



**ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZT-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
A VOLT KATONAI LŐTÉR TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA**

II/b. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2018. április



Projektszám: 1045

Érd Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és SZT-1 jelű szabályozási tervének a volt katonai lőtér területére vonatkozó módosítását Érd Megyei Jogú Város Önkormányzatának megrendelésével, a GEOID PLD Kft. költségviselésével készítette:

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

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

Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078

E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

**Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:**

Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező

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

**Zöldfelületek,
környezetrendezés:**

Burányi Endrevezető területrendező tervező
vezető táj- és kertépítész tervező

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

Közlekedés:

Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)

műszaki igazgató

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

Közműellátás:

Hanczár Zsolt (KÉSZ Kft.)

vezetőtervező

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

Bíró Attila (KÉSZ Kft.)

vezetőtervező

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

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2018. április

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	7
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	10
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	11
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	11
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	11
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	11
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	11
1.3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT).....	13
1.3.2. Kiemelt térségi terv (BATrT).....	27
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai .	33
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	34
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	34
1.5.1.1. Településfejlesztési koncepció	34
1.5.1.2. Integrált Városfejlesztési Stratégia	35
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	35
1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések	37
1.5.3. A tervezésre hatással lévő egyéb közvetett önkormányzati döntések, megvalósult, megvalósítás alatti és a közeljövőben tervezett fontosabb fejlesztések	38
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	38
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	38
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	39
1.6.3. A hatályos szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek	40
1.6.4. A tervezési területre korábban elkészült telepítési tanulmányterv megállapításai, megvalósult elemek.....	41
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	42
1.12.1. Természeti adottságok.....	42
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet.....	42
1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat.....	42
1.12.2.2. Tájhasználat értékelése.....	44
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	44
1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	44
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	45
1.12.3.3. Ökológiai hálózat	45
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	46
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	47
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei.....	47
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	47
1.13.1.2. Zöldfelületi és zöldterületi ellátottság értékelése	47
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái – zöldfelület vizsgálati összefoglaló	48
1.14. Az épített környezet vizsgálata	50



1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	50
1.14.1.1. A terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	50
1.14.1.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	51
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	52
1.14.1.3.1. Lakóterületek	52
1.14.1.3.2. Vegyes területek	52
1.14.1.3.3. Gazdasági területek	52
1.14.1.3.4. Üdülőtérületek	52
1.14.1.3.5. Beépítésre szánt különleges területek	52
1.14.1.3.6. Közlekedési területek	52
1.14.1.3.7. Zöldterületek	52
1.14.1.3.8. Erdőterületek	52
1.14.1.3.9. Mezőgazdasági területek	52
1.14.1.3.10. Vízgazdálkodási területek	52
1.14.1.3.11. Természetközeli területek	52
1.14.1.3.12. Beépítésre nem szánt különleges területek	53
1.14.1.4. Funkció vizsgálat	53
1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek	53
1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	53
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	53
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat	53
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat	55
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	57
1.14.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	57
1.14.5. Az építmények vizsgálata	59
1.14.6. Az épített környezet értékei	60
1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	60
1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	60
1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	60
1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület	60
1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	61
1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	61
1.14.6.8. Nemzeti emlékhely	61
1.14.6.9. Helyi védelem	61
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	61
1.15. Közlekedés	61
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	61
1.15.2. Közúti közlekedés	61
1.15.2.1. Országos közutak	61
1.15.2.2. Települési úthálózat	61
1.15.3. Közösségi közlekedés	61
1.15.3.1. Közúti közösségi közlekedés	61
1.15.3.2. Köttőtpályás közösségi közlekedés	61



1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	62
1.15.5. Parkolás	62
1.16. Közművesítés	62
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	62
1.17.1. Talaj.....	62
1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek.....	62
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme	62
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés.....	62
1.17.5. Sugárzás védelem	62
1.17.6. Hulladékkezelés	63
1.17.7. Vizuális környezetterhelés	63
1.17.8. Árvízvédelem.....	63
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....	63
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) ..	63
1.18.1. Építésföldtani korlátok.....	63
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	63
1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	63
1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei.....	63
1.18.2. Vízhajzó veszélyeztetettség	63
1.18.2.1. Árvízveszélyes területek.....	63
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek	63
1.18.2.3. Mély fekvésű területek	63
1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem.....	63
1.18.3. Egyéb	63
1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás).....	63
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	64
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	64
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	64
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	64
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	64
3.1.1. A folyamatok értékelése	64
3.1.2. A tervezési terület és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése.....	65
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	67
3.2. Probléma és értéktérkép.....	67
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	67
3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	67
3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése.....	67
3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése.....	67
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	68
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	68
1.1. Településrendezési javaslatok.....	68



1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	68
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	68
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	68
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	68
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	68
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	68
1.2.1. A változások bemutatása	68
1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása	68
1.2.1.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv változásainak bemutatása	69
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	71
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	71
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	72
2.1. Tájrendezési javaslatok	72
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	72
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	73
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	73
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	74
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	75
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	75
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	76
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	78
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	78
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	78
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	78
3.3. Belső úthálózat	78
3.4. Közösségi közlekedés	78
3.5. Kerékpáros közlekedés	78
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	78
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	79
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	79
4.1. Víziközművek	79
4.1.1. Vízellátás	79
4.1.2. Vízvezetés	80
4.1.2.1. Szennyvízelvezetés	80
4.1.2.2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	80
4.2. Energiaellátás	81
4.2.1. Villamosenergia ellátás	81
4.2.2. Földgázellátás	82
4.2.3. Megújuló energia	82
4.3. Elektronikus hírközlés	82
4.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat	82
4.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	83
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	83



6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	85
7. BEÉPÍTÉSI TERV (és telekalakítás)	86
8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK	87
8.1. Lakásszám és népesség becslés	87
8.2. A közintézmények méretezése	88
8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekelték véleményeinek összefoglalója	89
8.4. Környezeti értékelés	94
8.5. Területi hatásvizsgálat	95
8.6. A területhasználati intenzitás és szintterületi mutató megfelelésének igazolása	95
8.7. A fejlesztésre szánt terület tulajdoni megosztása	97
8.8. A terv megvalósulása esetén várható előnyök	97
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK	98
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK	100
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	111
III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	112
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT	112
M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV volt katonai lőtér területére vonatkozó módosításának LEÍRÁSA	113
M-1 RAJZI MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP	117
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	118
MELLÉKLET	121
1/A MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	121
FÜGGELÉK	122

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
TSZTm-1	Településszerkezeti terv módosítása a volt katonai lőtér területére kiterjedően	m=1:10.000
SZT-2	Szabályozási terv a volt katonai lőtér területére kiterjedően	m=1:2.000

-Alátámasztó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
Vizsgálatok:		
AT	Alaptérkép a tervezési terület lehatárolásával	m=1:2.000
TFBZV	Terület-felhasználási, beépítési és zöldfelületi vizsgálat	m=1:2.000
Tervjavaslatok:		
BVT-I	Beépítési, telekalakítási és környezetalakítási vázlatterv	m=1:2.000
KF-E	Közműfejlesztési javaslat: energiaközművek és elektronikus hírközlés	m=1:3.000
KF-V	Közműfejlesztési javaslat: víziközművek	m=1:3.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretarányoknak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatók ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2018. április



BEVEZETÉS

A MEGBÍZÁS

A munka tárgyát képező, Érd Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a volt katonai lőtér területére vonatkozó módosítását, az önkormányzat megbízásából, a 2012-ben kötött, majd legutóbb 2017 májusban módosított tervezési szerződés alapján készítettük el. A településtervezési munka 2012-ben az előkészítő munkákkal, a szükséges adatok beszerzésével és a szükséges szakági vizsgálatok lefolytatásával indult el. (A mostani tervezési feladat előkészítése, megalapozása azonban különféle előkészítő munkarészekkel már 2007. óta folyik.)

A TERVEZÉS CÉLJA, FELADATA

A tervmódosítás elkészítésének alapvető célja az volt, hogy a volt katonai lőtér területe új (önkormányzati és területtulajdonosi) elképzelések szerinti mielőbb beépülhessen, ezzel összefüggésben ezt megelőzően a területre vonatkozóan hatályba léphessen az új, a jelenleg hatályos megoldásokat felülíró és a tervezett beépítést lehetővé tevő településrendezési tervanyag.

FIGYELEMFELHÍVÁS!

A most dokumentált tervanyag közvetlen tervelőzménye a 2013. 07. hóban elkészült és még ugyanakkor szabályszerűen államigazgatási egyeztetésre bocsátott terv! Jelen dokumentáció annak a tervnek a folytatásaként, az államigazgatási egyeztetés alapján szükségessé vált módosításokat tartalmazza! Tehát jelen dokumentáció e korábbi tervelőzménnyel szerves összefüggésben, annak közvetlen folytatásaként most készült el! Külön kiemeljük még, hogy az e dokumentációban tervezett megoldások lényegüket tekintve a 2013. 07. hóban elkészült, a fejlesztésre szánt terület egészére egységesen elkészült átsorolási megoldások ütemezett megvalósíthatóságát szolgálják, annak I. ütemeként!

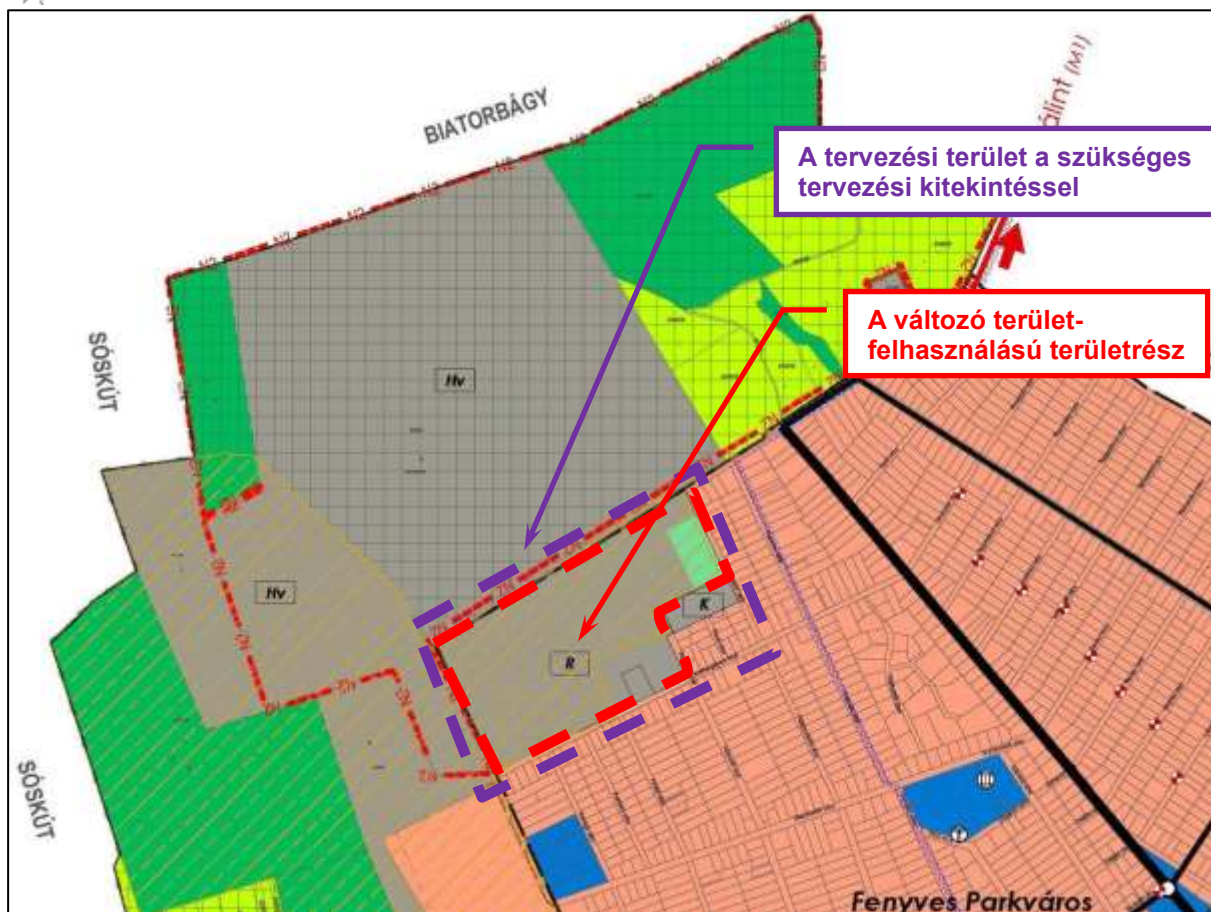
A tervezési feladat tehát a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), a szabályozási terv (továbbiakban: SZT), illetőleg a kiadódó tervi megoldásokkal összefüggően a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) módosításának elkészítése a 314/2012. (XI. 8.) Kormány Rendelet alapján. A TSZT anyagait a teljes munka alátámasztó munkarészeivel együtt a könnyebb hatósági kezelhetőség biztosítására ebben a külön kötetben dokumentáltuk.

Az előzőeken túl a jelen tervdokumentáció kidolgozásának részét képezi még egyéb kapcsolódó kiegészítő feladatként:

- A 2/2005.(I.11.) Korm. Rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességét megelőző egyeztetési eljárás lefolytatásában az előkészítő anyagok összeállításával és tervezői szaktanácsadással történő tervezői közreműködés.
- A TSZT, HÉSZ és SZT elkészítéséhez szükséges Környezeti Vizsgálati (továbbiakban: KV) hatósági eljárás szakmai megalapozását szolgáló Környezeti Értékelés (továbbiakban: KÉ) dokumentáció elkészítése.

A TERVEZÉSI TERÜLET

A területi kiterjedéssel bíró tervezési feladat tervezési területe a TSZT, a HÉSZ és az SZT vonatkozásban egyaránt a volt katonai lőtér és közvetlen környezete 17,0 ha nagyságban az alábbi lehatárolásoknak megfelelően:



TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Elkészülés időpontja
I. fázis: Munkaközi egyeztetési dokumentáció	2013. március
II. fázis: Közigazgatási és önkormányzati egyeztetési dokumentáció	2013. július
I/b. fázis: Megismételt munkaközi egyeztetési dokumentáció	2018. február
II/b. fázis: Véleményezési dokumentáció	2018. április
III. fázis: Végző szakmai véleményezési dokumentáció	később készül el



IV. fázis: Önkormányzati jóváhagyására előkészített, módosított dokumentáció	később készül el
V. fázis: Véglegesített dokumentáció	később készül el

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervdokumentációhoz a vonatkozó jogszabályokban rögzített kötelező alátámasztó munkarészek elkészültek. Ezeknek szöveges munkarészeit az érintett szakági fejezetek tartalmazzák, illetőleg alátámasztásként, magyarázatként esetenként rajzi munkarészek is készültek hozzájuk.

ELMARADÓ FEJEZETEK

A jogszabályban biztosított eltérési lehetőség és Érd Város Főépítésének nyilatkozata alapján a 314/2012. (XI. 8.) Kormány Rendeletben meghatározott tartalmi követelményekkel összefüggésben a dokumentációnál a konkrét munka jellege és a terület adottságai miatt több fejezet elkészítésére nem volt szükség. Ezzel összefüggésben a 314/2012. (XI. 8.) Kormány Rendeletben meghatározott tartalmi követelményekben rögzített fejezetszámozás is értelemszerűen kis mértékben módosult.

EGYÉB MUNKARÉSZEK (TANULMÁNYOK, SZAKVÉLEMÉNYEK)

A munkavégzés során a költségviselő gondoskodott – részben a korábbi tervezési fázisok során, részben most - az alábbi kiegészítő dokumentációk elkészítéséről, melyek megállapításait és egyes konkrét részeit a terv különféle szakági munkarészeibe beépítettük, de a tárgyi dokumentáció részét nem képezik. Ezek az alábbiak:

- A terület környezeti állapotára vonatkozó részletes szennyezettségi felmérési, kutatási dokumentáció.
- A terület környezeti állapotára vonatkozó részletes ökológiai, botanikai és zoológiai felmérési, kutatási dokumentáció.
- Építészeti alátámasztó dokumentáció.



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A tervezési terület Érd Megyei Jogú Város részeként Pest megyében található. A terület a Budapesti Agglomeráció DNy-i részén található. A terület Budapesttől DNy-i irányban, a „0” km-től mintegy 20 km távolságra és autóval kedvező esetben 20-25 percnyi utazási időre található. A terület Érd központi belterületének É-i peremhelyzetű részén található. Emiatt a területen jelentkező ellátási igényeket elsősorban a város más alközponti és központi részein, másodsorban más környező településeken (pl. Budapest) lehet kezelni.

A terület a településen áthaladó országos közutak közül az M0 és M7 autópályák irányából jól megközelíthető. A terület közvetlen vasúti megközelítési lehetőséggel nem rendelkezik. A vasúti tömegközlekedési kapcsolatokat közvetett módon Érd más településrészein, vagy más településeken (pl. Törökbálint) lehet igénybe venni. Vízi és légi megközelítési lehetőséggel szintén nem rendelkezik a terület.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTFK) településre vonatkozó megállapításai vizsgálata során először rögzítenünk kell, hogy a 2014-ben módosult Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT) a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadott koncepcióra épül. Az OTFK-ban megfogalmazott elvek egyrészt az OTRT-ben, másrészt a megyei területfejlesztési koncepción keresztül érvényesülnek, emiatt a tervi megoldások OTFK-val való összhangjának önálló vizsgálata nem szükséges. Elégséges az OTRT-vel és a megyei területfejlesztési koncepcióval való összhang igazolása.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Pest megyei Területfejlesztési Koncepció nem tartalmaz nevesítve meghatározottan Érd Megyei Jogú Városon belül a tervezési területre vonatkozó különleges területi, vagy egyéb megállapítást. A koncepció társadalmi, gazdasági, fenntarthatósági célkitűzéseinek általános megállapításai ugyan természetesen érvényesek e részterületre is, de ezek vagy nem érintik közvetlenül a konkrét településrendezési feladatokat, vagy pedig a rendezési tervben rögzített módosítások érdemben nem befolyásolják ezek megvalósulását. Így a most elkészült terv Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójával való összhangja, a koncepció stratégiai fejlesztési céljaival való összhangja érvényesül.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét, így a tervezési területet is az alábbi területrendezési tervek érintik:

- A 2003. évi (többször módosult) XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTRT),
- A 2005. évi LXIV. (2011-ben módosított) törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BATRT).

Mivel kiemelt térségi terv, azaz a BATRT érinti a települést, így az 5/2012 (V.10.) PM Kgy. sz. rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve nem képezi vizsgálat tárgyát.

A mostani tervek készítése során a települést érintő területrendezési tervek, jogszabályok kötelező elemeit, és előírásait be kell tartani.

A dokumentáció összeállításánál az OTRT és a BATRT térségi övezeteinek lehatárolásához szükséges



adatszolgáltatások megtörténtét, vagy meg nem történtét, továbbá a megküldött adatok felhasználását a következő táblázat foglalja össze:

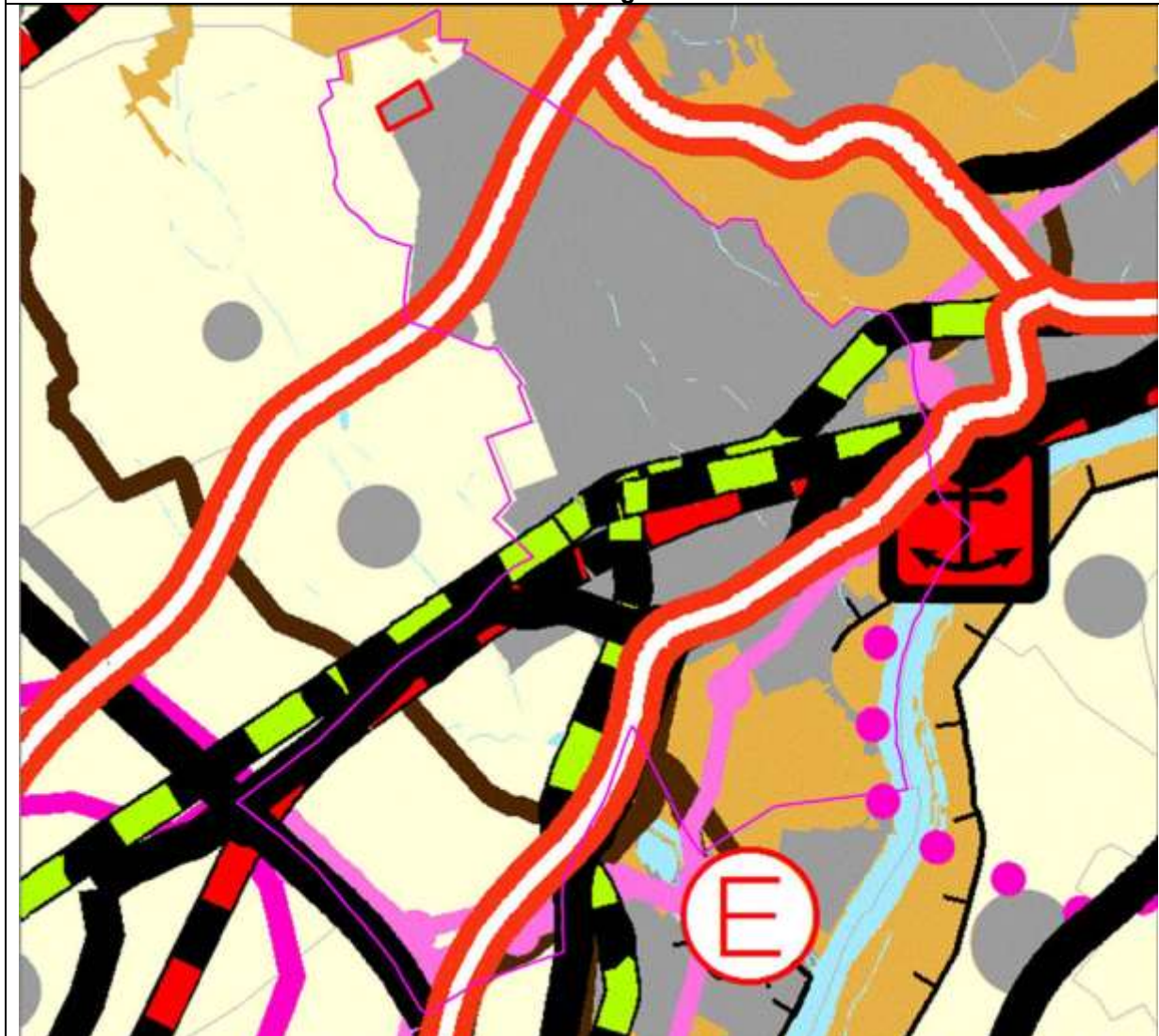
Térségi övezet	Adatszolgáltatásra kötelezett szervezet	Adatszolgáltatás értékelése
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	Adatszolgáltatása alapján a településen nincs sem nyilvántartott bányatelek, sem megkutatott, nyilvántartott ásványvagyon terület.
Magterület	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Ökológiai folyosó		
Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva, ez alapján a tervezési terület nem érintett.
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	FOMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva, ez alapján a tervezési terület nem érintett.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	FOMI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva, ez alapján a tervezési terület nem érintett.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Erdészeti hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	Adatszolgáltatás nem történt, az adatok egyéb alternatív adatforrásból állnak rendelkezésre.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	DINPI	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság Kulturális Örökségvédelmi és Kiemelt Fejlesztési Főosztály Műemléki és Régészeti Osztály	Megadta az érintett ingatlanokat. Az övezeti érintettség ez alapján lett meghatározva.
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Az övezeti érintettségek az adatszolgáltatás alapján lettek meghatározva.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatás nem történt, a terület vélhetően nem érintett.
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatás nem történt, a terület vélhetően nem érintett.
Földtani veszélyforrás területének övezete	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	Adatszolgáltatása alapján a településen nincs nyilvántartott felszínmozgásos terület.
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	HM	A település nem érintett.
Honvédelmi terület övezete	HM	A település nem érintett.
Szőlőkataszter	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály	Az adatszolgáltatás szerint Érd MJV nem borvidéki település, de az érintett földterületeket megküldte, ez alapján a tervezési terület nem érintett.
Gyümölcskataszter	NÉBIH Növénytermesztési és Kertészeti Igazgatóság	Az adatszolgáltatás szerint Érd MJV érintett földterületeit megküldte, ez alapján a tervezési terület nem érintett.



1.3.1. Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az OTrT Érd Megyei Jogú Városra (lila kontúr) és ezen belül a tervezési területre (piros kontúr) vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításai, kötelezően betartandó szabályai a következők.

2.sz. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve:



Az OTrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következők:

- A tervezési terület egésze a települési térségbe tartozik.
- A tervezési területet nem érinti a város igazgatási területét egyébként más településrészeken érintő közlekedési és energetikai elemek.

Az OTrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályai:

„6. § (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

Az OTrT országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:



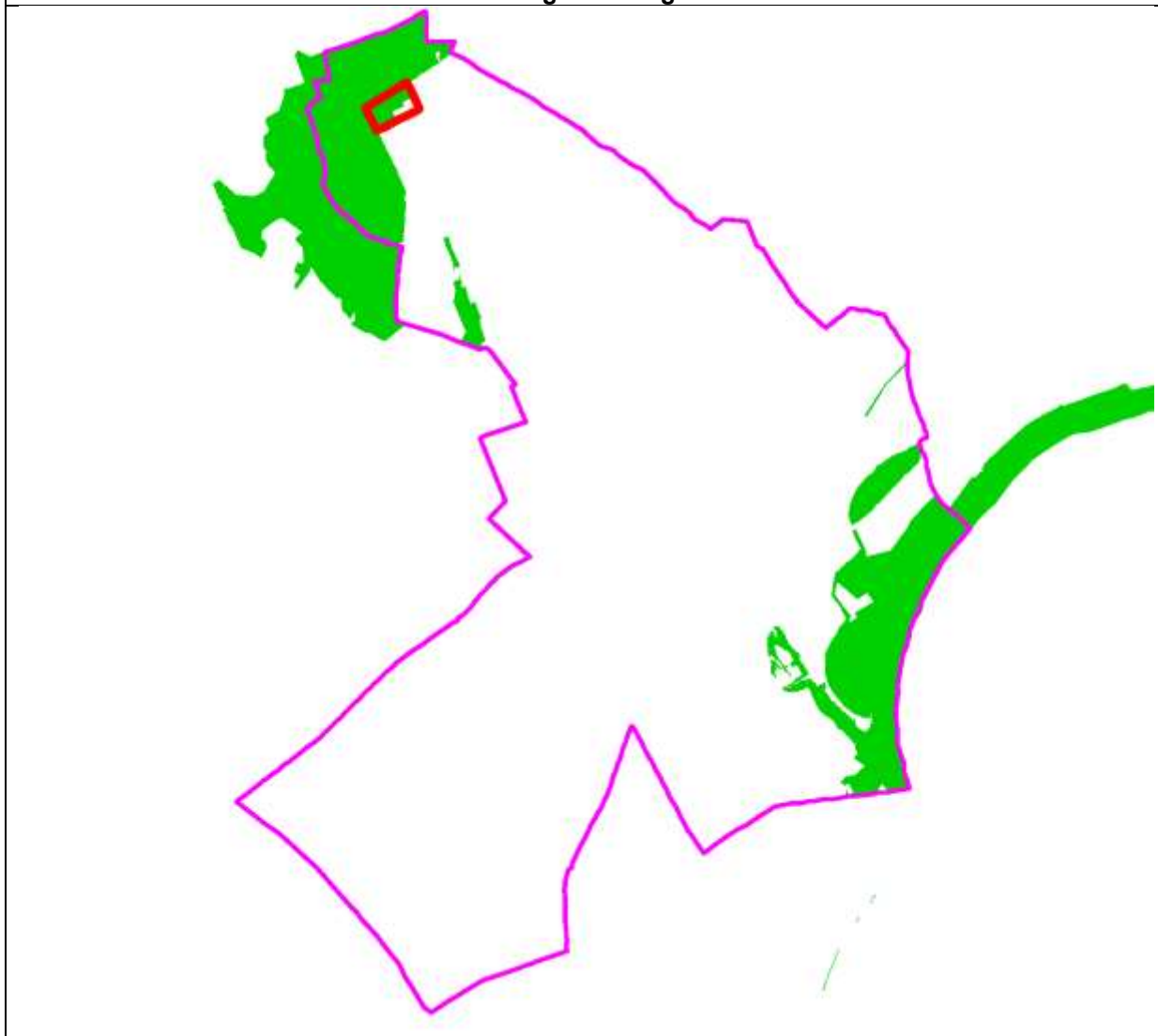
„6. § (6) A településrendezési eszközök készítése során

a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

(7) Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

3/1.sz. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete:



A fenti térkép alapján a tervezési terület É-i és Ny-i részei érintettek az országos ökológiai hálózat övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.



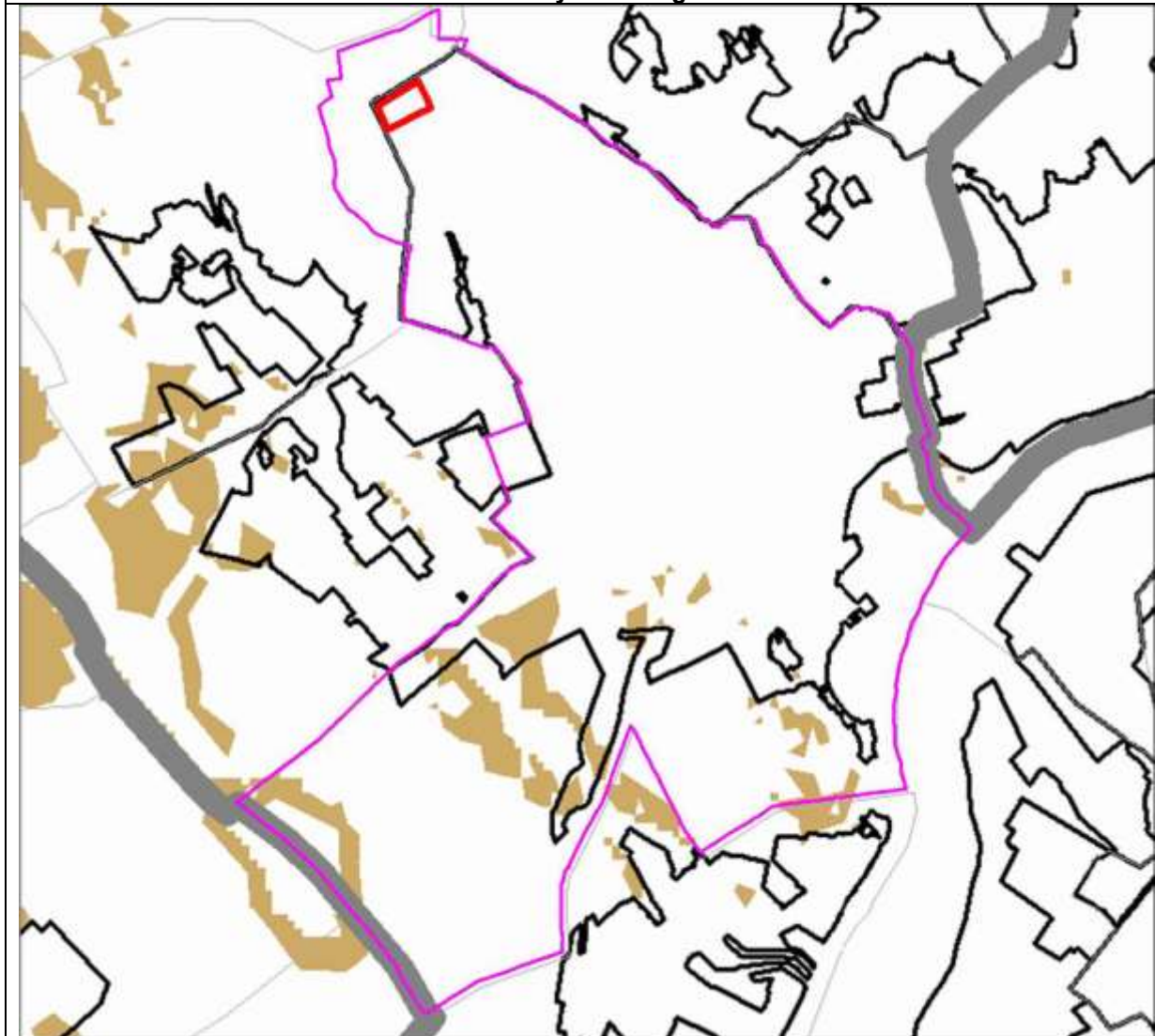
3/2.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.



3/3.sz. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



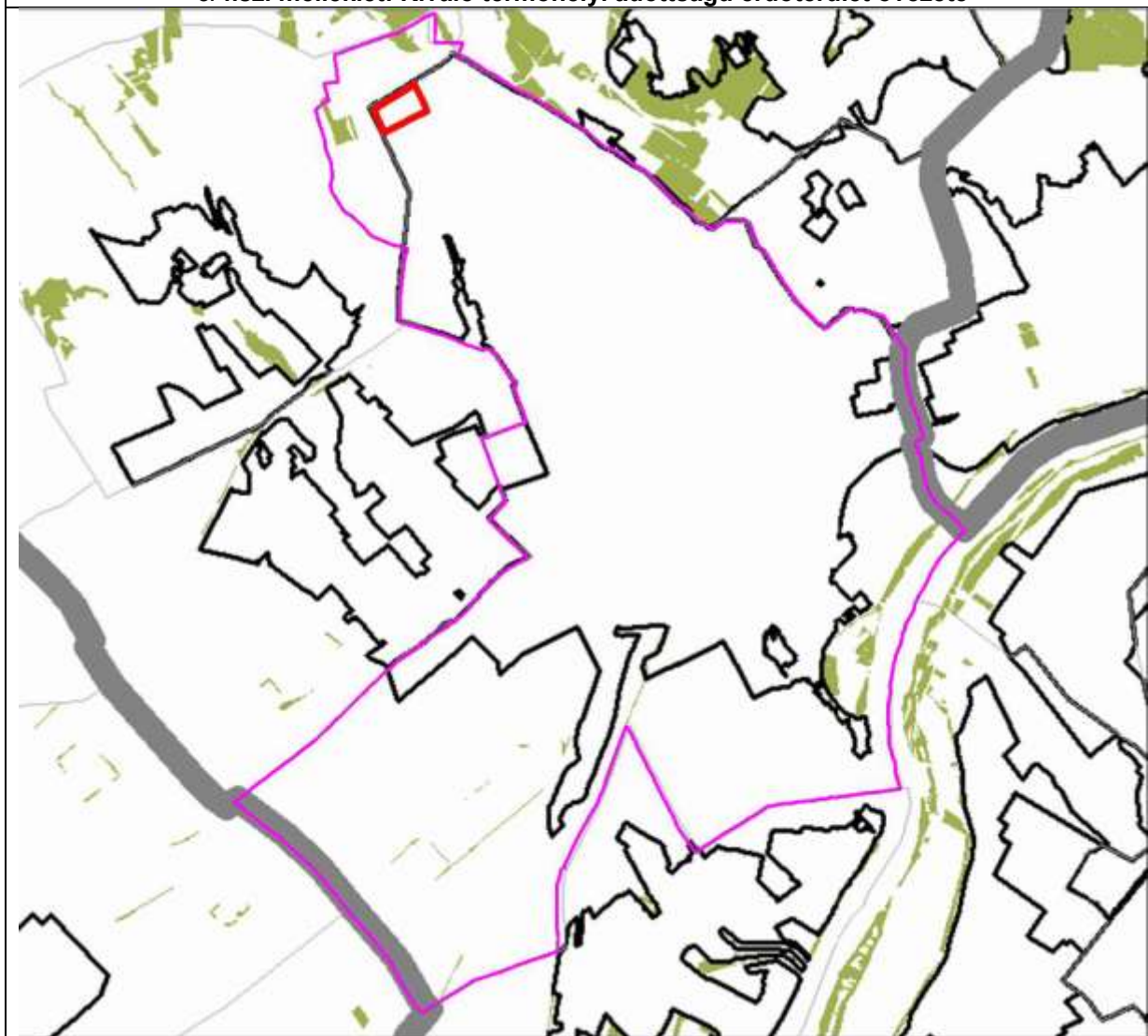
A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.

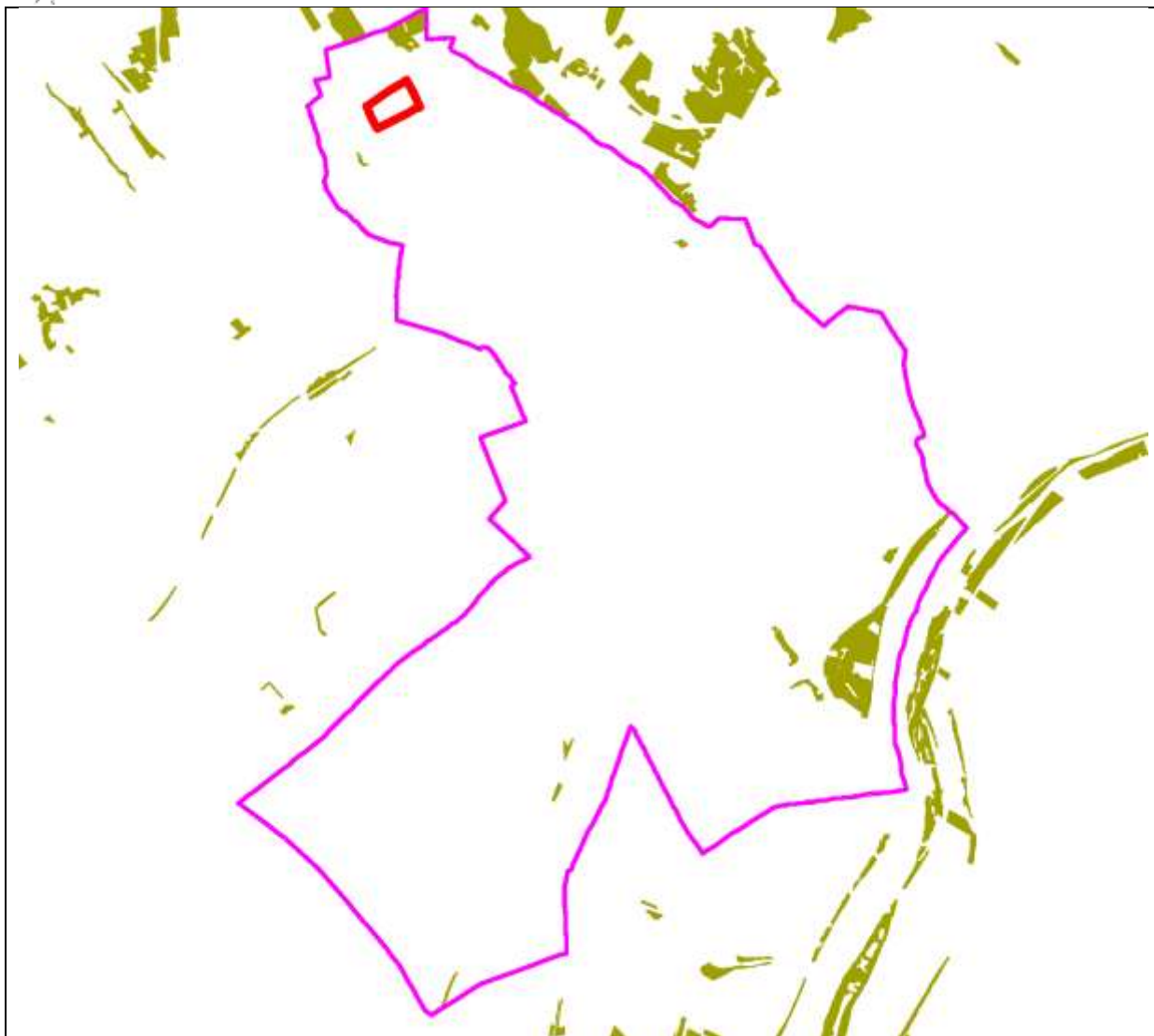
Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„13/B. § A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”



3/4.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete





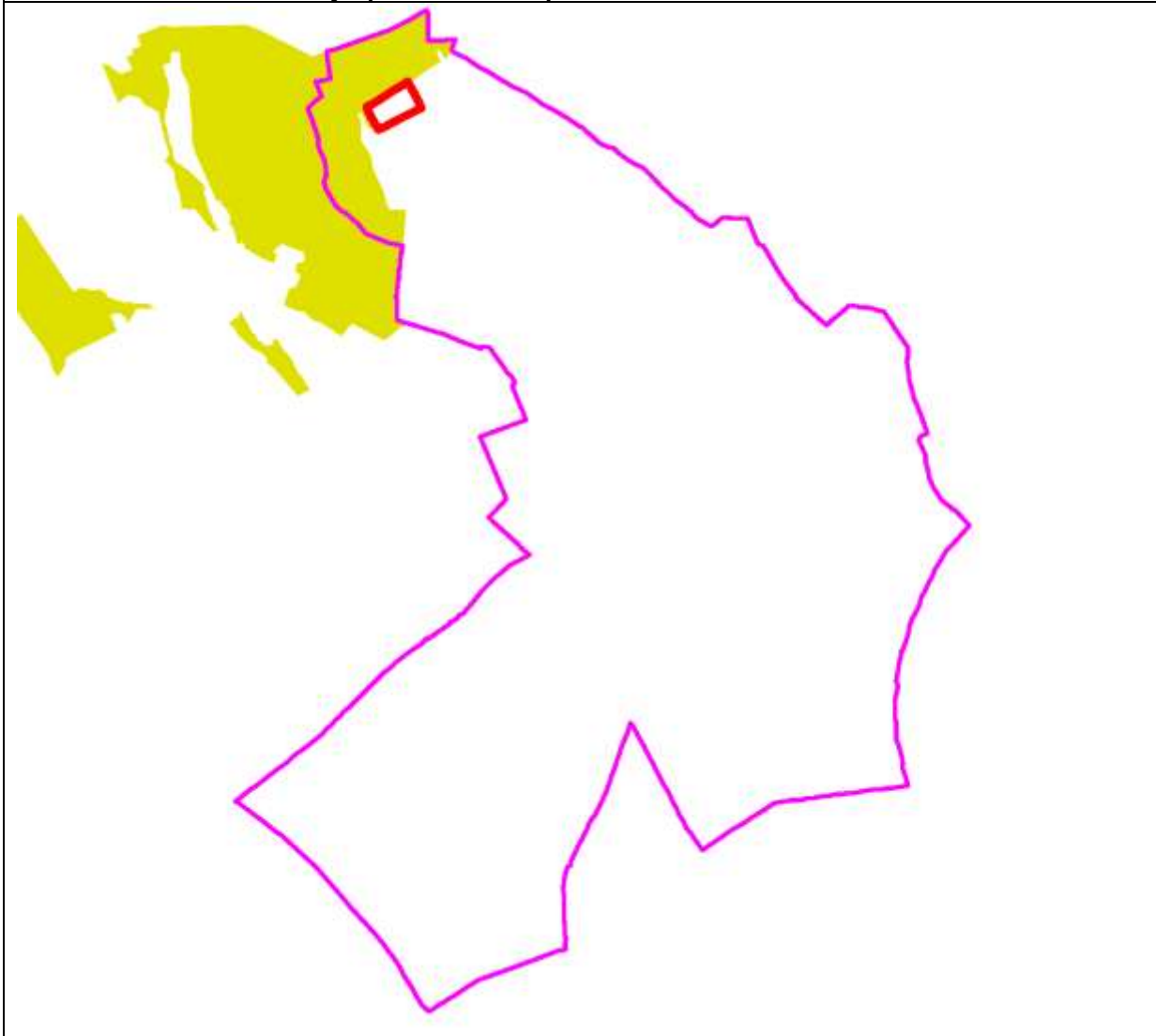
A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

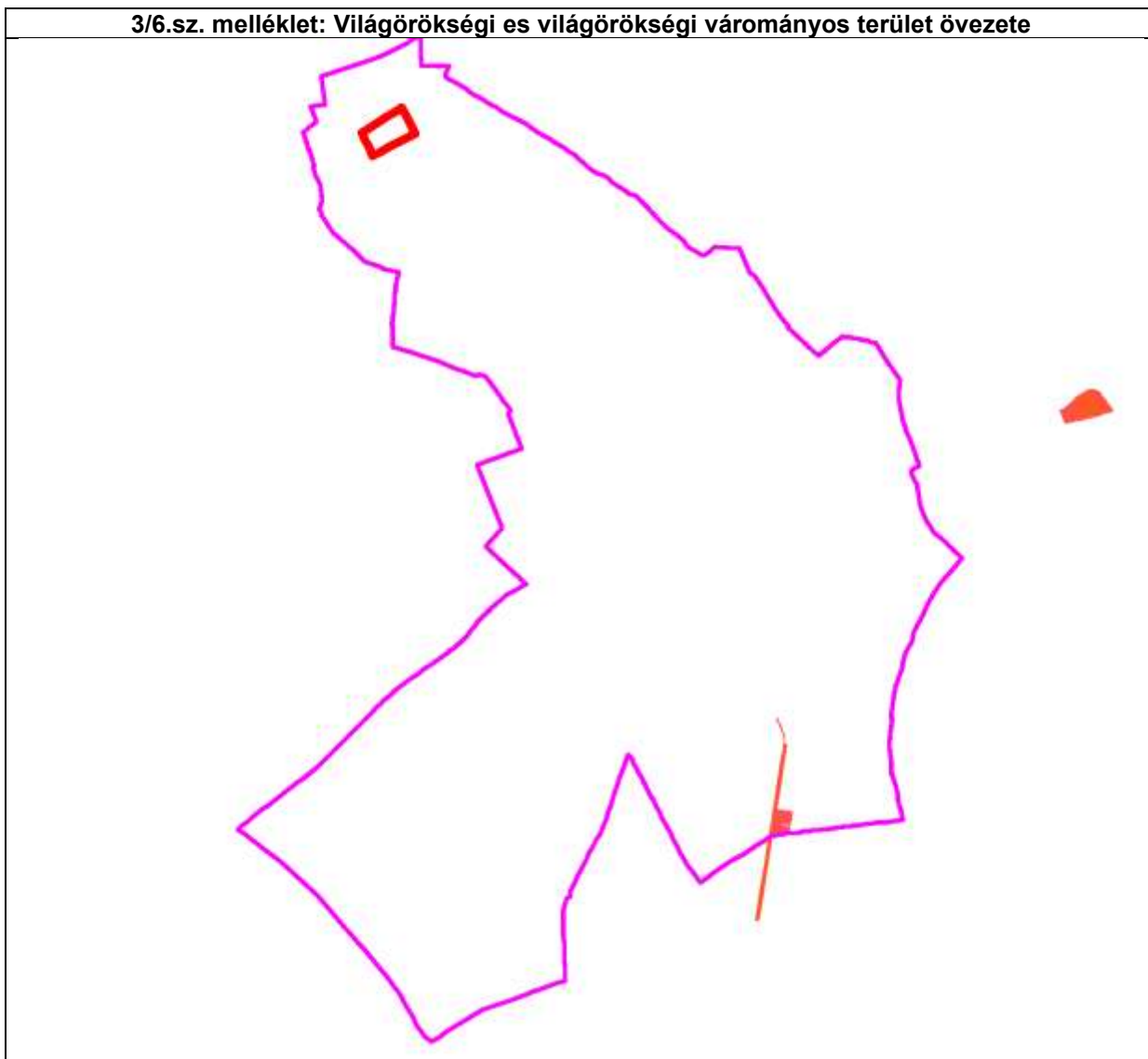
„14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”



3/5.sz. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével.



