

VÍZÖNTŐ UTCAI MŰHELY - ÉRD

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2019. augusztus 9.

MEGRENDELŐ: Szabó Károly
2030 Érd, Felső utca 50.

GENERÁLTERVEZŐ: Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.

KÉSZÍTETTE:	Koszorú Lajos	vezető településtervező (TT/1 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
	Tóth Helga	településtervező	Város-Teampannon Kft.
	Vizi Kata Veronika	okleveles építész	Város-Teampannon Kft.
	Lévay Csaba Viktor	építész gyakornok	Város-Teampannon Kft.
	Hugauf Marcell	táj és kertépítőmérnök	Város-Teampannon Kft.

KÖZREMŰKÖDTEK:	Hanczár Gábor	okleveles építőmérnök	KÉSZ tervező Kft.
	Rohrer Ádám	közlekedésmérnök	Közlekedés Kft.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET SEGÍTŐ, A MEGRENDELŐ ÁLTAL TERVEZETT BEÉPÍTÉSHEZ KÖZVETLENÜL KÖTŐDŐ MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓT KÉSZÍTETTE:

Bakai Mihály	magasép. techn. MMK-13-59739	
Meleg Zoltán	talajtani szakértő szakértői ny. sz. 021/2010	Zöld Nyúl Környezetvédelmi Bt.

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	5
2. JELENLEGI ÁLLAPOT	7
2.1. ELHELYEZKEDÉS	7
2.2. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	7
2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	8
2.4. TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	10
2.5. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG	12
2.6. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	16
3. TERVELŐZMÉNYEK	22
3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	22
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	22
3.2.1. Településszerkezeti Terv	22
3.2.2. Helyi Építési Szabályzat	24
3.3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	28
4. A FEJLESZTÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK	31
4.1. A FEJLESZTŐ CÉLJAI	31
4.2. VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK	31
4.3. URBANISZTIKAI SZEMPONTOK	31
4.4. ELŐKÉPEK	32
5. JAVASLAT	33
5.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A SZABÁLYOZÁS JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	33
5.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	34
5.3. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ÉS PARKOLÁS	35
5.3.1. Tervezett rendeltetések:	36
5.3.2. A fásítási javaslat:	36
5.4. ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI TERVVÁLTOZAT	37
6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	41
6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS	41
6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS	41
6.2.1. Tűzvédelem:	41
6.2.2. Vízellátás	41
6.2.3. Szennyvízelvezetés	41
6.2.4. Csapadék- és felszíni vizek elvezetése	42
6.2.5. Villamosenergia ellátás	42
6.2.6. Földgázellátás	42
6.2.7. Megújuló energiaellátás	42

6.2.8. Hírközlési hálózat	43
6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS	44
7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	45
7.1. A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME	45
7.2. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	45
7.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	45
7.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM	45
7.5. HULLADÉKKEZELÉS	45
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI SÉRÜLÉS LEHETŐSÉGEI	46
9. MELLÉKLETEK	47

1. BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv tárgyát a Szabó Károly és Szabó Károlyné 1/2-1/2 arányú tulajdonában lévő 078/170-es hrsz.-ú, övezeti besorolása alapján általános mezőgazdasági területként nyilvántartott ingatlan képezi. A tanulmányterv Szabó Károly megbízásából készült.

A megbízó célja létesíteni egy 15x80 m-es raktár és műhelycsarnokot, a telek Vízöntő utcai (hrsz.: 077/3) részén, kialakítani az épület működéséhez szükséges közúti kapcsolatot, belső úthálózatot és lehetővé tenni a megfelelő közműellátást. A tervezett épület a 078/170 hrsz.-ú telek művelés alól már előzetesen kivont részére épülne. Az építmény rendeltetése nem szerepel a HÉSZ 52.§ (2) pontjában megfogalmazott, az adott övezetben (Má-1) létesíthető épületek listáján. Továbbá az épület méretei kívül esnek a jelenlegi övezeti besorolás által megszabott értékeken (a telken belüli legnagyobb beépítettség: 3%; tervezett beépítés telekből elfoglalt területe: 4%). A beruházás megvalósulása, az építési munkák során és a raktárcsarnok üzemeltetése során egyaránt aktívan részt vesz Érd Megyei Jogú Városban lezajló gazdasági folyamatokban, azokra élénkítő hatást gyakorol.

