es szekunderközpontoz tartozó 32-es körzetszámú Érd primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Érd 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

Érd település esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. Azoknál a településeknél, és ezek közé tartozik Érd is, amely a budapesti agglomerációhoz tartozik, Budapesttel közvetlen határos és így a napi ingázás meghatározó a településen. A településen a lakosság helyben tartása és helyben maradás lehetőségének biztosítása nagyon fontos lenne. Ehhez nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzést biztosítva az ingázóknak legalább egy részét visszatarthatná.

Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés. Ezt tükrözik a statisztikai nyilvántartásban is már jelzett adatok. A településen, ahogy a vizsgálatokba is rögzítésre került 2014. január 1.-én 15098 internet előfizetőt tartottak nyilván, amelyből 25 internet előfizetés kapcsolt vonalon (modem, dial-up, vagy ISDN-en), 3349 internet előfizetés DSL hálózaton, 11644 internet előfizető kábeltelevízió hálózaton, 47 internet-előfizetés vezeték nélküli hálózaton (mobil internet nélkül) és 33 internet-előfizetés egyéb kapcsolaton (LAN, bérelt vonal, stb.) keresztül veszi igénybe a szolgáltatást. Ezt az ellátottságot tovább növeli a mobil internet szinte korlátlan rendelkezésre állása. Azon az agglomerációs településen, ahol a vezetékes internet szolgáltatás igénybe vételének aránya 62,7 %-os, az nagyon kedvező, de célszerű még további növelése az „otthoni munkavégzés”, a kedvező kapcsolat-tartás lehetőségét biztosítva, mivel ezzel a lakosság helyben tartási lehetősége javítható.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Érd területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.8. KÖRNYEZETVÉDELEM

A város környezetminősége szempontjából meghatározó a közlekedési eredetű zajterhelés és levegőszennyezés. Az M7-es autópálya zaj elleni védelme zajgátló falakkal biztosított. Az M6-os autópálya közvetlen környezetében nincs és nem is tervezett olyan területfelhasználás, amely környezetvédelmi szempontból védelmet igényel. A vasútvonalak belterületi szakaszai mentén is műszaki létesítményekkel biztosítható a zaj elleni védekezés. A közlekedési hálózat fejlesztésének célja többek között a közúti forgalom elosztása, a városközpont tehermentesítése, így a környezeti terhelés csökkentése. Érd közigazgatási területének jelentős része az ivóvízbázisok védőterületeire esik. Ezért is kiemelkedő jelentőségű a csatornahálózat kiépítése és a szennyvíztisztító korszerűsítése.

Környezetvédelmi szempontból fontos szerkezeti elhatározás, hogy iparterületeket a terv a város belterületétől délre, meghatározóan a lakóterületektől térben elválasztva jelöl ki. Ezzel az iparterületek teherforgalma a 7-es és a 6-os főutakon, az M6-os autópályán a város lakóterületeinek zavarása nélkül bonyolódhat le.

A termőföld, mint természeti erőforrás védelmét szolgálja, hogy az új szerkezeti terv a korábbi tervekhez képest nem növeli a beépítésre szánt területeket. A zöldfelületek fejlesztésével, új közparkok kijelölésével, a meglévő parkok, erdők teljes körű védelmével biztosítja a terv a kondicionáló zöldfelület összefüggő rendszerét.

1.9. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A településen tervezett övezetmódosításokat érintő korlátozó adottságok

Korlátozó adottságok a következő fejlesztési területeket érintik:

- a Tárnoki út végi önkormányzati tulajdonú fejlesztési területen keresztülhalad az FGSZ Zrt. bányászati vállalat hírközlő kábele, valamint a TIGÁZ Zrt NA 200-as középnyomású földgáz gerincvezetéke. Kiváltásuk nem feltétlenül szükséges, de a szolgalmi sáv jelentősen korlátozza a temető használatát.

- A Papi-földek területén tervezett látványtó és közpark nagy részét lefedi a Dunaparti kutaknak és a Papi-földi kutaknak az "A" illetve "B" hidrogeológiai védőterülete. A tervezett használatot az érintettség nem akadályozza.

- A Duna és Bodrogi utca közötti főút menti területet, valamint a Budafoki út menti kereskedelmi területet érinti szennyvízátemelő védőtávolsága, ami korlátozza a területen végezhető funkciók jellegét. A korlátozások alóli felmentés érdekében a szennyvízátemelő védőtávolságát búzzár és hangszigetelés alkalmazásával csökkenteni kell, hogy az érintett területet ne érje el.

- A Felső utca és Széles utca találkozásánál tervezett temető területét érinti az FGSZ Zrt. nagynyomású földgáz szállítóvezetékének a védőtávolsága, ami a temető északi 6 méteres használatát korlátozza. A tervezett temető területét nagy részben lefedi egy szennyvízátemelő védőtávolsága, de ez nem jelent korlátozást a temető használhatóságában.

- A Mecset utca menti tervezett lakóterületet teljesen lefedi egy szennyvízátemelő védőtávolsága, ami jelen állapotában nem teszi lehetővé a tervezett övezetmódosítást. A szennyvízátemelő védőtávolságát búzzár és hangszigetelés alkalmazásával csökkenteni kell, hogy a tervezett lakóterületet ne érje el. A területet lefedi az árvízvédelemmel kapcsolatos korlátozások közül a fakadóvízveszélyes terület is, ami korlátozza a terület szabad felhasználását.

- A Termál Hotel mellett tervezett közpark területét lefedi az árvízvédelemmel kapcsolatos korlátozások közül a fakadóvízveszélyes terület, de ez érdemi korlátozást nem jelent a tervezett használatban.

- A volt téglagyár területére tervezett üdülőházas övezetet az árvízvédelemmel kapcsolatos korlátozásokkal erősen érintett. A vízügyi nyilvántartások szerint a terület Dunához közeli fele hullámtéri területbe tartozik, a területen keresztül halad a magasparti él a hozzá tartozó árvízvédelmi karbantartó sávval, a magasparti él eltérő oldalain található fakadóvízveszélyes területsáv és gödörösési tilalmi sáv. Ezek együtt jelentősen korlátozzák a terület használati lehetőségeit.