A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírások:

„14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”



3/7.sz. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete



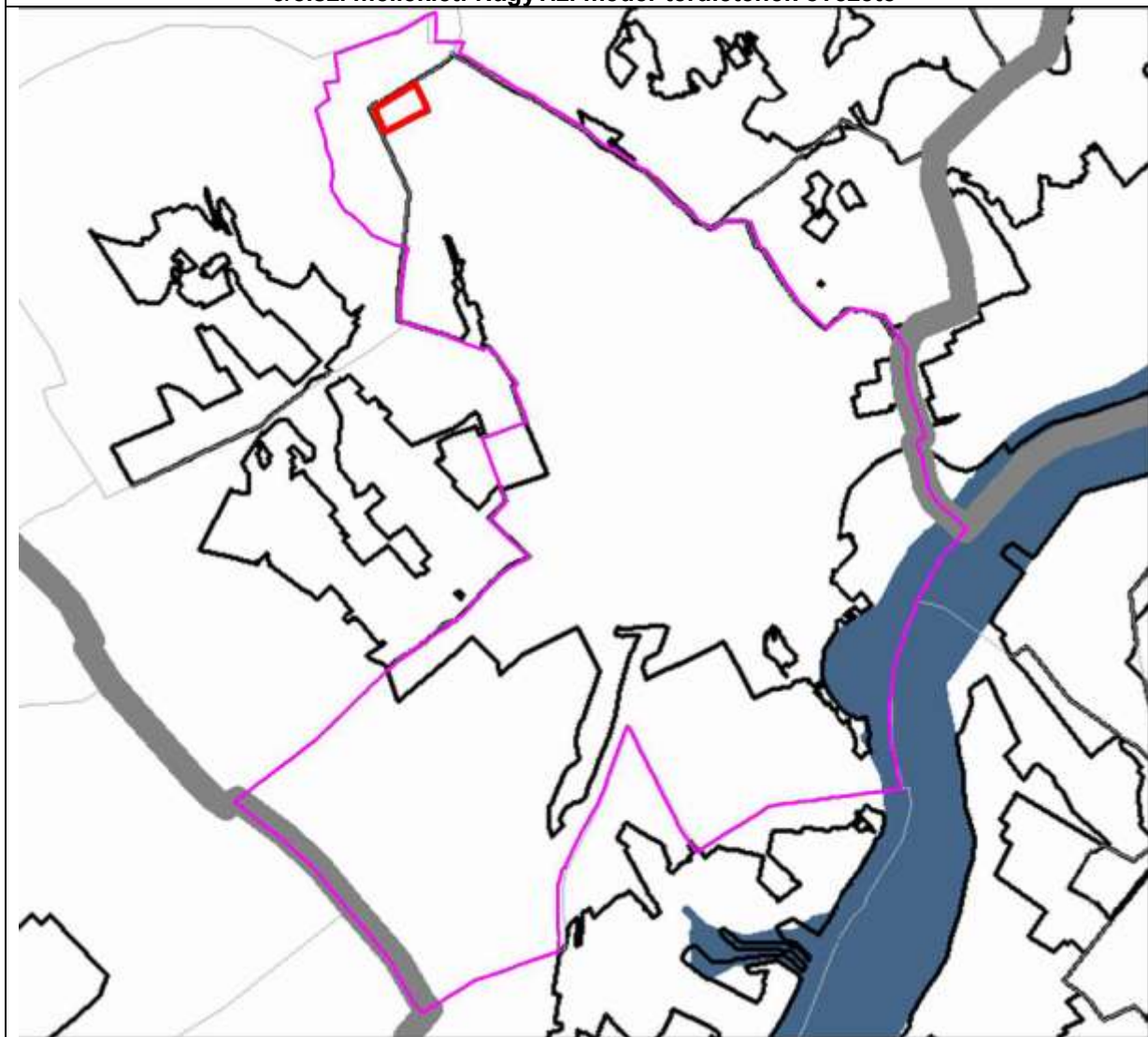
A fenti térkép alapján a tervezési terület egésze érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezete övezetével.

Az erre vonatkozó OTRT előírás:

„15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

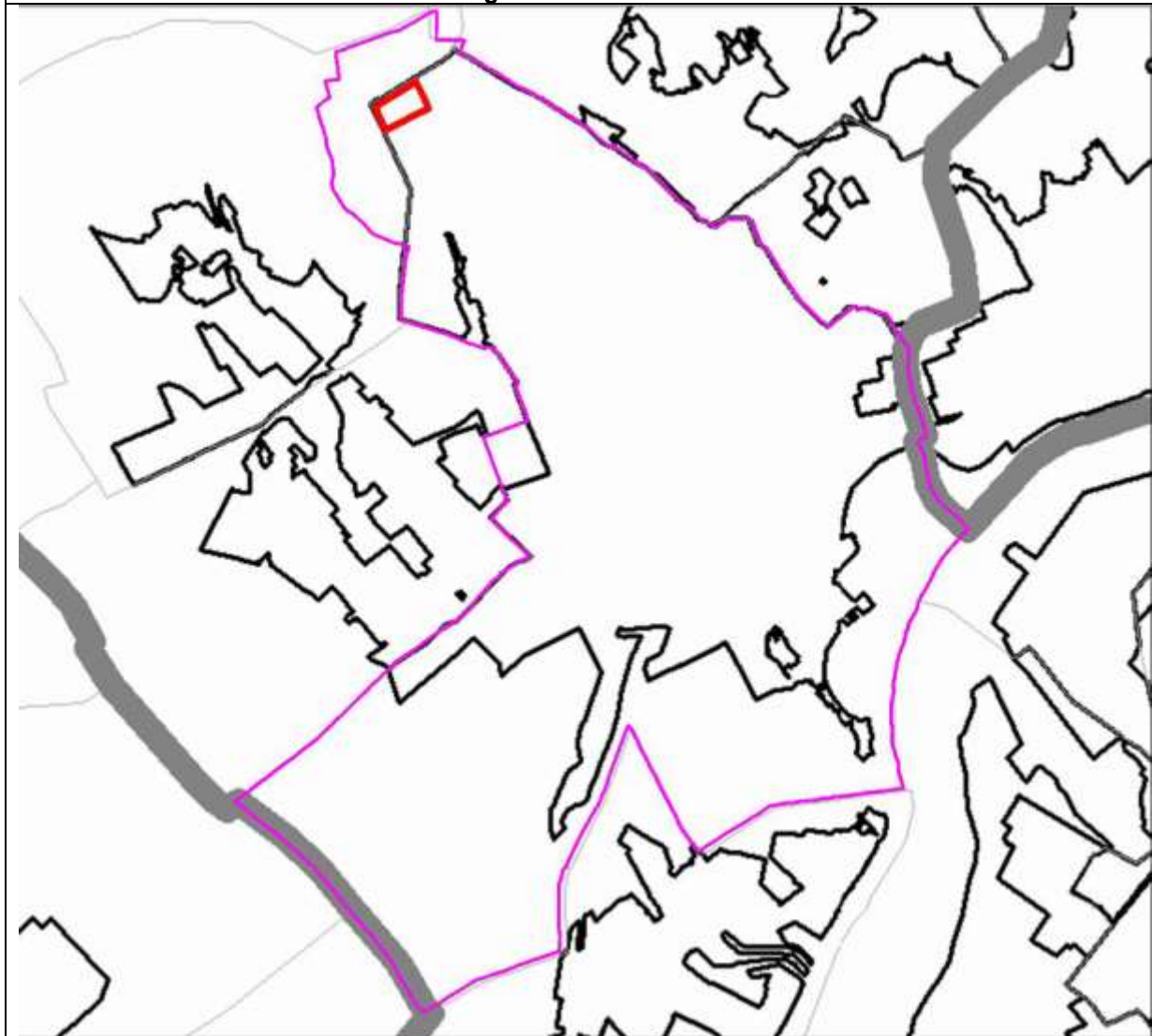


3/8.sz. melléklet: Nagyvízi meder területének övezete





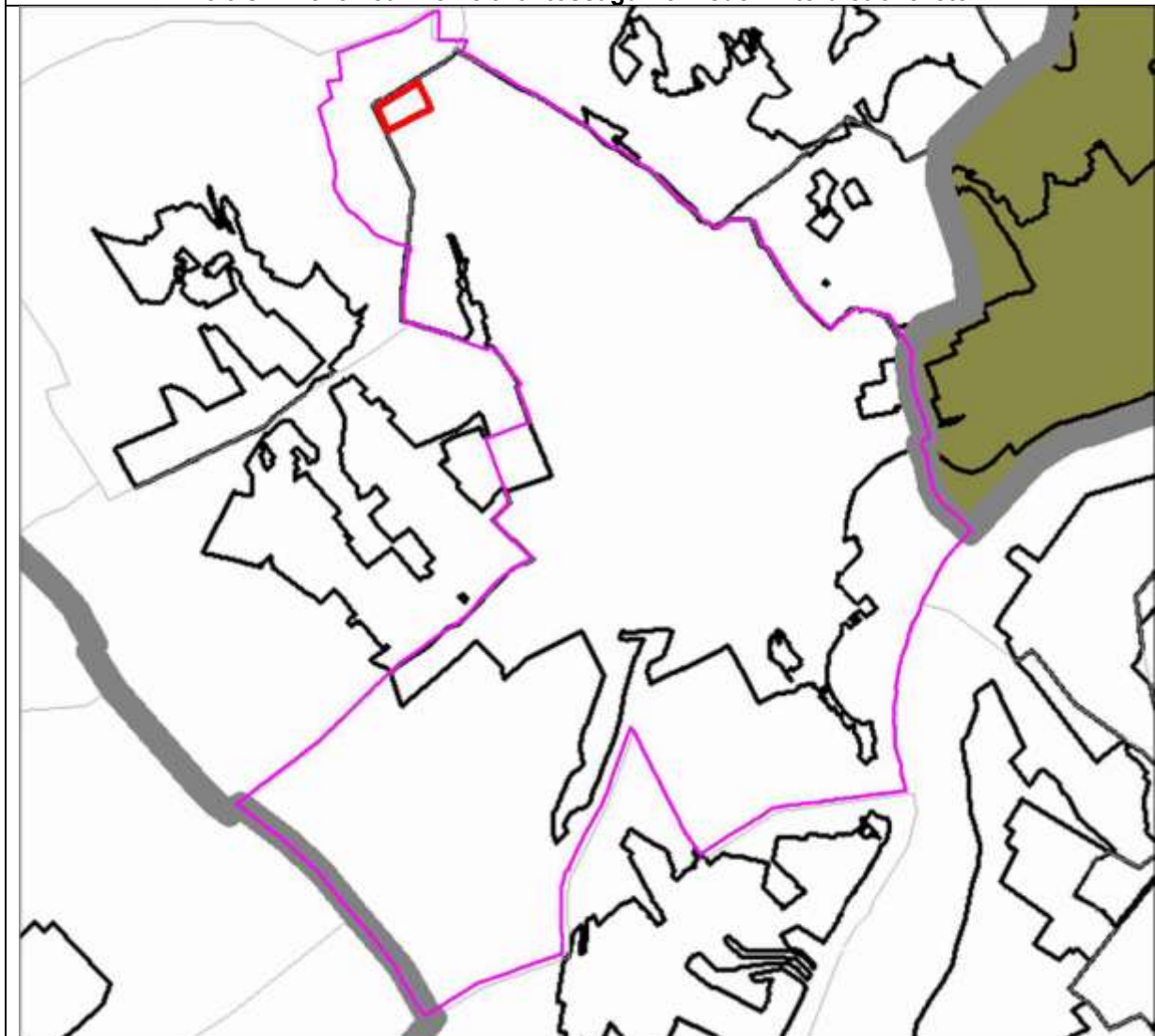
3/8.sz. melléklet: A Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete



A fenti térképek alapján a tervezési terület nem érintett a nagyvízi meder területének övezetével. A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetével.



3/9.sz. melléklet: Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

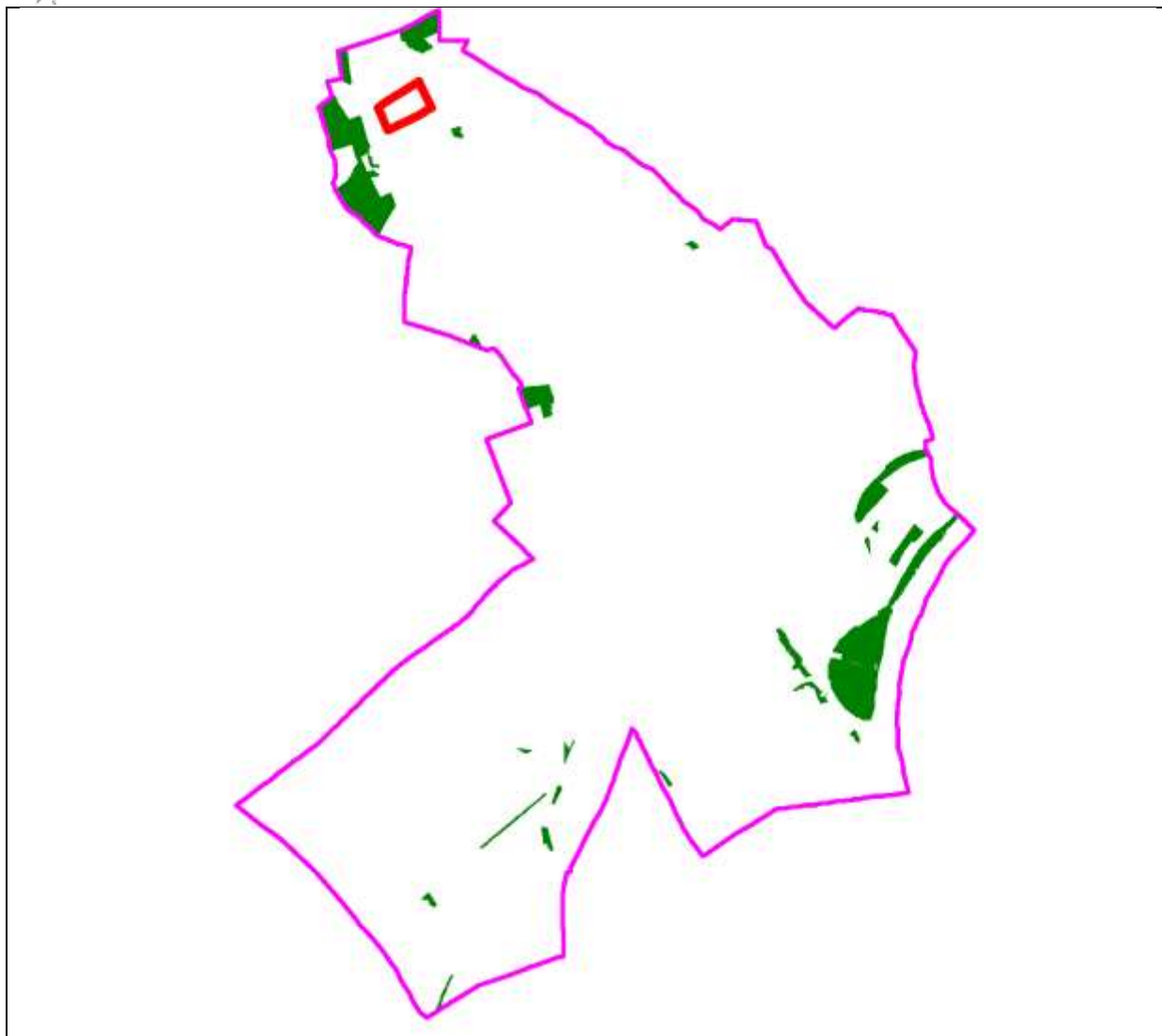


A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetével.

A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 7§ (1) bekezdésében rögzített szöveges követelmény érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

„7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek és a tervezési terület elkülönülését, így a tervezési terület érintetlenségét az alábbi kivonat ábrázolja:



Ez alapján, Érden az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület nagysága 237,17 ha, melynek legalább 95%-a (, azaz 225,31 ha) a tervezés során csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolható. A tervezés terület rajzolati értelemben nem érintik az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek, így a tervi megoldások összhangja e vonatkozásban automatikusan biztosított.

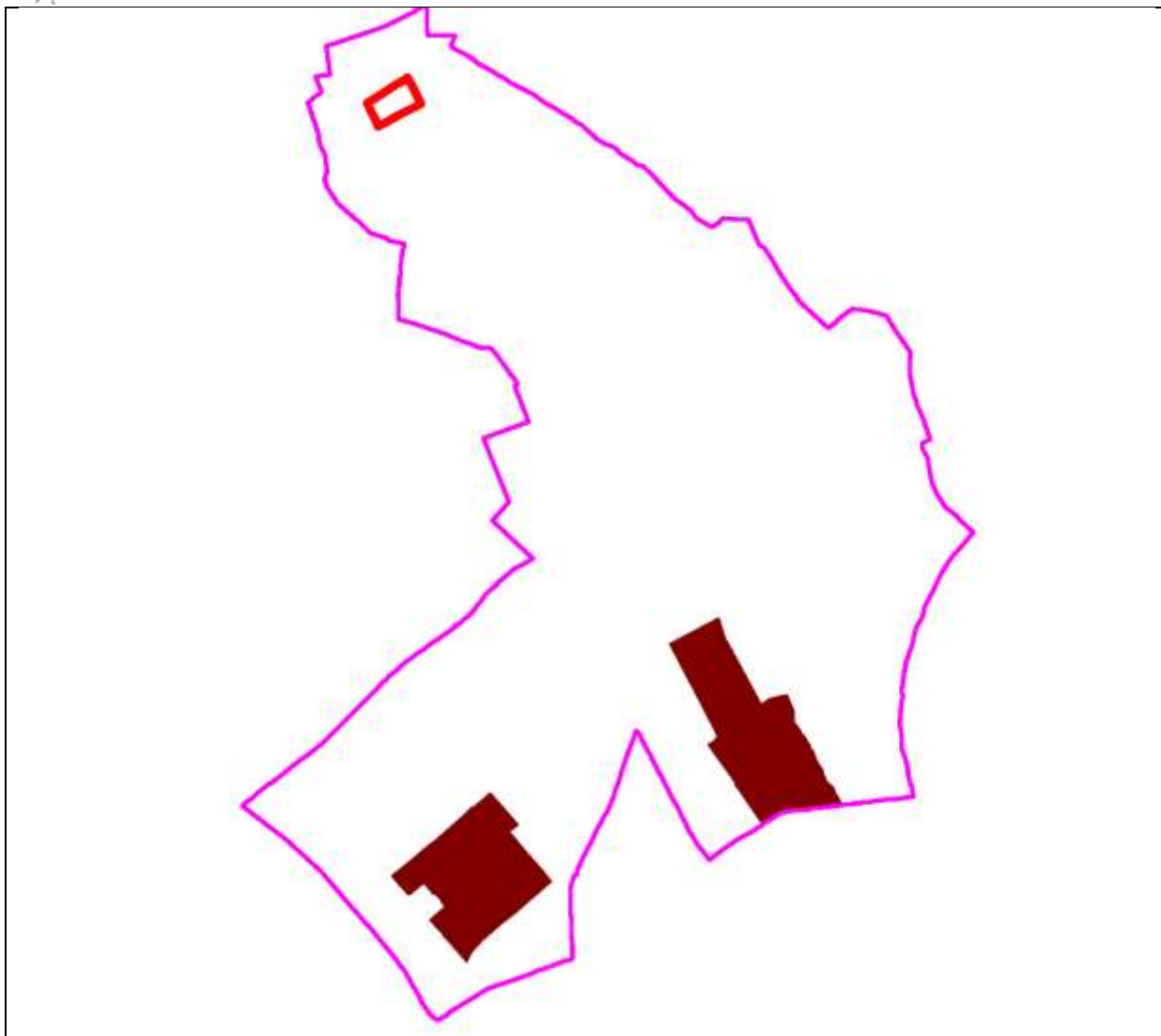
A fenti rajzi érintettségek vizsgálatán túlmenően a tervezés során vizsgálni kell majd az OTrT 8.§-ban rögzített szöveges követelmények érvényesülését is. Ennek szövege a következő:

8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről az illetékes adatszolgáltatók az adatokat megküldték. Ez alapján a rajzi és szöveges adatok alapján kétség nélkül megállapítható, hogy noha a település egyes részei érintettek, de a tervezési terület nem érintett az OTrT 8.§-a által.

A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1. sz. melléklete alapján a település nem tartozik egyetlen borvidékhez sem, továbbá más településrészekben jelöltek néhány területet a szőlőkataszterben regisztrált területként. Gyümölcskataszteri nyilvántartás alapján Érdennek csak külterületi fekvésű egyes ingatlanai vannak nyilvántartva, a tervezési terület pedig belterületi fekvésű, így kizárt a gyümölcskataszteri érintettsége.

A szőlőkataszterben regisztrált területek és a tervezési terület elkülönülését, így a tervezési terület érintetlenségét az alábbi kivonat ábrázolja:



Az OTrT előírásait Érd területén alapvetően a BATrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított, hatályos - BATrT között átmenetileg eltérés van. Ezért a 2014-es OTrT előírásainak való megfelelést és a BATrT-nek való megfelelést is vizsgálni kell majd.

Az OTrT és a BATrT közötti eltérést a 2014-es OTrT 31/B.§-a alapján az alábbiak szerint kell majd figyelembe venni:

„31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1–11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,

c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

k) a BATrT.-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT. kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell meghatározni és alkalmazni.”



1.3.2. Kiemelt térségi terv (BATrT)

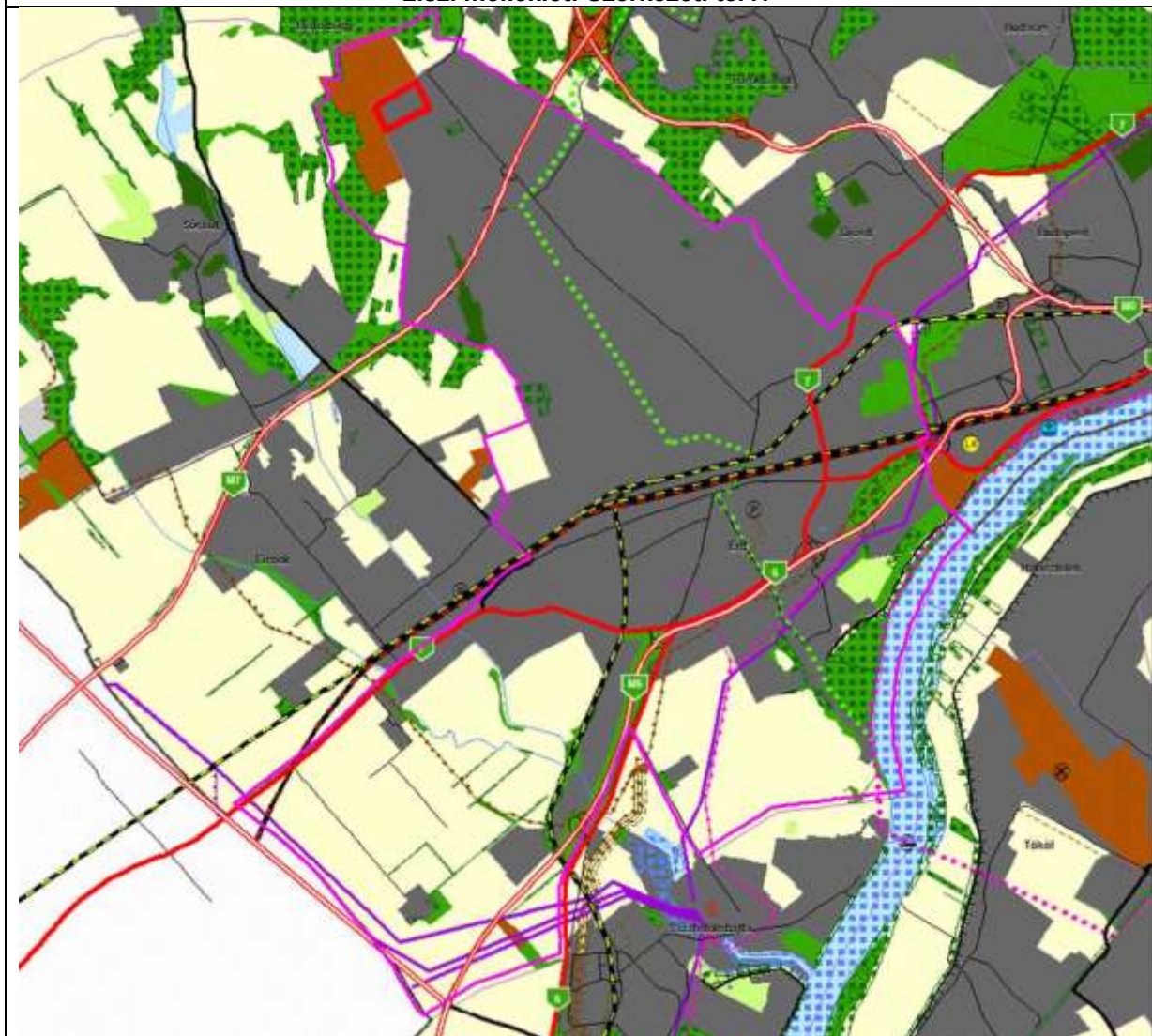
A tervezés során az OTrT-n túlmenően a BATrT előírásait is figyelembe kell venni. A BATrT Érdre vonatkozó rajzi (törvény rajzi mellékleteinek) és szöveges megállapításait, kötelezően betartandó szabályait az alábbiakban részletezzük.

A konkrét BATrT betartandó szabályok ismertetését megelőzően kiemeljük, hogy a MTv. (Az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény) az alábbi kiemelt térségi övezeteket megszüntette, így a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál ezeket már nem kell alkalmazni:

- 3.7. sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.11. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3.12. sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.13. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.14. sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
- 3.15. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.16. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.17. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3.19. sz. melléklet: Vízerosciónak kitett terület övezete
- 3.20. sz. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete

A BATrT 1/3. számú szöveges mellékletének Érdre vonatkozó része:

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

**2.sz. melléklet: Szerkezeti terv:**

Az BATrT 2. sz. mellékletének rajzi megállapításai a következők: A tervezési terület a városias települési térségbe tartozik, egyéb elem nem érinti.

A BATrT térségi területfelhasználási kategóriákra és az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szabályai:

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



(9) A 7000 m² nettó eladótérnél nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény bejárata 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel megközelíthető a meglévő, vagy a tervezett funkció megvalósításával együtt kiépítendő jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva.

6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.

7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)–(6) bekezdés előírásait.

(3) A (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítésnek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzített képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése. A területcseré során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága nem változhat. A területcserét táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértse társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

8. § (1) A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki.

(2) A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

9. § (1) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az egyedi építmények elhelyezkedését a 2. számú (térképi) melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig az 1/2. számú melléklet tartalmazza.

(2) Az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények kialakítását az OTRT 1/1–10. számú mellékletében, valamint az e törvény 1/2. számú mellékletében megjelölt települések közigazgatási területének érintésével és a 2. számú (térképi) melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

10. § A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyeztet a vízgazdálkodás érdekeit.

A tervezési terület tervezett megoldásaival kapcsolatban a fenti előírások közül az 5.§ (2), (4) és (5) bekezdéseinek előírásait kell figyelembe venni.

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

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

A tervezési területén történő bármilyen változtatást -, mivel a terület már most is a városias települési térség része - a fenti táblázatban szereplő értékek közül egyik korlát sem érinti.

A tervezési területnek az egyéb rajzi mellékletekkel való érintettségének összefoglaló táblázata:

-	3.1. sz. melléklet	Magterület
-	3.2. sz. melléklet	Ökológiai folyosó
x	3.3. sz. melléklet	Pufferterület
x	3.18. sz. melléklet	Földtani veszélyforrás terület
-	3.21. sz. melléklet	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület
-	3.22. sz. melléklet	Honvédelmi terület
-		Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

x= érintett; -= nem érintett



3.1. sz. melléklet: Magterület övezete
3.2 sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete,
3.3. sz. melléklet: Puffer terület övezete:



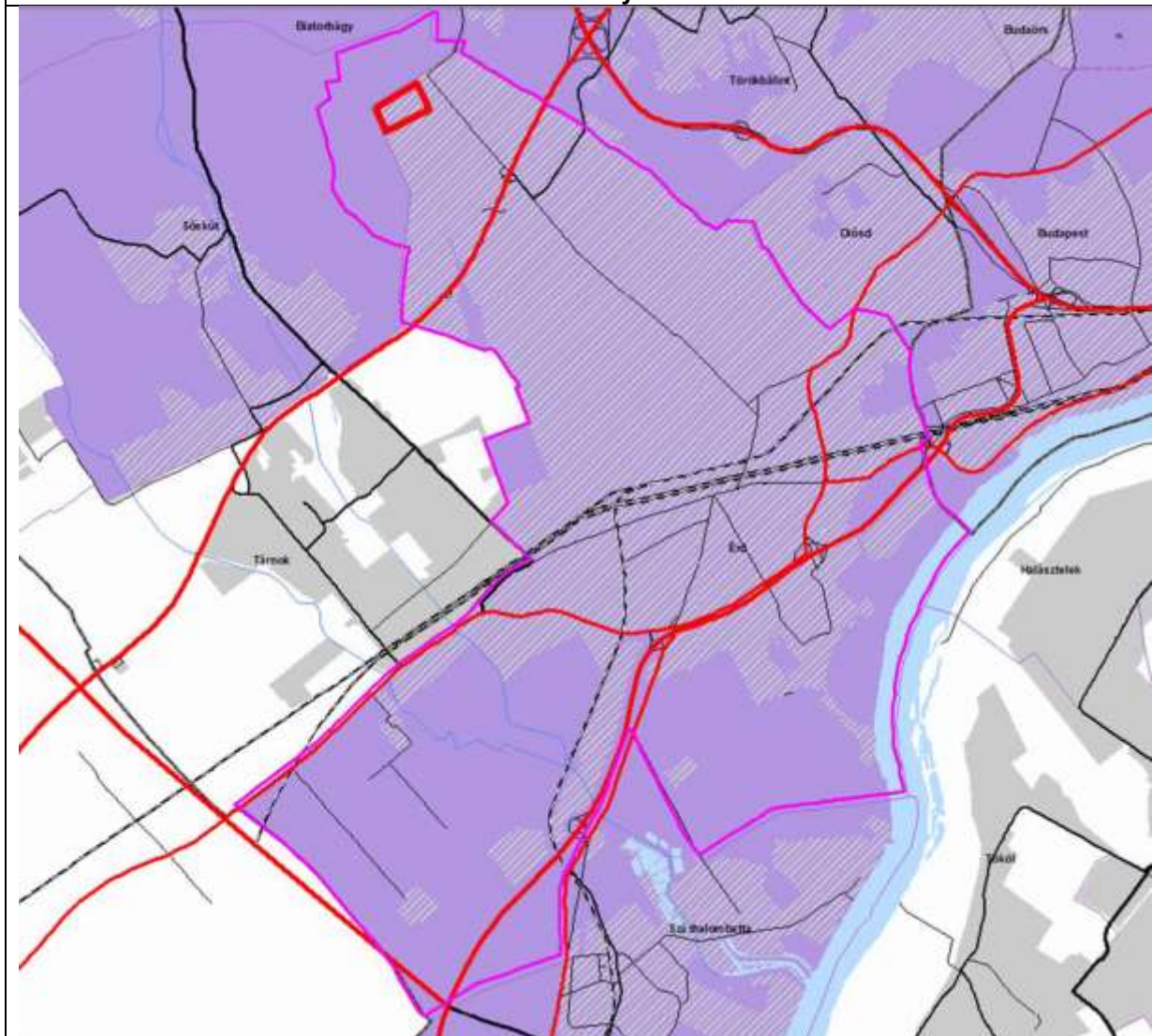
A fenti térkép alapján a tervezési terület É-i és Ny-i részei érintettek a puffer terület övezetével.

A pufferterület övezetére vonatkozó OTRT előírás:

„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”



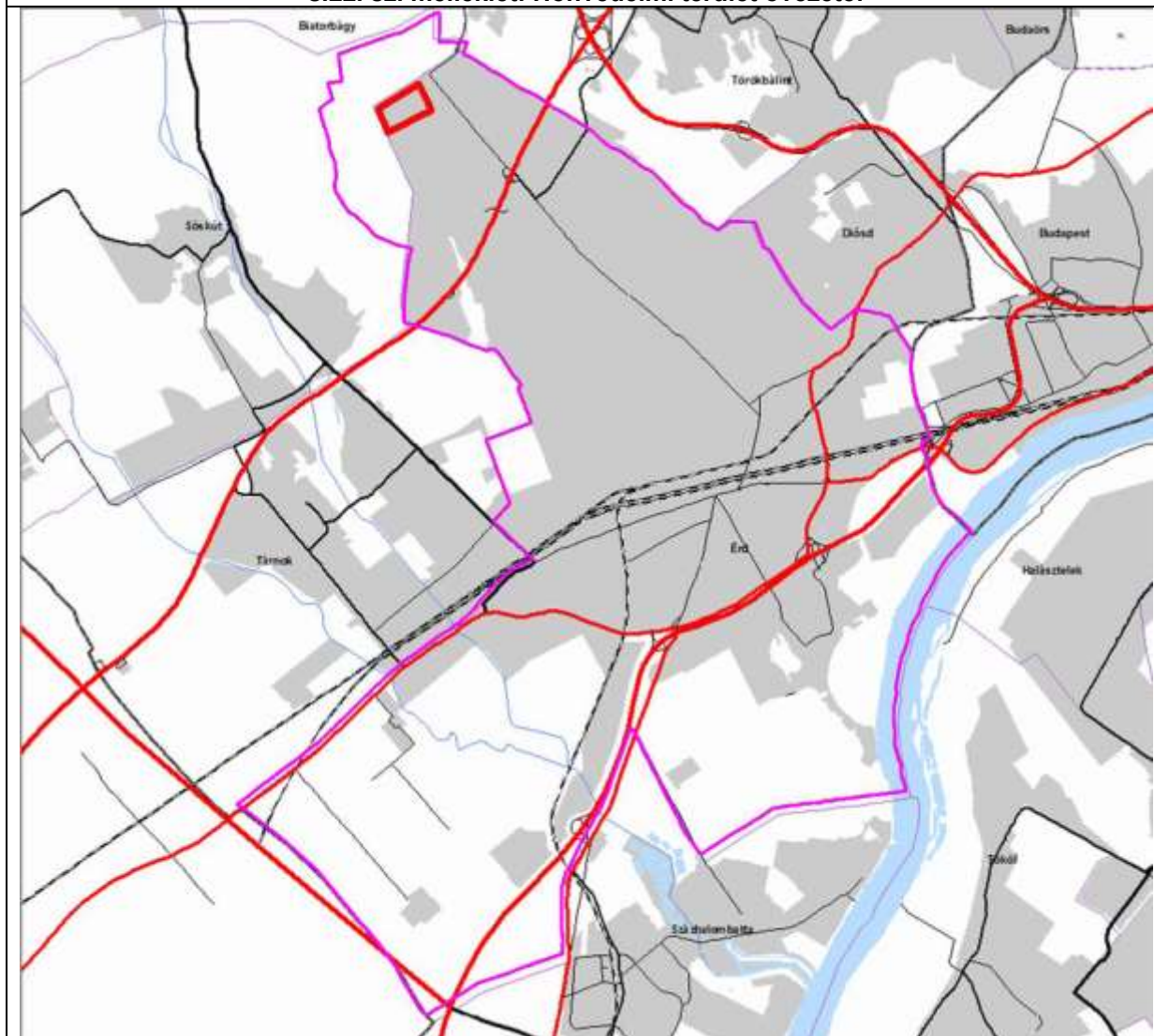
3.18. sz. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete:



A fenti térkép alapján a tervezési terület érintett a földtani veszélyforrás területének övezetével. Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya tervhez adott adatszolgáltatása alapján a településen nincs nyilvántartott felszínmozgásos terület.

A földtani veszélyforrás területének övezetére vonatkozó OTRT előírások:

„25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.
(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

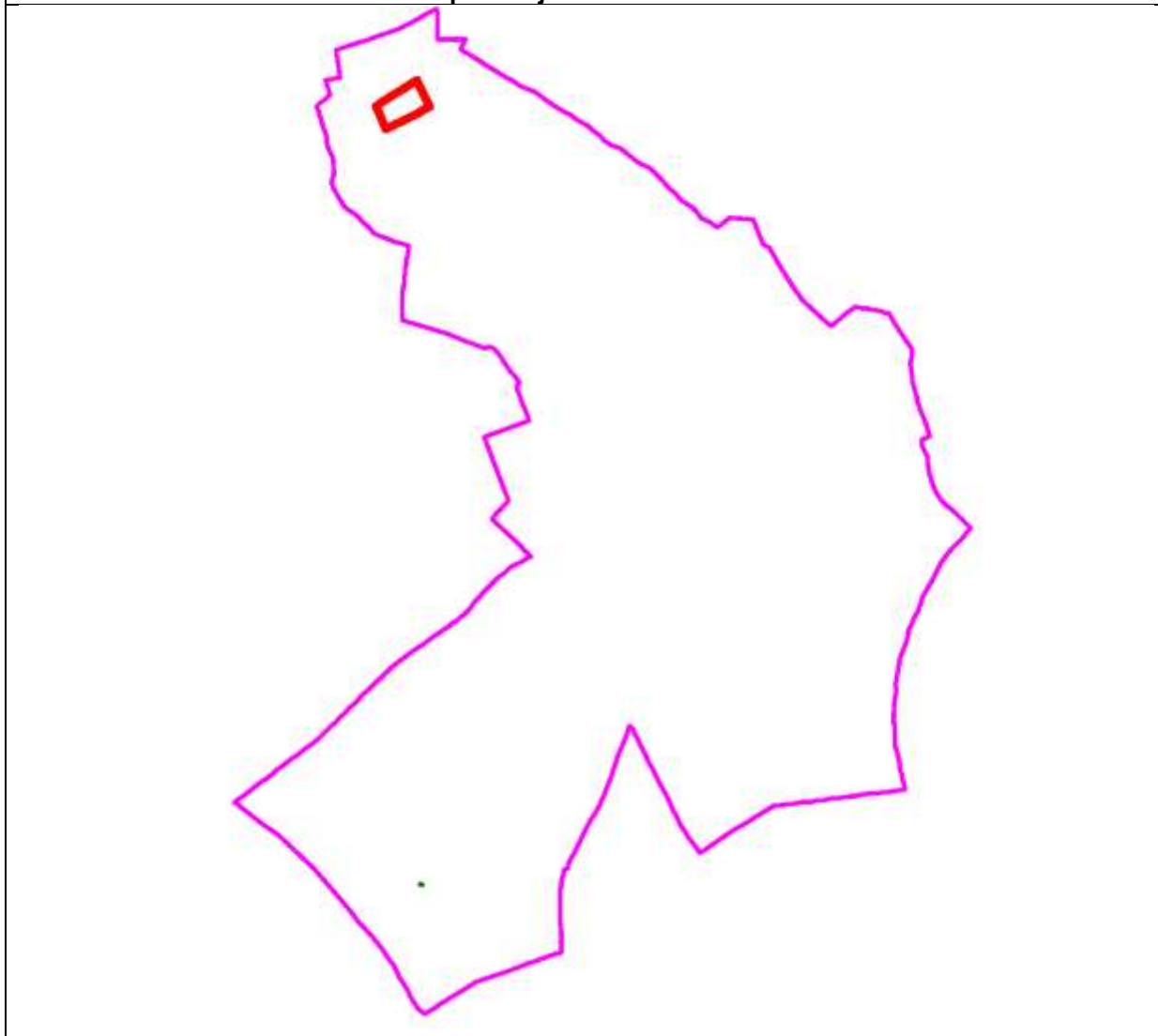
3.21. sz. melléklet: Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete**3.22. sz. melléklet: Honvédelmi terület övezete:**

A fenti térkép alapján a tervezési terület nem érintett a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetével és a honvédelmi terület övezetével.

