

ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE

**21/2017. (V.31.)
önkormányzati rendelete**

**az Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2016. (III.31.)
önkormányzati rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Terv részterületeket érintő
módosításáról**

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, és Légügyi Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért felelős helyettes Államtitkár, a Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi irodája a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Pest Megye Főépítésze, Budapest Főváros Önkormányzata, Budafok-Tétény Bp. XXII. kerület Önkormányzata, Törökbálint Város Önkormányzata, Diósd Város Önkormányzata, Halásztelek Város Önkormányzata, Százhalombatta Város Önkormányzata, Martonvásár Város Önkormányzata, Ráckeresztúr Község Önkormányzata, Tárnok Nagyközség Önkormányzata, Tököl Város Önkormányzata, Sósút Község Önkormányzata, Biatorbágy Város Önkormányzata, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 80/2013. (III.28.) önkormányzati határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2016. (III. 31.) rendeletének (továbbiakban: Rendelet) SZT-1 jelű szabályozási terve jelen rendelet jelmagyarázatával és az SZT-Mód 1-20. mellékletén jelölt tervezési területek

normatartalmával módosul.

2. § A Rendelet 3. § (2) bekezdése a következő 12. ponttal egészül ki:

„12. Beültetési kötelezettségű terület határa.”

3. § (1) A Rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az előkert mérete:

- a) a Balatoni út, Bajcsy-Zsilinszky, Riminyáki, Iparos és Diósdai utak mentén 8,5 méter,*
- b) az a) ponton kívüli egyéb, már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő, legalább kettő – a mindenkori hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépülethez igazodó (kialakult állapot) méretű előkertet kell tartani.*
- c) ahol nem lehet egyértelműen megállapítani a b) pontban leírtak szerint az előkert illeszkedő méretét, ott a 6,0 méter előkerttel kialakított építési helyen belül bárhol el lehet helyezni az épületet;*
- d) a még beépítetlen területeken 6,0 méter, ha az egyes övezeti előírások, vagy a SZT ettől eltérően nem rendelkeznek,*
- e) az előkert 6 m-es méretét nem kell tartani azoknál a 20 m-nél keskenyebb saroktelkeknél, ahol a telek hosszanti oldala a kedvezőtlenebb égtájú – pl. északi, keleti - tájolású és a beépítési mód oldalhatáron álló;*
- f) amennyiben az előkertben értékes fa, kút illetve egyéb megőrzésre érdemes építmény áll, az előkert méretétől el lehet térni.”*

(2) A Rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési vonal - ha az egyes építési övezetek másként nem szabályozzák - az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Amennyiben a meglévő épület átalakítása nem jár együtt területi bővítéssel, a szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalat nem kell figyelembe venni.”

(3) A Rendelet 10. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Saroktelkek esetében legalább az egyik utcafronti telekhatárral párhuzamos homlokzattal az építési helyen belül helyezhető el épület.”

4. § A Rendelet 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Helyi értékvédelmi területeken kertvárosias lakóterület övezetekben az új fő rendeltetésű épület fő tömege csak magastetős kialakítású lehet 35-45° tetőhajlásszöggel, míg a településközpont területeken a 4,5 m-nél magasabb homlokzatmagasságú fő rendeltetésű épület kisebb tetőhajlásszöggel is kialakítható. Ófalu területén a melléképületek is 35-45° tetőhajlásszöggel alakíthatók ki.”

5. § A Rendelet 22. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A város csapadékvíz elvezetésének fejlesztése érdekében a Gisz-1 és az Má-2 övezetek területén a Benta patak mentén, a vasút és az M6 autópálya között árvízcsúcs csökkentő tározó tó kialakítható (085/34, 083/6, 083/10, 082/3, 081/33, 081/40, 081/43, 081/46, 081/49, 081/50, 081/53 hrsz-ú földrészletek teljes vagy részterületeinek igénybevételeivel).”

6. § (1) A Rendelet 29. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakóterületen 1000 m² telekterületig legfeljebb 1 lakásos lakóépület; 1000 m² felett legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység építhető. Akkor is építhető 2 lakó rendeltetési

egység, ha az adott telek területe közterület-szabályozás miatt csökken 1000 m² alá. Az 1000 és 1500 m² közötti nagyságú telken azonban csak egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben létesíthető a két lakó rendeltetési egység. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítanak. Az átmenő telkek beépítésére a 10. § (8) bekezdés előírása vonatkozik.”

(2) A Rendelet 29. § (6) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően az ott felsoroltakon felül]

„a) a 2. mellékletben felsorolt gyorsforgalmi utak, főutak, mellékutak, gyűjtő- és feltáró utak, valamint az Alsó utca menti kertvárosias lakóövezetekben a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda, illetve ilyen rendeltetésű helyiség (legfeljebb 1 rendeltetési egység), is elhelyezhető, illetve a meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, de ilyen rendeltetés létesítése mellett legfeljebb 1 lakás helyezhető el,”

7. § A Rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Falusias lakóterületen 1000 m² telekterületig legfeljebb 1 lakásos lakóépület; 1000 m² felett legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység építhető. Akkor is építhető 2 lakó rendeltetési egység, ha az adott telek területe közterület-szabályozás miatt csökken 1000 m² alá. Az 1000 és 1500 m² közötti nagyságú telken azonban csak egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben létesíthető a két lakó rendeltetési egység. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítanak. Az átmenő telkek beépítésére a 10. § (8) bekezdés előírása vonatkozik.”

8. § A Rendelet 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településközpont területen építhető lakó, illetve egyéb rendeltetési egységek maximális száma az egyes övezetenként meghatározott szintterületi mutatóból és a telek nagyságából számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-al történő osztásából a kerekítés szabályai szerint számolt érték. A lakó illetve egyéb rendeltetési egység számának kiszámításánál nem vehető figyelembe a 2. § 16. pontban a terepszint alatti gépkocsi elhelyezés esetén meghatározott szintterület növekmény.”