- Az M6-os autópálya déli szakasza mentén átsorolt gazdasági területet érinti az FGSZ Zrt. nagynyomású földgáz szállítóvezetéke, valamint annak védőtávolsága. Az érintettség a terület kis részére érvényes, az a teljes terület használatát alig befolyásolja.

- A 7-es főúttól délre található átsorolt gazdasági területeket a vasútvonaltól keletre elhelyezkedő terület és az Elvira pusztával határos terület kivételével nagy mértékben lefedi a Sasvárosi kutak "B" hidrogeológiai védőterülete. Ezen kívül a gazdasági övezetben található 0185/2 és 0191/2 hrsz-ú telkek környezetében a rajtuk üzemelő kutak 100 méteres körzetén belül helyezkedik el a kutak külső védőtávolsága. A hidrogeológiai védőterületek korlátozó hatását a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza, ami Gip terület esetében jelentős korlátozást jelenthet.

- A Bécsi hegyen tervezett gazdasági területet az ELMŰ Hálózati Kft. több nyomvonala is érinti, amelyeknek kiváltása valószínűleg szükségessé válhat. Érd villamosenergia ellátását biztosító alállomás 132kV-os nagyfeszültségű nyomvonalán kívül 5 darab oszloponon vezetett középvezettségű nyomvonal is keresztezi a területet.

A szerkezeti tervben érvényesíteni kell a hatályos területrendezési tervek szerinti térségi övezetek, (OTrT és BATrT), valamint a környezetvédelmi, a természetvédelmi és az örökségvédelmi vonatkozású jogszabályok által meghatározott területhasználati és egyéb korlátozásokat. Ennek megfelelően a szerkezeti terven megjelenik:

- a térségi közműhálózat biztonsági sávja, a vasút 50 m-es, a meglévő és tervezett főutak 50 m-es, az autópálya 250 méteres védőtávolsága,
- a környezetvédelmi védőtávolság (szennyvíztelep 150 m),
- fokozottan védett zajvédelmi övezet határa (helyi) Ófalu rekreációs és védett területein,
- vízbázisvédelem (hidrogeológiai védőidomok) és a vízügyi szempontból korlátozás alá kerülő területek (fakadóvízveszélyes terület),
- az országos védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épületek, a műemléki környezet,
- a nyilvántartott, javasolt és védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek,
- a helyi védett és védelemre javasolt építészeti értékek és a helyi értékvédelmi terület,
- és a természet-, tájkép- és kilátásvédelmi érdekből korlátozás alá eső területek.

A területrendezési tervek szerinti térségi övezetek is ábrázolásra kerültek a tervlapon:

- az országos ökológiai hálózat területei (magterület, puffertérlet, ökológiai folyosó),
- a nagyvízi meder (OTrT)
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (OTrT) Duna, Ófalu, Tétényi plató térségében
- a földtani veszélyforrás területe (OTrT alapján).

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Terület-nagyság hektárban	Érintett helyrajzi szám	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület					
1	üdülõházas terület	kertes mezõgazdasági terület	1,65	25033	a volt téglagyár területéhez szorosan kapcsolódó volt agyagbánya terület, melyet a fejlesztés miatt összevon a tulajdonos a 24604 hrsz-ú területtel. BATrT-ben nem városias települési térség.
2	kertvárosias lakóterület	erdõterület	0,036	053	önk. tulajdonú ingatlan, a szomszédos lakóház kiszolgáló épületei itt vannak.
3	településközpont terület	zöldterület	0,52	18223/1	Fácánközi óvoda új épülete részére szükséges beépítetlen parlag terület
4	intézmény terület	zöldterület	0,94	18778/1	Aréna fejlesztési terület
5	településközpont terület	zöldterület	0,089	23750	Érd-Ófalu, Hõsök tere közpark és az óvoda határa változik az udvar és emlékmû park új kert terve miatt.
6	különleges mezõgazdasági üzemi terület	ált. mezõgazd. terület	1,0	014/5 (sõskúti hrsz.)	volt sõskúti területen lévõ Tihanyi tanya terület kialakult lakófunkció fenntartása, fejleszthetõsége miatt indokolt
7	különleges temetõ terület	zöldterület	0,47	23202	új temetõ terület önk. tul. és egyházi tul. területen, a Janka és Felső utcában
8			0,75	23121	
9	ipari terület	erdõterület	0,83	24799/3, 24726	Tolmács utcai Krause telephely egységesen iparterületbe kerül a bővítési szándék miatt
10	ipari szolgáltató terület	ált. mezõgazd. terület	63,51	0153, 0160	új gazdaságfejlesztési terület a 7. sz. fõút mentén, a Benta-patak és Zámori-patak között (Köves Földek), illetve az Elvira puszta mellett
		korlátozott használatú mezõgazdasági terület	6,49	0160	
Összesen			77,02		