Ezen felül vizsgálni kell még az alábbi két, az OTrT által megállapított, de a BATrT-ben még nem létező, rajzilag nem meghatározott, megyei tervi övezet előírásait is.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete:



Mivel a tervezési terület és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete egymástól elkülönül, azaz e vonatkozásban nincs érintettség.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete vonatkozó OTrT előírása:

„19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”

Az adatszolgáltatás alapján a település nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével, így a tervezési terület sem érintett e vonatkozásban.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete vonatkozó OTrT előírásai:

„19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításai

A tervezési területet Érd Város saját közigazgatási területe veszi körbe, továbbá jelenleg hatályos településszerkezeti terve frissnek minősül, mely a szomszédos települések adottságainak figyelembe vételével készült el, ezért a szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapításait jelen tervezés során szükségtelen vizsgálni.



1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.5.1.1. Településfejlesztési koncepció

A mostani terv elkészítését is a város településfejlesztési koncepciójának önkormányzati jóváhagyása alapozza meg. A koncepciót a város közgyűlése a 214/2014. (IX. 18.) KGY. határozattal hagyta jóvá.

A jelenleg hatályos településfejlesztési koncepció a tervezési területre vonatkozóan konkrét célzott megállapításokat nem tesz, azonban a tervezési területet is magába foglaló érintett településrészre, azaz a Parkváros egészére érvényes megállapítások a következők:

„2.3.2. A KULTURÁLIS ÉS KÖZMŰVELŐDÉSI SZOLGÁLTATÁSOK KORSZERŰSÍTÉSE ÉS FEJLESZTÉSE

... Nem került kiépítésre a kulturális intézmények infrastruktúrája az alközpontokban, vagy elavult intézményekben működnek a Parkvárosban, Érdligeten és az Ófalu frekventált helyein.

3.1.1. EGÉSZSÉGÜGYI ALAP- ÉS SZAKELLÁTÁS INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSE

...

- Egészségház kialakítása Fenyves Parkvárosban

3.2.1. SZEGREGÁCIÓVAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK FELSZÁMOLÁSA, SZOCIÁLIS CÉLÚ REHABILITÁCIÓJA

... Szegregációval veszélyeztetett terület négy található a városban. A város hátrányos helyzetű lakossága Parkvárosban és Ófaluban él. Cél, hogy ezeknek a területeknek az elszigetelődését megállítsa a város. Szociális rehabilitációval összekapcsolt komplex programok kidolgozása szükséges, melyek infrastrukturális felzárkóztatáson és a lakókörnyezet, épületállomány megújításán túl kezelik a meglévő társadalmi problémákat (alacsony végzettségűek és jövedelműek magas aránya, kedvezőtlen egészségügyi helyzet), szociális biztonságot teremtenek és javítják az életminőséget.

3.2.3. REKREÁCIÓS ÉS SPORTFEJLESZTÉSEK

... Érd Parkvárosban tervezett beruházás egy igényes, egészséges és mozgásban gazdag életmódot lehetővé tevő sportcentrum létrehozása. Az infrastruktúra kiépítése generálja a sportoktatás fejlesztését, kínálatának bővítését, illetve nívós sportrendezvények, versenyek rendszeres megrendezésének lehetőségét.

...

- Parkvárosi Sportcentrum kialakítása

2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

... A célrendszer kialakításakor olyan hiányosságok megszüntetésére helyezte a város a hangsúlyt, melyek a település mindenegyes városrészének a fejlődését biztosítják. A kapcsolódási pontokat az alábbi táblázat szemlélteti.

Rész cél/Településrészek	Parkváros
1.1. Területfelhasználási hierarchia fejlesztése	X
1.2. Környezetminőség javítása	X
1.3. Települési épített és természeti értékek védelme és fejlesztése	X
1.4. Közlekedésfejlesztés	X
1.5. Energiahatékonyság és a fenntartható fejlődés elvének alkalmazása a városi üzemeltetés területén	
2.1. A helyi gazdaság erősítése, a mikrovállalatok és KKV-k versenyképességének javítása	X
2.2. Makro-kapcsolati súlypontosság kihasználása, rátelepülő gazdasági és logisztikai tevékenységekkel	
2.3. Mikrotérsgyi szerepkör erősítése	X
2.4. Idegenforgalmi és rekreációs célú fejlesztések megvalósításának ösztönzése	X
3.1. Humán intézményrendszer infrastrukturális fejlesztése	X



3.2. Életminőség fejlesztése, identitástudat erősítését célzó fejlesztések	X
--	---

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

... A város déli oldalán fellelhető az országosan védett természeti terület és az érdi Kakukk-hegy természetvédelmi terület. Tájképvédelmi területként nyilvántartott a Parkvárosi településrész keleti része, illetve a Tusculanum városrész keleti része, a Beliczay-sziget és Kakukk-hegy. Ex lege védelem alatt áll a Földvár a Sánc hegyen és a Halomsírmező. Helyi természetvédelmi védettség alatt áll a Berza-hert, a Czabai-kert, az érdi idős tölgyfa, kaptárfülkék, Fundoklia-völgy, karsztos aszónvölgy.

... Az élhető települési környezet, a hagyományos kertvárosias térszerkezet, az ófalui turisztikai potenciál erősítése, a dunaparti és parkvárosi sport és rekreáció, az átmenő forgalomtól mentes, gyalogközlekedést preferáló zöldebb belváros eléréséhez és az intézményhálózat fejlesztéséhez kapcsolódóan egyaránt megjelenik részcélként az értékfejlesztés és az értékvédelem.”

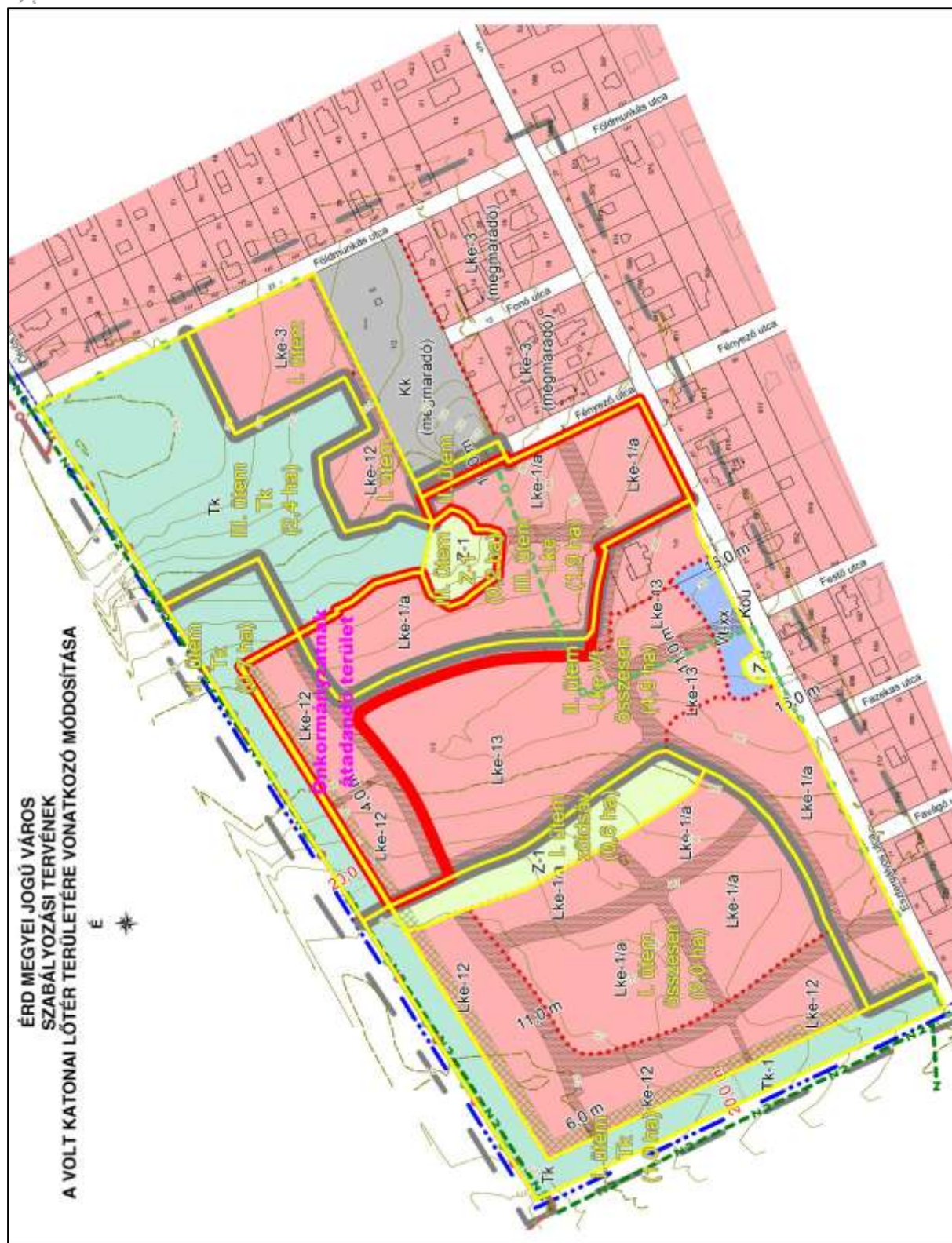
1.5.1.2. Integrált Városfejlesztési Stratégia

Érd Megyei Jogú Város 215/2014. (IX. 18.) KGY. határozattal elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiája, nem határozott meg a volt katonai lőtér területére érvényes, az e tervezésnél betartandó elemeket. Az ITS csak regisztrálja a területre vonatkozó fontosabb ismereteket. Így például az akcióterületeken kívül végrehajtandó, a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések - hálózatos projektek között „A” típusú hálózatos projektek között a Parkváros városrészt érintő „A” típusú Hálózatos projektként emlékezik meg a területről.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Érd Város Önkormányzata és a GEOID-PLD Kft. által eredetileg 2012. májusban kötött, de 2017. januárban részlegesen módosított településrendezési szerződés van érvényben a tervezési területre vonatkozóan. E munka e szerződéses megállapodás alapján készül.

A hatályos településrendezési szerződési változat jelenleg érvényes, e tervet meghatározó műszaki alapját, illetve a korábbi szerződéshez képest történt legfontosabb változtatást az alábbi térképkivonat és táblázat szemlélteti, mely a terület hasznosítási lehetőségét valamint beépítési ütemezését rögzíti.



Érd volt Lőtér - 1/3 és 1/4 hrsz – terület-kimutatás

Tervezett végső állapotban	Fejlesztő	Önkormányzat	Egyéb magán-tulajdonos
Lke-1/a	59392	35835	20954
Lke-3 vagy Lke-12	6398	6398	0
Lke-12	28788	20266	8522
Lke-13	21798	21798	0
Vt-xx	2086	1885	0
KÖu-1	682	0	682



Z-1	8400	8400	0	0
Tk-1	41246	41246	0	0
összesen:	168790	135828	30158	2804
Tervezett I. ütemben				
Lke-1/a	23313	23313		
Lke-3 vagy Lke-12	6398	6398		
Lke-12	20266	20266		
Lke-13				
Vt-xx				
KÖu-1				
Z-1	5943	5943		
Tk-1	3094	3094		
összesen:	59014	59014	0	0
Tervezett II. ütemben				
Lke-1/a	16956	12522	1831	2603
Lke-3 vagy Lke-12				
Lke-12	8522		8522	
Lke-13	21798	21798		
Vt-xx	2086	1885		201
KÖu-1	682		682	
Z-1	219	219		
Tk-1	10240	10240		
összesen:	60503	46664	11035	2804
Tervezett III. ütemben				
Lke-1/a	19123		19123	
Lke-3 vagy Lke-12				
Lke-12				
Lke-13				
Vt-xx				
KÖu-1				
Z-1	2238	2238		
Tk-1	27912	27912		
összesen:	49273	30150	19123	0

1.5.3. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

A tervezési területre vonatkozóan egyebek mellett az „Érd Megyei Jogú Város Parkváros, Dobogó szabályozási tervének előkészítéséhez szükséges városrendezési tanulmányterv” címmel készült tervelőzményi munkákra alapozva készítettük el ezt az anyagot. A tanulmánytervet a 103/2012. (IV.26.) KGY. határozattal fogadta el az érdi közgyűlés. E határozat (mellékletben csatolva) tartalmazta a mostani dokumentáció elkészítésének alapkövetelményeit és egyéb lényeges megállapításokat. Eszerint:

1. A Pestterv Kft. által készített, az előterjesztéshez mellékelte városrendezési tanulmányterv az Önkormányzat településfejlesztési koncepciójával összhangban van.
2. A Közgyűlés egyetértett azzal, hogy az előterjesztéshez mellékelte településrendezési szerződés alapján a közérdek, és a jogos magánérdek kiegyensúlyozott harmóniája megteremthető, és a szerződés megfelelő mértékben tartalmazza azon költségek és egyéb ráfordítások vállalását, melyek a cél megvalósításának előfeltételei, vagy következményei és az önkormányzatot terhelik. A településrendezési szerződés aláírható.
3. A Közgyűlés egyetértett azzal, hogy tanulmánytervben, és a településrendezési szerződésben jelzett célok megvalósítása érdekében a volt sósikúti településhatár – Földmunkás u. – Esztergályos u. által határolt tömb területére vonatkozóan, a jelenleg hatályos településrendezési tervek - 233/2010.(VII.19.) KGY határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT), a 31/2010.(VII.20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat HÉSZ és Szabályozási Terv (SZT) - módosításra kerüljenek. A módosítás során a tanulmányterv szabályozási javaslatai úgy kerüljenek felhasználásra, hogy a terület egészének beépítési intenzitása és a várható lakónépesség növekedés a környező kertvárosi lakóterületek értékeit bizonyíthatóan ne haladja meg.
4. A Közgyűlés felhatalmazta és felkérte a Polgármestert, hogy a 3. pontban jelzett településrendezési tervek módosítását készítő tervezőt a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kiválassza, és a tervek módosításának egyeztetési eljárását lefolytassa.

Ezen előzmények (tanulmányterv, településrendezési szerződés és önkormányzati határozat) alapján az önkormányzati főépítéssel egyeztetett egyéb szempontok alapján készítettük el a terv munkaközi egyeztetés célját szolgáló változatát. Ezt az anyagot a közgyűlés a mellékletek között csatolt, a munkaközi egyeztetési dokumentáció elfogadásáról és a közigazgatási egyeztetés megindításáról szóló 127/2013.(V.30.) Kgy. határozatában, kisebb horderejű kiegészítésekkel és módosításokkal fogadta el. A most dokumentált terv változatot ennek a határozatnak a figyelembe vételével készítettük el, de természetesen felhasználtuk a korábbi tervegyeztetési fázisokban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit is.

1.5.3. A tervezésre hatással lévő egyéb közvetett önkormányzati döntések, megvalósult, megvalósítás alatt és a közeljövőben tervezett fontosabb fejlesztések

Az előző fejezetekben ismertetettelképzeléseken kívül a Parkvárost, és azon belül is az M7 autópályán túli részt (Fenyves-Parkvárost) érinti több megvalósult, megvalósítás alatt álló és a közeljövőben tervezett infrastrukturális fejlesztés is melyek a tervi elképzelések megvalósítására vannak kedvező hatással, illetve a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságát erősítik. Ezek röviden az alábbiak:

1. Az M7 autópálya csomópont közelében a Bem tér közlekedési korszerűsítése és ehhez kapcsolódóan kereskedelmi (Interspar) fejlesztés megvalósulása.
2. Fenyves-Parkvárosban a Búvár-Festő-Burkoló-Favágó utcák által határolt tömbben köznevelési centrumként a parkvárosi településrész oktatási intézmény ellátottságának javítása érdekében, 4 csoportos óvoda (+4 csoporttal bővíthető) kialakítása és 24 tantermes általános iskola építése, kézilabda méretű tornacsarnokkal és tanuszodával. a cél. A kivitelező kiválasztása folyamatban van, a megvalósítás előzetesen tervezett ideje: 2018 – 2019 szeptember.
3. Bem téren a meglévő Teleki Sámuel Általános Iskola rekonstrukciója – középfokú oktatás fejlesztése az általános iskola épületállományának átalakításával és bővítésével 12 tantermes gimnázium létrehozásával, új tornaterem (kosárlabda pálya méretű) kialakításával, az iskola gépkocsival való megközelítésének rendezésével, a szükséges parkolók elhelyezésével. A telekalakítási eljárás, az engedélyezési terv készítése és a kivitelező kiválasztása folyamatban van. A megvalósítás előzetesen tervezett ideje 2018 – 2021 III. negyedév.
4. Az Érdi Szivárvány Óvoda Fenyves-Parkvárosi Tagóvoda építése. Az épület építése folyamatban van, terv szerint átadása 2018. július 31.
5. A tervezett intézmények és a terület jobb ellátása érdekében a Földmunkás u.-ban található víztorony mellé új torony készül.
6. Hosszabb távú elképzelés a volt sós-kúti honvédségi területek önkormányzati tulajdonba kerülésével az egykori honvédségi építmények felhasználásával, azok területén egyéb intézményfejlesztések megvalósítása (pl. szoftverközpont, kutatóközpont).

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

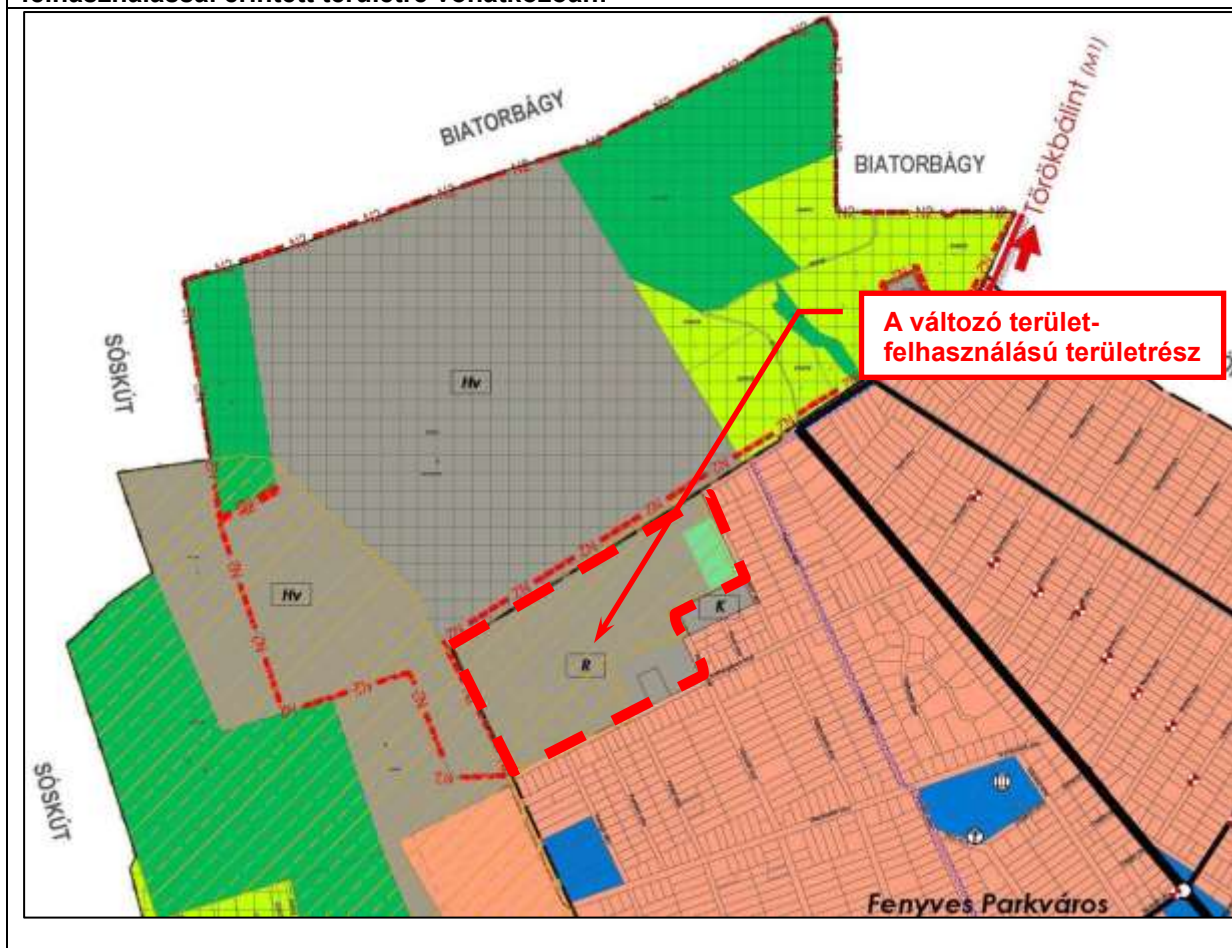
A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

- Érd Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve: a 145/2017. (V.25.) Kgy. határozattal módosult 53/2016. (III.24.) Kgy. határozat;
- Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata (és szabályozási terve): a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelettel módosított, 21/2017. (V.31.) önkormányzati rendelettel módosított 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet;
- Érd Megyei Jogú Város Parkváros, Dobogó szabályozási tervének előkészítéséhez szükséges városrendezési tanulmányterv: 103/2012. (IV.26.) KGY. határozattal elfogadva.



1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A város jelenleg hatályos településszerkezeti tervének kivonata a változó terület-felhasználással érintett területre vonatkozóan:



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

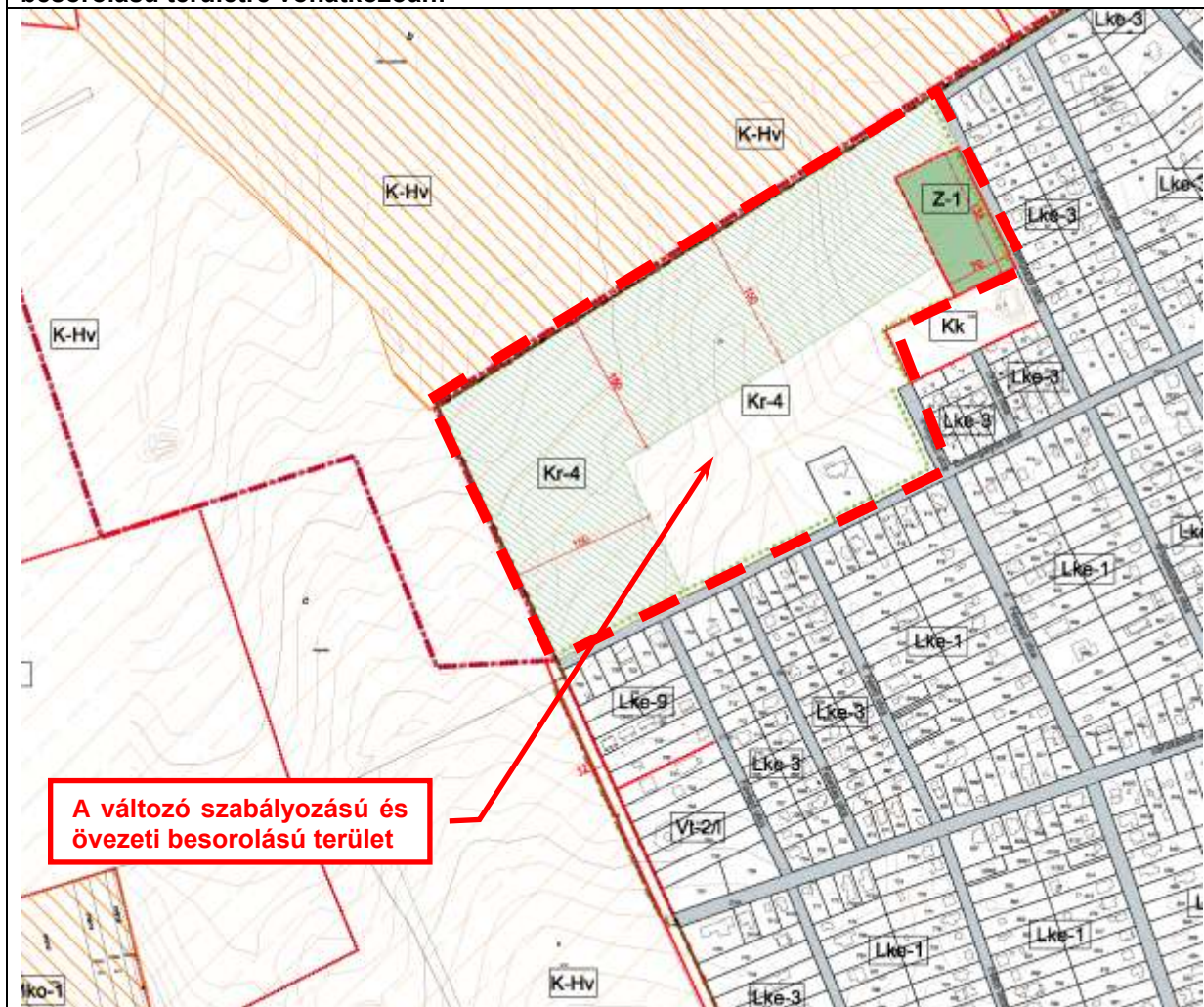
- legnagyobb részének besorolása különleges rekreációs terület; jele: R; legnagyobb szintterület sűrűségi értéke 0,2; az előírt közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- kisebb részének besorolása zöldterület; jele: Z.
- zöme az országos ökológiai hálózat puffer területbe tartozik.

A tervezési területen a fentiekben előírt elemek közül nem valósult meg semmi, a terület nem épült be a hatályos tervi elhatározásoknak megfelelően.



1.6.3. A hatályos szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

A város jelenleg hatályos szabályozási tervének kivonata a változó szabályozású és övezeti besorolású területre vonatkozóan:



A város jelenleg hatályos szabályozási terve szerint a HÉSZ előírásaival összefüggésben a változó övezeti besorolású terület rész:

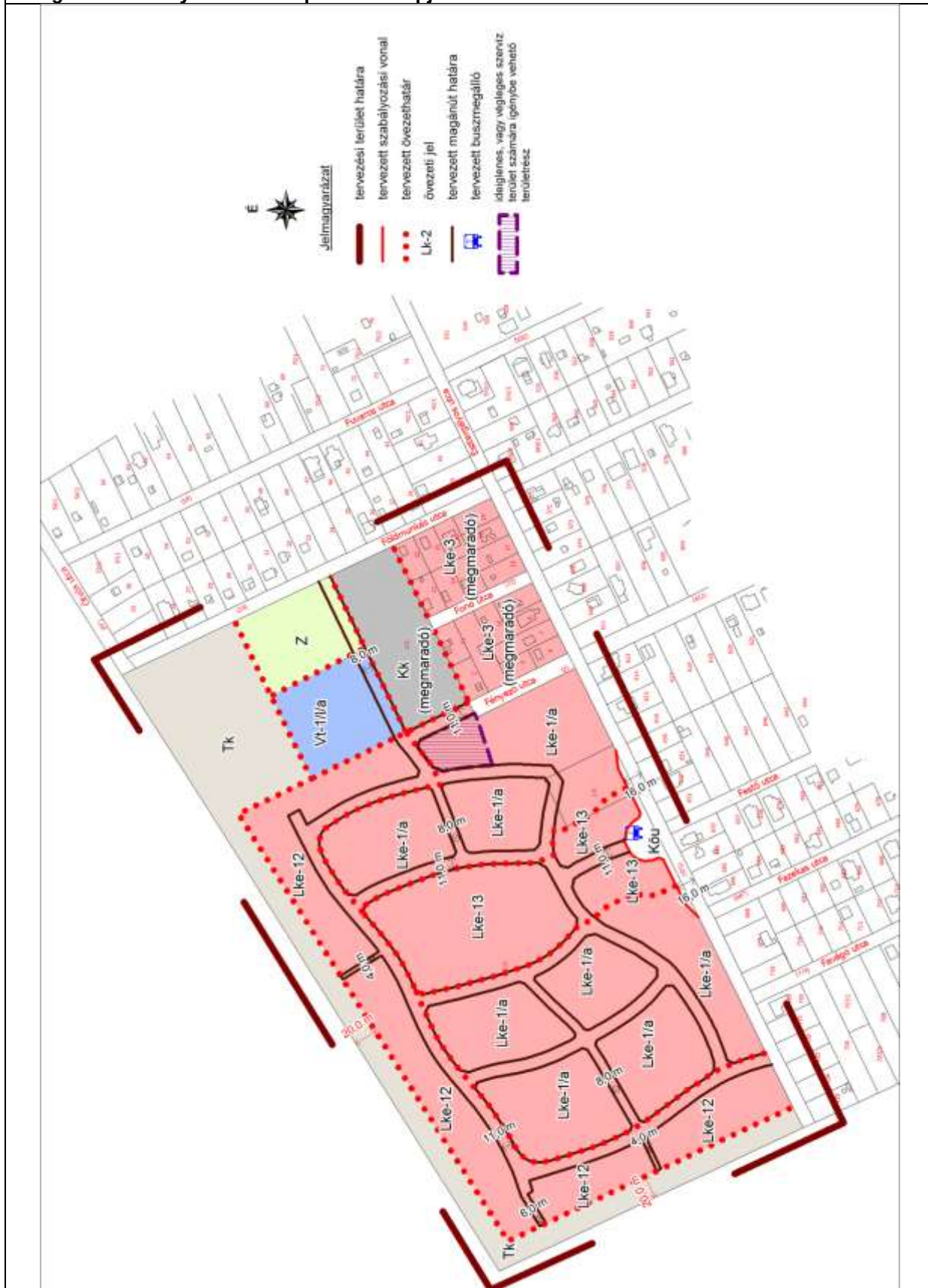
- legnagyobb részének besorolása különleges rekreációs övezet; jele: Kr-4; beépítési módja szabadon álló; legkisebb kialakítható telekterülete 1 ha; legnagyobb beépítettsége 15 %; legkisebb zöldfelületi aránya 70 %; legnagyobb szintterületi mutatója 0,3; legkisebb homlokzatmagasság átlaga 3,5 m, legnagyobb homlokzatmagasság átlaga 6,0 m.
- kisebb (138x70 m-es) részének besorolása zöldterületi övezet; jele: Z-1; beépítési módja szabadon álló; legnagyobb beépítettsége 3 %; legkisebb zöldfelületi aránya 70 %; legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 m.
- Kr-4 és Z-1 jelű övezetek a közigazgatási határtól mért 150 m-es távolságon belüli részei megtartandó zöldfelületi és faállomány jellel jelölt terület része.
- Kr-4 és Z-1 jelű övezetek zöme az országos ökológiai hálózat puffer területbe tartozik.
- Esztergályos, Fényező, Földmunkás utcákkal és a vízmű területtel határos részek mentén fasor telepítése szükséges.

A tervezési területen a fentiekben előírt elemek közül nem valósult meg semmi, a terület nem épült be a hatályos tervi elhatározásoknak megfelelően.



1.6.4. A tervezési területre korábban elkészült telepítési tanulmányterv megállapításai, megvalósult elemek

A szabályozási terv előkészítéséhez szükséges városrendezési tanulmányterv korábban elfogadott szabályozási koncepciók tervlapjának kivonata a tervezési területre vonatkozóan:





A tanulmánytervben rögzített elképzelés eddig még részben sem valósult meg, mert az érintett hatóságok a rendezési terv véleményezési szakaszában olyan módosítási javaslatokat vetettek fel, melyeket e tervdokumentáció más részeiben mutattunk be.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Az adottságok összefoglaló ismertetése, állapotfeltárás

A természeti adottságok város egészére vonatkozó vizsgálatát a 2017-ben hatályba lépett Településrendezési eszközök (TSZT és HÉSZ) helyzet feltáró, elemző és értékelő munkarészei tartalmazzák (Tervező: Város – Teampannon Kft).

E terület egésze táji – ökológiai szempontból nagyrészt mesterségesen átalakított, másodlagos képződménynek tekinthető, előző (honvédelmi célú) területhasználatából következően. Természetvédelmi értékei viszonylag kis területre korlátozódnak és szórtan helyezkednek el a terület különböző részein. Ezek részben spontán fásult területfoltok, az értékesebb állományok a terület száraz – karsztos voltát jelző cseres és molyhos tölgyes foltok, másutt kevésbé értékes gyomfák, cserjék.

A nagyrészt gyepfelülettel fedett területrészen magas a ruderalis fajok aránya, a kisebb, védett fajok élőhelyeül is szolgáló karsztgyep foltok leromlottak, környezetük erősen gázosodott. A terület a nemzeti park igazgatóság (DINPI) nyilvántartásában nem szerepel, védettség alatt nem áll, „természeti területnek” nem minősül. Ezt a besorolást – a terület állapotán túl az is indokolja, hogy a közvetlen környezetében – pl. a kapcsolódó volt sóskúti külterületeken – a hasonló adottságú területek sokkal értékesebb természeti állapotban maradtak fenn /ezek OÖH magterületéhez és Natura2000 hálózathoz tartozó területek/.

A területet - erősen degradált általános állapota ellenére – rendelkezik saját természeti értékekkel is (védett fajok élőhelye, természetközeli erdőtársulás) és az OÖH legkülső, pufferterületi övezete érinti, elsősorban nem önértékei, hanem inkább a vele határos értékesebb természeti területek (Sóskút – Törökbálinti fennsík fent említett Natura2000 és OÖH magterületei) szomszédsága miatt.

A terület felszíne kevésbé szennyezett, a szemmel látható épület- és építménymaradványoktól, kisebb illegális hulladéklerakásoktól eltekintve. Ezekről a felületi szennyezésektől a terület egy rom- és lomeltakarítás keretében mentesíthető.

Nincs tudomásunk a terület környezeti állapotának kutatáson alapuló előzetes felméréséről. Sajnálatos módon a bevett gyakorlat szerint az előző tulajdonos, az Állam, a terület a honvédelmi funkciójának felhagyása után elvileg szükséges kármentesítési kutatást és tervezést sem végezte el, illetve a mentesítés végrehajtása is csak valószínűleg a lőszer- vegyszer mentesítést illetően történt meg. A tulajdonos a terület lőszermentesítését azonban 2007-2008-ban elvégezte. A terület bejárása során a felszínen feltűnő szennyezés-nyom nem regisztrálható, illetve jelentősebb felszín alatti szennyezettségre nem lehet következtetni. Egyedüli környezeti szennyezésként az épített létesítmények bontásából visszamaradt romok, burkolatnyomok és - részben gyomnövényzettel benőtt - sirt és a kívülről behordott illegális hulladék lerakása állapítható meg. A területen illetve környezetében jelenleg környezetszennyező tevékenység nem folyik, a terület használaton kívül van.

A fent említett hiányosságok, valamint a hasznosítási igények miatt is a terület természetbeni állapotának alaposabb feltárását rendelte meg a Tulajdonos. E megbízások alapján készültek el a természeti értékeket feltáró *élővilág védelmi szakvélemények*, valamint az esetleges *talajszennyezettséget vizsgáló szakvélemény*, melyek összefoglaló ismertetésére az alátámasztó munkarészekben kitérünk és amelyeket mellékelünk a dokumentációhoz.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Tájérténeti vizsgálat

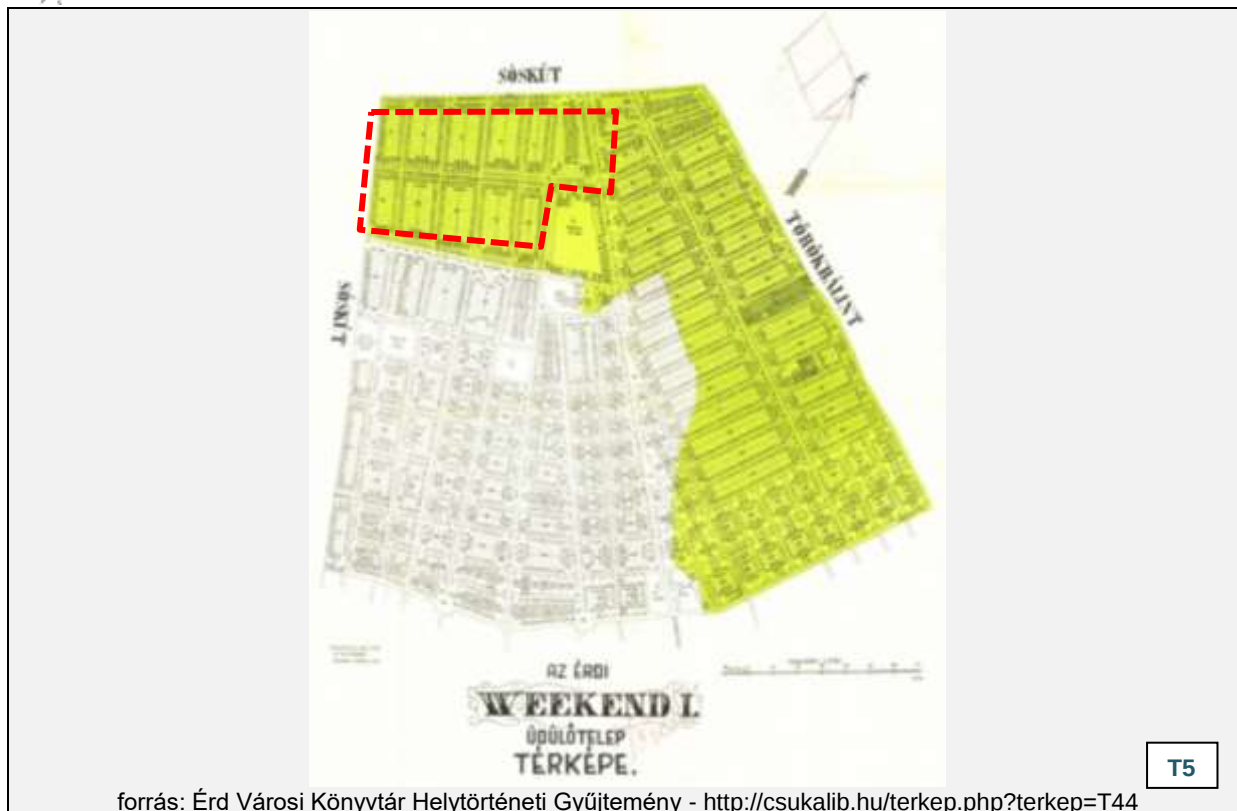
A terület egység tájhasználatának alakulása jól nyomon követhető a történeti térképek elemzése alapján. A távolabbi múltban a terület és közvetlen környéke perifériális elhelyezkedésű beépítetlen külterület volt, viszonylag nagyobb távolságban a környező beépített belterületektől. Ez a helyzet a XX. század első harmadában kezdett változni, a Károlyi féle birtokparcellázások következtében (l.: T5. sz. ábra).



Az első és második katonai felmérés idején (cca. 1770 – 1860. között) a terület fátlan, legelő, - a II. felmérés térképén, egyetlen „beépítésként” egy juhodályt is feltüntet a térkép. A terület kiépítetlen földutakon közelíthető meg. Ezek közül többnek a nyomvonala évszázadokon keresztül változatlan.



A harmadik és „negyedik” katonai felmérés idején (cca. 1880 - 1941. között) a terület jellege megváltozik. Már a XIX. század végén erdősült terület, az 1940-es években ugyancsak, de már felparcellázott állapotban. Mindkét időpontban ábrázol a térkép a terület dk-i sarkán egy kisebb kőbányát („Stb.”). Míg a XIX. század végén semmilyen beépítés nincs a területen, a 40-es években már több épületet (cca. 8-10 kisebb házat) is feltüntet a térkép, a kialakított derékszögű utcahálózat mentén, elszórtan. A bányagödör már rendezettnak tűnik, a bányászatot valószínűleg felhagyták. Az alábbi, 1930-ból való parcellázási térképről kiderül, hogy a területet hétvégi üdülőtelepnek szánták. A A sárgával kiemelt terület erdő, a térképen ábrázolt beépítés azonban sohasem valósult meg.



forrás: Érd Városi Könyvtár Helytörténeti Gyűjtemény - <http://csukalib.hu/terkep.php?terkep=T44>

A közelmúltban, a II. világháború után a fenti tervezett belterületi jellegű tájhasználat végképp megghiúsult, a terület állami tulajdonba és a honvédség (Néphadsereg) kezelésébe került. A kapcsoló volt sósókúti területekkel együtt lőtérként és gyakorlóterként használták a rendszerváltásig. A terület be nem épített és le nem burkolt felületének nagy része nyílt karsztgyep és cserjésedő füves területként (részben legelő) maradt fenn, az erdők visszaszorultak és inkább csak folt szerűen jelentek meg. A terület aktív honvédségi használata a rendszerváltást követően szűnt meg.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

A jelenlegi tájhasználat a fenti tájalakulás eredményeképpen alakult ki. A katonaság levonulását követően a terület parlagon maradt, a műszaki létesítmények, építmények nagyrészt elbontották, kisebb része romként maradt fenn. Az erősen taposott terület degradálódott növényzete lassan regenerálódni kezdett, a terület kevésbé bolygatott részein egyre nagyobb számban jelentek meg az eredeti karsztvegetáció képviselői. Emellett azonban fennmaradtak a degradációs tendenciák is, a terület nagy része gyomos, spontán cserjésedő képet mutat. Kísérlet történt a helyi tájfenntartás megvalósítására, a terület legeltetésével „zöld akciók” szervezésével, de ezek a kellő támogatás hiányában alábbhagytak. Ettől függetlenül a honvédségi terület egészének nagyrésze különböző védettségek alá került (*tájképi védelem, Natura2000 természeti védelem, ökológiai hálózati övezetek*), - ezek közül a területet az *országos ökológiai hálózat pufferterületi övezete* érinti, továbbá megállapítást nyert, hogy a terület több védett faj (elsősorban lágyszárúak és ízeltlábúak) élőhelye. A területre vonatkozó – rendezési tervben is megfogalmazott – rekreációs fejlesztési elképzelések nem valósultak meg. Az állami tulajdon megszűnését követően a terület nem került önkormányzati tulajdonba, a privatizáció során magánkézbe került. Ennek megfelelően a terület más célú hasznosítási igényei kerültek előtérbe.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A terület közvetlenül határos az OTTrT-ben megállapított *tájképvédelmi szempontból kiemelt* területet övezetével, de az övezet nem fed rá a területre. Az alábbi ábra az övezet kiterjedését szemlélteti a terület környezetében, a táj- és természetvédelemért felelős szerv adatszolgáltatása alapján:



forrás: DINPI, 2017.