9. § A Rendelet 32. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A Budai út menti Vt-4 övezetekben az utcai homlokzatmagasság legalább 12,0 méter, kivéve az Emőke és Elvira utca közötti szakaszt.”

10. § A Rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gisz-1	SZ	5000	50	25	1,0	4,5-15”

11. § A Rendelet 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„43.§(1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség e (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kh	SZ	2000	40	40	0,25	15,0

(2) Az építési övezeten belül a városüzemeltetési és a városi hulladékgazdálkodási célú építmények létesíthetők (hulladékudvar, válogató csarnok, komposztálótelep).

(3) A telekhatárok mentén a szabályozási tervben jelöltek szerint 10, illetőleg 18 m szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani. A 18 m széles beültetési kötelezettség területén belül belső úthálózat is kialakítható, ebben az esetben a kerítés mentén fasor kialakítása kötelező.”

12. § (1) A Rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) ²Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség e (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kp	Z	50	80%*	10%	1,5	3,5

* kialakult, 2010. előtti - dokumentált állapot szerint 100% is lehet, figyelembe véve a (4) bekezdést.”

(2) A Rendelet 44. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) ³Amennyiben a szomszédos beépítést és használatot nem zavarják, a meglévő pincesorok területén egyes telkek kivételes esetben akár 100 %-ban is beépíthetők, ha a telek adottságai azt lehetővé teszik, saroktelkek esetében, vagy ha a telek mérete nem éri el az 50 m²-t. A fenti esetekben a 10% legkisebb zöldfelületi arányt, és a 0,5 legnagyobb szintterületi mutatót nem kell tartani.”

13. § A Rendelet 47. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„47.§ A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységek közé sorolandók:

„Terület-felhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	KÖu
	Vasúti közlekedési terület	KÖk

^{2,3} OTÉK eltérés, a felmentést az Állami Főépítési Iroda a PED/ÁF/52-3/2015 sz. záró szakmai véleményében adta meg.

Zöldterület	Közkert, közpark	Z
Erdőterület	Erdőterület	E
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko
Vízgazdálkodási terület	Vízmedrek területe	V
	Árvízvédelmi töltések területe	V-t
	Vízmű terület	Vv
Különleges terület	Fásított köztér, sétány	Kb-kt
	Burkolt köztér	Kb-kö
	Rekreációs terület	Kb-re
	Városüzemeltetési terület	Kb-vü”

14. § (1) A Rendelet 49. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén, a (2) bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, a sportolást szolgáló épületek helyezhetők el. A Z-1a övezet területén elhelyezhető továbbá többfunkciós víztározó, vízi sportot szolgáló épületek, rendezvényterem, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, maximum 10 m magas kilátó is.”

(2) A Rendelet 49. § (5) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Z-1, Z-2 jelű övezet területének legfeljebb 3%-a építhető be. Az épületek szabadonállóan, a Z-1 övezetben legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal, a Z-2 övezetben legfeljebb 7,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki. A Z-1a övezetben szálláshely és rendezvényterem esetében 6,5 m homlokzatmagasság is kialakítható.”

(3) A Rendelet 49. § (6) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Z-0 jelű közkert legalább 60%-át, a Z-1, Z-1a és Z-2 jelű közpark legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel fedetten kell fenntartani illetve kialakítani. Kivételt képez ez alól a Z-1a övezeten belül a vízfelület telke, amennyiben a tó területe külön telken kerül kialakításra.”

(4) A Rendelet 49. § (10) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Z-vk jelű övezet (városközponti fásított sétány, köztér) előírásai:]

„c) Az övezet területén épület nem helyezhető el (a mélygarázsok kijáratainak kivételével). Az övezetben meglévő épület (Helytörténeti Gyűjtemény, 22908 és 22909 hrsz-ú ingatlanon található utcával párhuzamos főépület) felújítható, de bővítése nem lehetséges.”

(5) A Rendelet 49. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Z-1a övezeten belül megkülönböztetetten jelölt vízfelület kialakítására alkalmas területen belül jelölhető ki vízfelület, amely a beépítési százalék számításánál figyelembe vehető.”

15. § A Rendelet a következő 55/A. alcímmel egészül ki:

„55/A. Különleges terület- városüzemeltetési terület (Kb-vü)

„58/A. § (1) Különleges városüzemeltetési terület az SZT szerint Kb-vü jellel szabályozott beépítésre nem szánt terület-felhasználási egység.

(2) A városüzemeltetési területen elhelyezhető komposztáló, válogató csarnok, hulladékudvar, és egyéb városüzemeltetési építmények.

(3) A különleges városüzemeltetési területen építmény, épület 10%-os beépítéssel helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 15 méter átlag-homlokzatmagassággal alakíthatók ki.

(4) A telekhatárok mentén a szabályozási tervben jelölt szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani. A 18 m széles beültetési kötelezettség területén belül belső úthálózat is kialakítható, ebben az esetben a kerítés mentén fasor kialakítása kötelező.”

16. § Hatályát veszti a Rendelet 32. § (8) bekezdésében az „és az első emeleten” szövegrész.

17. § Ez a rendelet 2017. július 1-jén lép hatályba.



Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző



T. Mészáros András
polgármester

A Közgyűlés elfogadta a 2017. május 25-ei ülésén.

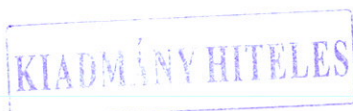
Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdetem!

Érd, 2017. május 31.



Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző



Érd, 2017. 06. 01.