A megrendelő egy földszintes, 15,32 m x 80,00 m-es, ~1225 m² alapterületű raktár- és műhelycsarnokot kíván létesíteni a 078/170 hrsz.-ú telek Vízöntő utca felőli részén. A megrendelő az építményt lakatos munkákhoz szükséges szalaszalagok tárolására és az ezekből, hegesztő és daraboló eljárásokkal készített építőipari állványzatok összeszerelésére használná. A fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében szükséges a Településrendezési Eszközöket módosítani.

Az Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatja a fejlesztő elképzeléseit, azonban a telepítési tanulmányterv elkészítése szükséges a településrendezési szerződés megkötéséhez és a településrendezési eszközök módosításának elindításához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet értelmében:

1. Hatály és értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) * A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a telken belüli és a határoló közterületek
 - ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
 - bb) közlekedési és parkolási rendjét, és
 - bc) közműveinek felszíni építményeit.

(6) * Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.

A tanulmányterv a rendelet 15. §-ában felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Érd Megyei Jogú Város Önkormányzati Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Érd város településrendezési

eszközeinek olyan irányú alakítását irányozza elő, melyben biztosíthatja a fent említett hrsz.-ú ingatlanok területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő mennyiségű funkciót és beépítést.

2. JELENLEGI ÁLLAPOT

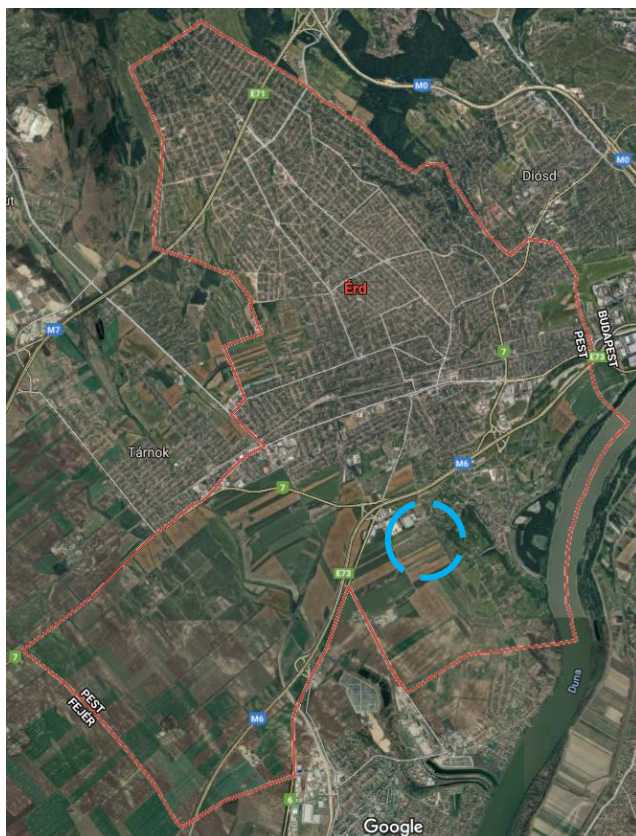
2.1. ELHELYEZKEDÉS

A tervezési terület Érd déli külterületi részén, a 6. sz. főút és Ófalu Júlia út között, a logisztikai telepektől délre található általános mezőgazdasági övezetben helyezkedik el. A tervezett raktár és műhelycsarnok építési telke a megrendelő és felesége tulajdonában lévő 078/170-es hrsz.-ú telek, amely teljes területe 31444 m², művelési ága szerint szántó és gazdasági épület létesítésére is hasznosítható terület. A tanulmány érinti továbbá a tervezési terület ÉK-i sarkánál beékelődött 078/17-es hrsz.-ú, 1250 m² alapterületű és 078/18-as hrsz.-ú, 1328 m² alapterületű művelési ága szerint, szőlőként nyilvántartott telkeket, amelyeket a megrendelő hamarosan megvásárol.

A területhez tartozó meglévő kapubehajtó a terület ÉK-i határát jelentő 23382/2 hrsz.-ú Júlia utcánál (jelenleg földút) került kialakításra, a 078/17-es és 078/18-as telkeken. A hosszanti földterületet ÉNy-i irányból a Kereskedelmi és szolgáltató" övezetbe tartozó DM központ, iroda és raktár, illetve a Mobis logisztikai csarnok, Gksz-1 övezeti besorolású telkei határolják. DK-i irányban a telket az Általános mezőgazdasági övezethez tartozó szántók követik. A DNy-i telekhatárt a 077/3 hrsz.-ú Vízöntő utca (jelenleg földút) jelöli ki.