Tájképvédelmi szempontból a terület kevésbé érzékeny, rálátási és kilátási viszonyai alapján. Kerülni kell azonban a fennsík-jellegű területen a kiugróan magas, toronyszerű beépítést, amely megoldhatatlan tájbaillesztési problémákat eredményezne.

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

Amint azt már a terület természeti adottságainak és tájalakulási történetének vizsgálata során említettük, a terület ugyan nem áll hazai vagy nemzetközi védelme alatt, de természetvédelmi szempontból többféleképpen is érintett:

- határos az „Érd – Tétényi plató” elnevezésű HUDI20017 jelű *kiemelt természetmegőrzési (Natura2000)* területtel (amely egyben ökohálózati *magterület* is) – ezt jelzi az alábbi ábra:



forrás: DINPI, 2017.

Védendő természeti értékek:

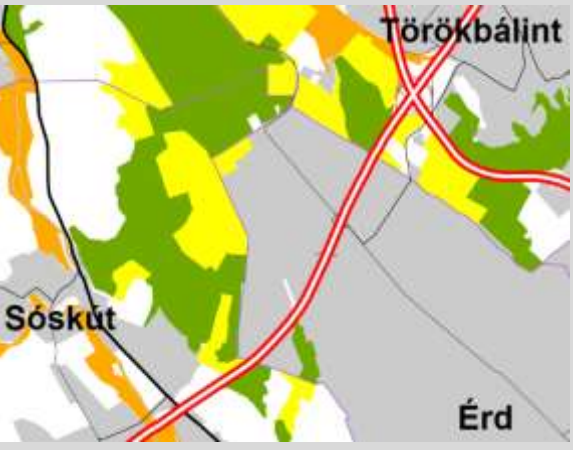
- továbbá több /a 13/2001.(V.9.) KöM rendelet értelmében/ *védett növényfaj* élőhelye
- a területen található *természetközeli* molyhos tölgyes bokorerdő folt (Ény-i területrészen)
- a DINPI adatszolgáltatás fenti elemein túl a területen végzett kutatás során néhány rovarfaj és társulástani érték is meghatározásra került (a dokumentációhoz *élővilág védelmi szakvélemény* is készült, amelyet mellékelünk).

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

Amint az az előzőekben szintén már említésre került, a terület közvetlenül határos az országos ökológiai hálózat (ÖÖH) legértékesebb magterületi övezetével, északi oldalán, valamint védőövezetként kijelölt pufferterületével a nyugati oldalon. Ez utóbbi övezet lefedi a terület teljes be nem épített részét.

A hatályos területrendezési tervi állapot szerint a terület ÖÖH általi érintettsége az alábbi:



1/ tervelőzményi jogi állapot(1): az országos ökológia hálózat /OÖH/ lehatárolása Érd térségében az OTRT/2013./ 3.01.sz. övezeti tervlapján. Értékelés: a lehatárolás szerint a tervezési terület érintett, és határos a (volt sóskúti) OÖH területekkel	 1.1. OTrT
2/ tervelőzményi jogi állapot(2): az országos ökológia hálózat /OÖH/ lehatárolása a tervterület környezetében a BATrT /2011./ 3.1-3.3.sz. övezeti tervlapján. Értékelés: a lehatárolás szerint a tervezési terület az OÖH puffterületi övezete által érintett, és határos a volt sóskúti OÖH magterületi (zöld) és puffterületi (sárga) övezetekkel¹	 1.2. BATrT

Folyamatban van a fenti területrendezési tervek felülvizsgálata. Az alábbi ábra az OÖH övezetek kiterjedését szemlélteti a területen és annak környezetében, a táj- és természetvédelemért felelős szerv adatszolgáltatása alapján, amely az egyes változtatási szándékokat* is szemlélteti:



forrás: DINPI, 2017.

Az ábrán zöld sraff jelzi a magterületi-, pink a puffterületi övezet kiterjedését. A tervterület az *egyeztetés alatt álló változások által nem érintett, az OÖH magterületi/puffterületi övezete változhat azonban az OÖH Sós-kút felőli oldalán (a volt közíg határnál: átfedő színekkel jelölve).

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A legfőbb tájhasználati konfliktusok és problémák két időtávban vizsgálhatók:

- 1/ a terület jelenlegi állapota szerint (figyelemmel a múltbéli állapotokra),

¹ 1./ az OÖH általi érintettség látszólagos ellentmondása abból adódik, hogy az OTRT tervlapon, valamint a BATRT szerkezeti tervén a „települési térség” lefedi az OÖH területet; a BATRT ökológiai hálózati övezeti tervlapján azonban egyértelmű a puffterületi övezet lehatárolása a területen;

2./ a hivatkozott „volt sóskúti határos” OÖH területek, egyben részben Natura2000 területek is (HUDI 20017)



- 2/ a terület jövőbeni állapota szerint (figyelemmel a jelenlegi állapotokra).

Ez utóbbi aspektus részletes kifejtése a tervi alátámasztó munkarészek feladatkörébe tartozik, itt csak röviden utalunk rá.

A terület kialakult állapotjellemzői több szempontból is ellentmondásosak. A jelenlegi állapot szerint a konfliktusok és problémák viszonylag alacsony szinten jelentkeznek, mivel a terület tájhasználat szempontjából átmeneti állapotban van:

- a múltbéli időszaki túlterheléssel járó, potenciálisan felszínromboló és szennyező használat megszűnt;
- a viszonylag kismértékű kártételek helyreállítása részben megtörtént;
- jelenleg a terület lényegileg használaton kívül áll (leszámítva néhány ártalmatlan időszakos humán ott tartózkodást, és néhány illegális hulladékszennyezést).

E használaton kívüliség pozitív és negatív hatásai párhuzamosan jelentkeznek:

- a „magára hagyott” – antropogén befolyástól szinte mentes – terület egyes részein az eredeti természetes élőhelyi elemek kezdenek visszatérni, felszaporodni,
- más részein a gyomosodás, cserjésedés által jelzett degradációs folyamatok erősödnek fel;
- ezek mellett csekély hatásúak egyes kedvezőtlen jelenségek (pl.: illegális hulladéklerakás, kóbor kutyák csoportosulása, potenciális közbiztonsági gondok, stb.).

A tervi vizsgálat egyfajta jövőbeni állapot prognózisa érdekében készül. Vizsgálati szinten előre jelezhető, hogy a fent vázlatosan összefoglalt negatív hatások teljes mértékű felszámolása mellett nagy valószínűséggel várható a teljes területen a pozitív – mindnek előtt a természetes szukcessziós - folyamatok korlátozása, keretek közé szorítása, valamint egyes részterületeken feltételeinek megszüntetése is. Ezekkel a konfliktusokkal feltétlenül számolni kell és az ebből eredő problémák megoldására javaslatok megfogalmazása szükséges a terv alátámasztó és elfogadásra kerülő munkarészeiben is.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

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

A terület jelen állapota szerint a települési zöldfelületi rendszer sajátos elemeként határozható meg: a *zöldterületnek nem minősülő, részben természetközeli, fenntartatlan „egyéb” zöldfelületek* közé tartozik. Az érdi viszonylatban viszonylag nagy, összefüggő zöldfelület *szerkezeti kapcsolatai* nem a város belterülete, hanem frissen hozzácsatolt külterülete felé nyitottak: településszerkezeti szempontból a terület nem a városszövet, hanem a vele északi és keleti irányból határos „Dobogó”, jellemzően karszt-társulásokkal fedett fennsíkjának periferiája.

A terület természeti – geológiai-, vízgazdálkodási- és talaj- adottságaiból következően a rajta kifejlődött növénytakaró *kondicionálási szempontból mérsékelt hatású*, a település egészére nézve kevésbé jelentős. Lokális szinten azonban kedvező a helyi klíma javítása, a szélsőséges viszonyok kialakulási esélyének mérséklése szempontjából.

A terület *zöldfelületi karaktere* vegyes: a csekély termőréteggel fedett, karszt kibúvásos gyepektől a mélyebb termőréteggel rendelkező molyhos-tölgyes erdőfoltokig váltakozik. Ez a két szélsőség egyben a terület élővilágvédelmi szempontból legértékesebb típusa. Az e kettő közti átmeneti zónában jellemzőek a kevésbé értékes társulások, gyakori a lágyszárúak, gyepek helyét elfoglaló bozótosodás, gyomosodás, elsősorban a szárazságtűrő igénytelenebb cserjések túlszaporodása.

A terület településrendezési tervi állapota szerint ugyan nem zöldterületi, de a meglévő zöldfelület jelentős mértékű megtartásával, rekreációs célra előirányzott különleges területfel-használásba sorolt. A közelebről nem meghatározott „rekreációs” hasznosítás a terv egy elméleti javaslata, amely feltételezte a terület egy tulajdonosi (akár önkormányzati) kézben tartását és közcélú (közterület jellegű) kialakításának realitását. A terv ezen javaslata az elmúlt évtizedekben nem valósult meg.

1.13.1.2. Zöldfelületi és zöldterületi ellátottság értékelése

A terület Érd északi (M7 autópályától É-ra levő) városrészének egyik legnagyobb összefüggő zöldfelülete. Jellege, feltáratlansága miatt ugyanakkor a város zöldterületi- (közpark-) ellátottságában nem játszik szerepet, jelentősége inkább ökológiai – természetvédelmi szempontból számottevő. Mivel az északi városrészben jellemző laza kertvárosi beépítés miatt nem a zöldfelületi ellátottság, hanem a közpark ellátottság szintje okoz problémát, arra kell felhívni a figyelmet, hogy a hatályos



1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái – zöldfelület vizsgálati összefoglaló

A zöldfelületi adottságok vizsgálatát a terület részletes geodézia felmérése alapján is pontosítottuk. A felmérés a foltszerűen lehatárolható, valamint az egyedi - 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű - fás növényzet bemérését is tartalmazza.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
A VOLT KATONAI LŐTÉR TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA**

É

A topographic map of the former military firing range area in Győr, Hungary. The map shows contour lines, a road network, and building footprints. A green dashed line outlines the proposed development area. A north arrow is present.

A természetbeni állapot geodézia felvétele, tervezési alaptérkép
(Geoffice Kft., 2013. január – február hó)

2./ Légifelvételek 2009 – 2016. – a különböző években készült légifelvételek szemléletesen mutatják be a terület zöldfelületi változásait. A kezdeti (2009-11.) stagnálás után a nyílt (füves) területek lassú, fokozatos visszaszorulását és ezzel szemben a fás – cserjés (ezen belül is a bozótosodó) területek



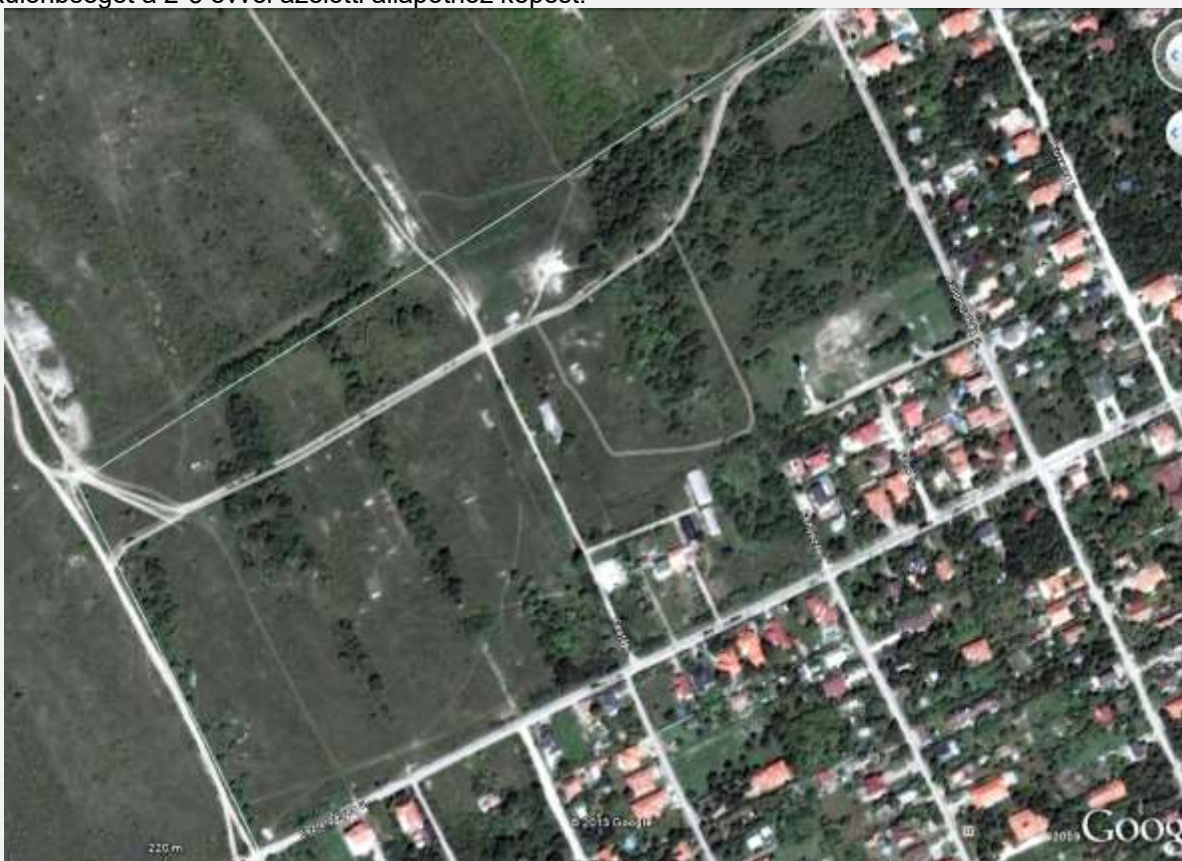
kismértékű gyarapodását.

2.1./ a 2009.évi természetbeni állapotot az alábbi /Google/űrfelvétel szemlélteti:

- elkülönítve a lehetőleg megtartandó fás-cserjés állománnyal rendelkező területek, a gyepes, kopáros, foltoktól, illetve a holtfelületektől; + a Natura2000 terület határa (piros, - egyben a volt közig határ is)



2.2/ a természetbeni állapot változása: a Google- űrfelvétel 2011.évi képe még nem mutat jelentős különbséget a 2-3 évvel azelőtti állapothoz képest:





A fenti légifotók jól szemléltetik a terület általános növényzeti fedettségét és ezen belül a fás növényzet területen belüli eloszlását. A 2 időállapot –illetve a régebbi dokumentációk²- összevetése alapján is megállapítható, hogy a terület aktív (honvédségi) használatának megszűnése előtt és után kialakult spontán vegetáció jellegében és fő arányaiban változatlan: a felszínközeli karsztközetten kialakult sekély termőrétegű lágyszárúakkal fedett területek mellett kisebb nagyobb foltokban jelentek meg a cserjés – bokorerdős területek. Ez utóbbiak kontúrja igen kismértékben változott, bár – inkább a helyszínen érzékelhető megfigyelések alapján – megfigyelhető az egyes kisebb szórványfoltok összenövése és a fás növényzet csekély magassági térnyerése is. Alapvetően azonban a területet borító növényzet szerkezete stabilnak mondható, a fás növényzettel borított részarány nem növekedett számottevően.

A növényzet területi szerkezete és minősége jól jelzi a terület gyér termőhelyi adottságainak finom különbségeit, a sekélyebb és némileg vastagabb termőrétegek elhelyezkedését.

2.3/ a természetbeni állapot változása: a Google - úrfelvétel 2016.évi képe sem mutat jelentős különbséget az 5-8 évvel azelőtti állapothoz képest, de kismértékben érzékelhető a fás növényzettel (főleg cserjéssel) fedett területek arányának növekedése, az erdősávok – erdőfoltok közti területeken:



1.14. Az épített környezet vizsgálata

A településszerkezet, a terület-felhasználási és a beépítés jellemzőinek leírását, helyszíni vizsgálatainkra alapozva készítettük el. Helyszíni vizsgálatainkat 2007. januárja után 2013. év januárja és februárja során ismételtük meg. Az alábbi alfejezetek tematikai bontásban tartalmazzák a vizsgálati és a tervi leírási részeket is.

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési terület Érd Város belterületének és a közigazgatási határ É-i részének közelében, a Parkváros Dobogó nevű részén található. A tervezési terület a volt Sós-kúti igazgatási határ, a Földmunkás utca és az Esztergályos utca által közrezárt kb. 19 ha nagyságú területen helyen

² A GoogleEarth lapon 2006.augusztusáig követhető vissza a terület képe, megfelelő felbontásban



helyezkedik el. A tervezési terület alakja fekvő téglalap jellegű. Legnagyobb mérete K-Ny-i irányban mintegy 600 m, É-D-i irányban pedig mintegy 350 m. A terület elhelyezkedését és a városszerkezetben elfoglalt perifériális helyzetét a korábbi fejezetekben bemutatott, a hatályos TSZT-ből készült kivonat szemlélteti. (Természetesen ez a szegélyhelyzet a terület és tágabb környezetének intézményi, szolgáltatási, közintézményi ellátottságában is érvényesül, melyen a közelben iskola és óvodaépítéssel segít a város.)

A terület domborzati adottságai változatosak. A változó esésviszonyokkal rendelkező terepen helyenként meredekebb (kb. 8-12 %-os esésű), helyenként pedig lankásabb (kb. 2-5 %-os esésű) területekkel is találkozhatunk. A terület ÉK-i sarkánál kb. 276 mBf magassággal található a természetes kialakulású legmagasabb fekvésű területrészt. A terep ettől a ponttól körben minden irányban lejt a terület ÉD irányú súlyvonalánál lévő mélyebb területek felé. A terület legmélyebb pontja 263 mBf magassággal e súlyvonal D-i részén található. Így a területen belüli legnagyobb természetes szintkülönbség (410 m hosszon, 3%-os átlagos esés mellett) 13 m. A korábbi Sós-kúti közigazgatási határ sarokpontja közelében helyezkedik el a tervezési terület másodlagos magaslati pontja 271 mBf értékkel.

A tervezési terület megközelítése jelenleg a város belterületéről elsősorban a burkolt felületű Esztergályos utcán keresztül, másodsorban a határoló és betorkolló egyéb lakóutcákon keresztül lehetséges. A terület tehát ezen az útvonalakon kapcsolódhat közvetve a város gyűjtő-, majd főút-hálózatához, amelyen keresztül az egyéb országos közúthálózati rendszer is jól elérhető. A terület közúti közlekedési alapadottságai fejlesztési szempontból tehát kedvezőek, de a későbbi beépítést és településszerkezet javítását is figyelembe véve továbbfejleszthetők. (A közlekedési adottságok elemzésével és a tervjavaslatokkal külön fejezet foglalkozik részletesen.)

A tervezési terület közvetlen környezete két irányból beépítetlen, kisebb-nagyobb facsoportokkal, erdőkkel szegélyezett mezőgazdasági terület. D-i és K-i irányokból hagyományos kertvárosias lakóterületek határolják a területet.

A tervezési terület meglévő terület-felhasználása az anyag korábbi, tervelőzményeket ismertető részében bemutatott hatályos településszerkezeti tervlapon ábrázoltakkal összhangban a következők szerint alakul:

- kertvárosias lakóterületek (Lke),
- különleges közműterület (Kk),
- a beépítetlen különleges rekreációs terület (Kr) és
- a beépítetlen zöldterület (Z).

A területen védett, vagy védelemre érdemes országos, vagy helyi művi értékvédelem alatt álló létesítmény, terület nem található. Ehhez hasonlóan rögzíthető, hogy ismereteink szerint sem a területet, sem közvetlen környezetét nem érintik ismert régészeti lelőhelyek, vagy régészeti védelem alatt álló területek. Így emiatt a tervezett átsorolásnak régészeti, vagy művi értékvédelmi akadálya nem lesz.

A terület kialakult terület-felhasználását, beépítettségét és zöldfelületi adottságait a TFBZV jelű vizsgálati lap mutatja be.

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

A 1/3 hrsz-ú fejlesztésre váró terület belterületi fekvésű, kivett művelési águ ingatlan, a mezőgazdasági termőföld- és az erdőterületi nyilvántartásban nem szerepel, az ingatlan nyilvántartási iratok osztályba sorolást nem tartalmaznak.

Az ingatlan területi, tulajdonosi és szolgalmi jogi adatait a földhivatali nyilvántartás még 2013-ban beszerzett kivonata tartalmazza részletesen. Ezen adatok lényegi összefoglalója az alábbi:

- az ingatlan azonosítószáma és területe: Érd, 1/3 hrsz.; 16 ha 5997 m²;
- fekvése és művelési ága: belterület; kivett (lőtér és gyakorlóter)
- tulajdonosa(i), tulajdoni hányadok (1/1): GEOID PLD Kft.
- bejegyzett szolgalmi jogok: összesen 1392 m² területre ELMŰ Hálózati Kft.



1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

1.14.1.3.1. Lakóterületek

A tervezési területen lévő beépítetlen területek közé a Földmunkás és az Esztergályos utca környezetében (leginkább a Fonó és Fényező utcák mentén) a környező lakóterületekhez hasonló karakterű kertvárosias lakóterületek ékelődtek be. E kertvárosias lakóterületek, majdnem teljesen és vegyes minőségű épületállománnyal épültek be.

1.14.1.3.2. Vegyes területek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakult vegyes terület-felhasználási besorolású terület.

1.14.1.3.3. Gazdasági területek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakult gazdasági terület-felhasználási besorolású terület.

1.14.1.3.4. Üdülőtérületek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakult üdülő terület-felhasználási besorolású terület.

1.14.1.3.5. Beépítésre szánt különleges területek

A tervezési területen belül a vízmű különleges közműterülete és az alapvetően beépítetlennek tekinthető volt honvédségi (jelenleg különleges rekreációs területi besorolású) terület kialakult, mára erősen lepusztult építményállománya a terület elenyésző hányadát veszi igénybe.

1.14.1.3.6. Közlekedési területek

A tervezési területen belül a Fonó és Fényező utcák területe közterület, közlekedési terület. Ehhez hasonlóan a Földmunkás és az Esztergályos utca területe is közterület, közlekedési terület. E közutak kiépítettsége hiányos, minősége gyenge.

1.14.1.3.7. Zöldterületek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakított zöldterületi területfelhasználási besorolású terület, közkert, illetve közpark. A hatályos településrendezési eszközök meghatározzák egy kb. 1,0 ha-os közpark hely kijelölését a terület keleti szélén, a Földmunkás utcához kapcsolódóan.

1.14.1.3.8. Erdőterületek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakult erdő területfelhasználási besorolású, valamint az erdőterületi nyilvántartásban (*Erdőleltár*) szereplő terület. A meglévő erdőfoltok ugyanakkor a terület fásszárú növényállományának ökológiai szempontból legértékesebb, megtartandó területei, amelyek egy része természetyszerű társulás, ezek jelentős természeti értéket is képviselnek. Az erdőállományok más területfelhasználási egység területén helyezkednek el és tartandók meg.

1.14.1.3.9. Mezőgazdasági területek

A tervezési területen nincs mezőgazdasági területfelhasználási besorolású terület. A volt legelő besorolású területek jelenleg nincsenek mezőgazdasági művelési ágba és osztályba sorolva.

1.14.1.3.10. Vízgazdálkodási területek

A tervezési területen jelen állapotban nincs vízgazdálkodási területfelhasználási besorolású terület.

1.14.1.3.11. Természetközeli területek

A tervezési területen nincs természetközeli területfelhasználási besorolású terület. A természetközeli



övezetnek megfelelő jellemzőkkel bíró területegységek más területfelhasználási egység területén helyezkednek el és tartandók meg. A tervezés során célszerű ezek részleges elkülönítése.

1.14.1.3.12. Beépítésre nem szánt különleges területek

A tervezési területen jelen állapotban nincs kialakult beépítésre nem szánt különleges területi besorolású terület.

1.14.1.4. Funkció vizsgálat

A tervezési területen jelen állapotban nem található köz intézmény. A terület egésze városi közintézményi ellátását a máshol lévő városi közintézmények biztosítják.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek

A tervezési területen jelen állapotban nincs alulhasznosított barnamezős terület.

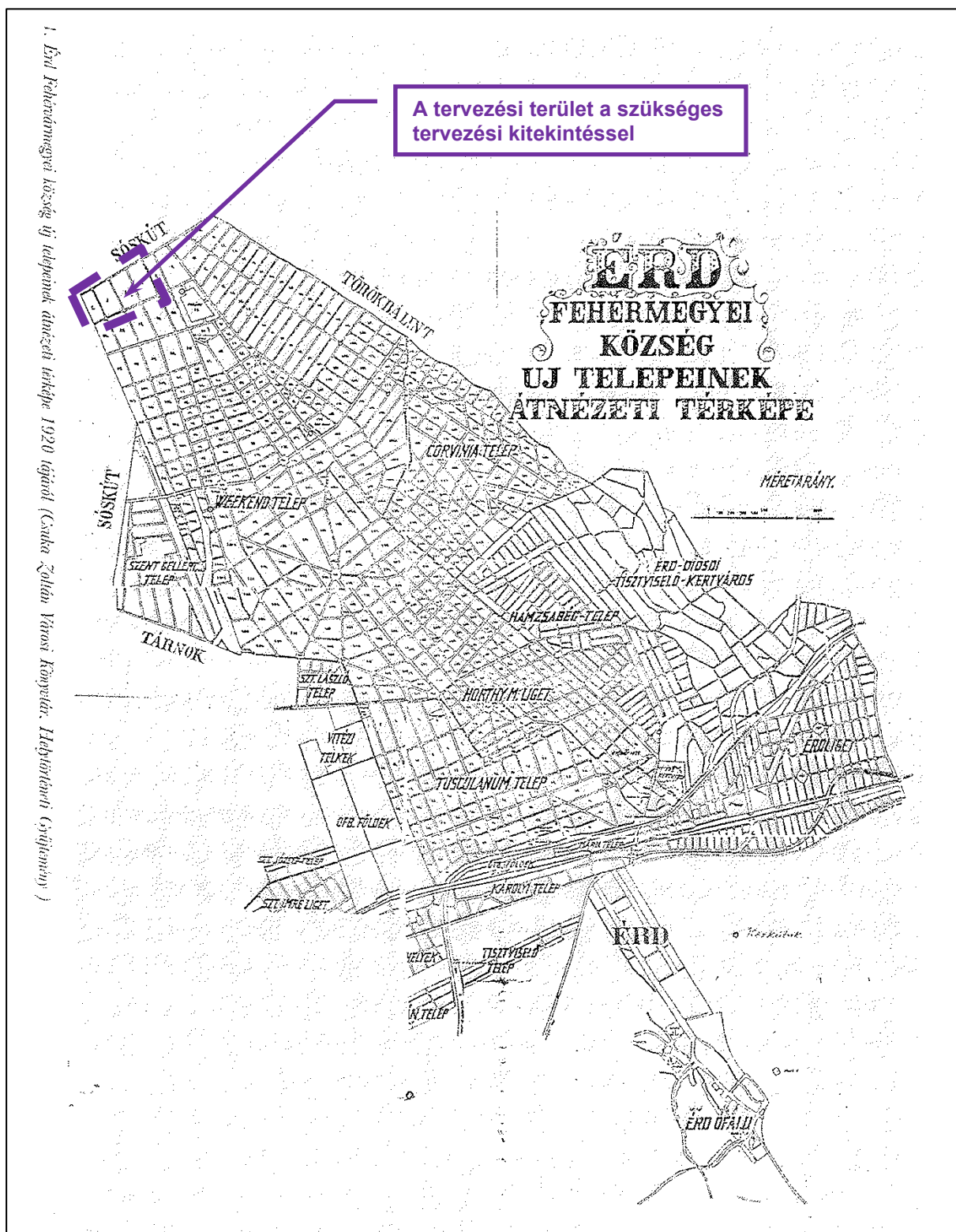
1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A volt honvédségi terület egészének korábbi funkcióinak megszűnése, felhagyott állapota, leamortizálódott építményei, műtárgyai miatt olyan szlömösödött, degradálódott területnek minősül, melynek hasznosítása, rendezése kiemelt városi feladat.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Az alábbi átnézeti térkép egyebek mellett bemutatja a tervezési terület és közvetlen környezetének korábbi lakóterületi felparcellázásával összefüggő 1920 körüli tömbalakítási állapotát. Ez a tömbstruktúra a környező területeken kialakult lakóterületeken teljes mértékben, de részlegesen még a tervezési területen belül is megfigyelhető.



A következő fejezetben szereplő táblázat adatai alapján az ingatlanok területnagyságát bemutató térkép:



A fenti két térkép összevetése alapján megállapítható és kiemelendő, hogy a korábbi telekalakítás, mely eredetileg a teljes parkvárosi településrészre előirányzott egységes akció volt, a volt lőtér területén lévő tömböknél megakadt, nem valósult meg teljes mértékben. Az eredeti elképzelések alapján máig csak az Esztergályos és Földmunkás, Fonó valamint Fényező utcák sarkainál lévő lakótelek tömbök alakulhattak ki.

1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

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

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

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

Ez alapján a tanulmányterv módosított változatának elkészítése során az 1/4 hrsz ingatlanra az ingatlanfejlesztő elképzeléseinek megfelelő átsorolási javaslatot tettünk. A szabályozási terv készítésével párhuzamosan, a későbbiekben az ingatlanfejlesztő be fogja mutatni a jelenlegi tulajdonosnak az 1/4 hrsz ingatlan tervezéshez hozzájáruló nyilatkozatát.



A tervezési területet határoló ingatlanok			
hrsz-a	nagysága (m ²)	művelési ága	tulajdonosa
475	10.688	kivett közterület (Esztergályos utca)	Érd MJV önk.
23	3.884	kivett közterület (Földmunkás utca)	Érd MJV önk.

A tervezési területet alkotó ingatlanok			
hrsz-a	nagysága (m ²)	művelési ága	tulajdonosa
1/2	9.008	kivett, vízmű telep	Érd MJV önk.
1/3	165.997	kivett, lőtér és gyakorlótér	fejlesztő
1/4	2.961	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	magántulajdonos
2	1.431	kivett, közterület (Fényező utca)	Érd MJV önk.
3	650	kivett hétfélig ház, udvar	magántulajdonos
4/1	480	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
4/2	804	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
5	539	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
6	543	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
7	889	kivett hétfélig ház, udvar	magántulajdonos
8	657	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
9	657	kivett hétfélig ház, udvar	magántulajdonos
10	654	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
11	667	kivett hétfélig ház, udvar	magántulajdonos
12	1.075	kivett, közterület (Fonó utca)	Érd MJV önk.
13	646	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
14	657	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
15	657	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
16	650	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
17	648	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
18	648	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
19	645	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
20	661	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
21	665	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
22	648	kivett lakóház, udvar	magántulajdonos
Összesen:	193.537	-	-

A fenti táblázat adatai alapján az ingatlanok tulajdoni állását bemutató térkép:



1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

A terv elkészítéséhez nem álltak rendelkezésre az Önkormányzati tulajdon kataszter adatai. Erre azonban a tulajdoni adottságok ismertetése alapján nem is volt szükség.

1.14.4. Tervezési alaptérkép, az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A terv költségviselője, a GEOID PLD Kft. gondoskodott a tanulmányterv elkészítéséhez szükséges alaptérkép beszerzéséről. Ezt a térkép 2013. január, február során készült el.

A terv elkészítéséhez szükséges városrendezési alaptérképet a Geoffice Kft. készítette el. Ez a térkép 1:2.000 méretarányú (a földhivatal által hitelesített és záradékolt földhivatali adatokon alapuló), új geodéziai felméréssel kiegészített városrendezési alaptérkép. A térkép tartalmazza a tervezési terület és közvetlen környezetére (a tervezési terület körül mintegy 30 m-es sávban is) a földhivatali alaptérképi adatokat (telekhatár, hrsz., művelési ágak és határai, épületek, stb.), a művi környezet terepszint fölötti valós műszaki állapotát (pl. egyéb meglévő épületek, építmények, kerítésvonalak, utak, burkolatszegélyek, stb.) és a valós természeti állapotot (pl. terepalakulatok 1 m-es szintvonallal és a jellemző pontok magassági értékével, jellemző növényzet -, egyenként be nem mérhető-kontúrral, 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák egyenként bemérve).

Az előbbi térképen túlmenően a területi összefüggések áttekintése érdekében rendelkezésünkre állt a város által átadott, a város teljes igazgatási területére szóló legutóbbi rendezési terv készítéséhez felhasznált alaptérkép is.

A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható. Az alaptérkép tájékoztató jellegű, a méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.



A földhivatali alaptérkép beszerzésének (Geoffice Kft.) számlamásolatai:

A számla készült: 2 példányban i. példány		SZÁMLA						
Szállító: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 1050 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19. Telephely: Érdi Járási Hivatal Járási Földhivatala 2030 ÉRD Budai út 24. Bank sz.száma: 10023002-00302247-00000000 Adószám: 15789350-2-41		Vevő: GEOFFICE KFT 1056 BUDAPEST Belgrád rakpart 12. Adószám:						
Fizetés módja	Teljesítés kelte	Fizetési határidő	Számla kelte	Számlaszám:				
Bankkártya	2013.01.09.	2013.01.09.	2013.01.09.	P1303/2013/0000023				
Szj Szám	Megnevezés	Mennyi- ség	Áfa kulcs	Mennyi- Egys.	Egységár (Ft)	Nettó (Ft)	Áfa (Ft)	Bruttó (Ft)
ÉRD 1/3	*41-12, hit Határv. 10 - 50 ha -lg 100%	1	Á.h.k	Fr.	8000	8000		8000
Összesen:						8000		8000
áfa hatályán kívüli						8000 -Ft		
Fizetendő összesen:						8000 -Ft		
Megjegyzés: FIZETVE								
 Átadó					 Átvevő			



A számla készült: 2 példányban 1. példány		SZÁMLA						
Szállító: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 1050 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19. Telephely: Érdi Járási Hivatal Járási Földhivatala 2030 ÉRD Budai út 24. Bank sz.száma: 10023002-00302247-00000000 Adószám: 15789350-2-41		Vevő: GEOFFICE KFT 1056 BUDAPEST Belgrád rakpart 12. Adószám:						
Fizetés módja	Teljesítés kelte	Fizetési határidő	Számla kelte	Számlaszám:				
Bankkártya	2013.01.09.	2013.01.09.	2013.01.09.	K1303/2013/0000002				
Szj Szám	Megnevezés	Mennyiség	Áfa kulcs	Menny. Egys.	Egységár [Ft]	Nettó [Ft]	Áfa [Ft]	Bruttó [Ft]
72.40.13.0	DatR konverzió (1-10 földrésztelg) ÉRD 1/3	1	27%	1	1500	1500	405	1905
Összesen:						1500	405	1905
27% ÁFA alap:		1500 -Ft		ÁFA :		405 -Ft		
ÁFA alap:		1500 -Ft		ÁFA összesen:		405 -Ft		
Fizetendő összesen:						1905 -Ft		
Megjegyzés:FIZETVE								
Átadó					Átvevő			

1.14.5. Az építmények vizsgálata

Ez a fejezet a fejlesztésre szánt terület beépíttelensége miatt egyesítve tartalmazza a funkció, kapacitás, beépítési jellemzők, magasság, szintszám, tetőidom, településkarakter, helyi sajátosságok:



utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok vizsgálatát.

A tervezési területet Sósút irányából beépítetlen, kisebb-nagyobb facsoportokkal, erdőkkel szegélyezett mezőgazdasági terület határolja. A területet D-i és K-i irányokból hagyományos kertvárosias lakóterületek határolják. E területek egyeditelkes telekstruktúrán kialakult beépítettségére jellemző az F, F+T, F+1 szintszámú családiházas lakóházas beépítés. E beépítésnél egységes építési vonal nem adódik ki, a beépítés jellege vegyesen oldalhatáron álló és szabadonálló, az épületállomány állaga heterogén. A kerítések anyaga változó, kialakításuk ugyancsak.

A tervezési terület túlnyomó részét alkotó beépítetlen területek közé a Földmunkás és az Esztergályos utca mentén is a környező lakóterületekhez hasonló karakterű kertvárosias lakóterületek ékelődtek be. Ezen területek egyeditelkes telekstruktúrán kialakult beépítettségére is jellemző az F, F+T, F+1 szintszámú családiházas lakóházas beépítés. E beépítésnél sincs egységes építési vonal, a beépítés jellege vegyesen oldalhatáron álló és szabadonálló, az épületállomány állaga szintén heterogén. A teleknagyságok 480 m²-től 889 m²-ig tartanak. A tényleges beépítettség mértéke kb 5 % és 30% között változik. A kerítések anyaga változó, kialakításuk ugyancsak.

A vízmű 9008 m² nagyságú ingatlanán a víztornyon kívül csak az alapfunkciónak megfelelő műtárgyak és utak találhatóak, melyeknek állaga megfelelő. A terület drótfonatos kerítéssel kerített.

A volt honvédségi terület helyszíni szemlés vizsgálata alapján megállapítható, hogy a kialakult (a korábbi speciális honvédségi funkciókat befogadó építményállomány, a meglévő infrastruktúra, és az egyéb műtárgyak, maradványok jelentősen avultak, romosak. Így azok a tervezett beépítés szempontjából ma már nem képviselnek értéket. A későbbiekben ezeknek az építményeknek a teljes elbontásával kell számolni.

Az Esztergályos utca burkolt, de az útburkolat megerősítésre és javításra szorul. Járdával nem rendelkezik. A Fonó és Földmunkás utcák burkolatlanok és járdával sem rendelkeznek.

1.14.6. Az épített környezet értékei

A korábbi tervezési fázisban a terület művi értékeit a külön kötetekben dokumentált ún. örökségvédelmi hatástanulmány (külön régészeti kötetben és külön művi értékvédelmi kötetben) sorolta fel részletesen, és elemezte ezen értékek és a tervi megoldások közötti kapcsolatot, összhangot. Ezen örökségvédelmi hatástanulmány és a város egészére elkészült 2016 márciusi frissítésének megállapításaiból következik, hogy a területen nem találhatóak régészeti és műemléki, illetőleg helyi védelem alatt álló építészeti értékek. Az országos előírások, a HÉSZ hatályos változata a város egyéb rendeleteivel együtt általánosságban is kellően biztosítja a régészeti lelőhelyek, a műemlékek illetve közvetlen műemléki környezetük megfelelő védelmét. Ezen a kedvező helyzeten a tervmódosítás során nem változtattunk.

1.14.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A tervezési területen az érintettség hiánya miatt is nincs értelme a településszerkezet történeti kialakulását, történeti településmagot vizsgálni. Ezt a város hatályos településszerkezeti tervéhez elkészült alátámasztó munkarész vizsgálja Ennek megállapításai változatlanul helytállóak.

1.14.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A tervezési területen nincs régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület.

1.14.6.3. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A tervezési területen nincs védett épített környezet. Nincsenek, így nem határozhatók meg a területen a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők sem.

1.14.6.4. Világörökségi és világörökségi várományos terület

A tervezési területen az érintettség hiánya miatt is nincs értelme a világörökségi és világörökségi várományos területet vizsgálni. Ezt a város hatályos településszerkezeti tervéhez elkészült alátámasztó munkarész vizsgálja Ennek megállapításai változatlanul helytállóak.



A település egésze szerepel a világörökség várományos területek listáján, mivel érintett a *Duna – menti római limes* területek által. Ezért a OTrT folyamatban levő felülvizsgálata tartalmazni fogja Érd város területét, ezen övezeti besorolással is.

A konkrétan vizsgált területet nem érinti világörökségi érték.

1.14.6.6. Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A tervezési területen nincs történeti kert, temető és temetkezési emlékhely.

1.14.6.7. Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A tervezési területen nincs történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet.

1.14.6.8. Nemzeti emlékhely

A tervezési területen nincs nemzeti emlékhely.

1.14.6.9. Helyi védelem

A tervezési területen nincs helyi védelem alatt álló művi létesítmény.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A tervezési területen belüli egyetlen lényeges az épített környezetet érintő konfliktus, probléma van jelenleg. Az pedig a terület felhagyott állapotából fakadóan az egyre sürgetőbbé váló szükséges rendezési feladatok elvégzése, a terület új hasznosítási funkciókkal, élettél való megtöltése.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A terület közúti kapcsolatát az M7 autópálya felől az Iparos utca biztosítja. A közelmúltban átépült csomópontjuk a forgalom lebonyolódását torlódásmentessé tette.

A közvetlen megközelítő utak az Ötvös utca (földút), Esztergályos utca.

A terület megközelítését közösségi közlekedési eszközzel helyi autóbuszjárat biztosítja a Bem térig, ahonnan átszállással érhető el a város központja, illetve Budapest.

1.15.2. Közúti közlekedés

1.15.2.1. Országos közutak

A területet közvetlenül országos közút nem érinti.

1.15.2.2. Települési úthálózat

A települési utak közül a megközelítést biztosító Iparos utca – Ötvös utca csomóponttól csak földút vezet az Ötvös utca vonalán a területig. A terület déli határán az Esztergályos utca kiépített aszfalt út a Fényező utcáig, kelet felé földút. A területet kelet felől határoló Földmunkás utca szintén földút.

1.15.3. Községi közlekedés

1.15.3.1. Közúti közösségi közlekedés

A területtől keletre 300 méterre halad el az Iparos utca – Ötvös utca – Szövő utca vonalán közlekedő helyi autóbuszjárat. Megállója az Ötvös utcában van.

1.15.3.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés

Nem érinti a területet.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet az Erdő-hát-dűlő felé vezető gyalogutakon kívül más létesítmény nem érinti.

1.15.5. Parkolás

A területen kiépített parkoló nincs.

1.16. Közművesítés

A terület közművesítési adottságait a tervi munkarészek fejezetei tartalmazzák. Ezért az ott szereplő megállapításokat itt nem ismételtük meg.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. Talaj

1.17.2. Felszíni és a felszín alatti vizek

A fennsíkon fekvő vizsgált terület felszíni vizekkel nem rendelkezik, a felszín alatti vizek is jelentős mélységben helyezkednek el a terepszín alatt. A karsztos terület felszín alatti vízvédelmi szempontból a terület az *Országos vízminőség-védelmi terület* térségi övezetéhez tartozik, szennyezés-érzékenységi szempontból általános szinten védendő terület.



az OTRT 3/7. sz. övezeti lapjának kivonata

1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

A terület elhelyezkedése levegőtisztasági- zaj- és rezgésterhelési szempontból igen kedvezőnek minősíthető, mivel ilyen típusú kibocsátó nem helyezkednek el a közelében, továbbá jelenlegi beépítetlen – és használaton kívüli - jellege miatt belső szennyező forrásokkal sem rendelkezik.