Funkcióváltó beépítésre szánt terület					
11	ipari szolgáltató terület	kereskedelmi, szolgáltató terület	176,75	...	A Sas utcában és a 7-es főúttól délre kijelölt fejlesztési területek egységesen iparterületbe kerülnek.
12	kereskedelmi, szolgáltató terület	különleges temető terület	11,1	078/219, 078/64,/6 6-79, 078/31-42	a korábbi temető bővítési területe a Bécsi hegyen
13	településközpont terület	kertvárosias lakóterület	0,1623	7795, 7796	nyomda megvette a két szomszédos telket, bővíteni szeretne
14			0,26	7789	Törökbálinti úti térsztaüzem Nyárfa utcai telekrésze településközpont területbe kerül az egységes területhasználat miatt <i>Véleményezési szakaszban a partnerek véleménye figyelembe vételével törlésre kerül. Az ingatlan marad kertvárosias lakóterületben.</i>
15			0,16	1273, 21274	Sajó utca és vasút közötti terület, a beépítetlen ingatlan elé szennyvízátelző épült, lakóépületnek kevésbé alkalmas
16			0,0727	20879	Topoly utcai szociális intézmény bővítése miatt a szomszédos Tarna utcai ingatlan
17			0,13	6628	Csburgói utcai egyházközség által fejleszteni kívánt terület
18			0,355	18755, 18756, 18776	Tudós utcai 3 ingatlan a tömb egységesen településközpont területbe kerül
19	településközpont terület	kertvárosias lakóterület	1,7	731-738	Darukezelő utca és Favágó utca közötti terület intézményfejlesztési célból sorolandó át
20	településközpont terület	kereskedelmi, szolgáltató terület	0,68	11 telek	Duna és Bodrog utca közötti főút menti területen sok a lakóépület
21	kereskedelmi, szolgáltató terület	településközpont terület	1,05	26231, 26244	Budafoki út menti kereskedelmi terület egységesen gazdasági területbe kerül
22	üdülőházas terület	különleges rekreációs terület	10,2	24604	dunaparti volt téglagyár területének újrahasznosítása céljából
23	intézmény terület	településközpont terület	6,36	18778/1, 18778/2	Velencei úti ARÉNA fejlesztési terület beépítési javaslata alapján az intenzívebb intézmény terület szükséges
24	kertvárosias lakóterület	településközpont terület	0,064	15254	Az Erkel F. utcában a gimnáziumba ékelődő területen kívül eső telekrész lakóterületben marad.
25	kertvárosias lakóterület	különleges honvédségi terület	12,8	019/111 (sóskúti hrsz.)	volt sóskúti honvédségi területen távlati célú lakóterületfejlesztési terület. Az <i>Önkormányzat ragaszkodik az új lakóterülethez, annak ellenére, hogy a PMKH Földhivatal a törvényi előírások miatt nem járul hozzá</i>

26	településközpont terület	különleges rekreációs terület	3,89	933, 936, 937	a Burkoló utcai beépítetlen terület Parkváros hiányzó oktatási intézményének kijelölt területe
27	ipari terület	kereskedelmi, szolgáltató terület	9,8	091/4, 091/6, 091/34, 091/142, 091/144, 091/146	Tolmács utcai gazdasági területen konkrét fejlesztési igény miatt szükséges az ipari terület besorolás
<i>Különleges beépítésre szánt területek</i>					
28		településközpont terület	0,22	23299	a városi temetőtől északra eső, a temető kerítésén belüli terület
29	- temető	Kertvárosias lakóterület	0,64	23243, 23182/4, 23182/5, 23182/1 része	a városi temetőtől délre eső, részben már megvásárolt területek
30	-rekreációs terület	különleges honvédségi terület	20,9	015/2, 019/110 (sóskúti hrsz.)	<i>Véleményezési szakaszban a Zöldhatóság és DINPIG véleménye figyelembe vételével beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület lesz a volt sóskúti honvédségi területen belüli fejlesztési terület (lásd 58. sz. új módosítás)</i>
31	különleges beépítésre szánt oktatási látogató központ	különleges honvédségi terület	8,4	014/1, 015/2 (sóskúti hrsz.)	<i>(véleményezésre kiküldött anyagban 31. sz. módosítás volt) volt sóskúti honvédségi területen a katonai épületekkel elfoglalt terület újrahasznosítása. A Honvédelmi Minisztérium észrevétele alapján a 015/2 és 014/1 hrsz-ú állami ingatlan módosítása ebben az eljárásban nem történik meg, marad különleges honvédségi terület. Mivel a terület átadásáról még nincs HM nyilatkozat.</i>

Funkcióváltó beépítésre nem szánt terület					
32	zöldterület	különleges honvédségi terület	9,1	014/1, 015/2 (sóskúti hrsz.)	volt sóskúti területen új zöldterület kerül kijelölésre Indoklás az előző módosítási pontnál.
33	zöldterület	erdőterület	7,43	02/1, 02/9-19, 02/1	Papi-földek területén a záportározó/ látványtó mellett közpark kialakítására van szükség.
34	zöldterület	településközpont terület	0,12	7319, 7321	Bem téri új közpark
35	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	zöldterület	0,95	24614/1	Papi-földek fogadóterületének kijelölt terület, parkolóval kiszolgáló létesítményekkel

36	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	településközpont terület	0,16	18895/7-8	Bethlen Gábor utca és Érd Felső vasúti megálló közötti terület, mely távlatban P+R parkolónak fenntartott terület
37	erdőterület	általános mezőgazdasági terület	6	...	tervezett erdőterületek védett, erdő művelési ágú és egyéb erdőterületnek megfelelőbb területen
38	erdőterület	különleges honvédségi terület	6,6	014/1, 015/2 (sósikúti hrsz.)	volt sósikúti területen Natura2000-védettségű terület A Honvédelmi Minisztérium észrevétele alapján a 015/2 és 014/1 hrsz-ú állami ingatlan módosítása ebben az eljárásban nem történik meg, marad különleges honvédségi terület. Mivel a terület átadásáról még nincs HM nyilatkozat.
39	korlátozott használatú mg. terület	különleges honvédségi terület	70	014/1 (sósikúti hrsz.)	
40	korlátozott használatú mg. terület	általános mezőgazdasági terület	26,7	019/16-109	volt sósikúti területen a levendulás területe, ahol a tulajdonos gazdálkodni szeretne
41	vízgazdálkodási terület	erdőterület	5,33	04/9, 04/10	Papi-földek területén záportározó és látványtó kialakítása miatt
42	zöldterület	településközpont terület	0,062	24442	Érd-Ófalu, Római úti termálkút telke közpark besorolásba kerül
43	zöldterület	erdőterület	0,18	18895/9	Bethlen Gábor utca és Érd Felső vasúti megálló közötti parkolónak alkalmatlan terület
44	közlekedési terület	erdőterület	0,16	18895/6	Bethlen Gábor utca és Érd Felső vasúti megálló közötti terület, mely P+R parkolónak kialakítandó terület
45	(tartalék) különleges temető terület	településközpont terület	4,2	0201/1, 0201/2	Önkormányzati tulajdonú, jelenleg hasznosítatlan területen a temető távlati tartalékterületének kijelölése
46	zöldterület	kertvárosias lakóterület	0,341	14473, 14474, 14475, 14476/1-2, 14477	Harkály utcai új közpark a vasút mellett
47	erdőterület	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	6,48	0160	a Zámori-p. és Benta-p. között kijelölt új gazdasági terület miatt a patak mentén erdőterület kerül kijelölésre, figyelembe véve az ökológiai folyosót.
48		általános mezőgazdasági terület	2,1	0153	a 7. sz. főút menti új gazdasági terület kijelölés miatt az 50 m-es sávban erdőterület kerül kijelölésre az Oték előírása alapján.
49	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	településközpont terület	0,19	6544/8, 6544/9, 6548	Selmeci és Salgói u. között a tervezett társasház beruházás kapcsán kijelölt elsősorban parkolónak szánt terület