2.2. KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

A Júlia utca észak felé felüljáróval keresztezi az M6-os autópályát és a 6-os főutat, majd egyenesen haladva északi irányba belesatlakozik a Velencei útba, ezzel jó megközelítési lehetőséget biztosítva Érd városközpontja felé. A Júlia utcán, 500 m-re a kapubehajtótól indul DNy-i irányba a Fiastyúk utca, amelyen keresztül könnyen elérhető az M6-os autópálya és 6-os főút, a tárgyaló területtől 400 m-re lévő felhajtója. A terület ellenkező oldalán lévő Vízöntő utca szintén belesatlakozik a Fiastyúk utcába, így az M6-os autópálya csomópontja innen is elérhető. Az autópálya felhajtó csomópontjánál 3 körforgalom segítségével alakul ki a 6-os, 7-es főút, a Tolmács utca, az Ercsi út és a Fiastyúk utca kapcsolata. A csomópontnál a 6-os és 7-es főút egybeolvad és így halad tovább Budapest felé. A csomóponttól 8 km-re található az M6-os autópálya és az M6-os körgyűrű csatlakozási pontja, amely lehetővé teszi a tárgyaló területtől az összes fővárosból sugárirányban induló gyorsforgalmi út elérését. A telektől továbbá 1 km-es távolságban található vasúti pálya és 1,78 km-es távolságban található vasúti megálló.



1. ábra: tervezési terület ÉRD MJV műholdas képén (forrás: google maps)



2. ábra: tervezési terület és a környezete (forrás: google maps)

2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Az érintett terület DNy-ÉK irányban körülbelül 700 m hosszú, erre merőlegesen 50m széles. A 078/170 hrsz.-ú telek, két részre tagolódik, egy 5375 m² a tulajdoni lapon szántóként bejegyzett területre, illetve egy 26069 m²-es szántó és gazdasági épületként bejegyzett részre. A tervezési terület ÉK-i sarkán található a 078/17-es és 078/18-as hrsz.-ú téglalap formájú, az ingatlannyilvántartás szerint szőlőként jelölt telkek.

078/170-as hrsz.-ú telek:

A telket két részre osztották a tulajdoni lap szerint, egy a településszerkezeti terven „sz 4”- jelű 26069 m² területű, művelési ága szerint szántó és gazdasági épület, 4-es minőségi osztályú földterületre, és egy „sz 3”-jelű 5375 m² területű művelési ága szerinti szántó, 3-mas minőségi osztályú földterületre.

A telek ÉK-i részén egy körülbelül 150 m²-es épület és több kisebb építmény található. A telek jelenleg Szabó Károly és Szabó Károlyné (a megrendelő és felesége) tulajdonában áll. Az „sz 4”-es jelű szántó DK-i végéből 2 ha-t előzetesen a művelés alól kivontak. A további építési munkálatok érdekében a 2 ha-os, művelés alól kivont területen előzetesen a talajvédelmi terv elkészült. Így a mezőgazdasági terület értékes humuszrétegének későbbi hasznosítása biztosított. A telken jelenleg egy 100 m² területű, cseréppel burkolt nyeregetető, vakolt, világos citromsárgára színezett homlokzatú, falas szerkezetű gazdasági épület áll. Mellette található egy a gazdasági épülettel közel azonos alapterületű halastó. A Júlia utca felőli telken lévő bekötő út É-i oldalán van egy 2,5mx2,5m-es (6 m²), a félnyeregetetőn és homlokzati falon is horganyzott acél trapézlemez burkolatú bódé. Mellette található egy ~8x8 m-es (~64 m²) alapterületű, félköríves, acél rácsos főállású raktárépület, ponyva lefedéssel. A félköríves raktár mellet épület egy ~8x10 m-es (~80 m²) félnyeregetető, a homlokzati fal és a tetőn horganyzott acél trapézlemez fedésű szintén raktár épület. Az előbbi építménytől nagyjából 5m-re Ny-ra létesült egy ~3x6m (~18 m²) alapterületű mészkő, Ny-homlokzatán téglafalazatú, trapézlemezfedésű nyeregetető disznóól, amely jelenleg hasznosítatlan. Az óltól délre

helyezkedik el a telek határán egy félnyeregvetős, trapézlemez fedésű, fa homlokzatburkolatú, $\sim 2 \times 5$ m (~ 10 m²) területű raktárépület.