A területhez legközelebb eső jelentős környezetszennyező forrás az M7 autópálya nyomvonal érdi belterületet átvágó szakasza. Ennek távolsága, valamint a terepmorfológiai és klimatikus adottságok is kizárják az ártalmak határértéket meghaladó mértékű megjelenését, sőt, a szennyezések érzékelhetőségi szintjét is.

A domborzati szempontból magasabban fekvő és az uralkodó és a mértékadó gyakorisággal előforduló szélirányok szempontjából is kedvező viszonyrendszer miatt itt legfeljebb az autópálya távoli zaja érzékelhető időszakos jelleggel, de semmiképpen sem zavaró mértékben.

A terület a levegőtisztaságvédelmi, zaj- és rezgésterhelési szempontból megállapított védőterületeken jóval kívül esik, ilyen jellegű ártalmaktól mentes.

1.17.5. Sugárzás védelem

Az országos atomenergia hivatal tervhez küldött adatszolgáltatása szerint a terület 30 km-es körzetében (Budán) két atomenergetikai létesítmény üzemel. E külső biztonsági övezeti érintettségen túl sugárvédelmi szempontból más terhelés a területet nem éri.



1.17.6. Hulladékkezelés

Hulladékkezelési és ártalmatlanítási létesítmény a területen és annak közelében nem található. A legközelebbi hulladékkezelő telephely a Pusztazámori regionális lerakó, amely mintegy 6 km-re van, védőtávolsága a területet nem érinti.

A területet érő időszakos illegális hulladéklerakás kontroll alatt áll és rendszeresen felszámolásra kerül. A terület szennyezés-érzékenységi viszonyai miatt itt semmilyen hulladéklerakás nem engedhető meg.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

A terület jelenlegi állapota és használaton kívüli státusza jelentősebb vizuális környezetterhelő hatásokkal nem bír. Jelentéktelen hatásként említhető meg a terület egyes részein meglévő előző katonasági használatból ottmaradt építmény- és burkolatnyomok, valamint az időszakosan feltűnő törmelék és hulladéklerakások. Ez utóbbiak azonban időszakonként összegyűjtésre és elszállításra kerülnek. Vizuális szempontból a terület összképe kedvező, különleges intézkedést igénylő terhelés nem figyelhető meg.

1.17.8. Árvízvédelem

Árvízi szempontból Érden elsősorban a Duna ment területsáv, másodsorban az érdi kisvízfolyások egyes szakaszai védendő területek, a fennsíkon fekvő vizsgált terület nem érintett.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A vizsgált területen jelentős környezetvédelmi konfliktusok nem kerültek feltárára. (A területre a talajszennyezettséget vizsgáló szakvélemény készült.) Kisebb jelentőségű környezetvédelmi problémaként megemlítendő az időszakos engedély nélküli sít- és kommunális hulladék lerakás káros hatásai.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

1.18.1. Építésföldtani korlátok

- 1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei
- 1.18.1.2. Csúszás-, süllyedésveszélyes területek
- 1.18.1.3. Földrengés veszélyeztetett területei

A terület építésföldtani szempontból nem rendelkezik korlátozó adottságokkal. Az illetékes bányászati és földtani hatóság tervhez küldött adatszolgáltatása szerint alábányászott területekkel, barlangokkal és pincékkel, továbbá csúszás-, süllyedésveszélyes területekkel nem rendelkezik. Földrengés veszélyeztetettségi szempontból a város és térsége nem kiemelt terület.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

- 1.18.2.1. Árvízveszélyes területek
- 1.18.2.2. Belvízveszélyes területek
- 1.18.2.3. Mély fekvésű területek
- 1.18.2.4. Árvíz és belvízvédelem

A terület vízrajzi szempontból nem rendelkezik korlátozó adottságokkal.

1.18.3. Egyéb

- 1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A terület morfológiai szempontból nem rendelkezik korlátozó adottságokkal. Az illetékes bányászati és földtani hatóság tervhez küldött adatszolgáltatása szerint kedvezőtlen morfológiai adottságú (pl. lejtés-, falszakadás-veszélyes) területekkel nem rendelkezik.



1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Ásványi nyersanyag lelőhely, bányatelek és bányaterület a területe nem érinti. Az illetékes bányászati és földtani hatóság tervhez küldött adatszolgáltatása szerint a terület nem szerepel az ágazati nyilvántartásban. (A terület délkeleti szélén volt régi – XVIII-XIX. századi – kőbánya feltöltésre került, jelenleg már beépített terület.)

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A jelenlegi közúti közlekedéshálózati elemek a területen jelentkező forgalmi igényeket alapvetően kielégítik, lényegi kapcsolati hiányok nincsenek. A meglévő közúthálózat minősége fejlesztendő, fejlesztendő. A területfejlesztő a településrendezési szerződésben vállalta a teljes terület bizonyos részének beépítését követően az Esztergályos u. egy részének kiépítését. A meglévő úthálózat és ez egyéb területhasználatok összhangban vannak egymással.

A meglévő közműhálózatok a területen jelentkező jelenlegi igényeket alapvetően kielégítik, érdemi kapcsolati hiányok nincsenek. A meglévő közműhálózatok a tervezett fejlesztéseket figyelembe véve fejleszthetők, fejlesztendők. A prognosztizált igények kielégíthetők, de csak kisebb-nagyobb bázisfejlesztések és jelentősebb hálózatépítéseket követően. A meglévő közműhálózatok és ez egyéb területhasználatok összhangban vannak egymással.

A változással érintett területekkel közvetlenül határos meglévő kertvárosias lakóterületek a jelenlegi és a távlati igényeknek is lényegében megfelelnek, de mivel jelentős beépíthetőségi tartalékokkal már nem rendelkeznek, ezért újabb lakóterületek kijelölésére is szükség lesz. A lakosság fokozatos életmódváltásával párhuzamosan pedig egyre inkább előtérbe kerül a kisebb méretű telkek iránti igény, azaz szükség lesz a kisebb területű telkek kialakítására is.

A város közintézményi és egyéb vegyes területei a meglévő igényeket nagyjából kielégítik. A kisebb-nagyobb mennyiségi és minőségi hiányok, megközelítési távolságok problémái várhatóan az anyagi lehetőségek függvényében fokozatosan megszüntethetők. Az életminőség szinten tartása és fokozatos javítása érdekében fontos feladat lesz a mennyiségi és minőségi igényváltozások monitorozása, szükség esetén közintézmény fejlesztések megvalósítása is. Ennek megfelelően a város a közelben iskola és óvodaépítéssel kíván segíteni.

A város tervezési területen belül és közvetlen környezetében lévő beépítésre szánt különleges területei (rekreációs, honvédségi, és közmű) zömmel a korábbiakban jelentkező különféle egyedi tulajdonosi, vagy önkormányzati igényeknek megfelelően alakultak ki, vagy kerültek kijelölésre. Ehhez hasonlóan a tervezett közpark területe is önkormányzati igényre rögzült a tervekben.

Kiemeljük, hogy a változtatással érintett területen belül jelölt rekreációs (korábbi honvédségi lőtér), valamint közparki területek jelenleg az új rekreációs és közparki célokra nem hasznosítottak, erősen alulhasznosított, beépítetlen, funkcióváltásra tervezett területek.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

3.1.1. A folyamatok értékelése

Az Érdén zajló társadalmi, gazdasági, pénzügyi folyamatok eredményeképpen az épített környezet elemei, minőségük és értékük fokozatosan nőnek, javulnak. E folyamat erősítése elsősorban nem településfejlesztési, -rendezési kérdés. A város a tervezési területen belül is természetesen egynémely, a vizsgálatokban részletezett épített, vagy természeti környezeti problémával küzd, javításra váró elemek is természetesen vannak. Amennyiben az országos és helyi társadalmi, gazdasági, pénzügyi környezet a későbbiekben kedvezőbb lehetőségekkel rendelkezik majd, úgy felgyorsulhat, tovább folytatódhat a településfejlődési, -fejlesztési folyamat is.

**3.1.2. A tervezési terület és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése**

Az áttekinthetőség kedvéért az alábbi táblázatokban témakör szerint csoportosítva összegyűjtöttük a tervezési terület fejlesztését befolyásoló különböző fontosabb tényezőket:

Humán környezet
Erősségek
- meglevő városi alap- és középfokú (pl. egészségügyi, oktatási-nevelési) helyi közintézményrendszer - egyéb közintézmények viszonylag közeli elérési lehetősége (pl. Budapest)
Gyengeségek
- a városi alap- és középfokú (pl. egészségügyi, oktatási-nevelési) helyi közintézményrendszer hiányosságai - helyi közintézményektől esetenként nagyobb megközelítési távolságai - helyi közintézmények finanszírozási, személyzeti korlátai
Lehetőségek
- a térségi elhelyezkedés miatt elvben a jó külső humán potenciál is elérhető a város számára - agglomerációs településként a humán közszolgáltatások minden szintje és formája elérhető a közelben
Veszélyek
- a lakónépesség további növekedése ellátási feszültséget növelhet

Jogi környezet
Erősségek
- piacgazdasági külső jogi környezet léte - a helyi viszonyokat finomszabályozó helyi jogszabályok léte
Gyengeségek
- a külső jogi környezet kiszámíthatatlan változékonysága
Lehetőségek
- a helyi viszonyokat finomszabályozó helyi jogszabályok megalkotásának (pl. HÉSZ, helyi adójogszabály) lehetősége
Veszélyek
- a külső jogi környezet kiszámíthatatlan változékonysága

Pénzügyi, gazdasági környezet
Erősségek
- tervezett fejlesztés megvalósulását közvetlenül is ösztönző pénzügyi, hitelezési adottságok léte - kedvező gazdasági pénzügyi helyzet - Budapest közelségéből adódó gazdasági előnyök léte
Gyengeségek
- a helyben történő foglalkoztatottság alacsony esélye
Lehetőségek
- az országos és nemzetközi gazdasági helyzet javulása - Pest megye esetleges különválásával az EU-s forrásokhoz való jobb hozzáférés
Veszélyek
- az országos és nemzetközi gazdasági helyzet romlása

Általános épített környezet
Erősségek
- jelentős kiterjedésű beépítetlen, de beépíthető területek léte - a fejlesztést lehetővé tevő alapvető infrastrukturális adottságok - a környező területek beépítése karakterhiányossága miatt lényegileg nem korlátozza a fejlesztésre szánt terület új beépítési arculatának meghatározását
Gyengeségek
- közterületek általános minősége - a területek felhasználását nehezítő infrastrukturális adottságok, hiányosságok - a szomszédos homogén családi házas területek zömének településarculatilag semleges, karakterhiányos megjelenése
Lehetőségek
- a fejlesztésre szánt terület új beépítésével a példamutatás révén a környező területek beépítési



arculata is a kedvezőbb irányba mozdulhat el
- a fejlesztésre szánt terület új beépítésével a környező területek ingatlanértékének emelkedése - a beépítés megvalósulásával a peremhelyzetű területen megjelenő nagyobb népesség igényei miatt a későbbi ütemben újonnan kialakítható közintézmény(ek) megfelelő elhelyezésével javítható a településrész ellátottsága
Veszélyek
- a fejlesztésre szánt terület új beépítésének elmaradása esetén a környező területeken is várt arculati minőségemelkedés és értékemelkedés elmaradása - a fejlesztésre szánt terület új beépítésének elmaradása esetén be nem következő népességszám emelkedés elmaradásával gyengül a szükséges településrészi közintézmény fejlesztések lehetősége

Műszaki infrastrukturális környezet
Erősségek
- jó közúti kapcsolatok Budapest és a környező települések felé - a városban és a környező településeken jó közösségi közlekedési kapcsolati lehetőségek - alapvető közműinfrastruktúra megléte
Gyengeségek
- közvetlen tömegközlekedési kapcsolatok nehézkessége, hiánya - a terület a vasutaktól távol esik - a lakóutcák gyenge kiépítettsége - kerékpárutak hiánya - a gázellátó és a csapadékvíz elvezető rendszerek hiányosságai - közművekkel ellátatlan területek léte
Lehetőségek
- az Esztergályos utca kiépítésével, rendezésével a közúti és közösségi közlekedési kapcsolatok javíthatók - a gázellátó és a csapadékvíz elvezető rendszerek hiányosságainak felszámolásával, a szükséges előkészítő munkák elvégzésével, a meglévő és fejlesztésre szánt ingatlanok értékének növekedése
Veszélyek
- az Esztergályos utca kiépítésének, rendezésének elmaradása a megvalósításig a közlekedési eredetű zajterhelés, légszennyezettség növekedését okozhatja - a szükséges mértékű gázellátó és a csapadékvíz elvezető rendszerek fejlesztésének elmaradása a tervezett fejlesztések elmaradását okozhatja

Természeti- táji környezet
Erősségek
- természeti – ökológiai értékvédelem alatt álló területek kiterjedése és minősége - a természeti értékek differenciált elhelyezkedése, a terület természeti értékesség szerinti tagoltsága, a különböző rendeltetésű zónák kialakításának lehetősége - foltszerűen összefüggő kisebb erdőterületek, többségében őshonos fajokat tartalmazó társulásokkal - védett fajok illetve ezek élőhelyeinek előfordulása - összefüggő beépítetlen terület, magas zöldfelületi aránnyal - a terület kedvező, „természetközeli” fekvése
Gyengeségek
- a szegélyterületeken a szomszédos beépített területek felőli potenciális környezetterhelés lehetősége és kockázata - a múltbéli katonai használatból eredő potenciális környezetet érő terhelések kockázata - a terület jelen állapot szerinti karbantartásának megoldatlan kérdései, az illegális területhasználat és hulladéklerakás potenciális veszélyei - a terület perifériális fekvése (közlekedési és közmű szempontból az átlagosnál nagyobb költségigény)
Lehetőségek
- a terület sokoldalú fejlesztési lehetőségei (a táj és természetvédelmi érdekek figyelembe vételével) - a terület nagyságából, alakjából és természetes tagoltságából eredő differenciált fejlesztési – megőrzési zónák kialakításának lehetősége
Veszélyek
- a karszterület szennyezésre való érzékenysége (az országos vízminőség-védelmi terület térségi



övezethez tartozik)

- a természeti értékek (élővilág, élőhelyek) potenciális sérülékenysége
- a felhagyott lőtér hasznosítása, beépítése biztonsági szempontból is különös odafigyelést igényel

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A jelen tervmódosítás során a tervezett módosítások a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakkal összhangban vannak, attól eltérő elemeket nem tartalmaznak. A településrendezés során a koncepcióban rögzítettek túlmenően a településen érvényesülő jelenlegi gazdasági, társadalmi folyamatok hatásait egyaránt figyelembe vettük. Ennek megfelelően a koncepcióval szükséges összhang megteremtése érdekében, a területen biztosítani szükséges az alábbiakat:

- A településszerkezet alakításakor a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, kertvárosias karakter eléréséhez.
- A településszerkezet formálásakor a kiegyensúlyozott szerkezet kialakítására, a terekkel, zöldfelületekkel tagolt, nem túlszűfolt struktúra biztosítására kell törekedni.
- Cél a zöldfelületek minőségi fejlesztése, a zöldterületi ellátottság javítása.
- Cél a természeti értékvédelem biztosítása (a beépítésre szánt területek fejlesztése és kialakítása során is).

3.2. Probléma és értéktérkép

A tervezési terület problémáinak és értékeinek összefoglalóját térképi formában - a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolását – külön tervlapon nem ábrázoltuk, mert a térképi feldolgozás érdemi többlet információt nem hordoz a részletes szakági vizsgálatokban is rögzített elemekhez képest. A tervezési terület problémás elemei és értékei az alábbiakban foglalhatók össze:

- Nagy kiterjedésű, mára funkcióvesztett korábbi különleges honvédségi területek, alulhasznosított, illetve a rendezési terv szerinti új funkciókra nem hasznosított területek.
- A városi alapfokú közintézményektől távolabb eső terület.
- Lopusztuló építmények maradványai.
- Közműfejlesztésre váró területek.
- A területen és közelében természetközeli és védett területek találhatók.
- A területen és a terület közelében természeti értékvédelem által érintett területek az ökológiai hálózathoz tartoznak (a területen pufferövezet, szomszédságában magterület)
- Karsztos, szennyezésre érzékeny terület (az országos vízminőség-védelmi terület térségi övezethez tartozik)
- Illegális törmelék- és hulladéklerakás előfordulása (időszakos, változó).

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

A tervezés adottságai miatt nem szükséges és nem lehetséges a településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása.

3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

A tervezés adottságai miatt a fejlesztéssel érintett területen nincs szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek nincsenek a tervezés területén, így nem szükséges és nem lehetséges azok lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése.



II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

Tervezett állapotban a szerkezeti tervi változásokat leíró fejezetben foglaltakkal összhangban a tervezési területen meglévő és tervezett kertvárosias lakóterületek, meglévő különleges közműterület és meglévő különleges rekreációs terület található.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Tervezett állapotban a szerkezeti tervi változásokat leíró fejezetben foglaltakkal összhangban a tervezési területen tervezett zöldterület (közpark) és tervezett természetközeli (karsztbokor erdő) terület található.

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A tervezési területen szerkezetet meghatározó és tagoló közlekedési elemek nincsenek. A területe határoló és a területen belül található közutak mind lakóutcák.

A szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, vízfolyások szintén nincsenek.

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

- táj és természetvédelmi elemek (övezetek, területek, élőhelyek):
 - = országos ökológiai hálózat pufferterületi övezete
 - = természetközeli társulások (molyhos tölgyes karsztbokor erdő)
 - = védett fajok előfordulása, pontszerű élőhelyei
 - = egyéb megtartandó fák, faállományok

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A változások bemutatása

1.2.1.1. A településszerkezeti tervi változások bemutatása

Tervezett állapotban a teljes tervezési terület megközelítését, külső feltárását is változatlanul a kialakult méretekhez igazodó szélességű közutakkal tervezzük, elsősorban az Esztergályos, másodsorban a Festő utcán keresztül az Iparos utca irányába. Ezek az utak a továbbiakban is változatlanul lakóutcák maradnak, gyűjtőúti kialakításukra nincs szükség. Emiatt a közlekedési hálózat jelenlegi tervben rögzített elemeinek megváltoztatása nem szükséges.

Ezzel összefüggésben az új hasznosítási elképzeléseknek megfelelően a tervezési terület javasolt új terület-felhasználása a TSZT-m1 jelű tervlappal összhangban, a következők szerint fog alakulni:

- kertvárosias lakóterület (Lke),
- különleges rekreációs terület (R)
- különleges közműterület (Kk),
- zöldterület (Z),
- természetközeli karsztbokorerdő terület (Tk).

A településszerkezeti terv fentiekkel összhangban lévő módosítását ennek az anyagnak a későbbi részében található szöveges és rajzi jóváhagyandó munkarészek tartalmazzák.



A tervezési terület egészére vonatkozó BRUTTÓ területmérleg:				
Terület-felhasználási egység				
jele	meglévő nagysága (ha)	változás mértéke (ha)	tervezett nagysága (ha)	tervezett területi megoszlása (%)
Lke	2,6	+5,0	7,6	37,2
Kk	0,9	0	0,9	4,4
Kr	15,9	-5,6	10,3	50,5
Z	1,0	-0,4	0,6	3,0
Tk	0	+1,0	1,0	4,9
Összesen:	20,4	0	20,4	100

1.2.1.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv változásainak bemutatása

A tervi megoldásokat ábrázolja az SZT-2 jelű szabályozási tervlap. E tervlap a külön dokumentált HÉSZ módosítási anyag végén látható.

A tervezési területen a következő közterületi szabályozási módosítást hajtottuk végre: Az Esztergályos utca mentén, a Festő utcai főkapunál a fejlesztési területek irányába egy új teresedés alakul ki buszforduló és közterületi parkolók kialakítása céljából.

Az Esztergályos utca egyéb részei a kialakult szabályozási szélesség által meghatározott változatlan jogi határok között maradnak meg. E területen a közterület rendezésre kerül, kétoldali járdával, kisebb zóldsávval, melyen egyoldali fasor kialakítását javasoltuk.

A lakóterületek, azaz a zárt belső területek feltárása egy használatban tartandó (főbejárati) és két vészhelyzetben használható kapun keresztül 11 m széles magánutakkal történik (egyes rövid zsákutca szakaszok szélessége 9 m). A magánutak szélességi mérete és a közutakhoz való kapcsolódási csomópontjaik elrendezése lehetővé teszi, hogy az esetleg későbbiekben átalakuló üzemeltetés és az érintettek igénye esetén, zárt magánutas rendszerből könnyen nyitott, közterületi feltárásúvá is át lehet alakítani a területet. (Ezzel megnyílhat a lehetőség a zárt lakópark településszerkezetbe történő kompromisszummentes integrálására és szükség szerinti későbbi megnyitására is.) A Földmunkás utca mellett és a Fényező utca végénél tervezett nem zárt lakóterületi részek megközelítése szintén rövidebb 11,0 m széles magánutcai (zsákutca) szakaszokon keresztül lesz majd lehetséges. Az előzőeken túlmenően helyenként 4,0 és 6,0 m szélességű gyalogutak kialakítását terveztük létrehozni (, sőt a természetközeli területeken is javasolunk egy külön nem jelölt és nem burkolt gyalog és kocogó utat végigvezetni az É-i és Ny-i határok mellett szabad nyomvonalvezetéssel).

A zárt lakóterületi részek belső úthálózata a lakóközösség tulajdonában fog maradni és külön üzemeltető szervezet fogja biztosítani az úthálózat és közművek fenntartását.

A tervezési terület változó övezeti besorolású részének új övezeti besorolásai a következők:

- kertvárosias lakóövezetek (Lke-1/a, Lke-3 és Lke-12),
- különleges rekreációs övezet (Kr-4),
- zöldterületi övezet (Z-1) és
- természetközeli karsztbokorerdő övezet (Tk-1).

Az Lke-1/a jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek egy részét a hatályos HÉSZ szerinti Lke-1 jelű építési övezetből képzett egyedi övezetbe (tervlepon jelölt Lke-1/a) soroltuk be. A telkeken legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el. Az új lakóövezet tervezett fő paraméterei:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 720 m², minimális telekszélesség 18 m,
- legnagyobb beépíthetőség 25 %,
- legnagyobb homlokzatmagasság 6,0 m,
- legkisebb zöldfelület 65 %,
- legnagyobb szintterületi mutató 0,5,
- a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki - telkenként akár két különálló épületben is -, ha a telek területe az 1.200 m²-t meghaladja, és
- az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

Az Lke-3 jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek egy részét a hatályos HÉSZ szerinti



Lke-3 jelű építési övezetbe (tervlepon jelölt Lke-3) soroltuk be. A telkeken legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el. A lakóövezet hatályos fő paraméterei:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 900 m², minimális telekszélesség 18 m,
- legnagyobb beépíthetőség 20 %,
- legnagyobb homlokzatmagasság 6,0 m,
- legkisebb zöldfelület 50 %,
- legnagyobb szintterületi mutató 0,4,
- a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki - telkenként akár két különálló épületben is -, ha a telek területe az 1.200 m²-t meghaladja, és
- az előkert legkisebb mérete 6,0 m.

Az Lke-12 jelű lakóövezet: A tervezett kertvárosias lakóterületek egy részét az Lke-1/a jelű övezet fenti paramétereiből származtatott új övezetbe (tervlepon jelölt Lke-12) soroltuk be. A telkeken legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el. Az övezetben az adottságok miatt nem kizárt, hogy akár 1.000 m²-nél némileg nagyobb telkek is kialakulhatnak. Az új lakóövezet tervezett fő paraméterei:

- szabadonálló beépítés,
- legkisebb telekterület 900 m², minimális telekszélesség 18 m,
- legnagyobb beépíthetőség 25 %,
- legnagyobb homlokzatmagasság 6,0 m,
- legkisebb zöldfelület 65 %,
- legnagyobb szintterületi mutató 0,5 és
- a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki -telkenként akár két különálló épületben is-, ha a telek területe az 1.200 m²-t meghaladja,
- az előkert legkisebb mérete 5,0 m, és
- Az övezet Tk-1 jelű övezettel közvetlenül határos telkein a Tk-1 övezettel határos szakaszokon a hátsókert értéke legalább 10 m, mely nem építhető be, és amelyen belül őshonos növényzettel fedett hátsókeretet („ökológiai védőzöld sávot”) kell kialakítani.

A Tk-1 jelű természetközeli karsztbokorerdő övezet: Az övezet területén épület nem helyezhető el. Az övezetben gyalogút létesíthető. Az övezet területe ökológiai jelentőségének megfelelő pufferzónaként, helyi védettségű természeti területként tartandó fenn, meglévő természeti adottságai (terepfelszín, értékes növényzet, stb.) maradéktalan védelmének biztosításával.

A fejlesztéssel érintett területre vonatkozó egységes megoldások, melyek a meglévő értékes növényzet védelmét, továbbá a beépítés arculatának szabályozását szolgálják:

- Az Lke-1/a, Lke-3 és az Lke-12 jelű építési övezetek lehatárolására a közterületekkel és a Tk-1 jelű övezettel közös határok mentén épített kerítést kell kialakítani.
- Az Lke-1/a, Lke-3, az Lke-12 és Z-1 jelű övezetek területén a meglévő értékes fás növényzetet a szabályozási terven meghatározott lehatárolások („megtartandó faegyed vagy fás növényzet”) szerint meg kell tartani. A „megtartandó faegyed vagy fás növényzet” szabályozási tervi jelkulccsal lehatárolt terület egysége fa- és cserjeállományának legalább 65%-ban való megtartását kell biztosítani az érintett telektömb beépítése során. A megtartandó faegyedeket, fa- és cserjefoltokat a szabályozási terven lehatárolt terület egységek terepi vizsgálata, fafelvétel és favédelmi terv alapján kell meghatározni. Ezen szabályok miatt az érintett területeken a telekalakítások során az övezetekre meghatározott telekméret minimumoknál valójában automatikusan valamivel nagyobb területű telkek is ki fognak alakulni.

Az egyéb meglévő és tervezett lakóterületeken alkalmazott Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületi övezetnek, a meglévő Kr-4 jelű különleges rekreációs övezetnek, a meglévő vízmű terület Kk jelű különleges közműövezetének, a KÖu jelű közlekedési övezetnek és a közpark Z-1 jelű zöldterületi övezetének paraméterei a HÉSZ jelenlegi paramétereire igazodnak, és nem változnak meg.

A tervezési terület egészére vonatkozó BRUTTÓ övezeti területmérték:					
Övezet, építési övezet					
jеле	meglévő nagysága (ha)	változás mértéke (ha)	tervezett nagysága (ha)	tervezett területi megoszlása (%)	beépíthető bruttó szintterület (m ²)
Lke-1/a	0	2,1	2,1	10,3	10.500
Lke-1/a	0	0,2	0,2	1,0	0



magánúti része					
Lke-3	1,3	0,6	1,9	9,3	7.600
Lke-3 magánúti része	0	0,1	0,1	0,5	0
Lke-12	0	1,6	1,6	7,8	8.000
Lke-12 magánúti része	0	0,4	0,4	2,0	0
Kr-4	15,2	-6,3	8,9	43,6	13.350
Kr-4 magánúti része	0	1,3	1,3	6,4	0
Kk	0,9	0	0,9	4,4	3.600
KÖu	2,0	-0,6	1,4	6,9	0
Z-1	1,0	-0,4	0,6	2,9	180
Tk-1	0	1,0	1,0	4,9	0
Összesen:	20,4	0,0	20,4	100	43.230

Az SZT értelem szerűen leképezi a fentiekben ismertetett HÉSZ változtatásokat, így ábrázolja a változó övezeti jelöléseket, a tervezett szabályozásokat, a magánutak területét, a különféle természeti értékvédelmi jelöléseket, stb.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatását a TSZT leíró részében szereplő önálló fejezet tartalmazza, ahol az összefüggések részletesen le vannak írva. Emiatt e leírást ezen a helyen nem ismételjük meg.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Jelen tervi megoldások és a hatályos településfejlesztési koncepció között nincs ellentmondás.

A hatályos koncepció e terv készítésére vonatkozó megállapításait az 1.5.1.1. fejezet tartalmazza. Ez alapján megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településfejlesztési koncepció a tervezési területre vonatkozóan konkrét célzott megállapításokat nem tesz. A tervezési területet is magába foglaló érintett településrészre, azaz a Parkváros egészére érvényes megállapítások alapján rögzíthető, hogy

- az egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése, akár egészségház kialakítása a rendelkezésre álló beépítetlen területeken elvben megoldható,
- a szegregációval veszélyeztetett területek felszámolását, szociális célú rehabilitációját a tervezett fejlesztések elősegíthetik,
- a rendelkezésre álló rekreációs területeken elvben lehetséges igényes, egészséges és mozgásban gazdag életmódot lehetővé tevő sportcentrum létrehozása,
- Az előirányzott parkvárosi települési részcélok és a tervezett fejlesztések megvalósítása kapcsán megállapítható, hogy érvényesül
 - = a területfelhasználási hierarchia fejlesztése
 - = a környezetminőség javítása
 - = a települési természeti értékek védelme és fejlesztése
 - = a közlekedésfejlesztés
 - = a helyi gazdaság erősítése, a mikrovállalatok és KKV-k versenyképességének javítása
 - = a mikrotérégi szerepkör erősítése
 - = a idegenforgalmi és rekreációs célú fejlesztések megvalósításának ösztönzése
 - = a humán intézményrendszer infrastrukturális fejlesztése
 - = az életminőség fejlesztése, identitástudat erősítését célzó fejlesztések



2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A terv készítése során hangsúlyos szempontrendszerként képzett a táji- zöldfelületi és környezeti szempontok együttese. A terület elhelyezkedéséből, jellegéből, múltbéli használatából és hatályos terv szerint besorolásából számos táji – környezeti feladat adódik.

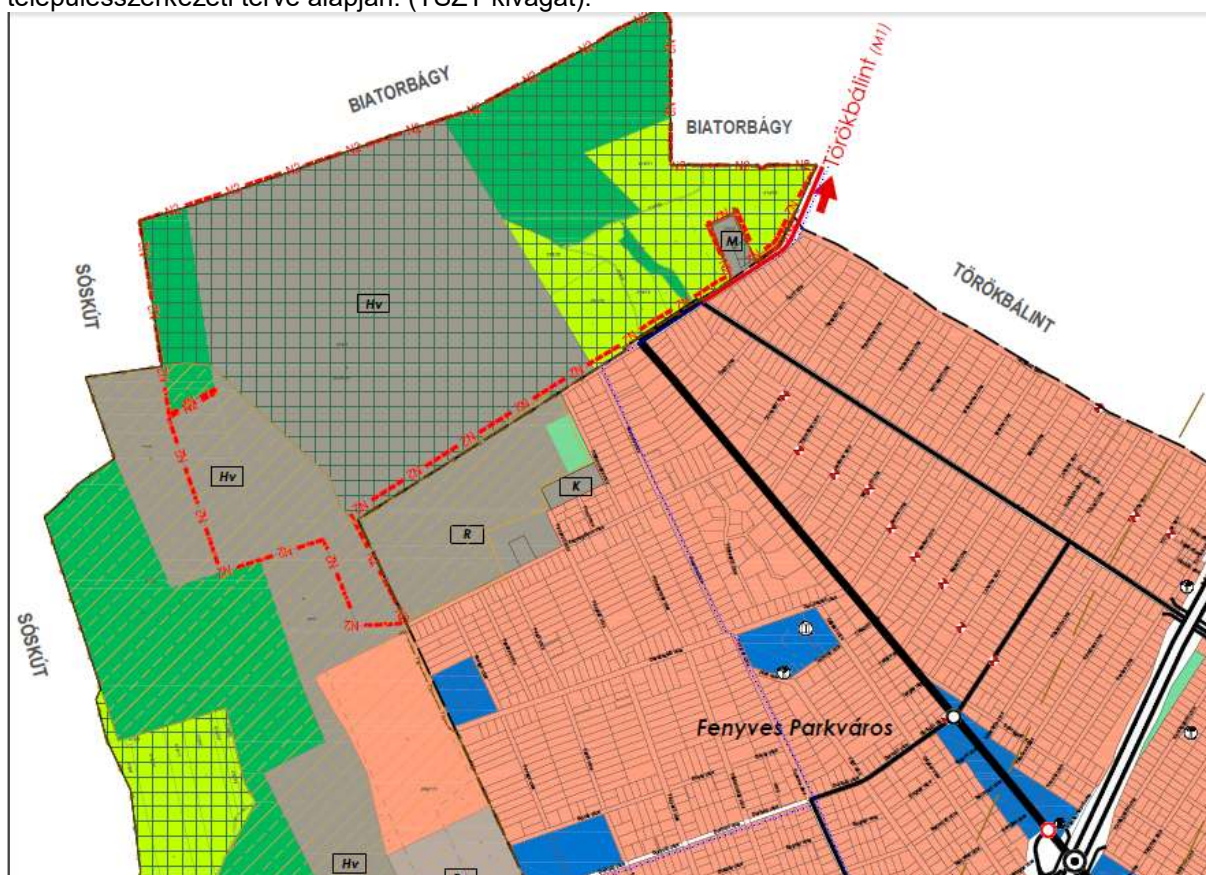
Az alábbiakban áttekintjük a tervet táji - környezeti oldalról megalapozó vizsgálati eredményeket és a terv táji- zöldfelületi és környezeti szakági javaslatait.

A kialakítandó szerkezet és tájhasználat elsődlegesen a terület táji – természeti adottságain, ezen belül is a részletesen feltárt természeti - természetvédelmi értékek elhelyezkedésének figyelembevételén és a védelmi érdekek érvényesítésén alapul.

A tervezés során kiemelten figyelembe vett táji adottságok az alábbiak:

- ökológiai hálózati érintettség,
- természetvédelmi, élővilágvédelmi szempontok, védett fajok előfordulása és védelme
- a meglévő faállomány védelme és felhasználása a tervezett zöldfelületi rendszerben
- a tervezett beépítéshez optimális zöldfelületi rendszer kialakítása,
- a TSZT-ben előírányzott közpark hely kijelölésének véglegesítése
- a különböző funkciójú zöldfelületekhez kapcsolódó gyalogutak, valamint az utcafásítás belső hálózatának kialakítása.

A tervezési terület és környezetének területfelhasználási – tájszerkezeti javaslata Érd hatályos településszerkezeti terve alapján. (TSZT kivágtat):



2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési terület táj- és természetvédelmi tekintetben néhány szempontból érzékenynek minősíthető. E vizsgálatok mind a *térségi szinten meghatározott védelmi övezetek*, mind az *egyedileg elrendelt védettségek* tekintetében elemezték a területet és megállapításaik az alábbiakban foglalhatók össze:

1. a térségi szinten meghatározott védelmi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat (OÖH) érinti a területet (beépítetlen részét fedi le), továbbá két oldalról határos is az OÖH területekkel;
2. az országos vízvédelmi terület övezete érinti a területet
3. a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete formálisan* érinti a területet (*az övezet az érintett települési közigazgatási határ szerint van meghatározva)
4. a térségi szinten meghatározott védelmi övezetek közül a tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet közvetlenül határos a területtel;
5. egyedileg elrendelt védettségek (természetvédelmi területek, nemzeti park és tájvédelmi körzet területek, ex lege védett területek és objektumok, stb.) *nem érintik* a területet. Az egyedileg meghatározott védettségek tekintetében a tervezési terület határainak jelentős hányadával *szomszédos* a Natura2000 európai szinten védett (volt sóskúti) terület (lényegileg átfedésben a fenti *ökológiai folyosó övezettel*).
6. védett fajok előfordulásai, élőhelyei regisztráltak a területen.

Az OTRT-vel összhangban készített Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (BATRT) OÖH övezetei közül a pufferterületi övezet lefedi a terület beépítetlen részét.

A BATRT további táj- és természetvédelmi tartalmú övezetei:

- Országos ökológiai hálózat részét képező övezetek közül a:
 - o magterület -
 - o ökológiai folyosó -
- Országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete -
- A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete -
- Történeti települési terület övezete, (etc.) -
- nem érintik a területet.

Az OÖH *ökológiai folyosó* és *magterületi övezetével* határosak a tervterület külterületi (volt sóskúti) határvonalai.

A terület tervezése során tehát az általános tájvédelmi előírások, valamint a hatályos Erdő Településszerkezeti Terv és HÉSZ jelen eljárás során nem módosuló előírásai mellett az OÖH pufferterületi övezetére vonatkozó alábbi OTRT előírásnak kell megfelelni³:

„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

Ennek megfelelően a területen ipari és egyéb gazdasági, továbbá hulladéklerakási vagy ártalmatlanítási, külszíni bányászati, illetve egyéb környezetszennyezéssel (különös tekintettel a levegőszennyezésre) járó tevékenységek nem végezhetők, és ezek telepítését megalapozó területfelhasználás nem jelölhető ki.

A beépítésre szánt területi kijelölés a TSZT feladata. A hatályos TSZT beépítésre szánt különleges építési övezetbe sorolta a területet. Ennek folyamatban levő módosítása ezt részlegesen lakóterületi és természetközeli területi övezetbe javasolja átsorolni (a megmaradó különleges – rekreációs és közműterületi besorolás mellett).

Különleges intézkedést igényel a *védett fajok előfordulása* (élőhelye) által érintett területek kezelése. Ezek, az ideális esetben beépítésre nem szánt terület – zöldterület vagy természetközeli terület – zöldfelületén helyben megmaradnak és védelmüket közvetlen környezetük területhasználata is biztosítja. Szükség esetén ez kiegészíthető figyelemfelhívó, tájékoztató táblák kihelyezésével, a védendő terület rész lekerítésével, valamint a természetvédelmi hatóság által előírt egyéb intézkedésekkel is.

Amennyiben a helyben való megtartás garantáltan nem biztosítja a védett faj és élőhelyének tartós fennmaradását, felmerülhet az egyed(ek) kimentésének, áttelepítésének igénye. Erre a szakvélemény is javaslatot tesz, hangsúlyozva, hogy ez a természetvédelmi hatóság engedélyével, a Tvt egyes védett fajokra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően történhet. Az áttelepítésre potenciálisan

³ A 2005. évi LXIV. törvénnyel elfogadott BATRT a puffer övezetre nem tartalmaz külön előírást



alkalmas helyszínek rendelkezésre állnak a területen belül és a terület közelében is, továbbá helyi civil szakmai szervezet (KvE⁴) közreműködése is biztosítható.

Az engedélyt külön eljárás keretében kell beszerezni.

A szabályozási előírások és a terv a természet védelmét szolgáló önálló „természeti területi” (Tk) övezet, valamint a részben természetvédelmi célokat szolgáló zöldterületi övezet (extenzív közpark) kijelölése mellett a beépítésre szánt tömbökön belül és kívül is törekszik a természeti értékek, élőhelyek védelmére a „*megtartandó faegyed, facsoport*” és a „*megtartandó fás és egyéb növényzet*” egyedi kötelező szabályozási elemek alkalmazásával.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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

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

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

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

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

A biológiai aktivitásérték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet általános esetre vonatkozó 3. § b) pontja alapján végeztük el, a különleges esetre vonatkozó 4. § (2) bekezdésben említett arányosítás alkalmazásával.

A terület hatályos tervben szereplő „különleges-rekreációs” besorolásának fizikailag még nincs nyoma, jelenleg a felhagyott, degradált honvédségi terület képét mutatja, - így a természetbeni állapot alapján nem lenne indokolt megemelt értékmutató alkalmazása. A „különleges-rekreációs” övezeti besorolás értékmutatóját az ÖTM r. 1.sz. mell.(1.) 22. „nagyterjedésű sportolási célú területek” területfelhasználásának megfelelően határoztuk meg, ami leginkább fedésbe hozható a tervezett funkcióval és a beépítésre szánt különleges területfelhasználáson belül a legmagasabb, 3,0 értékű mutatóval rendelkezik.

Az átminősítés előtti aktivitás érték egyenlegének megtartásához elegendő csak a változással érintett területfelhasználások (övezetek) biológiai aktivitásértékének számítását elvégezni és azt 0-egyenleggel (vagy pozitívummal) zárni, mivel a terv a település, vagy a tervezési terület más területrészein változást nem okoz, ezért ott a meglévő biológiai aktivitásérték sem változik. De az egyenlegszámítást tartalmazó alábbi táblázat természetesen a teljes I. ütemű tervezési területre kiterjed.

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

A meglévő és tervezett övezeti besorolásoknál az előírt zöldfelületi arányok szerinti módosított (jellemzően: megnövelt) értékmutatókat alkalmaztuk (**szorzó2**), ezekkel számítva a változás (m)értékét (**változás2**). Ez előtt tájékoztató értéként tartalmazza a táblázat a jogszabály szerinti alapértéket (**szorzó1**) és az ennek alapján számított változási értéket (**változás1**) is.

A módosított értékmutatók meghatározása (a módosuló területfelhasználásokra, az előírt minimális zöldfelületi % arányában):

övezet jele	értékmutató/alap: szorzó1	zöldfelületi arány (%) változás: OTÉK→terv	korrekciós szorzó	értékmutató/korrigált: szorzó2
Lke-1/a, -3, -12	3,0	50→65= +15	1,15	3,45*
Kr-4	3,0	40→70= +30	1,3	3,9

⁴ KvE: (Érdi) Környezetvédő Egyesület



Területfelhasználás	területnagyság (ha)			biológiai aktivitásérték			
	meglevő/kijelölt	tervezett	változás	szorzó1	szorzó2	változás1	változás2
Különleges rekreációs terület	15,9	10,3	-5,6	3	3,9	-16,8	-21,84
Meglévő közműterület/vízmű	0,9	0,9	0	1,5	-	0	0
Kertvárosias lakóterület/meglévő	2,6	2,6	0	3	-	0	0
Kertvárosias lakóterület/extenzívebb*	0	5,0	+5,0	3,0	3,45	+15	+17,25
Zöldterület	1,0	0,6	-0,4	6	-	-2,4	-2,40
Természetközeli terület	0	1,0	+1,0	9	-	+9,0	+9,00
Összesen: +/-	20,4	20,4	0			+24,0 -19,2	+26,25 -24,24
EGYENLEG:						+4,8	+2,01

* / a kevésbé intenzív (hagyományos családiházak) beépítés előírt zöldfelületi minimuma 65%; - l.: az előző táblázatot /
/A táblázat tájékoztató jelleggel közli a jogszabály szerinti alapértékekkel végzett számítási értékeket is (így az értéktöbblet még nagyobb mértékű), de véleményünk szerint ebben az esetben a **korrigált mutatókkal** való számítás a mérvadó./

A javasolt területfelhasználási - övezeti átsorolással az aktivitás mutató, a korrigált számítási módszer szerint +2,01 pontértékkal emelkedik. A tervezett átsorolás esetén tehát a biológiai aktivitásérték egyenleg a követelményeknek megfelelően nem csökkent, sőt a jelenlegi hatályos terület-felhasználási besoroláshoz képest kedvezőbb helyzet áll elő. A terv ebből a szempontból a jogszabályi előírásoknak megfelel, biológiai aktivitásérték – kompenzációs terület kijelölést nem teszi szükségessé.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A településrendezési - beépítési javaslat elsősorban a feltárás, az útvezetés, valamint a terület-felhasználási és a telekszerkezet kialakításában veszi figyelembe a táji- és terepadottságokat. A fás növényzet döntő részének megtartása lehetőséget ad az ingatlanérték növelésre, a lakókörnyezet ökológiaailag kedvezőbb kialakítására is.