50	különleges beépítésre szánt közmű terület	vasút terület	0,075	21526	Aranyos utca végén megépült szennyvízátelő miatt szükségessé vált a vasút területén a területfelhasználás átsorolás a vagyonkezelő MNB kérésére
51	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	különleges temető terület	0,37	23301, 23322/2, 23301	a városi temető déli részén a temetőhöz kapcsolódó parkoló terület kialakítása céljából szükséges az átsorolás
52	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	kertes mezőgazdasági terület	19,3	...	a védett földvár területének egészét javasoljuk besorolni olyan övezetbe, ahol nem lehet építményt elhelyezni
53	mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület	6,5	...	
54	erdőterület	különleges közmű terület	0,23	029/1, f alrészlet	Sulák-csatorna melletti gátórház területén belül a Natura2000 terület

A véleményezési szakaszban módosított területfelhasználási egységek

	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Terület-nagyság hektárban	Érintett helyrajzi szám	Megjegyzés
Új beépítésre szánt terület					
55	kertvárosias lakóterület	zöldterület	1,44	24614/3,6,7,10, 11,12,15,16,19, 201,23,24,27,28 ,29,32,33,36	Sárrét utcai önkormányzati beépítetlen belterületi ingatlanok és a Néra utcai önkormányzati külterületi földrészlet kertvárosias lakóterületté sorolását indokolja az új záportároló és környezetének részben magántulajdonú ingatlanokon való kialakítása, ezzel az átsorolással ingatlan-cserét ajánl fel az érintetteknek az önkormányzat.
			1,94	02/20	
	Összesen		3,38		
Új beépítésre nem szánt terület (visszasorolás)					
56	általános mezőgazdasági terület	ipari gazdasági terület	38,9	085/34,/38,/39, 40,/45,/46,/51, /52,/57,/58,/63, 64,/69,/70,/75, 76,/81,82,/87,/88, /93,/94,/94,/99, 100,/103,/104,/1 07,/108,/113,/11 4	Az M6 autópálya-és a vasútvonal között a hatályos szerkezeti tervben kijelölt ipari gazdasági terület visszavonásra tervezett a máshol újonnan kijelölt 70 hektár nagyságú gazdasági területek javára. <i>Ez a módosítás a PMKH Földhivatal kérésének megfelelően történt.</i>

57			38,1	0116,0115/44(a), 0115/45,0115/50, /51/56,/57,/62, /63,/68,/69,/74, /75,/80,/81,/149, /87,/92,/93,/98,/99, /104,/105,/110, /111,/116,/117, /122,/123,/128,/129, /134,/135,/140, /141	Az M6 autópálya - 6. sz. főút csomópontjánál, a vasút mellett a hatályos szerkezeti tervben kijelölt ipari gazdasági terület (un. Meggyes terület) visszavonásra tervezett a máshol újonnan kijelölt 70 hektár nagyságú gazdasági területek javára. <i>Ez a módosítás a PMKH Földhivatal kérésének megfelelően történt.</i>
58	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	különleges beépítésre szánt honvédségi terület	13,43	015/2, (sóskúti hrsz.)	(véleményezésre kiküldött anyagban 30. sz. módosítás volt) Véleményezési szakaszban a Zöldhatóság és DINPIG véleménye figyelembe vételével beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület lesz a volt sóskúti honvédségi területen belüli fejlesztési terület, amit a tájképvédelem és tájhozony növényzet indokol. Továbbá a Honvédelmi Minisztérium észrevétele alapján a 015/2 hrsz-ú állami ingatlan módosítása ebben az eljárásban nem történik meg, marad különleges honvédségi terület. Mivel a terület átadásáról még nincs HM nyilatkozat.
			7,47	019/110 (sóskúti hrsz.)	
59	általános mezőgazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató terület	14,4	0191/14, 0191/83, /84, /98, 0191/99	(véleményezésre kiküldött anyagban 12. sz. módosítás volt) Véleményezési szakaszban a PMKH Földhivatal jogszabályon alapuló észrevétele alapján a Sóskúttól átcsatolt volt honvédségi területen kijelölt új lakóterület javára visszaszorolja az önkormányzat a beépítésre szánt gazdasági területet általános mezőgazdasági területbe a Feketesas dűlőnél.
Összesen			111,2		
Funkcióváltó beépítésre nem szánt terület					

60	Zöldterület	Erdőterület	12,07	02/3-14, 04/4-10	A Papi-földek turisztikai-rekreációs célú hasznosítása: multifunkciós tó (záportározó, látványtó) körül a parkosított környezet megvalósítása céljából szükséges az erdőterület átsorolása zöldterületnek. A jelenleg tervezett erdőterület mélyenfekvő, vizenyős területen való kialakítása nem javasolt (BATrT-ben erdőterület).
Funkcióváltó beépítésre szánt terület					
61	kereskedelmi, szolgáltató terület	Kertvárosias lakóterület	0,1323	2584, 2585	Az önkormányzati tulajdonú terület az Aszfaltozó utca-Fuvaros u. és az M7 autópálya között egységesen gazdasági területbe kerül. Az érintett két ingatlan a szabályozási tervben félig a közút része lesz.