078/17-as hrsz.-ú telek:

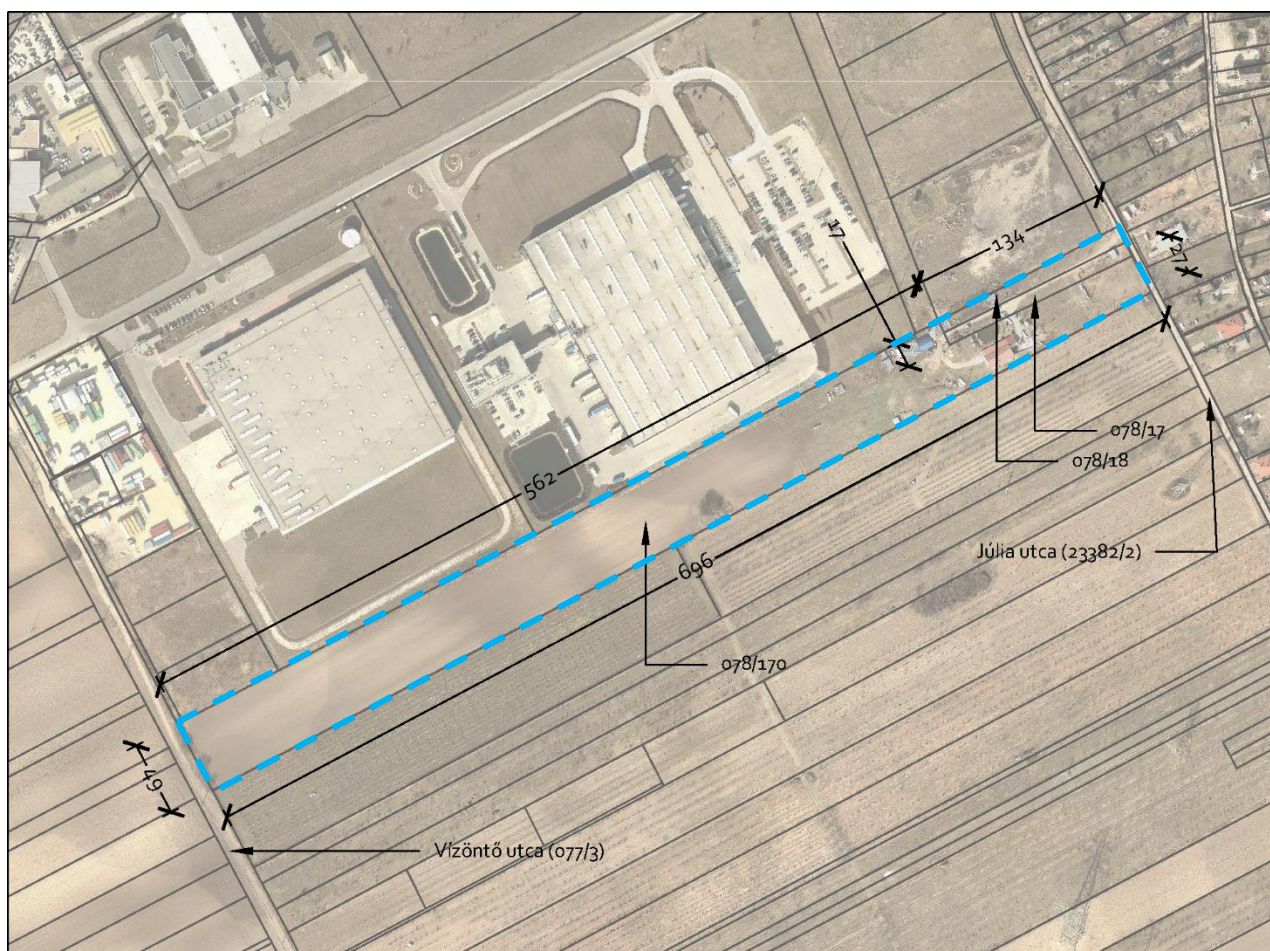
A 2019.07.21.-én kikért tulajdoni lap szerint a tervezési terület ÉK.-i határán lévő, 1250 m² alapterületű, művelési ága szerint szőlő, 4-es minőségi osztályú termőfölddel rendelkező ingatlan. A Megrendelő és Felesége jelenleg 2/5-2/5 arányban tulajdonosa az ingatlannak. Az ingatlan, hamarosan Szabó Károly tulajdonába kerül.

A telken jelenleg végighúzódik a Megrendelő tulajdonában lévő 078/170-es telek Júlia utca felőli bekötő útja.