Az előzetes tanulmánytervi alternatívák közül kiválasztott és részletesen kidolgozott lakóterületi változatban zöldfelületek kialakítása elsősorban a hagyományos módon, a telkek be nem épített részének növénytelepítésével biztosítható, de a terület nagysága, fekvése és tervezett terület-felhasználása indokoltá teszi önálló zöldterület, *lakóterületi közpark biztosítását*, valamint a szegélyterület *természetközeli területként* való megtartását is. A zöldterületi ellátáshoz szükséges közpark területigénye (első ütemben min. 0,25~0,4 ha) biztosított egy 0,6 ha-os természetközeli extenzív lakóterületi park kijelölésével (meglevő karsztbokor erdő folt megtartásával). A terület védendő jellege miatt a természeti állapotában fenntartandó zöldfelület, intenzív feltárása nem lehetséges. A területegységen belüli súlyponti elhelyezkedése a településszerkezeti és a területi adottságoknak messzemenően megfelel.

A meglévő fás növényzet védelme szempontjából is kedvező a külterületi szegélyeken védősávyszerűen kijelölt *természetközeli terület - I. ütem területén kívül eső* - kiterjedése a tervterület Ék-i részén.

A terület biológiai aktivitásértékének megőrzése - fenti zöld- és természetközeli területi besorolások mellett - a jellemzően kertvárosi övezetbe sorolt lakóterületi besorolással biztosított. A differenciált számítás (melynek során megnövelt értékkel vettük figyelembe a hatályos terv szerinti övezeti besorolást) pozitív egyenleget mutat; - a részletes számításokat külön fejezet tartalmazza. A tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásérték változás szerinti minősítése: *megfelelő*, területen belüli vagy kívüli kompenzációt nem igényel.

Mindazonáltal a terület tervezett kialakítása szerint biológiaiilag *legértékesebb* részei a tervezett lakóterületi *közparkon* túl a külterületi peremén kijelölt *természetközeli területsávok*, amelyek a DINP Igazgatósággal egyeztetve kerületek lehatárolására, a tervezési területet határoló ökológiai hálózathoz tartozó külterületek mintegy *pufferzónájaként*.

Ezen ökológiai legértékesebb övezetek részesedése az effektív területfelhasználási változással első ütemben érintett ~6,6 ha területen ~1,6 ha, az új területfelhasználás ~25 %-a. Ezt egészítik ki az építési övezetek telkein előírt minimális kötelező zöldfelület-arányok, amelyek területe a tervezett



lakóövezetekben 3,25 ha, - az új beépítésű terület 65%-a. Ezen zöldfelületi értékek mindösszesen a területfelhasználási változással érintett ~6,6 ha-os területen: ~4,85 ha, =~73,5%. Összességében tehát megállapítható, hogy a terület mintegy $\frac{3}{4}$ -e zöldfelületi kialakításra tervezett, elsősorban az építési övezetek (Lke) kertjeként, másodsorban önálló zöldfelületi kategóriaként (Z, Tk).

Ökológiailag azonban a formális aktivitásérték egyenlegénél is jóval fontosabb, hogy a javasolt területhasznosítási változatban mód és lehetőség van a terület fás növényzeti értékeinek megővésére, más – más formában, telken belüli vagy részben közterületi zöldfelületként, illetve természetközeli „közterületként”..

A terv zöldfelületi javaslatai a meglévő növényzet lehetőség szerinti védelme mellett előirányozza a megváltozó területfelhasználásnak megfelelő, az előírt minimál-értékeket meghaladó zöldfelületi arányok biztosítását a tervezett építési övezetekben, az alábbi paraméterek szerint:

Övezet	O: OTÉK min. zöldfelületi arány	J: tervben javasolt zöldfelületi %	teljesülés % (J/Ox100)
Lke(ext.)	50	65	130
Kre	(meglévő)	70	175

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Az előzetesen ismertetett térségi tervi - ökológiai besorolások (a BATrT szerinti terület-felhasználási és övezeti besorolás) szerint a tervezési terület – az említett *ökológiai hálózat pufferterületi övezetén* kívül - nem tartozik táj- és környezetrendezési szempontból minősített övezetbe /zöldövezeti mezőgazdasági térségbe, a zöldövezetbe, az ökológiai zöldfolyosó- és a tájképvédelmi területek övezetébe/, így az általános tájvédelmi szempontok és zöldfelületi előírások betartásának feltételével a terület rendezhető és beépíthető.

A rendezés során törekedni kell a meglévő faállomány, elsődlegesen a tölgyes foltok közterületen, vagy telkeken belüli megtartására.

A terület szegélyén kijelölt ökológia védősáv, a természetközeli övezetbe sorolt megtartandó zöldfelületek funkcionálisan is kiegészítik a tervezett más célú zöldfelületek (kertek, zöldsávok) közszolgáltatásait. A tervezett védelmi célú zöldsávok elsődleges szerepe a területtel határos, természetvédelme alatt is álló ökológiai magterületek területi védelme, a kölcsönhatások kiegyenlítése.

A zöldfelületi rendszer ökológiai szerepének erősítésében szerepe van a terv fent ismertetett zöldfelületi javaslatainak is, különösen az előírt minimumhoz képest megnövelt zöldfelületi arányoknak.

Az egyeztetés során felmerült a területen alkalmazható növényfajok meghatározásának igénye, amelyre az alábbiakban javaslatot teszünk. Ahhoz azonban, hogy ez az ajánlások szintjén túl kötelezettséggé is váljon, szükséges ennek rendeletbe való illesztése is. Ezért javaslatot teszünk a Településképi rendelet (Tkr) vonatkozó mellékletének kiegészítésére, amely külön eljárás lefolytatását igényli. (A Tkr jelen állapotában csak a „telepítésre ajánlott fajok” és a „nem ültethető fajok” jegyzékét tartalmazza. Ez egyrészt *felülvizsgálandó* a természeti értékű területeken telepíthető őshonos fajok listán belüli *kiemelésével*, másrészt *kiegészítendő* az egyéb alkalmazható fásszárúak listájával, beleértve a főbb cserjeféléket is.) Szerkesztési szempontból célszerű lenne a Tkr. 10.sz. melléklet önálló blokkal való kiegészítése, amely erre a sajátos területegységre („Dobogó, volt lőtér területe”) vonatkozik, az alábbi fajlistákkal.

A Tkr 10.sz. melléklet kiegészítésének tervezői javaslata:

x.1./ A volt lőtér terület parkosítása, fásítása során alkalmazható *termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő, a területen őshonos, valamint telepíthető tájbaillő, illetve tiltott fásszárú* növények jegyzéke (fajlista)

x.1.1./ A volt lőtér területen előforduló őshonos fa- és cserjefajok (állományalkotó és szegélyképző fák és cserjék):

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| • molyhos tölgy | Quercus pubescens |
| • csertölgy | Quercus cerris |
| • virágos kőris | Fraxinus ornus |
| • mezei juhar | Acer campestre |
| • mezei szil | Ulmus minor |
| • nagylevelű hárs | Tilix platyphyllos |
| • veresgyűrű som | Cornus sanguinea |
| • cseresznye fajta | Cerasus avium (cult.) |



- mandula *Amygdalus prunus (Prunus dulcis)*
- fagyal *Ligustrum vulgare*
- csíkos kecskerágó *Euonymus europaeus*
- varjútövis *Rhamnus catharticus*
- ostorménfa *Viburnum lantana*
- egybibés galagonya *Crataegus monogyna*
- kökény *Prunus spinosa*
- gyepű rózsza (vadrózsa) *Rosa canina*
- (egyéb)rózsza fajok *Rosa sp.*
- levendula *Lavandula officinalis*
- fehér nyár *Populus alba*
- kislevelű hárs *(Tilia cordata).*
- korai juhar *(Acer platanoides)*
- sóskaborbolya *(Berberis vulgaris)*
- húsos som *(Cornus mas)*
- borostyán *(Hedera helix)*
- erdei iszalag *(Clematis vitalba)*

x.1.2./ A volt lőtér területen meglévő őshonos fa- és cserjefajokhoz illeszkedő, tájbaillő, telepíthető fa- és cserjefélék (a fentiekén túl):

- törpemandula *Amygdalus nana***
- rozsmaring *Rosmarinus officinalis*
- fehér üröm *Artemisia alba*
- cserszömörce *Cotinus coggygia*
- tatárjuhar *Acer tataricum*
- berkenyefélék: *Sorbus -:*
 - budai - *- semiincisa*
 - dunai - *- danubialis*
 - kerti - *- domestica*
 - barkóca - *- torminalis*
- mogoró *Corylus avellana*
- a területen és környezetében hagyományos egyes gyümölcsfa félék:
 - dió *Iuglans regia*
 - cseresznye - *Cerasus - félék*
- korai juhar *Acer platanoides***

***/nem nagy tömegben!//*

x.1.3./ A volt lőtér területre spontán betelepült özönnövények, visszaszorítandó fa- és cserjefélék, nem ültethető fajok:

- fehér akác *Robinia pseudoacacia*
- fekete fenyő *Pinus nigra*
- keskenylevelű ezüstfa *Elaeagnus angustifolia*
- orgona *Syringa vulgaris*
- gyalogakác *Amorpha fruticosa*
- bálványfa *Ailanthus altissima*
- zöldjuhar *Acer negundo*
- amerikai és vörös kőris *Fraxinus pennsylvanica*
- kései meggy *Prunus serotina*
- ostorfa félék *Celtis occidentalis*
- lepényfa *Gleditsia triacanthos*

További, a területen ugyan előforduló, de - intenzív cserjésedés, tömeges elszaporodás veszélye miatt - ültetésre nem javasolt fák és cserjék:

- borostyán (*Hedera helix*)
- erdei iszalag (*Clematis vitalba*)
- gyepűrózsza (*Rosa canina*) és egyéb bokorrózsa fajok (*Rosa sp.*)
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
- kökény (*Prunus spinosa*)
- fagyal (*Ligustrum vulgare*)



- csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*).

A HÉSZ javasolt kiegészítésében (l.: HÉSZ tervezet 5.§ (4) bek.) szükséges előírni a növényalkalmazás legfőbb szabályait, áthivatkozva a *Tkr (kiegészített)* 10.sz. melléklet fajlistáira.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A terület részleges beépítése során a zöldfelületi ellátottság iránti igények megváltoznak, a helyben lakó népesség megjelenésével fellépnek a kertben, parkosított szabadterületen végezhető tevékenységek iránti területi igények.

Ezek többsége a szűkebb körben, családi szinten jelentkezik és ennek megfelelően a tervezett családházak – kertvárosias beépítés telkein belül szükséges az igények kielégítése. Ennek érdekében javasolt a tervben a minimális méreteknél nagyobb telkek és ezeken a kötelező minimális mértéknél nagyobb zöldfelületi arányok kialakítása.

Az ellátottság biztosításának másik eleme a lakosság számával arányos mértékű közterületi zöldfelületek, közpark vagy közkert megvalósítása. Ennek helykijelölése, elhelyezése, méretezése a teljes terület végleges területfelhasználásának megfelelően fog megtörténni. A jelen tervfázisban csak az első ütem zöldfelületi ellátásához szükséges területek kerültek meghatározásra.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A terület kapcsolatait az Iparos utca felől biztosító Esztergályos utca 12 m széles közterületű kiszolgáló út, a várható forgalom alapján bővítése nem szükséges.

A terület keleti része a Földmunkás utca és Fényező utca felől közelíthető meg, burkolatuk 6,5 m szélességben építendő ki. Az Esztergályos utcában a terület behajtója mellett, vendégparkoló kapcsolata biztosítandó.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A terület belső magánút hálózata és az Esztergályos utca csomópontjai egyszerű T útcsatlakozásként építendő ki.

3.3. Belső úthálózat

A területen belül magánutak biztosítják az egyes ingatlanok megközelítését. A magánutak telke 11,0 m széles, kétirányú forgalmú az útpálya 5,5 m pályaszélességgel, kétoldalt 2-2 m széles járdával.

3.4. Közösségi közlekedés

A terület közelében haladó helyi autóbuszjárat megfelelő kiszolgálást biztosít, fejlesztés nem szükséges.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A terület megközelítését biztosító kis forgalmú kiszolgáló utakon önálló kerékpáros létesítmény kiépítése nem indokolt.

A területen belül az OTÉK előírásai szerinti kerékpártároló elhelyezése szükséges.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A határoló közutakon és a belső magánutakon létesítendő járdák a gyalogos forgalmat megfelelően lebonyolítják.



3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A területen belül az OTÉK előírásai szerinti parkoló kapacitás biztosítása szükséges, vendégparkolók az Esztergályos utcában épülnek.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Érd Parkvároson, a már beépített terület mellett, de még nem beépített területen, egy volt honvédségi terület egy részén kertvárosias lakó és a nagyobb részén különleges rekreációs övezet, valamint zöldterület besorolású terület kialakítása javasolt. A jelenlegi beépítetlen zöldterületen jelenleg néhány használaton kívüli, már romos épület található.

A készülő szabályozási tervben, figyelembe véve a kialakult terepadottságokat, új utcák nyitásával új telekalakítások tervezettek. A javasolt közterületi feltárással, telekalakítással várhatóan 48, legfeljebb 67 lakásos lakóterületté alakítható a volt katonai terület, amely a maximális beépítés esetén kb 146 fő számára nyújthat lakóhelyet.

A Parkváros északnyugati szélén elhelyezkedő tervezési terület melletti beépített területeken a meglévő lakóterület ellátására a teljes közműellátás már kiépült.

Az útfeltárással kialakítható telkek megfelelő hasznosításához a terület megfelelő közműellátását kell megoldani. A komfortos életkörülmény biztosítása és a környezet védelme érdekében teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell az ivóvíz ellátást, a tűzvíz ellátást, a szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és a vezetékes hírközlést.

A lakóterület feltárással megfelelő szabályozási szélességű úthálózat alakítandó ki. Az út szabályozási szélességén belül kell a közműhálózatokat elhelyezni. Az új útszakaszokban a közműépítést összehangoltan egyidejűleg kell megoldani.

A várható beépítés teljes közműellátásához szükséges közműigényeket a lakásonkénti normatívákkal lehet számolni. A terület megengedett beépítésének teljes megvalósulása esetén várható maximális közműigények a következők:

Vízigény m ³ /nap:	40
Keletkező szennyvíz m ³ /nap:	36
Villamosenergia igény kW:	335
Földgázigény Nm ³ /h	100
Vezetékes távközlési vonaligény db:	67

A prognosztizált igények kielégíthetők kisebb-nagyobb bázisfejlesztések és jelentősebb hálózatepítéseket követően.

A közműellátáshoz a tervezési területen belül a belső ellátó hálózat és a bekötő vezetékek kiépítése szükséges, valamint a gázellátás és a csapadékvíz elvezetés esetében ki kell építeni a belső hálózatot távolabbi gerincvezetésektől betápláló, vagy ahhoz csatlakozó vezetékeket. Az ellátás feltétele továbbá közművenként a szolgáltatóknak a nem lakáscélú igények után a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése.

A tervezési területen újabb építési engedély kiadásának feltétele a teljes közműellátás biztosításának a megléte.

4.1. Víziközművek

4.1.1. Vízellátás

Érd vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) szolgáltatja. A Vízmű a körzetben Érd, Diósd, Törökbálint, Sósút, Pusztazámor és Tárnok szinte már összeépült területeit látja el ivóvízzel a saját, ill. a Fővárosi Vízművek vízbázisairól.

Saját vízbázisai a Sasvárosi, rétegvízre telepített 7 db kúttal rendelkező telep és a Duna vízkincsére telepített Dunaparti Vízműtelep, ahol 11 db partiszűrészű csőkút és egy csáposkút üzemel. Ezenfelül a



vízigények ki-elégítésére az ÉTV a Fővárosi Vízművektől átvész napi 12.000 m³ ivóvízmennyiséget, erre a mennyiségre a Vízmű és a Főváros között kontingens-szerződés van érvényben. A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvezetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra. A legutóbbi évek fejlesztéseinek eredménye, hogy az ÉTV irányából ellátható Biatorbágy is, amelyik idáig a BIRV rendszeréről volt ellátva. Biatorbágnál így arra is adódhat műszaki lehetőség, hogy a vízellátó regionális rendszerbe a BIRV rendszere felől is legyen betáplálás.

Az Érdi Vízmű jelenlegi tározó kapacitása 9050 m³, amelyből a legnagyobb a Mecsek utcai tározótelep a 3000 és 2x1000 m³-es (túlfolyószint 178,42 mBf.) medencéivel. A város topográfiai adottságai miatt a településen 4 nyomásonként alakítottak ki, ezekben a hálózati nyomásviszonyokat az ellennyomó tározók magassági elhelyezkedése határozza meg, a városban így nyomásproblémák nincsenek.

A tervezési terület és környezete a város legmagasabban fekvő része, az itteni hálózatban a szomszédos vízműtelepen megépített 50 m³-es hidrolóbuszban tárolt víz szintje határozza meg.

A területfejlesztési javaslatában szereplő fejlesztés megvalósulása esetén a területen fellépő többlet vízigény 40 m³/d-ra prognosztizálható. Ezt a vízigényt az ÉTV alapbázis szempontjából ki tudja elégíteni.

A területen belül kiépítendő hálózaton belül a biztonságos vízellátás érdekében a hálózat körvezetékes rendszerű kialakítására kell törekedni. A terület ellátására a szolgáltató ÉTV nyilatkozata szerint a terület melletti vízműtelepen lévő 50 m³-es hidrolóbusz mellé egy új 200 m³-est terveznek építeni. A hálózaton min. NÁ 100-as paraméterű vezetékek építendőek a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. A hálózatra az előírások szerinti, 200 m-kénti föld feletti tűzcsapok felszereléséről is gondoskodni kell.

A vezetékek tűzvíz ellátó képességét annak paramétere korlátozza, így abban az esetben, ha az egyes telkek beépítésénél a tűzvíz ellátására nem elegendő a kiépített vízhálózat nyújtotta lehetőség, akkor a Tűzoltósággal egyeztetve kell a megfelelő helyi megoldást (tűzvíz tározó medence, stb.) meghatározni.

4.1.2. Vízelvezetés

A fejlesztési területen a vízelvezetést elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezető hálózattal kell megoldani.

4.1.2.1. Szennyvízelvezetés

Érden a szennyvizet elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal szállítják el. A csatornahálózat által elvezetett szennyvizet az Érdi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül az Érdi szennyvíztisztító telepre kerülnek, ahol azokat kétfokozatú (mechanikai + biológiai) tisztítással tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna. Az Érdi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg az érdi, a tárnoki és a diósi szennyvízcsatorna hálózat által elszállított szennyvizet, a telep kapacitása korábban 8000 m³/d volt, ez a kapacitás kiterhelte, ezért a telep bővítését, intenzifikálását határozták el. A bővítés jelenleg folyamatban van, kapacitás ma 15000 m³/d.

A telep a jelenlegi tisztítóképességével a tervezési területén tervezett létesítmények megvalósulása esetén fellépő 36 m³/nap többlet szennyvízmennyiséget fogadni tudja.

A fejlesztési területen keletkező szennyvizet új, kiépítendő csatornahálózattal kell elvezetni, a hálózat a szomszédos utcában már megépült gerincszármághoz csatlakoztatható.

Meg kell jegyezni, hogy a szennyvízcsatornába csak olyan szennyvizet szabad bevezetni, ami a közcsonthoz vezethetőség hatóságilag előírt paramétereinek megfelelnek. Abban az esetben, ha a kibocsátott szennyvíz paraméterei ezeket meghaladják, akkor a szennyvizet telken belüli előtisztításáról gondoskodni kell (homokfogó, zsírfogó, stb.)

4.1.2.2. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Érden a csapadékvíz elvezetésére legnagyobb részben nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer, kisebb részben zárt csapadékvíz csatornahálózat épült ki. Befogadók a különböző nagyobb árkok, a



Bara patak, a Sulák patak és a Benta patak. Ezek végső befogadója a Duna.

A város csapadékvíz elvezető hálózati rendszeréről elmondható, hogy az nem egységesen épült ki, nem alkot egységes elvezető rendszert. Az utcák mentén kiépített nyílt árkok sokszor hidraulikailag nem összehangoltak, a rendszerekben sok a lefolyástalan, feliszapolódott szakasz.

A tervezési területre eső csapadékvizek zöme jelenleg a füves területen elszikkad, csak a vizek kis része gravitál az enyhe lejtésű domboldalon kialakított utcák nyílt árcai irányába. (A Modern Városok Program keretében a felszíni csapadékvíz elvezető rendszer tervezése folyamatban van.)

A tervezési területen létesítendő építmények, utak, parkolók burkolt felületeiről a jelenleginél nagyságrendekkel nagyobb mennyiségű vízmennyiség fog gyorsan lefolyni, melynek elvezetéséről kell gondoskodni. Az elvezetendő víz mennyisége két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú esővel számolva $1,1 \text{ m}^3/\text{sec}$. Az elvezetendő vízmennyiség számára jelenleg a terület közelében befogadó nem áll rendelkezésre.

A csapadékvizek elvezetésére, elhelyezésére alapvetően két alternatíva adódik:

1. A telkeken belül a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizeket telken belül kell locsolási céllal betározni és szakszerűen elszikkasztani. A területen belüli úthálózat burkolatáról a vizeket zárt csapadécsatornával kell elvezetni, mert a lakóterület feltárására szolgáló úthálózat szabályozási szélessége a zárt csapadékvíz elvezetési rendszer kiépítését igényli. A tervezési területen belül a mélypont közelében ki kell jelölni egy nagyobb területi egységet, ahol az útfelületekről levezetett csapadékvizeket el lehet szikkasztani. Erre szikkasztási vizsgálatokat kell elvégezni és azok alapján lehet szükséges nagyságú területet kijelölni. Szikkasztás esetén a csapadékvizeket szénhidrogén származék eltávolító berendezésben kell megtisztítani.
2. A területen kívül egy megfelelő vízzsálítási képességű befogadót kell kijelölni és annak irányába zárt csapadécsatornát, vagy nyílt árkot kell kiépíteni. A megfelelő befogadó és az addig vezető nyomvonal kijelölésére tanulmányterv készítését javasoljuk.

4.2. Energiaellátás

4.2.1. Villamosenergia ellátás

Érd villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. A térség ellátását szolgáló bázis állomás, az Érd 120/20 kV-os alállomás a városközpont területén üzemel. Az alállomás betáplálása az Albertfalva-Dunamenti hőerőmű között üzemelő kétrendszerű 120 kV-os hálózatról kiépített bekötéssel biztosított.

Az alállomásról táplált 20 kV-os középvezetési hálózat tekinthető Érd ellátásának gerinchálózatának. A 20 kV-os hálózat zömmel oszlopokra szerelt szabadvezetékekkel, kisebb mértékben földkábelekkkel halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A tervezési terület körzetében a Fényező utca, Esztergályos utca nyomvonalon üzemel 20 kV-os szabadvezeték, míg a Favágó utca, Esztergályos utca nyomvonalon 20 kV-os földkábel üzemel. Ezek a Festő utca, Esztergályos utca kereszteződésénél lévő 20/0,4 kVA-es transzformátor állomást táplálják be, valamint továbbhaladnak a volt honvédségi rakétabázis irányába.

A tervezési területen prognosztizált 335 kW igény ellátására a tervezési területen belül 1 db új transzformátor állomást kell építeni, ezeket építtetházassal kivitelezésű állomásokkal és földkábelekkkel javasoljuk megépíteni.

A transzformátor állomáshelyeket úgy kell átalakítani, hogy oda a növekvő igény kielégítésére a nagyobb egységteljesítményű transzformátor gépek egyszerű gépcserével elhelyezhetők legyenek. A nagy állóeszköz leköltés elkerülése érdekében a gépkapacitást a ténylegesen jelentkező igényekhez kell igazítani.

A kialakított transzformátor helyekre elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásoktól induló kiefeszültségű elosztóhálózatról létesítendő bekötésekkel lehet az egyes telkek fogyasztói igényeit kielégíteni.



A tervezési területet feltáró utak nyomvonalait meg kell világítani. Ennek a közvilágításnak biztosítani kell a közlekedés biztonságát és a vagyonvédelmet is.

A tervezési területen belül a villamosenergia ellátását szolgáló közép-, kiefeszültségű és közvilágítási hálózatot is –összhangban a település helyi építési szabályzatával- föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

4.2.2. Földgázellátás

Érd és ezen belül a tervezési terület földgázellátásának is a TIGÁZ DSO kft. Diósdai Üzemigazgatósága a szolgáltatója. A tervezési terület térségében a gázellátó hálózat kiépült.

A középnyomású elosztóvezetésekről bekötések táplálják a helyi egyedi nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású földgázzal látják el közvetlenül a jelenlegi igényeket.

A tervezési terület körzetében a középnyomású hálózat dn 63-as KPE vezetékkel épült ki, nagyobb átmérőjű vezeték csak a Fényező utcában épült ki, a Betonozó utcáig dn 200-as, a Darukezelő utcáig épült pedig dn 110-es mérettel.

A tervezett új beépítés termikus célú energiaigénye környezetbarát módon, automatikus üzemvitelű egyedi hőtermelő berendezések alkalmazásával komplex gázhasznosítással elégíthető ki. A tervezési területen üzemelő gázvezetékek paraméterei a jelenlegi fogyasztási szint kielégítésére vannak kiépítve, így a sokkal intenzívebb beépítés megvalósulása esetén erről a hálózatról a nagy igények már várhatóan nem elégíthetők ki.

A tervezett új beépítés földgázigénye 100 nm³/nap. Ezt a mennyiséget a TIGÁZ DSO kft a körzetben meglévő hálózatáról várhatóan nem tudja kielégíteni, így a meglévő hálózatot kell nagyobb átmérőjű vezetékekre átépíteni, vagy pedig egy nagyobb átmérőjű vezetéktől kell egy célvezeték a tervezési területig építeni.

A város egységes hálózati rendszeréhez igazodóan a gázelosztás középnyomású elosztóhálózattal épült ki, így középnyomású vezeték építendő a területet feltáró új utak szabályozási szélességén belül is. Mivel a gázelosztás középnyomáson történik, az új telkeken is egyedi telkenkénti nyomásszabályozók elhelyezése szükséges, amelyek segítségével állítják elő majd a kisnyomású gázt, amellyel a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetők.

A település arculatformálása érdekében, ezeket az egyedi nyomásszabályozókat célszerű növényzettel takartan elhelyezni. Ha az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb falra telepíthető. Utcai homlokfalra nem telepíthető, hogy ne legyen arculatrontó.

A közép- és kisnyomású gázvezeték (telken belül is) csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni. Az épületek homlokfalára vezeték nem helyezhető el.

4.2.3. Megújuló energia

A fenntartási költségek csökkentéséhez és a nemzetközi vállalások teljesítéséhez törekedni kell a megújuló energia részarányának növelésére. A vizsgált tömb térségében reálisan a napenergia alkalmazható a megújuló energiaforrások közül. A fejlesztési elképzelések jelentős használati melegvíz igénye és villamos energia igénye részben kielégíthető fotovoltaikus energiatermeléssel és napkollektorok alkalmazásával. Mivel a létesítmények csúcsigénye és az energiatermelés nem egyidejű esemény, így a közüzemi közhálózati csatlakozásokat a maximális igényekre kell méretezni. A megtermelt villamos energiát ad-vesz rendszerű mérőn keresztül lehet a hálózatba visszatáplálni. A fel nem használt napkollektorral termelt hőenergia esetében a fogyasztás és a termelés közötti egyenletlenséget megfelelő pufferkapacitással bíró tárolóval lehet megoldani.

4.3. Elektronikus hírközlés

4.3.1. Vezetékes elektronikus hálózat

Érd és benne a tervezési terület környékének a vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg a



Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. Érd területének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Érd 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen kábel TV hálózat is üzemel, amely a kedvező műsorvétel lehetőségét szolgálja.

A vezetékes távközlés 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 tervezési területen belül a távközlési vezetékes hálózat nem épült ki. Az új utcákban így új hálózati rendszert kell kiépíteni. Az újonnan kiépítendő rendszert földkábelekkel javasoljuk megépíteni.

A várható kedvező távközlési ellátottság ellenére célszerű nyilvános távbeszélő helyek kialakítása is, amelyet a tervezett kereskedelmi-szolgáltatási létesítményhez kapcsolódóan kellene megoldani.

4.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobil, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Környezetvédelem: a felszíni és a felszín alatti vizek védelme, a föld védelme

A tervezési területet, a településrendezési eljárás során kötelezően figyelembe veendő kiemelt térségi tervelőzmények (OTrT, BATrT) környezetvédelmi (itt elsősorban: föld- és vízvédelmi) tartalmú övezetei érintik.

Ezek részletes ismertetését tartalmazzák a dokumentáció tájrendezési valamint környezetvédelmi tárgyú helyzetfeltáró és alátámasztó fejezetei (I.:1.12-13, 1.17-18., II.:2.1 – 2.2, 8.4. fejezetek).

Ezek alapján összefoglalóan megállapítható, hogy a terület környezeti adottságian alapuló térségi övezeti besorolásból adódó környezetvédelmi feladat a terület szennyezésének elkerülése, mind a szennyvíz- mind a hulladék keletkezés és gyűjtés tekintetében.

Ezek mellett nyilvánvalóan meg kell felelni az általános talajvédelmi követelményeknek, a tereprendezés során a területen található sekély termőréteg elkülönített deponálásával és a szennyeződésre fokozottan érzékeny karsztos alapkőzet szennyezésének elkerülésével.

A terület geológiai és talajadottságainak, valamint esetleges szennyezettségének feltárására geotechnikai szakvélemény, valamint szennyezettségi vizsgálat készült. Jelen fejezetet megállapításai támaszkodnak a talajmechanikai és a talaj- szennyezettségi vizsgálat kiértékelésére, a föld- és talajvédelmi előírások megfogalmazása érdekében. Az előzetes (fúrásos mintavételen alapuló) talajmechanikai vizsgálat a terv előírásaira nincs hatással, megállapítja, hogy **építés-alkalmassági szempontból a terület homogén és megfelelő**. Környezetvédelmi szempontból jelentősebb az elkészült **talaj - szennyezettségi vizsgálat** (Tompai László - Dubniczky Gyula, 2013.05.05.), amelyet a tervezéssel párhuzamosan lefolytatott környezeti vizsgálat (KV) keretében elemeztünk és törzsanyagát a KV környezeti értékelési dokumentációjához csatoltuk (*a szakvélemény teljes anyagát, mellékleteivel együtt, a cd dokumentáció tartalmazza*). Az elemzés megállapította, hogy a terület előző (honvédségi) használatából származó, és az emberi egészségre káros szennyezés nyomai nem tárhatók fel, veszélyes hulladékok nem találhatók. A meglevő felszíni szennyezések illegális hulladéklerakásból származnak és időszakonként elszállításra kerülnek. A tervezésre hatással levő egyéb lényegi következtetéseket a szakvélemény nem von le, összefoglalva megállapítható, hogy a felszín és a felszínközeli rétegek szennyezettsége elenyésző, **a terület szennyezettségi- és talajállapota a terv kialakítására nincs hatással**, a tervezett – alapvetően lakó-, vegyes- és zöldterületi – területfelhasználásnak föld- és talajvédelmi szempontból nincs akadálya.

A települési környezetvédelem egyéb elemei: levegőszennyezés, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem, kommunális hulladékgazdálkodás



A tervezési területet, a településrendezési eljárás során kötelezően figyelembe veendő országos (OTrT) és kiemelt térségi tervelözmény (BATrT) egyéb környezetvédelmi tartalmú övezetei nem érintik. Ezek közül elvileg egyedül az OTrT „térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület” övezete jöhetne szóba, azonban ezt a terület geológia adottságai valamint belterületi (meglévő beépített területekhez kapcsolódó) fekvése egyaránt kizárják. A kiemelt térségi tervelözmény (BATrT) nem is határoz meg ilyen övezetet.

Országos és regionális szinten nincsenek meghatározva levegőszennyezés, illetve zaj- és rezgésártalmak elleni védelmi területrendezési övezetek, **levegőtisztaság védelmi** szempontból azonban érvényben van – a vizsgálati küszöbérték alapján meghatározott - regionális zónabesorolás, amelyet a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet tartalmaz. E jogszabály 1-2. sz. melléklete szerint Érd város a Budapesti agglomerációra meghatározott zónacsoportra meghatározott kategóriái alá tartozik.

A város településrendezési terve a területre helyi (egyedi) levegővédelmi övezetet nem állapít meg a területre. A terület zöldfelületi arányának és szerkezetének alakításával is elő kell segíteni a kedvező átszellőzési viszonyok kialakítását, a jelenleg kedvező levegőtisztasági helyzet fenntartását.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból hasonló a helyzet, helyi szabályozás nem vonatkozik a területre, az országos szintű előírásoknak, illetve a területfelhasználási besorolás alapján rá vonatkozó normatíváknak kell megfelelni a tervezés során: közlekedési eredetű zaj tekintetében nappali:55, éjjeli:45 dB, a „telephelyi” zaj tekintetében a nappali:50, éjjeli:40 dB normatívák szerint*.

A terület zajvédelmi helyzete kedvező, sem területén, sem közelében nem található helyhez kötött zajforrás vagy jelentősebb forgalmú közlekedési létesítmény.

A tervezett állapot szerint is jellegében fennmarad ez a kedvező állapot. A területen jelentősebb zaj- és rezgés kibocsátó létesítmény illetve területfelhasználás nem tervezett, magasabbrendű közút, illetve átmenő forgalom nem érinti. A terület zajterhelése - a jelenlegi természeti és jogi állapothoz képest – alapvetően lakóterületi felhasználása miatt növekszik. A vonatkozó lakóterületi normatívák⁵ betartására azonban lehetőséget ad a terület viszonylag alacsony szintű –kizárólag célforgalmi jellegű- terhelése, tervezett szerkezete, a nehézgépjármű- és átmenő-forgalomtól való mentessége. A terület beépítését követően kezdeményezhető a „csendes övezetbe” való besorolás a belső kiszolgáló úthálózaton való haladási sebességhatárok önkéntes korlátozása alapján.

Mind zajvédelmi, mind levegőtisztaság védelmi szempontból kedvező a terület táji fekvése, a nagykiterjedésű beépítetlen, természetközeli állapotban levő területek (a közeli sóskúti és volt sóskúti természeti, természetközeli és erdő- területek, valamint a távolabbi biatorbágyi, törökbálinti erdőterületek) szomszédsága, amely egészséges, tiszta levegőjű és csendes környezetet biztosít az új lakóterületnek. Ennek a kedvező természeti környezetnek nagytávon való fennmaradásával számolhatunk, mivel nagyrészt európai és országos szintű ökohálózatok (Natura2000 és OÖH) részeként is védett.

Hulladékgazdálkodási szempontból ugyancsak nem vonatkozik a területre külön előírás, azonban fel kell hívni a figyelmet a terület fokozott szennyezés-érzékenységi adottságaira, amelyeket a vízvédelmi fejezet részletezett. A felszínhez közeli karsztos alapkőzet és a természetes szigetelőréteg hiánya szükségessé teszi, hogy szennyezőanyag, szilárd vagy folyékony hulladék átmenetileg sem érintkezhesen a felszínnel, az altalajjal és az alapkőzettel, illetve az ezekben tárolt (karszt)víz készletekkel. Ezért a vízvédelmi fejezetben már rögzített zárt vízelvezető (csatorna) rendszer kiépítésén túl szükséges a terület bekapcsolása a települési komplex hulladék ártalmatlanító rendszerbe, különös tekintettel a hulladékok zárt edényezettel történő gyűjtésére és elszállítására, a hulladéklerakás minden formájának kizárására.

A komplex rendszerhez tartozik a hulladékok szelektív gyűjtésének kiépítése is. A tervezett népességszám és a meglévő hulladékgyűjtő szigetek elhelyezkedésnek függvényében meg kell vizsgálni az új beépítés környezetében egy szelektív gyűjtősziget kialakításának szükségességét, ahol a háztartásokban keletkező veszélyes hulladékok legalább időszaki, elkülönített begyűjtését is biztosítani kell.

Természet- és élővilágvédelem, biológiailag - ökológiailag értékes területek

A tervezési területet, a településrendezési eljárás során kötelezően figyelembe veendő kiemelt térségi tervelözmény (BATrT) táj- és természetvédelmi tartalmú övezetei közül érinti az *Országos ökológiai hálózat területének pufferterületi övezete*.

Ennek elsődleges következménye, hogy a beépítésre szánt terület a közelében levő ökológiai folyosó és magterület övezetbe sorolt területek biodiverzitása és táji értékei nem veszélyeztethetők, részben a beépítésre szánt terület megfelelő építési övezeti besorolásával (az *ipari és bizonyos különleges*

⁵ A zajterhelési határértékeket a - 284/2007.(X9.) sz. kormányrendelettel összhangban - 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza



területfelhasználásba tartozó kategóriák mellőzésével) és lehetőség szerint kiegyenlítő védőterület („pufferzóna”) biztosításával. Ez utóbbi célszerűen egy beépítésre *nem szánt*, természeti állapotában megtartandó zöldfelület kell hogy legyen.

Tekintettel arra, hogy a terület az OÖH pufferövezet része és Natura2000 területtel határos, ökológiai - biológiai értékeinek és adottságainak feltárására részletes élővilág-védelmi (botanikai és zoológiai) vizsgálat és szakvélemény készült. A **élővilág-védelmi (botanikai, zoológiai és Natura2000 hatásbecslési) vizsgálatot** (Caesia Kft, Érd 2011.06. és 2013. 05.hó, aktualizálva 2016. évben) a tervezéssel párhuzamosan lefolytatott környezeti vizsgálat (KV) keretében elemeztük és törzssanyagait a KV környezeti értékelési dokumentációjához csatoltuk (a szakvélemények teljes anyagát, mellékleteivel együtt, a cd dokumentáció tartalmazza). Az elemzés megállapította, hogy a terület előző (honvédségi) használatának felhagyása utáni állapotának megfelelő, vegyes képet mutat: a szomszédos, ökológiailag értékesebb - Natura2000 és ökológiai hálózathoz tartozó – területek értékei nyomokban megtalálhatók, de megfigyelhetők az előrehaladott degradáció nyomai is; részben puffer szerepet tölt be a természeti és a beépített területek között (nagy része az ökológiai hálózat puffer övezetéhez tartozik). A szakvélemény tervezést is befolyásoló lényegi megállapításai ezen természeti értékek területi megoszlására, minőségi és sűrűségi indexeire vonatkoznak. Ennek alapján került lehatárolásra a terv „természetközeli övezetbe” sorolt és helyi védettségre javasolt részterülete, amely ökológiailag a terület legértékesebb része és fenntartásával a kívánatos puffer szerepet is ellátja. A szakvélemény tervezésre is hatással levő egyéb kisebb jelentőségű következtetéseit is figyelembe véve, összefoglalva megállapítható, hogy a terület természeti állapota és értékei **a terv kialakítására jelentős hatással bírnak**, a tervezett – alapvetően lakó-, vegyes- és zöldterületi – területfelhasználás ezek figyelembe vételével történhet. A terv szerkezeti és övezeti rendszerének tükröznie kell az ökológiai állapot felvétel során rögzített eredményeket: a beépítésre szánt terület és a határos Natura2000 területek között legalább 20 m széles ökológiai pufferzóna tartandó fenn, amely kiszélesítendő a legértékesebb fás növényzettel rendelkező északkeleti részen, a növényállománynak megfelelő mélységben. A terv ezen követelményeknek megfelelően készült.

Külön figyelmet kell fordítani a védett fajok előfordulása által érintett területrészekre. Ezekre javaslatot tartalmaz az élővilág védelmi szakvélemény és a terv természetvédelmi alátámasztó fejezete is, a védett fajok egyedeinek helyben való megtartásával, vagy szükség szerinti területen belüli vagy kívüli kimentésével, áttelepítésével. Erre a szakvélemény is javaslatot tesz, hangsúlyozva, hogy ez csak a természetvédelmi hatóság engedélyével történhet. Az engedélyt külön eljárás keretében kell beszerezni.

Tájképvédelmi szempontból a terület nem kiemelt, mivel „fennsík – jellegű” domborzati adottságai miatt a területre való *rálátás* igen korlátozott és kilátási adottságai sem kiemelkedők. A jelenlegi beépítetlen területhasználat gyökeres változása azonban szükségessé teszi a tájképi szempontok új oldalról való megközelítését, elsősorban az építhető épületek, építmények magassági paramétereit illetően. Ebből a szempontból kedvező, ha a terület közvetlen környezetében kialakult építménymagassági értékektől nem tér el jelentősen a tervezett új beépítés.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a terület természeti adottságain alapuló térségi övezeti besorolásból adódó környezetvédelmi feladat a terület szennyező, a szomszédos ökológiai magterületre (és Natura2000 területre) nézve túlterhelő területhasználatának elkerülése, a szomszédos, ökológiailag értékesebb területek és az új beépítés között egy átmeneti beépítetlen zöldsáv, ökológiai pufferzóna biztosítása.

Ezek mellett nyilvánvalóan meg kell felelni az általános tájvédelmi követelményeknek, a beépítés mértékartott meghatározásával, a zöldfelületi arányok minimumot meghaladó előírásával, valamint a meglévő fás növényzet értékes elemeinek lehetőség szerinti minél nagyobb arányú megtartásával.

Környezeti hatások vizsgálata és értékelése külön eljárás keretében

A megismételt véleménykérési eljárás során a környezet védelméért felelős szervek többsége megerősítette az előzményi eljárásban tett nyilatkozatát a Környezeti Vizsgálat (KV) lefolytatásának szükségességét illetően. Ennek megfelelően a Környezeti Értékelés (KÉ) külön dokumentációként is egyeztetésre kerül, a KÉ összefoglaló értékelő fejezetét jelen alátámasztó tervdokumentáció is tartalmazza.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervi megoldások kialakításánál szem előtt kellett tartani, hogy a fejlesztésre szánt területek egészének egyszerre történő átsorolása jogszabályi okokból nem lehetséges. Emiatt olyan övezet átsorolási megoldást kell kidolgozni, melynél a területek fokozatos és ütemezett felhasználása lesz majd lehetséges.

A konkrét szabályozási megoldások kidolgozásának egyik alapelve az volt, hogy a területek hasznosításának elősegítése érdekében az Esztergályos utcán a Festő utcai torkolatnál a kapuképzés miatt szükséges mértékű közterületi kiszabályozásokat el kell végezni, de egyebekben közterületi szabályozás nem szükséges. Másik elem az volt, hogy a területen található értékesebb növényzet védelme érdekében egyes területrészek nem sorolhatók át új beépítésre szánt terület-felhasználásba, sőt az ütemezésre tekintettel fokozatosan gondoskodni kell a területek beépítésre nem szánt célú visszaminősítéséről (Tk és Z övezetek alkalmazása).