3. A VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Terület nagysága 2015-ben hektárban
Közigazgatási terület összesen (Agglom.tv.szerint) volt sóskúti területekkel	6053,86+280 (Sóskút)
Települési térség összesen	3666,64
Nagyvárosias lakóterület	4,96
Kisvárosias lakóterület	3,57
Kertvárosias lakóterület	2234,63
Falusias lakóterület	40,52
Településközpont terület	351,81
Intézmény terület	8,66
Üdülőházas terület (új)	11,96
Kereskedelmi, szolgáltató terület	275,02
Ipari szolgáltató terület (új)	247,03
Ipari terület	33,47
<i>Különleges beépítésre szánt területek</i>	
- rendezvény és sportközpont	9,57
- sportterület	6,6
- rekreációs terület	44,5
- temető	15,51
- pincesor	0,59
- közműterület	9,62
- hulladékkezelő, városüzemeltetési terület	6,39
- mezőgazdasági üzem	21,14
- honvédségi terület	107,55
Zöldterület	104,01
Különleges beépítésre nem szánt terület (új)	9,13
Rekreációs terület	7,47
Burkolt köztér	0,71
Fásított köztér, sétány	0,95
Közlekedési területek	206,7
Erdőgazdálkodási térség összesen	447,62
Erdőterület	447,62
Mezőgazdasági térség összesen	1710,93
Általános mezőgazdasági terület	1497
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	143,48
Kertes mezőgazdasági terület	70,45
Vízgazdálkodási terület	153,9

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Érd megyei jogú város a Budapesti Agglomeráció települése, ezért területére az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) mellett a 2011-ben módosított a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) előírásait is figyelembe kell venni. Az OTrT 2013 év végi módosításának következtében alkalmazni kell az OTrT 31/B. § szerinti átmeneti rendelkezéseket. Speciális helyzet, hogy Sósút közigazgatási területének egy része Érd közigazgatási területéhez kerül átcsatolásra. Az összhang igazolása során figyelembe kell venni a területrészt érintő térségi területfelhasználásokat és kiemelt térségi övezeteket.

4.1. Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás

A BATrT az OTrT szerinti térségi területfelhasználási kategóriákon felül egyedileg meghatározott területfelhasználási kategóriákat is alkalmaz. A BATrT az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a városias települési, a vízgazdálkodási és az építmények által igénybe vett térség mellett, a nagy kiterjedésű zöldterületi, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség kategóriát is alkalmazza.

A területi eltérést a BATrT és OTrT alapján az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a városias települési térség, valamint a vízgazdálkodási térség esetén kell igazolni (lásd alábbi táblázatot). Az OTrT 6. § (3) bekezdés szerint a területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük. Ez azt jelenti, hogy helyileg nem feltétlenül a kiemelt térségi terv által jelölt helyen kell kijelölni a térséget, csupán a %-os szabályoknak kell teljesülniük. Az átcsatolandó területek esetében a jogszabályi előírás alapján ez úgy igazolható, hogy Sósút közel 280 hektár nagyságú érintett területét az érdi közigazgatási terület részének tekintjük. A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja.

Egyes térségi területfelhasználások területi összhangjának igazolása

Térségi területfelhasználás megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Szabály	Összhang megállapítása
	BATrT	ÉRD TSZT		
Erdőgazdálkodási térség	472 (383,4*+ 88,6**)	447,62	BATrT 6. § (1) bek – Legalább 85%-ban erdőgazdálkodási illetve természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (A térség 94,7%-ban erdőterületbe került besorolásra)
Mezőgazdasági térség	1873 (1808,98* + 64**)	1710,93	BATrT 7. § (1) bek. – Legalább 90%-ban mezőgazdasági, illetve természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (A térség 91,3 %-ban mg. területbe került besorolásra)
Városias települési térség	3683,42*	3666,64 (ebből új 74,62)	OTrT 6. § (2) bek. d) – Bármely települési területfelhasználási egységbe besorolható BATrT 7. § (2) bek. – A települési térség növekmény nem haladhatja meg a 2%-ot	Összhangban van (Az ÉRD TSZT-ben 0,46%-kal csökkent a települési térség)***
Vízgazdálkodási térség	117,83*	153,9	6. § (2) bek. e) – Legalább 85%-ban vízgazdálkodási vagy természetközeli területbe sorolható	Összhangban van (30%-kal nagyobb vízgazdálkodási terület került besorolásra)

*BATrT 1/3. melléklete alapján

** sósúti átcsatolás alatt álló területrészt

*** a települési térség csökkenése a véleményezési eljárásban a PMKH Földhivatal javaslatára történt, visszaminősítésre kerültek jó minőségű szántókon kijelölt gazdasági területek, az újonnan kijelölt Gisz és Lke területek javára

A területrendezési tervben lévő erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségi területfelhasználások lehatárolásának általános jellemzője, hogy a nagyobb lépték miatt figyelmen kívül hagyja a vonalas szerkezeti elemek, így a gyorsforgalmi utak, főutak, helyi gyűjtőutak, vasútvonalak területét. Ezt a településszerkezeti

tervben szükséges pontosítani, így ezen térségi területfelhasználásokból kivonásra kerül a vonalas közlekedési létesítmények területe. Ez a terület nagyság Erd esetében jelentős, hiszen több, nagy területigénnyel járó közlekedési elem (M6, M7, két vasútvonal stb.) is érinti a város közigazgatási területét. Az erdő és mezőgazdasági térségek pontosítása kisebb részben ugyanakkor a léptékkülönbségből adódik. A mezőgazdasági térség területét csökkenti továbbá az újonnan kijelölt 1,6 ha-os üdülőházas üdülőterület, valamint az átcsatolás alatt álló sóskúti, jelenleg is működő mezőgazdasági üzemi terület. Az erdőgazdálkodási térség esetén meg kell említeni, hogy a település főváros felé eső részén erdőterület helyett vízgazdálkodási és zöldterület került kijelölésre. Az erdőterület az átcsatolandó sóskúti területeken kerül visszapótlásra. A TSZT-ben kijelölt erdőterületek és mezőgazdasági területek kijelölése és nagysága összhangban van a területrendezési előírásokkal. Az erdőterületek kijelölése abból a szempontból is összhangban van az előírásokkal, hogy a közigazgatási területen lévő erdőterületek nagysága összességében nem csökkenhet. A korábbi településszerkezeti terv (érdi és sóskúti) 423 ha erdőterületet jelölt ki, a mostani településszerkezeti tervben 447 ha erdőterület szerepel.

A városias települési térség lehatárolása az eltérő léptékből adódóan, valamint az új beépítésre szánt területtel szintén pontosításra került. A kijelölés összhangban van a BATrT 5. § (3)-(6) bekezdésekkel is.

Érd területén 6,5 hektár nagyságú építmények által igénybe vett térség került meghatározásra. Az OTrT 6. § (2) bek. f) pontja szerint a térség területét az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell besorolni. A területen hulladékkezelő, komposztáló működik, ezért a TSZT-ben a teljes terület különleges hulladékkezelő és városüzemeltető területbe került besorolásra. A sóskúti területen kiterjedt építmények által igénybe vett terület került meghatározásra. A terület a honvédség vagyongazdálkodásában van, ugyanakkor azt már nem használják honvédelmi célokra. A BATrT sem jelöli a honvédségi terület övezetét. A terület beépítetlen, elsősorban gyepes terület, továbbá 2/3-át Natura 2000 terület és ökológiai hálózat érinti. Figyelembe véve a törvényi előírást, mely szerint az építmény jellegének megfelelő területfelhasználásba kell sorolni az adott területet, így az építmények által igénybe vett térségének kb. 2/3-a korlátozott mezőgazdasági területbe és erdőterületbe, a fennmaradó része zöldterületbe került besorolásra. A besorolás összhangban van a területrendezési tervekkel, hiszen az építmény jellegét sem határozta meg a területrendezési terv. A honvédségi területek átsorolását a véleményezést követően a terv már nem tartalmazza, mivel a HM véleményében ragaszkodott a kezelésükben lévő terület honvédelmi területként meghatározásához. Az átsorolások tehát abban az esetben valósíthatók meg, ha a HM kezelésű területek önkormányzati tulajdonba kerülnek.

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség a Fundoklia-völgyben került kijelölésre a területrendezési tervben. A TSZT-ben – a törvényi előírásokkal összhangban (BATrT 5. § (7) bek.) – csak zöldterület került meghatározásra.

A magas zöldfelületi arányú települési térség teljes egészében beépítésre nem szánt területbe került besorolásra. A BATrT 5. § (8) bekezdésével összhangban az érintett területen zöldterület került meghatározásra.

A fentiek alapján Érd meglévő és tervezett területfelhasználás rendszere összhangban van a területrendezési tervekkel.

4.2. Műszaki infrastruktúra hálózat elemeinek igazolása

A BATrT területrendezési terv tartalmazza az országos és kiemelt térségi jelentőségű területfelhasználási kategóriákat. Az országos területrendezési terv 2014-es módosítását követően is változatlanul ugyanazokat a műszaki infrastruktúra-hálózati elemeket tartalmazza. Ebből következően az átmeneti rendelkezések szerinti országos jelentőségű elemekre vonatkozó követelmények továbbra is a kiemelt térségi területrendezési terv figyelembe vételével biztosíthatók. Az OTrT 9. § (6) bek. b) további előírása, hogy a műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +5%-kal térhet el a megyei területrendezési tervben jelölt változattól. A BATrT-n ábrázolt nyomvonalak döntő többsége létező, működő nyomvonal, melyekben nem tervezett semmilyen módosítás, így a tervi elemek Érd TSZT-jén történő feltüntetésével az összhang biztosított. Ezek az elemek a következők:

- M6 gyorsforgalmi út
- M7 gyorsforgalmi út
- 6. sz. főút
- 7. sz. főút
- Tárnok-Herceghalom térségi mellékút

- Budapest – (Pécs) országos törzshálózati vasútvonal
- Budapest – Székesfehérvár – Nagykanizsa országos törzshálózati vasútvonal
- Városhőd – Százhalombatta – Pilisvörösvár – Győr szénhidrogén-szállító vezeték
- Budapest – Százhalombatta szénhidrogén-szállító vezeték, valamint annak térségi jelentőségű leágazása
- Budapest – Százhalombatta 220 kV-os távvezeték
- Oroszlány – Százhalombatta 220 kV-os távvezeték
- Százhalombatta – Martonvásár 220 kV-os távvezeték
- Százhalombatta – Dunaújváros 220 kV-os távvezeték
- Budapest [Kelenföldi Erőmű] – Százhalombatta 132 kV-os távvezeték, valamint annak érdi felhasítási pontja
- Térségi jelentőségű P+R parkoló Érd-Alsónál

Egyedül a következő elemek tervezettek, ezért indokolt az OTrT 9. § (6) bek. b) pontja szerinti igazolás.

Tervezett műszaki infrastruktúra-elem megnevezése	Nyomvonal hossza (km)		Szabály	Összhang megállapítása
	BATrT	Érd TSZT		
1. Nagysebességű vasútvonal	6,01	nincs feltüntetve	Eltérés a BATrT-ben feltüntetett nyomvonal-változattól +/- 5%-ban	Nincs összhangban!!!
2. Alsó-Dunamente országos kerékpárút	4,06	4,98		Nincs összhangban!!! +22%
3. Érd-Törökbálint-Budaörs térségi kerékpárút	10,91	11,9		Nincs összhangban!!! +9%

4.3. Térségi övezetek igazolása

Az OTrT átmeneti rendelkezéseit tekintve a következő övezeteket kell alkalmazni Érd településrendezési tervének készítésekor:

- magterület,
- pufferterület,
- ökológiai folyosó területe,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- világörökség és világörökség-várományos terület,
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület,
- nagyvízi meder területe,
- földtani veszélyforrás területe
- tájképvédelmi szempontból kiemelendő terület (OTrT szerint)
- országos vízminőség-védelmi terület (OTrT szerint)

A kiemelt térségi övezetek területeit a településrendezési eszközökben kell pontosítani. Az OTrT 12/A. § (4) bekezdése szerint a lehatárolás során az övezet közigazgatási területre eső része legfeljebb +/-5%-kal változhat. Erre egyrészt szükség van a léptékkülönbségből adódó pontosítás miatt, másrészt lehetőséget ad a település korlátozott keretek közötti fejlesztésére. A BATrT kiemelt térségi övezetei és az érdi TSZT közötti összhang igazolását a fejezet végén lévő táblázat mutatja be.

Azon övezetek esetében, melyet a BATrT a teljes település közigazgatási területének megjelölésével ábrázol, nincsen ilyen kötelezettség (pl. ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület, földtani veszélyforrás területe).