Az út lakóterületek kialakításánál a cél az volt, hogy - figyelembe véve a terület egészének elsősorban lakó célú beépítését - olyan helyeken kerüljenek kijelölésre, ahol a megvalósítás könnyebben, konfliktus mentesebben lehetséges. Az övezetek kialakításánál cél, hogy átlagosan legfeljebb nagyjából a környezetben már kialakult lakóterületekhez hasonló intenzitású beépítés alakulhasson ki.

7. BEÉPÍTÉSI TERV (ÉS TELEKALKITÁS)

A korábbi fejezetekben bemutatott elképzelésekkel összhangban kidolgoztuk a terület későbbi hasznosítását szemléltető beépítési, telekalakítási és környezetalakítási tervet. Kiemeljük, hogy a tervi változat jelenleg fiktív elrendezést ábrázol. A tervek kidolgozásának alapvető célja az SZT és a HÉSZ szabályozási paramétereinek alátámasztása. A javaslatunkat a BVT-I jelű tervlap mutatja be.

A kidolgozott hasznosítási elképzelés I. ütemének lényegi eleme egy olyan igény szerint F, F+T, F+1, F+1+T, szintszámú családház, kertvárosias lakóterület-fejlesztés, amelyenél a terület belső részei le lesznek zárva (porta szolgálattal és magánutas feltárással) és zárt üzemeltetéssel működnek majd. A tervezett kertvárosias lakóterületi besorolású részekben szándékaink szerint egyedi telkes lakóingatlanok kerülnek kialakításra. Ezekben az ingatlanokon jellemzően egy, néhol két lakás -, akár különálló épületekben elhelyezve is megvalósítható lesz majd. A lakóépületek telepítése nem igazodik majd beépítési vonalhoz, hanem szabad, szőrt telepítést alkalmaztunk. A Fényező és a Földmunkás utcák mentén néhány a zárt lakóterülettől független, önálló egyedi telkes családház beépítésű lakótelket is ki lehet majd alakítani. E telkek feltárása és kiszolgálása a Fényező és a Földmunkás utcákról lehetséges. A családház beépítésű, kertvárosias lakóterület telkei lekeríthetők lesznek.

A tervezett lakóterületek között húzódó, a tervlapon ábrázolt kiszolgáló utcák és gyalogutak mind magánutak lesznek, melyek kiépítése és fenntartása a fejlesztő és az új lakóterületre költözők feladata lesz. Ezen utcák, gyalogutak nyomvonalát azonban a közterületi szabályozás igényének megfelelő paraméterekkel rögzítettük, így igény és szükség esetén az utcahálózat közterületté is alakítható, a terület megnyitható. A magánutak szélességük és funkciójuk függvényében egy, vagy esetleg kétoldali fasorral valósulhatnak majd meg. (Zöldfelület tervezési szakági szempontból szakszerűbb, közműszakági szempontból pedig a hatályos HÉSZ-szel összhangban célszerűbb lenne a 16 m-nél keskenyebb utakon legfeljebb csak az egyoldali fasor telepítése.)

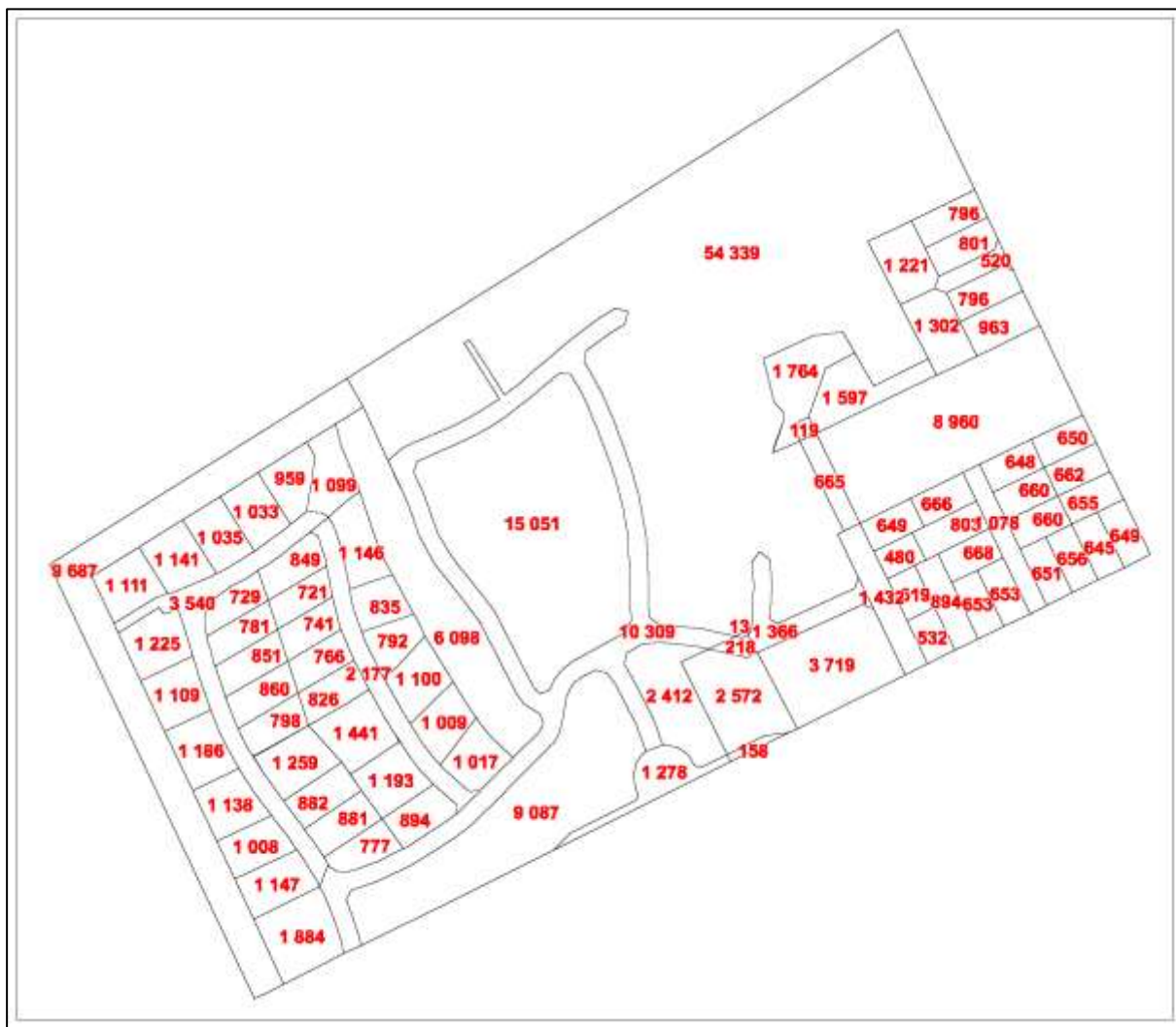
A tervjavaslaton ábrázolt, a jelenlegi I. hasznosítási ütemben átmenetileg még Kr-4 jelű övezetben maradó területrészekben nem ábrázoltunk beépítést, mert az I. ütem megvalósulását követően a későbbi hasznosítási ütemekben ezen területek döntő részben szintén lakó és szükség szerint vegyes besorolású területek lesznek majd, tehát a mostani rekreációs hasznosítási cél nem marad meg a területeken. Ennek ellenére a Kr-4 jelű övezetben a későbbiekben tervezett belső magánúthálózatot megjelenítettük, melynek megvalósítása jól szolgálja majd a fennmaradó területek későbbi beépülését.

A tervjavaslat szintén jelentős elemeként elképzelésünk szerint a DINPI által rögzített követelményeknek megfelelő lehatárolással pufferterületként a fejlesztésre szánt terület É-i és Ny-i határai mentén az Esztergályos utcától a Földmunkás utca irányában haladva 20 m szélességben ún. természetközeli terület karsztbokorerdő övezetbe sorolt terület található. E terület helyi jelentőségű természetvédelmi területé minősítendő, amely területen épület nem építhető, de amelyen egy gyalogút (kocogó út) kijelölését lehetségesnek tartjuk. E területnél kiemelő, hogy a jelölés szerint a területnek az Esztergályos utca (későbbiekben a Földmunkás utca) és igény esetén a zárt lakóterület irányából is lesz megközelítési lehetősége, kapuja.

A tervezett beépítéshez kapcsolódóan a meglévő értékes fás növényzetet a szabályozási terven meghatározott lehatárolásokhoz („megtartandó faegyed vagy fás növényzet”) igazodóan és a javasolt övezeti szabályok szerint megtartottuk, továbbá új zöldfelületi elemekkel is kiegészítettük.



Az alábbi ábrán látható a fentiekkel összhangban kialakított elképzelt új telekosztási állapot, az új telekterületek geometriai formájával és az új földrészletek nagyságával m²-ben kifejezve. (A vázlat az 1/4 hrsz esetén azt ábrázolja, hogy az ingatlan egyes részei a tervezett felosztási elképzelés megvalósulása esetén az egyes övezetrészekben mekkora nagyságúak lennének.)



8. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK

8.1. Lakásszám és népesség becslés

Az SZT-n ábrázolt övezeti megoldásokat alapul véve a fejlesztés alá vonandó területrésze vonatkozóan a tervezett fejlesztés alapadatai a lehető legnagyobb -, azaz a BVT-I jelű beépítési vázlattervi változaton ábrázoltnál is nagyobb - használati intenzitást feltételezve a következők szerint alakulnak:

A tervezett fejlesztés alapadatai, a fejlesztés alá vonandó NETTÓ területrésze vonatkozóan:					
Övezet jele	Övezet területnagysága (ha)	Legnagyobb telekszám (db)	Legnagyobb lakásszám (db)	Várható lakásszám* (db)	Várható népességszám** (fő)
Lke-1/a	2,1	14+10=24	14+20=24	14+13=27	73
Lke-1/a magánúti része	0,2	-	-	-	-
Lke-3	0,6	3+3=6	3+6=9	3+4=7	19
Lke-3 magánúti része	0,1	-	-	-	-
Lke-12	1,6	16	32	21	57



Lke-12 magánúti része	0,4	-	-	-	-
Kr-4	8,9		0	0	0
Kr-4 magánúti része	1,3	-	-	-	-
KÖu	0,1	-	-	-	-
Z-1	0,6	-	-	-	-
Tk-1	1,0	-	-	-	-
Összesen:	16,9	46	65	55	149

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

**A népességszám meghatározásánál a 2017-es KHS adatok alapján (a lakásszám kb. 24.500, a lakónépesség száma kb.66.000 fő) 2,69 fő/lakás értékkel számoltunk

A legnagyobb telek és lakásszámok nagyságának számítása:

- az Lke-1/a jelű övezet hasznos részén az övezet területének egyik felén 720 m² nagyságú telkekkel számolva 1 lakás/telek; az övezet területének másik felén 1.000 m² nagyságú telkekkel számolva 2 lakás/telek.
- az Lke-3 jelű övezet hasznos részén az övezet területének egyik felén 900 m² nagyságú telkekkel számolva 1 lakás/telek; az övezet területének másik felén 1.000 m² nagyságú telkekkel számolva 2 lakás/telek.
- az Lke-12 jelű övezet hasznos részén az övezet területén egységesen 1.000 m² nagyságú telkekkel számolva 2 lakás/telek.
- A Kr-4 jelű övezet hasznos részén 0 lakással/telek.

A fenti táblázatban kiszámoltuk a tervezett fejlesztések megvalósulása esetén, a területen esetlegesen kiadódó lehető legnagyobb telekszámot, lakásszámot és népességszámot. Ezen értékeket össze kell vetnünk azokkal a számokkal, melyek akkor jelentkeznek, ha területet a környező területeken kialakult beépítésnek megfelelően lehetne fejleszteni. Ezt a számítást az alábbiakban ismertetjük.

A környező területeken érvényesülő, referencia telek-, lakás- és népességszám számítása

A környező kertvárosias lakóterületeken jellemző adatok alapján a tervezési területen (összesen 16,882 ha nagyságú területen) a szakmailag szokásosnál némileg kisebb, mindössze 15%-os általános közterületi veszteséget számolva elvben 14,3497 ha nagyságú területet lehetne kertvárosias lakóterületé átszervezni. E területet 50 %-ban legalább 720 m²-es, 50 %-ban legalább 1.000 m²-es területnagyságú telekként figyelembe véve 99 db egylakásos beépítést megengedő és 71 db kétlakásos beépítést megengedő lakótelek lenne kialakítható.

A 720 m²-es ingatlanokon egy, az 1.000 m²-nél nagyobb ingatlanokon két lakás kialakítását vesszük figyelembe. Eszerint a fejlesztés alá vont területtel megegyező méretű területen a tervezett legnagyobb kialakítható lakásszám 99+71+71= 241 db lakás lenne. A várható lakásszám a fenti táblázatban a többlakásos beépítésre alkalmazott 65%-os csökkentő tényező szerint 99+71+46 = 216 db lakás lenne. Ez 216x3,25 fő, azaz összesen 702 fő várható népességszámot jelenthet.

A tervezett beépítés következtében tehát a környezetben kialakult hagyományos családiházias beépítésre jellemző átlagos népességnagyságnál várhatóan kisebb népességnagyság jelenik meg a területen. E tekintetben tehát a környező területekre jellemző beépítés alapján számított várható népességsűrűségi értéknél (702 fő / 17 ha = 41,29 fő/ha) a fejlesztési területek tervezett várható népességsűrűsége (149 fő / 5 ha = 29,8 fő/ha) kevesebb. A tervezett megoldás tehát a megjelenő népességszám nagyságának szempontjából is megfelel.

8.2. A köztisztviselők méretezése

A területen várhatóan megjelenő, az előző fejezetben kiadódó 149 fő új lakónépesség köztisztviselői igényeinek önálló méretezése a népesség kicsinyisége miatt (a város kb. 66.000 főnyi létszámának töredéke, 0,23%-a!) nem értelmezhető, nem indokolt feladat. A népesség köztisztviselői ellátását természetesen a város meglévő köztisztviselőiben kell megoldani. A népesség ilyen mértékű növekedése ugyancsak némileg növeli a városi köztisztviselők jelenlegi kihasználtságát, de önmagában elenyésző mértékben.



8.3. A tervezés indításához adott előzetes államigazgatási és egyéb érdekeltek véleményeinek összefoglalója

A településrendezési tervezési munka megindítása során az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (2) bek. b) pontjával, valamint a 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelettel összhangban a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási és egyéb szerveket az önkormányzat először 2012. júniusában megkereste, előzetes véleményük megkérése céljából. Az önkormányzathoz visszaérkezett és cégünkhöz eljuttatott válaszevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes közigazgatási véleményekből következően betartandó terület-specifikus különleges tervezési elvek összefoglalása az alábbi.

Közigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényegesebb előzetes észrevételek, különleges megjegyzések a rendezési tervvel kapcsolatban:	Előzetes állásfoglalás a KV szükségességéről
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész	Igen	A véleményezési munkafázisonként a vizsgálati és tervi munkarészeket is tartalmazó papír alapú és CD dokumentációt kér. Egyebekben a tervek készítésre és a terv egyeztetésére vonatkozó jogszabályi követelményeket ismerteti részletesen.	- a KV lefolytatását nem tartja szükségesnek
Közép-Duna Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	Igen	Feltételezi –az alábbi DINPI véleményen túl-, hogy a terület (részleges) beépítésével nem teljesíthetők a Tvt védett fajok és élőhelyek megőrzésére vonatkozó előírásai, a tervezett paraméterekkel; ezért részletes természetvédelmi vizsgálatot ír elő a védősáv és a beépítési paraméterek pontosítására. A környezetvédelmi szakágak szempontjából felhívja a figyelmet a jogszabályi előírások betartására és kiemeli, hogy a település felszín alatti víz szempontból fokozottan érzékeny, ill. kiemelten érzékeny terület.	+ a KV lefolytatását szükségesnek tartja, részletes botanikai és zoológiai felmérés alapján a teljes területre, különös tekintettel a 150 m-es határmenti sávra
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	Igen	Nincs.	- a KV lefolytatását nem tartja szükségesnek
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Felhívja a figyelmet arra, hogy az oltóvíz hálózat és a föld feletti tűzcsapok kiépítése, az épületek közötti és melletti tűztávolságok meghatározása, valamint a tűzoltási felvonulási út és terület tervezése során az OTSZ mely részeit kell figyelembe venni. Jelzi továbbá, hogy mely egyéb szabályokat kell még figyelembe venni.	- a KV lefolytatását nem tartja szükségesnek
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	Igen	Az általános szakági előírások betartására hívja fel a figyelmet és jelzi a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége hatáskörét s illetékességét az SZT és HÉSZ módosításában.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály	Igen	Az általános szakági előírások betartására hívja fel a figyelmet.	X nem illetékes
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	Nem	Nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális	Nem	Rögzíti, hogy mely esetekben szükséges örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése. Jelzi, hogy a módosítással érintett terület	-- nem kíván részt venni az eljárásban, nem nyilatkozik



Örökségvédelmi Irodája		műemléket és régészeti lelőhelyet nem érint. Felhívja a figyelmet, hogy váratlan régészeti lelet, vagy emlék előkerülése esetén a Kötv 24§-a szerint kell eljárni.	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	Közli, hogy a terület az OÖH pufferterületi övezet része és határos Natura2000 területtel; a tervezett védőterület kijelölést indokoltnak tartja a határoló út kialakítását ellenzi; a természeti értékek felmérését szükségesnek tartja.	-- nem nyilatkozik
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala	Nem	Nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Közzeti Földhivatala	Igen	Nincs.	-- nem kíván részt venni az eljárásban, nem nyilatkozik
Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	Nem	Nincs.	-- nem kíván részt venni az eljárásban, nem nyilatkozik
Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága	Nem	Nincs.	-- nem kíván részt venni az eljárásban, nem nyilatkozik
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Igen	Nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	Nem	Az érdi rendőrkapitánysághoz továbbította az ügyet.	X nem illetékes
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága	Nem	Nincs.	-- nem kíván részt venni az eljárásban, nem nyilatkozik
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Nem	Az általános szakági előírások betartására hívja fel a figyelmet.	X nem illetékes

Egyéb érdekelt szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések a rendezési tervvel kapcsolatban:
Pest Megye Közgyűlésének Elnöke	Igen	Jelzi, hogy a tervek és az OTTrT, valamint a BATrT előírásai közti összhangot a dokumentációban igazolni kell.
Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes	Nem	Nincs.
Budaörs-Tétény Budapest XXIII. ker. Önkormányzat Főépítésze	Nem	Javaslatot tett a tervezet szabályozás maximális építési paramétereinek csökkentésére. Javasolta továbbá, hogy a magánutak közhasználat számára korlátozás nélkül legyenek megnyitottak.
Százhalombatta Város Önkormányzatának Főépítésze	Nem	Nincs.
Halásztelek Város Polgármestere	Igen	Nincs.
Martonvásár Város Polgármestere	Nem	Nincs.
Sóskút Község Polgármestere	Igen	Nincs.
Tárnok Nagyközség Jegyzője	Nem	Nincs.
Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	Igen	Az általános szakági előírások betartására hívja fel a figyelmet.
Magyar Közút Nonprofit Zrt	Nem	Nincs.
NIF Zrt.	Nem	Nincs.
Érd és Térsége Víziközmű Kft.	Igen	Nincs.
ELMŰ Hálózati Kft.	Igen	A tervezést megkönnyítő ágazati alapinformációkat megadta és a tervezés elveire vonatkozó javaslatokat is tett. Jelezte



		nyitottságát a munkaközi egyeztetések lefolytatására.
TIGÁZ-DSO Kft.	Igen	Nincs.
FGSZ Zrt.	Nem	Nincs.
Érdi Közterület-fenntartó Intézmény	Nem	Nincs.
Érd, Építéshatósági Csoportvezető		Hivatal nevében a KV lefolytatását szükségesnek tartja. Jelzi, hogy a HÉSZ néhány előírásának módosítása szükséges lesz. Ezeket a Főépítési Csoport fogja megadni.

A Környezeti Vizsgálat szükségességét illetően pozitívan nyilatkozott (+) a KDV-KTVF; negatívan (-) három illetékes szerv; nem nyilatkozott, illetve közölte, hogy nem kíván részt venni az eljárásban (--) 7 további illetékes szerv. (Az állig. szervek táblázatában aláhúzással emeltük ki a KV ügyben is illetékes szerveket, és „X”-szel jeleztük a nem illetékes szerveket. Az egyéb szervek a KV szükségességét illetően nem válaszoltak.) Az egyéb érintett szervezetek véleményei, a munkafázis lezárásáig, azaz 2012. szeptember végéig (a megkereséstől számított jóval több mint 15 munkanapon túli időpont után) nem érkeztek meg az önkormányzathoz.

A KV lefolytatásáról Érd Mj. Város Önkormányzata döntött, a fentiek, valamint a helyi információk (lakossági vélemények, tervtanács, stb.) figyelembe vételével. A döntést a Közgyűlés 2013. február 28-án kelt. Határozata tartalmazza (másolatát a későbbiekben csatoljuk). A testület egyúttal rendelkezett a Környezeti Értékelés (KÉ) tematikájának meghatározásáról is (ennek tartalmi összefoglalását lásd a környezetalakítási munkarészben).

A munkálatok elhúzódása miatt az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (2) bek. b) pontjával, valamint a 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelettel összhangban a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási és egyéb szerveket az önkormányzat 2017. augusztusában ismételt megkeresete, előzetes véleményük megkérése céljából. Az önkormányzathoz visszaérkezett és cégünkhöz eljuttatott válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes közigazgatási véleményekből következően betartandó terület-specifikus különleges tervezési elvek összefoglalása az alábbi.

Közigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényegesebb előzetes észrevételek, különleges megjegyzések a rendezési tervvel kapcsolatban:	Előzetes állásfoglalás a KV szükségességéről
<u>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész</u>	Igen	A véleményezési munkafázisonként a vizsgálati és tervi munkarészeket is tartalmazó papír alapú és CD dokumentációt kér. Egyebekben részletesen ismertette a tervek készítésre és a terv egyeztetésére vonatkozó jogszabályi követelményeket. A KÉ kidolgozásához a Kr. 4.sz. mellékletében meghatározott általános követelményeknek való megfelelést elégségesnek tartja	a KV lefolytatásának szükségességére vonatkozóan a környezetvédelmi hatóság véleményét tartja irányadónak
<u>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</u>	Igen	Részletesen ismertette a terület és közvetlen környezetére vonatkozó természetvédelmi érintettségeket és annak jogszabályi összefüggéseit. A tervi megoldások függvényében Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását írhatja elő. A dokumentáció térjén ki a biológiai aktivitásérték változására. A szöveges munkarészeket elegendő digitális formátumban benyújtani, a rajzi mellékleteket nyomtatott formában is kéri.	+ szükségesnek tartja a korábbi (2013.évi) környezeti vizsgálat aktualizálását.
<u>Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság</u>	Igen	A tervezési területet érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, melyről adatot adott. A tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából részben érzékeny, részben fokozottan érzékeny. Ezen érintettségekkel összefüggésben a figyelembe veendő jogszabályi előírásokat megadta. Az elkészült terveket CD-n kéri megküldeni.	X nem illetékes



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Igen	A terület az OÖH puffterületi övezet része és határos Natura2000 területtel, a beépítés nagy összefüggő zöldfelület megosztásával jár. A természeti adottságoknak megfelelően jelen termvmódosítás során a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírások érvényesítése mindenképpen szükséges.	+ a KV lefolytatását szükségesnek tartja
Emberi Erőforrások Minisztériuma Országos Tisztii Főorvosi Feladatokért Felelős Helyettes Államtitkár	Külön nem rögzítette, de vélhetően nem	Az eljárás iratanyagát eredetben átteszi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya részére.	X nem illetékes
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Igen	Nincs. CD dokumentációt kér.	- a KV lefolytatását nem tartja szükségesnek, ha a korábbi KÉ tartalmazta a talajban fellelhető szennyező, vagy balesetveszélyes anyagok feltárására vonatkozó információkat.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Felhívja a figyelmet arra, hogy az oltóvíz hálózat és a föld feletti tűzcsapok kiépítése, az épületek közötti és melletti tűztávolságok meghatározása, valamint a tűzoltási felvonulási út és terület tervezése során mit kell figyelembe venni. Jelzi továbbá, hogy mely egyéb szabályokat kell még figyelembe venni. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.	- a KV szükségességéről nem nyilatkozott
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Külön nem rögzítette, de vélhetően nem	A terület vízbázist, nagyvízi medret, parti sávot nem érint.	-
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály	Nem	Hatáskör hiányában nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	Igen	A tervi megoldások kidolgozásához részletes ágazati szakmai javaslatokat, tervezési szempontokat fogalmazott meg. Digitális alapú dokumentációt kér.	X nem illetékes
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály	Nem	A településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Igen	Rögzíti, hogy a területén védett műemlék nem található. Digitális alapú dokumentációt kér.	a KV szükségességéről nem nyilatkozott
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály	Külön nem rögzítette, de vélhetően nem	A BP/I 006/00072- 2/2017. ügyiratszámom (másik termvmódosításhoz) kiadott véleményét a továbbiakban is fenntartja.	- Külön nem rögzítette, de vélhetően nem
	Külön nem rögzítette, de vélhetően nem	A BP/I 006/00072- 2/2017. ügyiratszámom (másik termvmódosításhoz) kiadott véleményében az alábbiakat rögzítette. Megállapította, hogy a megküldött ügyirat	- nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.



		vonatkozásában elsőfokú hatáskörrel és illetékességgel a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály rendelkezik.	
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala	Nem	Nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Éb.NTv. Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Oszt.	Nem	Nincs; a terv véleményezési eljárásában, nem illetékes	-- KV készítése nem szükséges
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Igen	Nincs.	X nem illetékes
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Külön nem rögzítette, de vélhetően igen	Nincs.	X nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	Nem	Nemleges adatszolgáltatást ad ásványvagyon, bányatelek és felszínmozgásos terület tekintetében; nem kíván részt venni az eljárásban.	-- KV készítése nem szükséges
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Nem	Az általános szakági előírások betartására hívja fel a figyelmet. A véleményezéshez papír, vagy CD dokumentációt kér.	X nem illetékes
Országos Atomenergia Hivatal	Igen	Tájékoztató, hogy a tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében két nukleáris létesítmény, az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.	- nem nyilatkozik

Egyéb érdekelt szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések a rendezési tervvel kapcsolatban:
Pest Megyei Főépítész	Igen	Részletesen ismertette a tervekészítésre vonatkozó jogszabályi követelményeket különös tekintettel az OTvT, valamint a BATvT előírásaira. A tervdokumentációt elektronikus adathordozón (CD-n) kéri megküldeni. Nem illetékes a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésében.
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal	Nem	Környezeti Vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes	Nem	Nincs.
Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat Főépítésze	Nem	Nincs.
Martonvásár Város Polgármestere	Nem	Nincs. A dokumentáció! elektronikus formában kéri megküldeni.
Ráckeresztúr Polgármestere	Igen	Nincs.
Százhalombatta Város Önkormányzatának Polgármestere	Igen	Nincs. A dokumentáció! elektronikus formában kéri megküldeni.
Tököl Város Polgármestere	Nem	Megadta, hogy milyen településfejlesztési és -rendezési eszközei vannak hatályban, illetve, hogy ezek felülvizsgálata megkezdődött.
Törökbálint Város Polgármestere	Igen	A tervezett módosítás során kérjük vegyék figyelembe Törökbálint Város hatályos településrendezési terveit. A dokumentáció! elektronikus formában kéri megküldeni.

A Környezeti Vizsgálat szükségességét illetően pozitívan nyilatkozott (+) a Zöldhatóság⁶ és a DINPI; negatívan (-) három illetékes szerv; nem nyilatkozott, illetve közölte, hogy nem kíván részt venni az eljárásban (--) 7 további illetékes szerv. (Az egyéb szervek a KV szükségességét illetően nem válaszoltak.) Az egyéb esetlegesen érintett szervezetek véleményei, a munkafázis lezárásáig, (a megkereséstől számított jóval több mint 30 munkanapon túli időpont után) még nem érkeztek meg az önkormányzathoz.

A KV lefolytatásáról 2018.04.03-án nyilatkozott a város polgármestere, a fentiek, valamint a helyi információk (lakossági vélemények, tervtanács, stb.) figyelembe vételével. (A nyilatkozat másolata a terviratok között csatolva). Ez a dokumentum egyúttal rendelkezett a Környezeti Értékelés (KÉ) tematikájának meghatározásáról is – fenntartva a hasonló tárgyú 2013.évi Kgy határozatban foglalt tartalmi követelményeket (ennek tartalmi összefoglalását lásd az alábbi, környezeti értékelési munkarészben).

8.4. Környezeti értékelés

Tájékoztató környezeti vizsgálatról és értékelésről

A Terület környezeti állapotának előzetes szemrevételezése alapján feltételezhető volt, hogy *indokolt* a szokásos településrendezési eljárásnál mélyebb, részletesebb vizsgálat és helyzetfeltárás elvégzése, alapvetően három szempontból:

- mind a térségi, mind a települési szintű tervelőzmények alapján megállapítható volt, hogy a terület országos ökológiai hálózati övezet által érintett és Natura2000-es területtel határos;
- a zömmel beépítetlen területen a helyszínelés során természetközeli területek (sziklagyep- és karsztbokor erdő foltok) is megfigyelhetők, tájképileg a terület egy nagyobb, hasonló jellegű (jellemzően beépítetlen és természetközeli karakterű) fennsík peremterülete;
- a területen ugyan szemmel látható jelentősebb környezetszennyezés nyomai nem láthatók, de előző (honvédségi) használata miatt szubjektív alapon felmerülhet a talaj és az alapkőzet esetleges lokális szennyezettségének gyanúja.

A fenti előzetes helyzetértékelést – amelyet lényegileg már a megalapozó tanulmányterv is rögzített – részben alátámasztották a terv előkészítő szakaszában az Étv. és a Környezeti Vizsgálatról szóló Kormányrendelet (Kvkr.)⁶ alapján megkeresett szervek előzetes véleményei is.

A Kvkr. 4.§ (2) bek. szerinti, a Környezeti Vizsgálat (továbbiakban: KV) szükségességének eldöntéséről szóló véleménykérő levelet első ízben 2012.június, második ízben 2017. augusztus hóban küldte ki az Önkormányzat.

2012-ben a KDV-KTVF (Zöldhatóság) erre válaszul küldött 40116-1/2012. sz. levelében nyilatkozott a KV szükségességéről, továbbá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőivel folytatott előzetes egyeztetések során is nyilvánvalóvá vált hogy a táj- és természetvédelmi hatóság is ezzel ért egyet. A fentiek alapján került előterjesztésre Érd MJV Közgyűlés 2013. 02. 28-i ülése elé a KV szükségességéről szóló előterjesztés, továbbá megtörtént a Környezeti Értékelés (továbbiakban: KÉ) tematikájáról szóló vélemények megkérése a Kvkr. 7.§ bek. szerint.

A tematikára *előzetes tervezetet* dolgoztunk ki, amely a fenti vélemények beérkezése alapján véglegesíthető. Az előzetes tematika az alábbiakat foglalja magában:

1. a településrendezési tervet megalapozó előkészítő folyamat környezeti szempontú összefoglaló értékelése,
2. a településrendezési terv előkészítése során kitűzött célok lokalizálásának alternatívái és ezek környezeti szempontú minősítése;
3. a településfejlesztési célú terület-igénybevétel, a területfelhasználási változások jellege és mértéke, illetve ezek várható környezeti hatásai;
4. a várható környezeti hatások kezelése a településszerkezeti terv szintjén: környezeti szempontok érvényesítése területfelhasználási és szerkezeti struktúrában, illetve a jóváhagyó TSZT - határozat szövegében;
5. a várható környezeti hatások kezelése a helyi építési szabályzat szintjén: környezeti szempontok érvényesítése a szabályozási tervben, illetve a jóváhagyó HÉSZ - rendelet szövegében;
6. a tervezés kapcsán várható környezeti hatások és szükséges környezetvédelmi intézkedések lényegi összefoglalása.

⁶ Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendelet – továbbiakban Kvkr.



7. az előzetes véleménykérelési eljárás során a környezet védelméért felelős szervek által kiemelten fontosnak tartott szempontokra a Környezeti Értékelés készítése során ki kell térni. Ezek a témakörök:
 - a területen várható településfejlesztés és az ökológia környezeti (ökológia hálózati) összefüggései, az ökológiai értékek védelme,
 - természeti értékek részletes elemzésének összefoglalása, a botanikai és zoológia megalapozó tanulmány eredményeinek településrendezési szempontú értékelése,
 - a térségi környezetvédelmi övezetek előírásainak településrendezési hatásai.
8. a környezeti értékelés lényegre törő és közérthető összefoglalása.

A fenti tervezet elfogadásra került és az Érdi közgyűlés **54/2013.(II.28.). sz határozatával** kihirdették. Ennek módosítása a terv 2016-17.évi újraindítása során nem vált indokoltá, újabb környezetvédelmi szempontok nem merültek fel az újabb előzetes véleménykérelési eljárás során sem, - a Határozat 2018.04.03-án megerősítésre került a város polgármestere által kiadott nyilatkozattal.

A KV és értékelés más oldalról is megalapozott, amennyiben már az eddigiekben is felhasználtuk a területre készített *ökológiai – botanikai szakvéleményt* (Caesia Kft 2011., 2013 és 2016.) és a talajszennyeződési (2013.) szakterületre is.

A *terület esetleges szennyezettségére* vonatkozóan fúrások, talaj- és kőzetminta vételezések is történnek, ezek laboratóriumi kiértékelése ugyancsak hozzájárul a környezeti értékelési anyag elmélyítéséhez.⁷

A 2017.évi előzetes véleménykérelés eredménye szükségessé teszi a KV eljárás lefolytatását és a KÉ önálló dokumentálását is.

Az elnevezésében megváltozott Zöldhatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály) PE-06/KTF/2940-1/2017. sz. előzetes véleményében nyilatkozott a KV szükségességéről oly módon, hogy szükségesnek tartja a 2013-ban elkészült KÉ dokumentáció frissítését a KV eljárás keretében. (A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a Zöldhatóság álláspontját tartja mérvadónak a KV/KÉ kérdésében.) A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 5354/2017. sz. előzetes véleményében nyilatkozott a KV szükségességéről, hivatkozva a terület ismert természeti adottságaira és környezeti érzékenységre. A terv és a KÉ átdolgozásához készült *botanikai szakvélemény* ugyancsak frissítésre került, 2016. évben.

A KÉ továbbra is párhuzamosan és szoros kölcsönhatásban készül a terv alátámasztó és elfogadásra kerülő munkarészeivel.

8.5. Területi hatásvizsgálat

A most dokumentált tervi megoldások miatt nem volt szükség előzetesen ún. területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat lefolytatására, illetve ún. térségi terület-felhasználási engedély beszerzésére.

8.6. A területhasználati intenzitás és szintterületi mutató megfelelésének igazolása

A TSZT, HÉSZ és SZT módosítás előkészítéséhez szükséges városrendezési tanulmányterv 103/2012. (IV.26.) KGY. határozat 3. pontjának utolsó mondata szerint: „A módosítás során a tanulmányterv szabályozási javaslatai úgy kerüljenek felhasználásra, hogy a terület egészének beépítési intenzitása és a várható lakónépség növekedés a környező kertvárosias lakóterületek értékeit bizonyíthatóan ne haladja meg.” Ezzel összefüggésben, ebben a fejezetben az alábbiak szerint igazoljuk, hogy a területre meghatározott legnagyobb beépítés sűrűségi értékekkel érvényesül a tervezett beépítési intenzitásnak a környezetben már kialakult állapotokhoz történő hozzáigazítása.

- ⁷ a 9.sz. táji – környezeti fejezet és a KÉ függelékei:
- A terület környezeti állapotára vonatkozó részletes szennyezettségi felmérési, előzetes vizsgálati dokumentáció (2013. május hó).
- A terület környezeti állapotára vonatkozó részletes ökológiai, botanikai és zoológiai felmérési, értékelési dokumentáció (Caesia Kft. 2011.június, 2013. április hó).



A fejlesztés alá vonandó NETTÓ terület rész beépítési sűrűség értékeinek kontroll táblája:				
Az új terület-felhasználás jele	A terület-felhasználási egység nagysága (ha)	Szintterület-sűrűség értéke	Szorzat	Végeredmény hányados
Lke	5,0	0,45*	2,25	
Kr	10,3	0,2*	2,06	
Z	0,6	0,04**	0,02	
Tk	1,0	0***	0	
Összesen:	16,9	-	4,31	0,26

*a város hatályos TSZT-jében szereplő érték.

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

*** a mostani tervjavaslatban javasolt új érték.

A hatályos településszerkezeti tervben a teljes parkvárosi településrészre, a kertvárosias besorolású területekre megadott 0,45-ös legnagyobb beépítési sűrűség érték az érvényes. Természetesen a tervezési területtel is közvetlenül határos szomszédos területekre is ez az érvényes, így az összehasonlításnál ezt az értéket nem szabad meghaladni.

A fenti táblázatban, a termódosítást figyelembe véve ez az érték a fejlesztéssel érintett területekre 0,26. Ebből az következik az új terület-felhasználásnak megfelelő összes megengedett használati intenzitás a környezetben kialakult kertvárosias lakóterület használati intenzitását nem éri el, pontosabban 0,19-dal kisebb.

Fentiek szerint tehát a tervezett megoldás az önkormányzati követelménynek a beépítési sűrűség érték szempontjából megfelel!

Az alábbi táblázat adataival igazoljuk, hogy a HÉSZ-ben rögzített legnagyobb szintterületi mutató értékei megfelelnek a TSZT-ben rögzített legnagyobb beépítési sűrűség értéknek.

Az övezeti szabályoknál megadott legnagyobb szintterületi mutató és a TSZT-ben rögzítendő legnagyobb beépítési sűrűség értékek megfelelőségének igazolása a fejlesztés alá vonandó NETTÓ terület részre vonatkozóan:					
Övezet jele	Övezet terület nagysága (ha)	TSZT-ben rögzített legnagyobb beépítés sűrűség		HÉSZ-ben rögzített legnagyobb szintterületi mutató	
		értéke	értékének nagysága (ha)	értéke	értékének való nagysága (ha)
Lke-1/a	2,1	0,45	0,945	0,5	1,05
Lke-1/a magánúti része	0,2	0,45	0,09	0,5	0,1
Lke-3	0,6	0,45	0,27	0,4	0,24
Lke-3 magánúti része	0,1	0,45	0,045	0,4	0,04
Lke-12	1,6	0,45	0,72	0,5	0,8
Lke-12 magánúti része	0,4	0,45	0,18	0,5	0,2
KÖu	1,4	0,45	0,63	0	00
Lakóterületek összesen:	5,0	0,45	2,88	-	2,43 (, azaz megfelel!)
Kr-4	8,9	0,2	1,78	0,3	2,67
Kr-4 magánúti része	1,3	0,2	0,26	0,3	0,39
Különleges rekreációs területek összesen:	10,3	0,2	2,04	-	3,06 (, azaz nem felel meg!)*

* A Kr-4 jelű övezet a hatályos TSZT és HÉSZ-ben rögzült, és most nem módosított paraméterek alapján kiadódó érték!



8.7. A fejlesztésre szánt terület tulajdoni megosztása

Az önkormányzat és a fejlesztő a tárgyi ügyben 2012-ben megkötött, 2017-ben módosított településrendezési szerződése szerint a fejlesztés alá vonandó összesen 168.958 m² nagyságú területből összesen 29.475 m² nagyságú ingatlanrészt, azaz a terület 17 %-át az Önkormányzat részére térítésmentesen átadja a tulajdonos. Ezen területek természetben a jelenlegi Kr-4 jelű (későbbiekben más) övezetek egy része. Ezen túlmenően az önkormányzati tulajdonba kerül még a közúti kiszabályozással érintett terület rész is.

8.8. A terv megvalósulása esetén várható előnyök

A tervezett fejlesztések egészének megvalósulásával az egész Felső parkvárosi terület sport-rekreációs lehetőségekkel való ellátottsága a jelenlegihez képest lényegesen bővül. Ezzel a helyben lakók, továbbá az itt kialakított lakóterületekre költözők életkörülményei, életminősége is jelentősen javul.

A tervi megoldások révén a terület megközelíthetősége az Esztergályos utca kialakításának minőségi, rendezettségi fejlesztése révén a jelenlegihez képest lényegesen javulni fog. Ezzel összefüggésben mivel az Esztergályos utca helyi buszjárat üzemeltetésére alkalmas, és a főbejárat közelében buszmegálló kiépítésre is várhatóan sor kerül, ezért a környék tömegközlekedési ellátottsága lényegesen javul.

A terület beépítése révén, és majdani használata során új helyi munkahelyek jöhetnek létre, így a környékbeli munkavállalók számára is új munkalehetőségek nyílhatnak. Ezzel a helyi munkaellátottság helyzete javul, így a terület peremhelyzete ezen a téren is feszültség mentesebbé válik.



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK





TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A hasznosítási elképzeléseket előzetesen támogató DINPI levél
- A tervezési területre vonatkozó tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési szerződés megkötéséről szóló 103/2012. (IV.26.) KGy. határozat
- A Környezeti Vizsgálat lefolytatásáról és a Környezeti Értékelés tematikájáról szóló 54/2013.(II. 28.) KGy. határozat
- A véleményezési dokumentáció elfogadásáról és a közigazgatási egyeztetés megindításáról szóló 127/2013.(V.30.) KGy. határozat
- Az önkormányzati főépítész tájékoztatása a dokumentációban elkészítendő tartalmak meghatározásáról, egyszerűsítési lehetőségekről
- A város polgármesterének nyilatkozata a Környezeti Vizsgálat lefolytatásáról és a Környezeti Értékelés tematikájáról szóló 54/2013.(II. 28.) KGy. határozattal összefüggésben
- Az önkormányzati főépítész nyilatkozata a véleményezési dokumentáció véglegesíthetőségéről



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

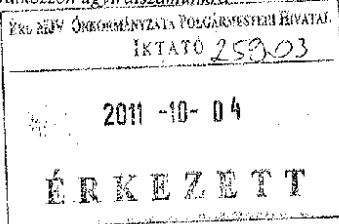
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 23 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

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

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

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!



Ül.sz.: 587/5/2011.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Erd, Parkváros, Dobogó SZT
módosításának előkészítése

Hiv.sz.:

T. Mészáros András,
polgármester

Erd Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal

Erd

Alsó u. 1.

2030

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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



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

Budapest, 2011. szeptember 27.

Üdvözlettel:

Fűri András
igazgató



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

**ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE**

103/2012. (IV.26.)

h a t á r o z a t a

**az Érd, volt lőtér területre vonatkozó településrendezési tanulmányterv elfogadásáról, és
településrendezési szerződés megkötéséről**

1. Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése kinyilvánítja, hogy a sóskúti településhatár – Földmunkás u. – Esztergályos u. által határolt területre, az Érd, 1/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a **GEOID-PLD Kft.** megbízásából, a **Pestterv Kft.** által készített, az előterjesztéshez mellékelt **városrendezési tanulmányterv** az Önkormányzat településfejlesztési koncepciójával összhangban van.