Az **ökológiai hálózat elemeit** Érd közigazgatási területére a DINPIG szolgáltatta. A magterület teljes egészében változatlan területnagysággal került feltüntetésre a településszerkezeti tervben. Az ökológiai folyosó és pufferterület esetében pontosítás történt a volt téglagyárnál.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a méretarányból adódó eltéréssel, valamint a meglévő telekhatárokkal összhangban pontosításra került. Az övezet lehatárolása a településrendezési terv készítése során az OTrT 12/A. § (4) bekezdésével összhangban változott a 7. sz. főút mentén, ahol új gazdasági területek kerültek kijelölésre. A lehatárolt övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így az összhangban van a területrendezési tervekkel.

A **kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek** teljes egészében erdőterületként kerültek ábrázolásra Érd településszerkezeti tervében.

Tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete új országos övezet lett 2015. január 1-jétől felváltva az országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét. Az országos övezet a Duna part mentét, kis részben a Beliczay-szigetet, valamint a sóskúti területeket érinti. Az övezet pontosítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve történt. Az övezet része lett a Duna hullámtere a Beliczay-szigettel, a Kakukk-hegy védett területe, az Ófalu fölötti szőlőhegy a halomsírokkal és földvállal, továbbá a Fundoklia-völgy és a Sóskúti területek.

Világörökség és világörökség-várományos területeket adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni. A Forster Központ 2015. novemberi adatszolgáltatása szerint Érd területén a 066 hrsz-ú út és környezete világörökség várományos helyszín, melyet a szerkezeti és szabályozási tervlap feltüntet a védőövezetével együtt.

Az MBFH adatszolgáltatása szerint sem Érden, sem az átcsatolás alatt álló Sóskúti területeken nincs bányászati terület, ezt igazolják az elérhető bányászati adatforrások is. Ezért Érd területén – annak ellenére, hogy a BATrT ásványi nyersanyag-gazdálkodási területbe került besorolásra – nem lehatárolható az övezet. A hatályos HÉSZ jelöli a földtani veszélyforrás területét Ófalu déli részén, a Kálvária-hegy és Kakukk-hegy környékén, ahol a löszös partfal továbbra is problémákat okoz. Ezért ennek feltüntetése továbbra is az érdi TSZT része marad. Sóskút területe nem tartozik a földtani veszélyforrás területébe.

A **nagyvízi meder területe** Érd közigazgatási területét a Duna mentén érinti, az árvízvédelmi védvonal és magaspart határáig. A terület részben érinti a volt téglagyár területét is, mely a tervben ipari terület helyett üdülőházas üdülőterület besorolásba került. Itt új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a településrendezési terv összhangban van a BATrT-vel. A nagyvízi meder területének határát a KDV-VIZIG szolgáltatta 2016 januárjában, az egyeztetés alatt álló nagyvízi mederkezelési tervben szereplő elméleti határvonal alapján.

A BATrT-ben lehatárolt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő-terület övezetét **az országos vízminőség-védelmi terület övezete** váltotta fel az OTrT 2014-től hatályos módosításával. Így az első két övezet helyett ezen új övezet kell alkalmazni. Az övezet majdnem az egész közigazgatási területet érinti. Adatszolgáltatást nem kaptunk az övezet pontos kiterjedésére, az OTrT melléklete szerint határoltuk le, melyen nem változtattunk. Az övezetre az OTrT 15. § (2) bekezdését kell alkalmazni, mely szerint a településszerkezeti tervben le kell határolni a vízvédelemmel érintett területeket és e területekre szabályokat kell megállapítani. Ez megtörtént: a településszerkezeti terv tartalmazza a hidrogeológiai védőidomokat, a vízműveket, a vízműutakat, továbbá a helyi építési szabályzat környezetvédelmi fejezetében előírások kerültek meghatározásra a vizek védelme érdekében.

A BATrT szerint Érd történeti települési terület övezetébe tartozik. Figyelembe véve az OTrT átmeneti rendelkezéseit az övezetet már nem kell alkalmazni.

Térségi övezet megnevezése	Mérete BATrT - ben (ha)	Mérete Érd TSZT-ben (ha)	Eltérés	Összhang megállapítása
Magterület	255 (116,65*+138,35**)	255,1	+0,0%	Összhangban van
Ökológiai folyosó	210,37*	218,01	+3,66%	Összhangban van
Pufferterület	280,19 (127,4*+152,79**)	286,23	+2,15%	Összhangban van
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	1486,84*	1413,11	-4,95%	Összhangban van
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	29,33 (27,25*+2,08**)	29,33	0%	Összhangban van
Nagyvízi meder***	217,83*	215,34	-1,15 %	Összhangban van.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (OTrT)	380,6 (OTrT)	672,7	+176,74%	<i>nincs összhangban****</i>
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	4158	4158	0%	Összhangban van

*TelR alapján Érd területén

**az átcsatolandó sósúti területrészen

*** a tervezés alatt lévő nagyvízi meder határvonala alapján (KDV-VIZIG adatszolgáltatása)

****A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet új területe 672,7 ha. Az ökológiai folyosó és a pufferterület pontosítása, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület kijelölése a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetett és általuk elfogadott módon történt.

A további tervezés érdekében a településszerkezeti terv tartalmazza a magterület, az ökológiai folyosó, a pufferterület, a földtani veszélyforrás, a nagyvízi meder, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezeti lehatárolását.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A módosítással érintett területek biológiai aktivitás érték változását a következő táblázat tartalmazza.

	Hatályos terv szerinti területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték	Összes BA érték	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték	Összes BA érték
1	Kertés mezőgazdasági terület	1,65	5	8,25	Üdülőházas terület	1,65	2,7	4,455
2	Erdőterület	0,036	9	0,324	Kertvárosias lakóterület	0,036	2,7	0,097
3	Zöldterület	0,52	6	3,12	Településközpont terület	0,52	0,5	0,26
4	Zöldterület	0,94	6	5,64	Intézmény terület	0,94	0,5	0,47
5	Zöldterület	0,089	6	0,534	Településközpont terület	0,089	0,5	0,0445
6	Általános mezőgazdasági terület	1	3,7	3,7	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1	0,7	0,7
7	Zöldterület	0,47	6	2,82	Különleges temető	0,47	3	1,41
8	Zöldterület	0,75	6	4,5	Különleges temető	0,75	3	2,25
9	Erdőterület	0,83	9	7,47	Ipari terület	0,83	0,4	0,332
10	Általános mezőgazdasági terület	63,51	3,7	234,987	Ipari szolgáltató terület	63,51	0,4	25,404
	Korlátozott használatú mg. terület (gyep)	6,49	6	38,94		6,49	0,4	2,596
11	Kereskedelmi szolgáltató terület	176,75	0,4	70,7	Ipari szolgáltató terület	176,75	0,4	70,7
12	Különleges temető terület	11,1	3	33,3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	11,1	0,4	4,44
13	Kertvárosias lakóterület	0,1623	2,7	0,43821	Településközpont terület	0,1623	0,5	0,08115
14	A partnerségi vélemények alapján módosítás nem lesz.							
15	Kertvárosias lakóterület	0,16	2,7	0,432	Településközpont terület	0,16	0,5	0,08
16	Kertvárosias lakóterület	0,072	2,7	0,1944	Településközpont terület	0,072	0,5	0,036
17	Kertvárosias lakóterület	0,13	2,7	0,351	Településközpont terület	0,13	0,5	0,065
18	Kertvárosias lakóterület	0,355	2,7	0,9585	Településközpont terület	0,355	0,5	0,1775
19	Kertvárosias lakóterület	1,7	2,7	4,59	Településközpont terület	1,7	0,5	0,85
20	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,68	0,4	0,272	Településközpont terület	0,68	0,5	0,34
21	Településközpont terület	1,05	0,5	0,525	Kereskedelmi, szolgáltató terület	1,05	0,4	0,42
22	Különleges rekreációs terület	10,2	1,5	15,3	Üdülőházas terület	10,2	2,7	27,54
23	Településközpont terület	6,36	0,5	3,18	Intézmény terület	6,36	0,5	3,18
24	Településközpont terület	0,064	0,5	0,032	Kertvárosias lakóterület	0,064	2,7	0,1728
25	Különleges honvédségi terület	12,8	1,5	19,2	Kertvárosias lakóterület	12,8	2,7	34,56
26	Különleges rekreációs terület	3,89	1,5	5,835	Településközpont terület	3,89	0,5	1,945

27	Kereskedelmi, szolgáltató terület	9,8	0,4	3,92	Ipari terület	9,8	0,4	3,92
28	Településközpont terület	0,22	0,5	0,11	Különleges temető	0,22	3	0,66
29	Kertvárosias lakóterület	0,64	2,7	1,72	Különleges temető	0,64	3	1,92
30	A vélemények alapján a változás az 58. pont szerint történik.							
31	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.							
32	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.							
33	Erdőterület	7,43	9	66,87	Zöldterület	7,43	8	59,44
34	Településközpont terület	0,12	0,5	0,06	Zöldterület	0,12	6	0,72
35	Zöldterület	0,95	6	5,7	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér	0,95	1,2	1,14
36	Településközpont terület	0,16	0,5	0,08	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	0,16	0,3	0,048
37	Általános mezőgazdasági terület	6	3,7	22,2	Erdőterület	6	9	54
38	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.							
39	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.							
40	Általános mezőgazdasági terület	26,7	3,7	98,79	Korlátozott használatú mg. terület (gyep, szántó)	26,7	4,6	122,82
41	Erdőterület	5,33	9	47,97	Vízgazdálkodási terület	5,33	6	31,98
42	Településközpont terület	0,062	0,5	0,031	Zöldterület	0,062	6	0,372
43	Erdőterület	0,18	9	1,62	Zöldterület	0,18	6	1,08
44	Erdőterület	0,16	9	1,44	közlekedési terület	0,16	0,6	0,096
45	Településközpont terület	4,2	0,5	2,1	Különleges temető	4,2	3	12,6
46	Kertvárosias lakóterület	0,34	2,7	0,91	Zöldterület	0,34	6	2,04
47	Korlátozott használatú mg. terület (gyep)	6,48	6	38,88	Erdőterület	6,48	9	58,32
48	Általános mezőgazdasági terület	2,1	3,7	7,77	Erdőterület	2,1	9	18,9
49	Településközpont terület	0,19	0,5	0,095	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	0,19	0,3	0,057
50	vasút terület	0,075	0,6	0,045	különleges beépítésre szánt közmű terület	0,075	1,5	0,1125
51	különleges temető terület	0,36	3	1,08	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	0,36	0,3	0,108
52	Kertes mezőgazdasági terület	19,3	5	96,5	Korlátozott használatú mg. terület (gyep)	19,3	6	115,8
53	Általános mezőgazdasági terület	6,5	3,7	24,05	Korlátozott használatú mg. terület (gyep)	6,5	6	39
54	Különleges közműterület	0,23	1,5	0,34	Erdőterület	0,23	9	2,07
A véleményezés során felmerült új módosítási igények:								
55	Zöldterület	1,44	6	8,64	Kertvárosias lakóterület	1,44	2,7	3,88
		1,94	6	11,64		1,94	2,7	5,238
56	Ipari gazdasági terület	38,9	0,4	15,56	Általános mezőgazdasági terület	38,9	3,7	143,93
57	Ipari gazdasági terület	38,1	0,4	15,24	Általános mezőgazdasági terület	38,1	3,7	140,97

58	Különleges beépítésre szánt honvédségi terület	13,43	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.		Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	13,43	A HM véleménye alapján módosítás nem lesz.	
		7,47	1,5	11,205		7,47	3,2	23,904
59	Kereskedelmi, szolgáltató terület	14,4	0,4	5,76	Általános mezőgazdasági terület	14,4	3,7	54,39
60	Erdőterület	12,07	9	108,63	Zöldterület	12,07	8	96,56
61	kertvárosias lakóterület	0,1323	2,7	0,357	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,1323	0,4	0,052
	Összes			1066,41				1179,66
	Eltérés							113,25

A hatályos településszerkezeti tervhez képest az új szerkezeti tervi módosítások 113,25 pont mértékben növelik a BA értékét.