2. A Közgyűlés egyetért azzal, hogy az előterjesztéshez mellékelt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti **településrendezési szerződés** alapján a közérdek, és a jogos magánérdek kiegyensúlyozott harmóniája megteremthető, és a szerződés megfelelő mértékben tartalmazza azon költségek és egyéb ráfordítások vállalását, melyek a cél megvalósításának előfeltételei, vagy következményei és az önkormányzatot terhelik. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

3. A Közgyűlés egyetért azzal, hogy tanulmánytervben, és a településrendezési szerződésben jelzett célok megvalósítása érdekében a **sóskúti településhatár – Földmunkás u. – Esztergályos u.** által határolt több területére vonatkozóan, a jelenleg hatályos településrendezési tervek - 233/2010.(VII.19.) KGY határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT), a 31/2010.(VII.20.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat HÉSZ és Szabályozási Terv (SZT) - módosításra kerüljenek. A módosítás során a tanulmányterv szabályozási javaslatai úgy kerüljenek felhasználásra, hogy a terület egészeinek beépítési intenzitása és a várható lakónépesség növekedés a környező kertvárosi lakóterületek értékeit bizonyíthatóan ne haladja meg.

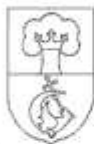
4. A Közgyűlés felhatalmazza és felkéri a Polgármestert, hogy a 3. pontban jelzett településrendezési tervek módosítását készítő tervezőt a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kiválassza, és a tervek módosításának egyeztetési eljárását a településrendezési szerződés és az Étv. 9.§-a szerint lefolytassa.

Határidő: a döntés továbbítására – azonnal, illetve folyamatos

Felelős: T. Mészáros András polgármester


dr. Ferenc Dóra
jegyző


T. Mészáros András
polgármester



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYÜLÉSE

54/2013. (II.28.)

h a t á r o z a t a

**az Erdő, volt katonai lőtér területére vonatkozó településrendezési tervek módosításához
kapcsolódó Környezeti Vizsgálat lefolytatásáról, és a Környezeti Értékelés javasolt
tematikájáról**

Erdő Megyei Jogú Város Közgyűlése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek előzetes véleményének figyelembevételével megállapítja, hogy az Erdő, volt katonai lőtér területére készülő Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban Környezeti Vizsgálat lefolytatása szükséges.

A Közgyűlés a Környezeti Vizsgálathoz készítendő Környezeti Értékelés tematikáját - a kormányrendelet 4. számú mellékletének figyelembe vételével - a határozat mellékletében javasolja meghatározni azzal a kiegészítéssel, hogy a Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás folyamán az még a környezet védelméért felelős szervek ajánlásainak megfelelően változhat.

A Környezeti Értékelés megállapításait, ajánlásait a Környezeti Vizsgálat lefolytatása illetve a Településszerkezeti Terv, és Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadása során megfelelő súllyal figyelembe kell venni.

Jelen határozatot elfogadását követően nyilvánosságra kell hozni, és a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

Határidő: a közzétételre 2013. március 6., a kormányrendelet szerinti eljárás megindítására 15 nap

Felelős: T. Mészáros András polgármester


dr. Ferencz Dóra
jegyző


Segesdi János
alpolgármester

helyett

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
aljegyző



Melléklet a Közgyűlés 54/2013. (II.28.) határozatához

**az Erd, volt katonai lőtér területére vonatkozó településrendezési tervek módosításához
kapcsolódó Környezeti Vizsgálat keretében készülő Környezeti Értékelés javasolt
tematikája**

A Környezeti Vizsgálat tervi alátámasztó munkarésze a Környezeti Értékelés, melynek tematikáját a Közgyűlés – a Korm. rendelet 4. számú mellékletének figyelembe vételével – a következőképpen javasolja meghatározni:

1. a településrendezési tervet megalapozó előkészítő folyamat környezeti szempontú összefoglaló értékelése,
2. a településrendezési terv előkészítése során kitűzött célok lokalizálásának alternatívái és ezek környezeti szempontú minősítése;
3. a településfejlesztési célú terület-igénybevétel, a területfelhasználási változások jellege és mértéke, illetve ezek várható környezeti hatásai;
4. a várható környezeti hatások kezelése a településszerkezeti terv szintjén: környezeti szempontok érvényesítése területfelhasználási és szerkezeti struktúrában, illetve a jóváhagyó TSZT - határozat szövegében;
5. a várható környezeti hatások kezelése a helyi építési szabályzat szintjén: környezeti szempontok érvényesítése a szabályozási tervben, illetve a jóváhagyó HÉSZ - rendelet szövegében;
6. a tervezés kapcsán várható környezeti hatások és szükséges környezetvédelmi intézkedések lényegi összefoglalása.
7. az előzetes véleménykérdési eljárás során a környezet védelméért felelős szervek által kiemelten fontosnak tartott szempontokra a Környezeti Értékelés készítése során ki kell térni. Ezek a témakörök:
 - a településfejlesztés és az ökológia környezeti (ökológia hálózati) összefüggései, az ökológiai értékek védelme,
 - természeti értékek részletes elemzésének összefoglalása, a botanikai és zoológia megalapozó tanulmány eredményeinek településrendezési szempontú értékelése,
 - a térségi környezetvédelmi övezetek előírásainak településrendezési hatásai.
8. a környezeti értékelés lényegre törő és közérthető összefoglalása.

A Környezeti Értékelés javasolt tematikája a kormányrendelet 7.§ (1) bekezdésében meghatározott eljárás folyamán a környezet védelméért felelős szervek ajánlásainak megfelelően változhat.



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYÜLÉSE

127/2013. (V.30.)

h a t á r o z a t a

a volt katonai lőtér területére vonatkozó településrendezési tervmódosítások véleményezési dokumentációjának jóváhagyásáról, a közigazgatási egyeztetés megindításáról

1. Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a volt katonai lőtér területére vonatkozó településrendezési tervek módosításának munkaközi egyeztetési dokumentációjához (I. fázis) a következő korrekciós észrevételeket teszi:

Alátámasztó munkarészhez:

10. Közlekedés (46. old.): szövegkorrekció szükséges: Az egyes funkciókhoz tartozó, elhelyezendő gépjárművek számát, és az elhelyezés módját a parkolóhelyek létesítéséről és megváltásáról szóló 50/2009 (IX.11.) önkormányzati rendelet alapján kell meghatározni.

11.1. Vízellátás (50. old.): Szükséges kihangsúlyozni, hogy a közműfejlesztési hozzájárulás befizetésén túl a fejlesztési terület, és a környezet biztonságos vízellátásának megteremtéséhez szükséges beruházásokat – ÉTV nyilatkozata alapján pl. a hidroglobusz bővítést – arányos mértékben – a tulajdonos/fejlesztőnek kell finanszíroznia. (Szükség esetén ki kell egészíteni a településrendezési szerződést, vagy a bővítésről külön megállapodást kell kötni a tulajdonosnak az ÉTV-vel, önkormányzattal.)

11.2. Szennyvízelvezetés (50. old.): A továbbtervezés során igazolni kell, hogy az Esztergályos utcában elkészült csatorna átmérője megfelelő-e a tervezési területen keletkező szennyvizek fogadására, szállítására.

11.3. Csapadék- és felszíni vizek elvezetése (51. old.): Figyelemmel a terület karsztos talajszerkezetére célszerű a HÉSZ-ben szabályokat megfogalmazni a telkeken belül keletkező csapadékvizek szakszerű tározásáról, szikkasztásáról. A területen belüli burkolt utakról lefolyó vizek tekintetében a fejezetben, és a víziközművek közműfejlesztési tervlapon megfogalmazott csapadékvíz kezelési alternatívákat a terv továbbfejlesztése során figyelembe kell venni: pld. a szabályozási terven méretezett nagyságú csapadékvíz szikkasztó terület kijelölése a terület mélypontján, vagy tanulmányterv alapján a területen kívüli megfelelő vízszállítási képességű befogadó kijelölése. A csapadékvíz elvezetés járulékos költségeit pl. a területen kívüli befogadóig a tulajdonosnak kell finanszíroznia.

11.5. Földgázellátás (52. old.): A tervezett új beépítést a meglévő hálózat valószínűleg nem tudja kiszolgálni. A településrendezési szerződésben leirtakkal összhangban szerepelnie kell a szövegben annak, hogy a környező területek biztonságos ellátása mellett a területfejlesztő/tulajdonos finanszírozásában kell pl. bővíteni a meglévő hálózatot.



Elfogadásra kerülő munkarész - HÉSZ módosítás – rendelettervezet:

4.§ A szövegmódosítás első mondata legyen kiegészítve a következőképpen:

„(5) A mozgó járműből történő árusítás kivételével Erd teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el, és ilyen jelleggel elárúsítóhelyként sem működtethető.”

5.§(2) bekezdés pontosítása a következők figyelembevételével:

A d) pontban az Lke-1/a övezetben a Fényező utcánál csak a terület üzemeltetésével, energiaellátásával összefüggő gazdasági tevékenység alakítható ki. Az Lke-13 övezetben az egyéb gazdasági tevékenység kialakítása nem javasolt, ezt a funkciót törölni kell az e) pontból.

12.§: A tervezett (3) bekezdésből törölni kell az Lke-13 övezetet, mert erre az övezetre a (2) bekezdés vonatkozik.

12.§: A tervezett (4) bekezdésben az „engedélyköteles tevékenység” kifejezés helyett „építési tevékenység” kifejezést kell írni.

8. § (4) bekezdés: Az Lke-12 övezet előírásaihoz kapcsolódóan a telkeken belüli ökológiai védő zöld sáv telepítéséhez szükséges őshonos növényfajták listáját kérjük függelékben szerepeltetni.

Elfogadásra kerülő munkarész – Szabályozási Tervhez:

A „telken belül megtartandó faegyed vagy fás növényzet” jelölést kérjük a természetvédelmi hatásbecslési dokumentáció megállapításaival összhangban meghatározni.

2. A Közgylés kezdeményezi a 103/2012. (IV.26.) számú határozattal elfogadott településrendezési szerződés közműfejlesztéssel kapcsolatos pontjainak áttekintését, - és amennyiben szükséges - kiegészítését azzal, hogy a környező kertvárosi területek meglévő ellátási szintjének biztosítása mellett a területfejlesztéssel kapcsolatos hálózat, és kapacitásbővítések a tulajdonos (szerződésben: Cél megvalósítója) arányos mértékű anyagi tehervállalásában kell, hogy megvalósuljanak.

3. Az 1. pontnak megfelelően korrigált, kiegészített terv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45. § (3) bek. a) pontja alapján az Étv. 2012. december 31-én hatályos 9.§ (3) bekezdése szerinti közigazgatási egyeztetésre bocsátható.

Határidő: Közigazgatási egyeztetés indítása: 2013. június 20-ig

Felelős: T. Mészáros András polgármester


Mészáros dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző


T. Mészáros András
polgármester



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

2030 Érd Alsó u. 1. Levélcím: 2031 Pf. 31. Telefon: /06-23/522-380 Fax: /06-23/522-343
Honlap: www.erd.hu E-mail: foepitesz@erd.hu

Főépítész

ikt.szám: 5/5386/3/2018
Ül.: Fehérné Tölgyesi Ildikó
tel: 06-23-522-396
itolgyesi@erd.hu

Pestterv kft.
Pekár Zoltán
Településtervezési Vezető Tervező r.

Budapest
Kőfaragó u. 9. IV. em.
1085

Tisztelt Vezető Tervező Úr!

Érd Megyei Jogú Város 2016-ban jóváhagyott, és 2017-ben néhány részterületen módosított, jelenleg is hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve friss, komplex dokumentációként készült el, jelenleg is aktuális megállapításokat tartalmaz. A településszerkezeti tervnek, a helyi építési szabályzatnak és az SZT-1 jelű szabályozási tervnek a volt katonai lőtér területére vonatkozó módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak a hatályos komplex dokumentáció kisebb részét, és azt is csak részlegesen érintik. Ez okból, a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljes körűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai jelenleg is érvényesek. Ennek következtében módosítás elkészítése során értelemszerűen, csak azokat a tartalmakat, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Érd, 2018. február 22.

Tisztelettel:

Tue' blog

Fehérné Tölgyesi Ildikó





ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

2030 Érd, Alsó u. 1. Levélcím: 2031 Pf. 31. Telefon: /06-23/522-313 Fax: /06-23/365-340

Honlap: www.erd.hu E-mail: polgarmester@erd.hu

5/5386/5/2018

Üi.: Fehérné Tölgyesi Ildikó

itolgyesi@erd.hu

06-23-522-396

Tárgy: Érd, volt katonai lőtér (hrsz.: 1/3) részterületére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – Környezeti Értékelés tematikája

NYILATKOZAT

Az Érd, volt katonai lőtér részterületére vonatkozóan a Közgyűlés 268/2016. (XII.22.) számú határozata szerint módosított településrendezési szerződés alapján folyamatban van a településrendezési eszközök - TSZT, HÉSZ és SZT - módosítása.

A megismételt előzetes véleménykérelmi eljárás során a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti Vizsgálat újbóli lefolytatását, mely keretében készülő Környezeti Értékelés dokumentációt a Közgyűlés 54/2013. (II.28.) számú határozatának csatolt mellékletében meghatározott tematika szerint kell elkészíteni.

Érd, 2018. április 3.


T. Mészáros András



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATAL

2030 Érd Alsó u. 1. Levélcím: 2031 Pf. 31. Telefon: 06-23/522-380 Fax: 06-23/522-343

Honlap: www.erd.hu E-mail: foepitesz@erd.hu

Főépítész

ikt.szám: 5/5386/62018

Üi.: Fehérné Tölgyesi Ildikó

tel: 06-23-522-396

itolgyesi@erd.hu

Pestterv Kft.

Pekár Zoltán

Településtervezési Vezető Tervező r.

Budapest

Kőfaragó u. 9. IV. em.

1085

Tisztelt Tervező Úr!

Az Érd, volt katonai lőtér I. területi ütemére vonatkozó - 2017. május 15-én kelt - tervezési szerződés – 4.6.) pontjában részletezett átadás-átvételi eljárás keretében a „II./b. fázis: véleményezési dokumentációt” megvizsgáltam. A korábban jelzett észrevételek a dokumentáción átvezetésre kerültek, a véleményezési dokumentáció véglegesíthető.

Érd, 2018. április 12.

Tisztelettel:

Fue' lolo m
Fehérné Tölgyesi Ildikó





JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

**Érd Megyei Jogú Város Közgyűlésének/2018. (.....) Kgy. határozata
a város településszerkezeti tervéről szóló 53/2016. (III.24.) Kgy. határozattal elfogadott
településszerkezeti tervnek módosításáról**

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a város településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban a következők szerint módosítja a város településszerkezeti tervéről szóló 53/2016. (III.24.) Kgy. határozatát, és egyúttal az alábbi döntéseket hozza:

- (1) Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a következőknek megfelelően módosítja a város településszerkezeti tervéről szóló 53/2016. (III.24.) Kgy. határozatát a volt katonai lőtér területére (a belterületi határ, Földmunkás utca és Esztergályos utca által határolt területre) vonatkozóan.
- (2) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozat rajzi mellékletei kiegészülnek a településszerkezeti tervet a volt katonai lőtér területére kiterjedően módosító TSZTm-1 jelű (m=1:10.000 méretarányú) tervlappal.
- (3) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozat szöveges melléklete kiegészül az e határozat M-1 jelű mellékletét képező leírással.
- (4) A TSZTm-1 jelű településszerkezeti terv módosítást, az e határozat M-1 jelű mellékletében rögzített leírást azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (5) Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy a TSZTm-1 jelű településszerkezeti terv módosítással összhangban a volt katonai lőtér területére szükséges a város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása elkészítése is.
- (6) Ez a határozat a határozat meghozatalát követő 30. napon lép hatályba. E határozat előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (7) E határozat hatálybalépésével egyidejűleg a határozat hatálya alá eső területen a város településszerkezeti tervéről szóló 53/2016. (III.24.) Kgy. határozattal elfogadott a város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv megállapításai érvényüket veszítik.

Határidő: folyamatosan

Felelős: T. Mészáros András polgármester

Érd, 2018.

T. Mészáros András
Polgármester

**M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VOLT KATONAI LŐTÉR TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

- (1) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 1.1.1. fejezetében szereplő „A szerkezetalakítás helyi elemei Területfelhasználási egységek vonatkozásában” című rész utolsó előtti francia bekezdésének javított szövege a következő: „Az átcsatolt sóskúti területeken a használaton kívüli honvédségi területek átsorolására jelenleg még nincs lehetőség. A belterülethez közeli már nem honvédségi kezelésű terület déli része **a tervlap által jelölt részen kertvárosias lakóterületbe és** különleges beépítésre nem szánt rekreációs területté válik, attól északra távlati lakóterületként szerepel.”
- (2) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 1.2. fejezetében szereplő táblázat ún. beépítésre nem szánt területekre vonatkozó része kiegészül egy új sorral, melynek adatai a következők:

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	Tk		
-------------------------	----	--	--

- (3) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 1.2.11. fejezetében szereplő:
- „Kertvárosias lakóterületek” című rész kiegészül a következő új bekezdéssel: A tervlap lehatárolásnak megfelelően a volt lőtér területének egy része új kertvárosias lakóterület lesz.
 - „Rekreációs terület” című rész utolsó előtti mondata a következőknek megfelelően módosul: „Sport és rekreációs létesítmények elhelyezéséhez kijelölt terület Parkváros északi határán fekvő egykori katonai lőtér **kertvárosias lakóterületbe átmenetileg még nem sorolt részének** természetközeli állapotát meg kell őrizni és beépítésénél figyelembe kell venni, hogy az ökológiai hálózat puffertérülete, ahol a zaj és fényhatás csökkentésére is törekedni kell.”
- (4) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 1.2.1.2. fejezete kiegészül egy új résszel, melynek szövege:
„Természetközeli terület
A tervlap lehatárolásnak megfelelően a volt lőtér területének a volt sóskúti közigazgatási területtel határos része helyi jelentőségű természetvédelmi területként természetközeli terület marad.”
- (5) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 2. fejezetében szereplő táblázatok kiegészül egy új táblázattal az alábbiak szerint:

Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Területnagyság hektárban	Érintett hrsz	Megjegyzés
A volt lőtér területének változásai				
kertvárosias lakóterület	különleges rekreációs terület	4,4	1/3	A volt lőtér területén tervezett kertvárosias lakóterületek ütemezett megvalósulása
kertvárosias lakóterület	zöldterület	0,6		
különleges rekreációs terület	zöldterület	0,4		
zöldterület	különleges rekreációs terület	0,6		
természetközeli terület	különleges rekreációs terület	1,0		

- (6) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 3. fejezetében szereplő táblázat kiegészül egy új táblázattal az alábbiak szerint:

A volt lőtér területének és környezetének egészére (Földmunkás u. - Esztergályos u. - belterületi határ által közrezárt terület) vonatkozó BRUTTÓ területmérleg:				
Terület-felhasználási egység				
jele	meglévő nagysága (ha)	változás mértéke (ha)	tervezett nagysága (ha)	tervezett területi megoszlása (%)
Lke	2,6	+5,0	7,6	37,2
Kk	0,9	0	0,9	4,4
Kr	15,9	-5,6	10,3	50,5
Z	1,0	-0,4	0,6	3,0
Tk	0	+1,0	1,0	4,9
Összesen:	20,4	0	20,4	100

A területen a tervezett területfelhasználás változás és mértéke a fentiek szerint alakul és ennek megfelelően módosítja a város egészére megadott fenti terület-felhasználási arányokat”

- (7) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 4. fejezetében szereplő igazolás kiegészül az alábbi 4.4. fejezettel:
„4.4. A volt lőtér területén tervezett módosítások területrendezési tervvel való összhangjának igazolása

Az OTRT előírások érvényesülése

1. A tervezési terület É-i és Ny-i részei érintettek az országos ökológiai hálózat övezetével. E

vonatkozásban a BATrT vonatkozó előírásainak kell megfeleltetni a megoldásokat és e megfeleltetéssel automatikusan teljesülnek az OTrT előírásai is. Ezzel összefüggésben a 19. § előírásai - azaz, hogy pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti – úgy érvényesülnek, hogy a területen ipari és egyéb gazdasági, továbbá hulladéklerakási vagy ártalmatlanítási, külszíni bányászati, illetve egyéb környezetszennyezéssel (különös tekintettel a levegőszennyezésre) járó tevékenységek nem végezhetők, és ezek telepítését megalapozó területfelhasználás nem jelölhető ki. Továbbá a fokozottan védendő ökológiai övezetek (és Natura2000 területek) felé zöldfelületi pufferzónát határoz meg a terv.

2. A tervezési terület egésze érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezete övezetével. Mivel a hatályos településrendezési eszköz készítése során ki voltak jelölve a vízvédellel érintett területek, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat is megállapítottak, továbbá ezen a terv nem változtat ezért a vonatkozásban a megfeleltetés igazolt.
3. Az egyéb OTrT térségi övezetek, az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek, a Borvidéki települések szőlő termőhelyi katasztere, valamint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter adatai nem érintik a tervezési területet, ezért ezekben a témákban a megfelelés igazolt.

A BATrT előírások érvényesülése

1. A tervmódosítással összhangban kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat érintő változás nincs, a BATrT szerint új beépítésre szánt terület-igénybevétellel együtt járó fejlesztés a városias települési térség lehatárolását érintő változás nem történik, hiszen a tervezési terület a BATrT szerint már eleve beépítésre szánt területként, városias települési térségként jelölt terület. Ezért ennek a területmérlegre gyakorolt hatását sem kell vizsgálni, így a vonatkozásban a megfelelés igazolt.
2. Műszaki infrastruktúra hálózat elemei nem érintik a tervezési területet, így a vonatkozásban a megfelelés igazolt.
3. A városias települési térségben történő területfelhasználás változások:
 - a) Az 5.§ (2) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy a tervezett területfelhasználás az ütemezett felhasználásra tekintettel jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez; táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket; továbbá a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás a fejlesztést lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. Ennek megfelelően:
 - = A szerkezeti illeszkedést ebben az esetben a tágabb környezetre kitekintve is értelmeztük. A „település meglévő szerkezetét” -, ami a morfológiai adottságokat is sok esetben figyelmen kívül hagyó monoton raszter- egyértelműen gazdagítja a most kidolgozott egyedi tömbstruktúra. Tekintettel a terület periférikus elhelyezkedésére a meglévő beépítés felé a szerkezeti beillesztés a tervezett kapcsolatokkal a meglévő kapcsolódási pontokhoz kellően biztosított. Ebből a szempontból a terület belső szerkezetének vizsgálata lényegtelen.
 - = A kidolgozott terület-felhasználási és övezeti szabályok az elkészült rajzolatok, és paramétereik révén biztosítják, hogy a tervezett beépítési sűrűség és az elhelyezni kívánt építmények tömegarányai a környezetben kialakult átlaghoz illeszkedjenek. Ugyanezek miatt a kidolgozott javaslatok a táj- és természetvédelmi szempontok is értelemszerűen érvényesülnek (pl. beépítési sűrűség, tömegarány, értékes növényzet megtartás, fásítás, természetközeli területi övezet és helyi természetvédelmi terület kijelölése). Környezetvédelmi szempontból vízvédelmi övezet érinti a területet. Ennek előírásai szerint csak a víziközmű rendszer környezeti szennyezést kizáró módon való, - a zárt vízellátó és szennyvízelvezető hálózat, valamint a környezetkímélő csapadékvíz-gazdálkodási rendszer kialakítása szükséges. Erdővédelmi szempontból biztosítandó a meglévő természetközeli (karszt)erdőtársulások védelme, megtartása. Örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontokból a terület nem érintett, így érdeksérelem sem állhat fenn. Így mindezek miatt a tervi megoldások társadalmi érdekeket nem sértenek.
 - = Az elkészült közlekedési, közművesítési alátámasztó munkarészek, továbbá a megkötött településrendezési szerződésben rögzítettek miatt a fejlesztéssel



párhuzamosan a szükséges műszaki infrastruktúra kiépül, a hatályos tervben rögzített rekreációs funkcióhoz képesti esetleges többletigények figyelembe vehetők a továbbtervezésnél.

= A terület sajátos adottsága a bel/külterületi szegélyen való fekvése. Javasolt kialakítása e szerkezeti adottságnak megfelelően követi az adott határvonalakat, a két külterületi oldalról beépítésre nem szánt zöldfelületi sávval szegélyezve a tervezett beépítést.

- b) Az 5.§ (4) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy az új lakóterületet csak a települési területhez kapcsolódóan került kijelölésre.
- c) Az 5.§ (5) bekezdés előírásait a tervezésnél nem kell figyelembe venni, ugyanis az átsorolt terület nagysága nem haladja meg az 5 hektárt, sem a 300 lakást. A tervi megoldásoknál rögzített érvényes értékek 5 ha és 48 lakás. Így ez az előírás jelen esetben automatikusan teljesül.
- d) Az 5.§ (6) bekezdés előírásai úgy érvényesülnek, hogy a lakóterület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (azaz jelen esetben $5 \text{ ha} \times 0,05 = 2500 \text{ m}^2$ -nyi), legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterület van kijelölve. A kijelölt zöldterület nagysága 6000 m^2 , mely kapcsolódik a lakóterülethez, így e vonatkozásban igazolt a megfelelés.

4. Az egyéb BATrT térségi övezetek:

- a) A tervezési terület É-i és Ny-i részei érintettek a puffer terület övezetével. A kidolgozott tervi megoldások nem új beépítésre szánt terület kijelöléséről szólnak, hanem meglévő beépítésre szánt terület funkcióváltásáról, ráadásul a funkcióváltáshoz kötődően meglévő beépítésre szánt területen a magterület védelme érdekében beépítésre nem szánt természetközeli terület kijelölését is tartalmazza. Ezzel automatikusan érvényesül, hogy a településszerkezeti tervi megoldások a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztetik.
- b) A tervezési terület érintett a földtani veszélyforrás területének övezetével. Az illetékes szervezet tervhez adott adatszolgáltatása alapján rögzítésre került, hogy a településen nincs nyilvántartott felszínmozgásos terület, továbbá a BATrT előírásairól e vonatkozásban a hatályos terv gondoskodott és e megoldásokon e terv sem változtat, ezért az összhang, a megfelelés igazolt. (A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolták.)
- c) A többi BATrT térségi övezet, továbbá az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, valamint az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete nem érinti e tervezési területet, így e vonatkozásban az összhang igazolt."

(8) Az 53/2016. (III.24.) Kgy. határozathoz tartozó leírás 5. fejezetében szereplő igazolás kiegészül az alábbiakkal:

„A volt lőtér területén a biológiai aktivitásérték egyenleg számítása során a meglévő és tervezett övezeti besorolásoknál az előírt zöldfelületi arányok szerinti módosított (jellemzően: megnövelt) értékmutatókat alkalmaztuk (szorzó2), ezekkel számítva a változás (m)értékét (változás2). Ez előtt tájékoztató értéként tartalmazza a táblázat második oszlopa a jogszabály szerinti alapértéket (szorzó1) is.

A módosított értékmutatók meghatározása (a módosuló területfelhasználásokra, az előírt minimális zöldfelületi % arányában):

Területfelhasználás	területnagyság (ha)			biológiai aktivitásérték			
	meglévő/kijelölt	tervezett	változás	szorzó1	szorzó2	változás1	változás2
Különleges rekreációs terület	15,9	10,3	-5,6	3	3,9	-16,8	-21,84
Meglévő közműterület/vízmű	0,9	0,9	0	1,5	-	0	0
Kertvárosias lakóterület/meglévő	2,6	2,6	0	3	-	0	0
Kertvárosias lakóterület/extenzívebb*	0	5,0	+5,0	3,0	3,45	+15	+17,25
Zöldterület	1,0	0,6	-0,4	6	-	-2,4	-2,40
Természetközeli terület	0	1,0	+1,0	9	-	+9,0	+9,00
Összesen: +/-	20,4	20,4	0			+24,0 -19,2	+26,25 -24,24
EGYENLEG:						+4,8	+2,01



**/ a kevésbé intenzív (hagyományos családiházak) beépítés előírt zöldfelületi minimuma 65%; - l.: az előző táblázatot/*

A javasolt területfelhasználási - övezeti átsorolással az aktivitás mutató, a korrigált számítási módszer szerint +2,01 pontértékkal emelkedik. A tervezett átsorolás esetén tehát a biológiai aktivitásérték egyenleg a követelményeknek megfelelően nem csökkent, sőt a jelenlegi hatályos terület-felhasználási besoroláshoz képest kedvezőbb helyzet áll elő. A terv ebből a szempontból a jogszabályi előírásoknak megfelel, biológiai aktivitásérték – kompenzációs terület kijelölést nem teszi szükségessé.”



**M-1 RAJZI MELLÉKLET:
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP**



IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A szövegben az egyeztetések lefolytatásáig alkalmazott színjelölések jelmagyarázata:

A hatályos HÉSZ meglévő, megmaradó szövege

~~*A hatályos HÉSZ törölendő szövege*~~

A HÉSZ szövegébe beépülő új szövegrész

ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK/2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 6/2018 (II.21.) ÉS 21/2017. (V.31.) SZÁMÚ RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT 9 /2016. (III.31.) SZÁMÚ RENDELÉNEK 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, valamint 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 szervezetek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 80/2013. (III.28.) önkormányzati határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet hatálya a belterületi határ, Földmunkás utca és Esztergályos utca által határolt területre terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen belül az SZT-2 jelű szabályozási tervet kell alkalmazni.

2.§

- (1) Az Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2017. (V.31.) számú rendelettel módosított 9 /2016. (III.31.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdése kiegészül a következő új aa) bekezdéssel:

„aa) 1/A melléklet: SZT-2 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT-2) és jelmagyarázata;”

- (2) A HÉSZ kiegészül a következő új 3/A. §-sal:

„3/A. § (1) Az SZT-2 jelű szabályozási terven jelölt kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:

- a) Tervezett szabályozási vonal*
 - b) Megszüntető jel*
 - c) Szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek*
 - d) Övezethatár; övezeti jel*
 - e) Az övezet magánúti (be nem építhető, csak közlekedési és zöldfelületként kialakítható) része*
 - f) Natura2000 terület határa*
 - g) Országos Ökológiai Hálózat pontosított határa (pufferterület és magterület)*
 - h) Helyi védelemre javasolt terület határa*
 - i) Telken belül kialakítandó ökológiai védőzöld sáv*
 - j) 100%-ban megtartandó fás növényzet és egyéb zöldfelület*
 - k) 60%-ban megtartandó fás növényzet és egyéb zöldfelület*
 - l) Egyéb megtartandó faegyed, facsoport*
- (2) Az SZT-2 jelű szabályozási terven jelölt javasolt szabályozási elem betartása nem kötelező. Ezek a tervlapon a következők:*
- a) Meglévő belterületi határ*
 - b) Tervezési terület határa”*

3.§

- (1) A HÉSZ 29.§ (7) bekezdés helyébe a következő új (7) bekezdés lép:

„(7) 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 beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lke-1	SZ	700	25	50	0,38	6,0
Lke-1/a	SZ	720	25	65	0,5	6,0
Lke-1/h	SZ	1000	25	50	0,38	6,0
Lke-2	O	600	30	50	0,45	4,5
Lke-3	SZ	900	20	50	0,4	6,0
Lke-3/o	O	900	20	50	0,4	6,0
Lke-3/tk	O	800	15	50	0,25	4,5
Lke-4	Z	550	30	50	0,45	4,5
Lke-5	SZ	800	30	50	0,6	6,0
Lke-6	SZ	3000	15	50	0,3	6,0
Lke-7	O	600	30	50	0,45	4,5
Lke-8	O	800	20	50	0,3	4,5
Lke-9	O	600	30	50	0,6	6,0
Lke-12	SZ	900	25	65	0,5	6,0

(2) A HÉSZ 29.§ kiegészül a következő új (15) - (17) bekezdésekkel:

„(15) Az Lke-1/a jelű lakóövezetben:

a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m.

b) a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki - telkenként akár két különálló épületben is -, ha az építési telek területe az 1.200 m²-t meghaladja.

c) az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

(16) Az Lke-3 jelű lakóövezet Földmunkás u-tól DNy-ra és a vízműtől É-ra lévő övezetrészén:

a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m.

b) a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki - telkenként akár két különálló épületben is -, ha az építési telek területe az 1.200 m²-t meghaladja.

c) az előkert legkisebb mérete 6,0 m.

(17) Az Lke-12 jelű lakóövezetben:

a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m.

b) a lakóépületekben legfeljebb 2 lakás alakítható ki - telkenként akár két különálló épületben is -, ha az építési telek területe az 1.200 m²-t meghaladja.

c) az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

d) az övezet Tk jelű övezettel közvetlenül határos telkein a Tk övezettel határos szakaszokon a hátsókert értéke legalább 10 m, mely nem építhető be, és amelyen belül - az e rendelet függelékében meghatározott - őshonos növényzettel fedett hátsókertet („ökológiai védőzöld sávot”) kell kialakítani.”

4. §

A HÉSZ kiegészül az alábbi 55/B résszel és 58/B.§-sal:

„55/B Természetközeli karsztbokorerdő övezet (Tk-1)

58/B. § (1) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(2) Az övezetben burkolatlan gyalogút létesíthető, a természeti értékek maradéktalan megtartása mellett.

(3) Az övezet területe ökológiai jelentőségének megfelelő pufferzónaként, helyi védettségű természeti területként tartandó fenn, meglévő természeti adottságai (terepfelszín, értékes növényzet, stb.) maradéktalan védelmének biztosításával.”

5. §

A HÉSZ kiegészül az alábbi 58/A résszel és 61/A.§-sal:



„58/A. A volt lőtér területére vonatkozó előírások

61/A. § (1) Az Lke-1/a, Lke-3 és az Lke-12 jelű építési övezetek lehatárolására a közterületekkel, a Z-1 és a Tk-1 jelű övezetekkel közös határok mentén épített kerítést kell kialakítani.

(2) Az Lke-1/a, Lke-3 és az Lke-12 jelű építési övezetek területén a meglévő értékes fás és egyéb növényzetet a szabályozási terven meghatározott lehatárolások („megtartandó faegyed, facsoport” és „megtartandó fás és egyéb növényzet”) szerint meg kell tartani. A megtartandó „faegyed, facsoport”, „fás és egyéb növényzet” szabályozási tervi jelkulcsokkal meghatározott területegységek biztosítani kell az érintett telektömb beépítése során. A megtartandó faegyedeket, fa- és cserjefoltokat, egyéb (lágyszárú) élőhely foltokat a szabályozási terven lehatárolt területegységek terepi vizsgálata, fafelvétel és favédelmi terv alapján kell meghatározni.

(3) A védett növényzet megtartását, esetleges áttelepítését a természetvédelmi hatóság, vagy az általa kijelölt szerv folyamatos kontrollja mellett, a hatóság előírásainak megfelelően kell biztosítani, a kivitelezés során is.

(4) A terület fásítását, parkosítását kizárólag a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő, tájbaillő elsődlegesen a területen őshonos, fajok alkalmazásával kell megoldani. A területen adventív, gyomosító, allergén és tájidegen fajok (fajták), tű- és pikkelylevelű örökzöldek (közönséges boróka kivételével) nem telepíthetők, az invazív fajok kiszorításáról a terület rendezése során gondoskodni kell.⁸

6. §

- (1) E rendelet 2018..napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályukat veszti a HÉSZ mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervnek, valamint a HÉSZ 1. és 3. számú mellékleteinek a belterületi határ, Földmunkás utca és Esztergályos utca által határolt területre vonatkozó részei.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
Jegyző

T. Mészáros András
Polgármester

Záradék:

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
Jegyző

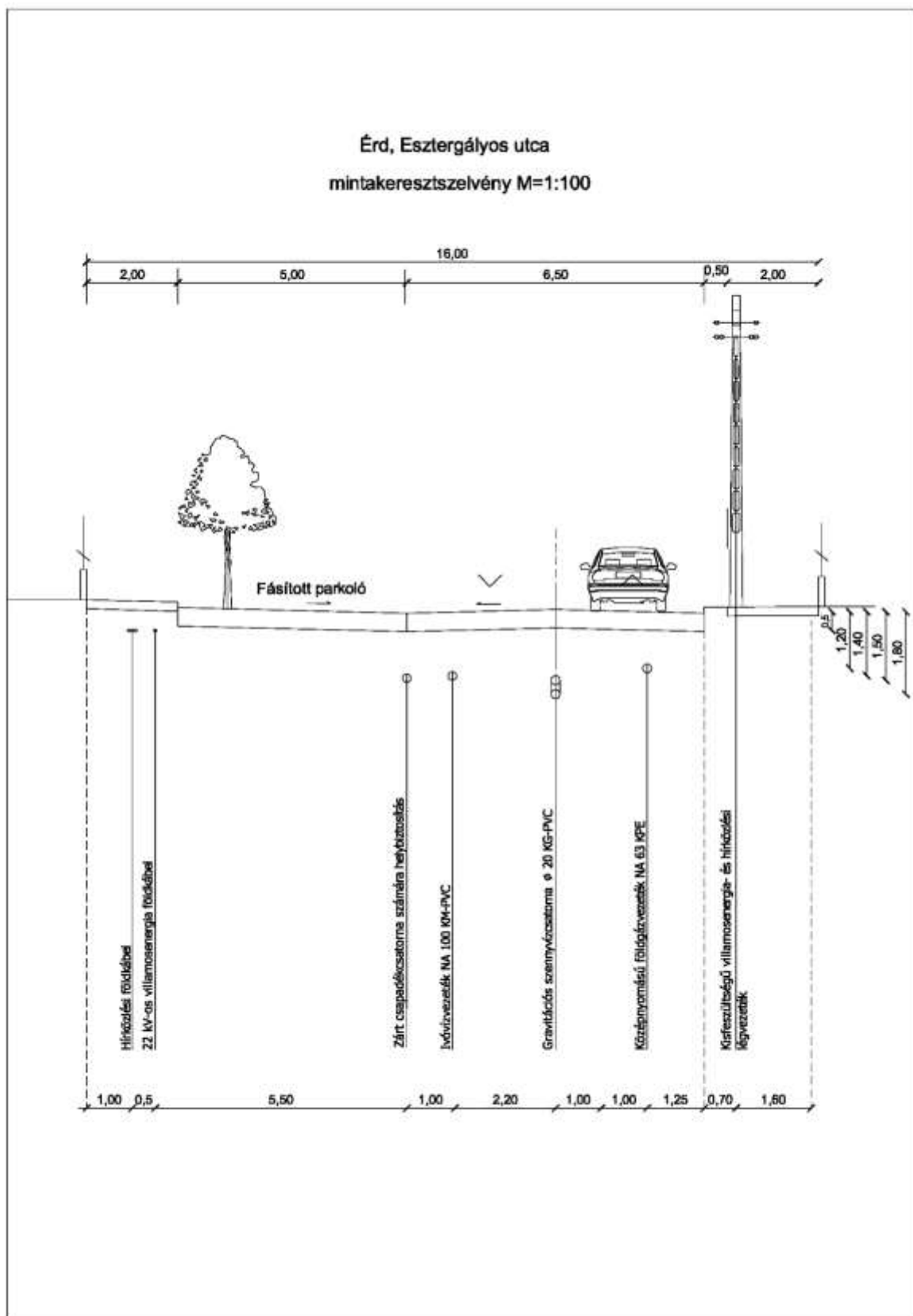
⁸ Az őshonos és a telepítésre javasolt, valamint a tiltott fa- és cserjefajok listáját a város településképi rendeletének 10.sz. melléklete tartalmazza



MELLÉKLET

1/A MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

<i>Rajzsám</i>	<i>Rajz megnevezése</i>	<i>Szerkesztési méretarány</i>
<i>SZT-2</i>	<i>Szabályozási terv</i>	<i>m=1:2.000</i>

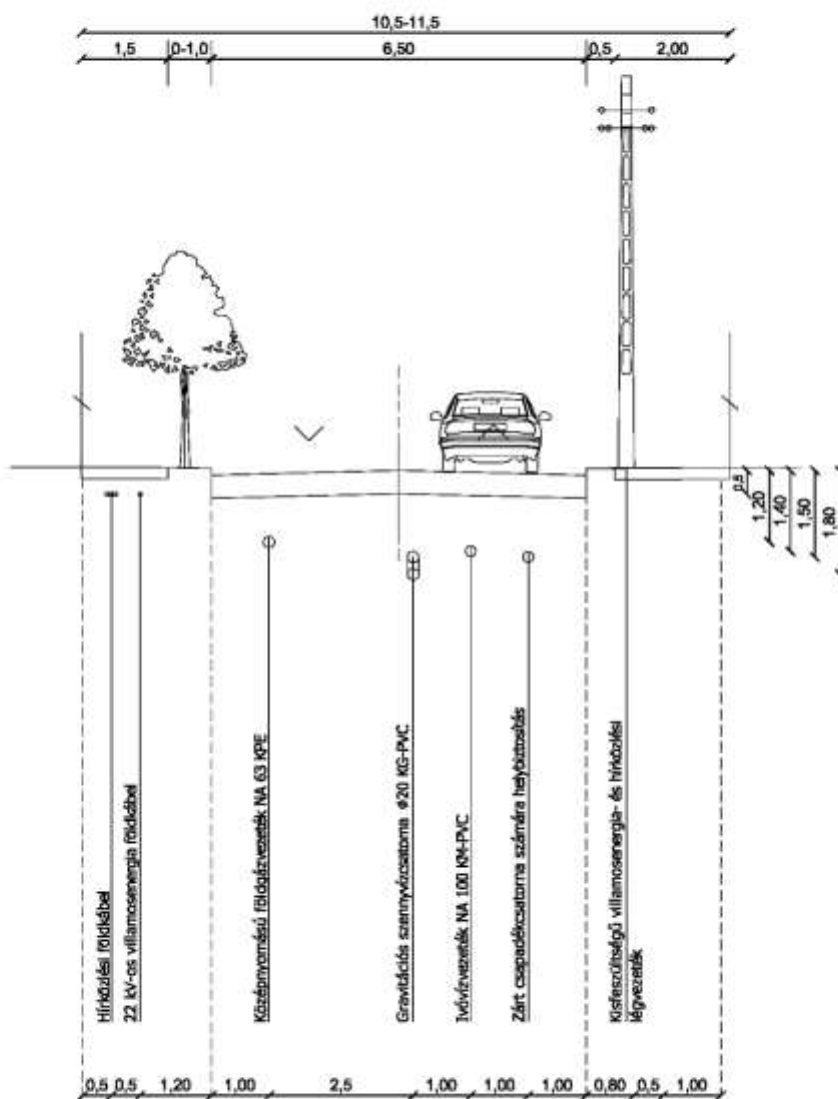
**FÜGGELÉK****A 11. SZÁMÚ FÜGGELÉKET KIEGÉSZÍTŐ MINTAKERESZTSZELVÉNYEK****Az Esztergályos utca főbejárati általános mintakeresztmetszelve**



Az Esztergályos utca általános mintakeresztmetszelve

Érd Esztergályos utca
mintakeresztmetszelve 2.

M=1:100





A 11 m szélességű magánutakhoz tartozó általános mintakeresztmetszervény