078/18-as hrsz.-ú telek:

A 2019.07.21.-én kikért tulajdoni lap szerint 1328 m² alapterületű, művelési ága szerint szőlő, 4-es minőségi osztályú termőfölddel rendelkező ingatlan. A telek jelenlegi tulajdonosai 1/2-1/2 arányban Kiss Antal, és Kiss Imre érdi lakosok. A megrendelő szándékozik a telket megvásárolni.

Az ingatlan nagy része jelenleg akácfákkal benőtt, műveletlen terület. A telken áll jelenleg egy $\sim 6 \times 10$ m-es (60 m²) fém trapézlemez fedésű kocsibeálló, alatta egy $\sim 2 \times 6$ m-es fém konténerrel. A telket érinti a megrendelő telkének Júlia utcai kapcsolatát jelentő belső út.



3. ábra: tervezési terület méretei ortofotóval



4. ábra: részlet a megrendelő által igényelt PMKH által kiállított ingatlannyilvántartási alaptérképből

2.4. TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Érd település a Tétényi-fennsík területén található. A tervezési terület a város déli-délnyugati szegélyén az M6-os autópálya külterületi oldalán helyezkedik el. A terület éghajlata meleg-száraz, éves csapadéka 530-550 mm közötti, a leggyakoribb szélirány nyugati. A talaj csernozjomos, míg az alapkőzet laza, üledékes, löszös. Védeltséget igénylő ökológiai értékek a környezetben nincsenek, sem Natura 2000 terület, sem országos ökológiai hálózat övezete, sem helyi védeltségű természeti érték nincs az érintett ingatlanokon.

A földtani közeg és a termőföld védelme szempontjából a tervezési területen nem található bányatelek, sem ásványi nyersanyag lelőhely. A talajvíz a térségben 4-6 m mélységben található. A síknak tekinthető hosszú parcella nagy részén jelenleg sóder és egyéb szemes építési segédanyag halmokban történő tárolása folyik, amelynek a jelentős része felhasználásra kerülne az építési munkák során és a *Zöld nyúl bt. által készített talajvédelmi tervben* kidolgozott humuszmentés után maradó gödör feltöltésére. A területen található növényzetet főképp a bolygatott területekre jellemző lágyszárú növények alkotják (Achillea millefolium, Polygonum aviculare, Trifolium pratense, Trifolium repens,

Lolium parenne, *Echinochloa crus-galli*). Néhány előzetes gyümölcsstermesztésre utaló fafaj van jelen, szétszórva (*Prunus dulcis*, *Prunus tenella*, *Prunus armeniaca*, *Prunus domestica* subsp. *italica* var. *claudiana*, *Cydonia oblonga*, *Juglans regia*), illetve egyéb fafajok (*Ligustrum ovalifolium*, *Cornus sanguinea*, *Cornus alba*, *Ailanthus altissima*, *Robinia pseudoacacia*, *Elaeagnus angustifolia*, *Betula pendula*, *Picea pungens* sp.). A terület mellett, növénytermesztés céljából szőlőföld (*Vitis*), sárgabarackos (*Prunus armeniaca*) és kukorica (*Zea mays*) föld található. A terület Vízöntő utcai részén található egy mandulafa (*Prunus dulcis*). Általánosan elmondható, hogy számos fajjal rendelkezik a terület mindhárom növény szinten, melyek jórészt elszórtan találhatók meg a vizsgált területen. Összefüggő, nagyobb területű növényállomány a terület északi részén található, a Júlia utca felé eső előkertként funkcionáló telekrészen, illetve a ház körül. A jellemző gyümölcsfák itt is megtalálhatóak (leginkább sárgabarack – *Prunus armeniaca*), melyek díszfákkal (juharlevelű platán – *Platanus x acerifolia*, közönséges nyír – *Betula pendula*, szúros luc (*Picea pungens*) és egyéb fás szárú növényekkel egészülnek ki. A kevésbé használt részekben invazív fajokkal is találkozhatunk, mint fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) vagy bálványfa (*Ailanthus altissima*).

5. ábra: *Prunus armeniaca*6. ábra: *Platanus x acerifolia*7. ábra: *Betula pendula*, *Picea pungens*

Az egybefüggő füves terület fajai közt számos olyan lágyszárú növényt találunk, mely tagjait az intenzíven fenntartott gyepekben gyomnövényként ismerünk (ld. a felsorolt lágyszárú növényeknél).



8. ábra:



9. ábra:

Nagyobb facsoport található a terület közepén, a szomszédos sárgabarackossal szomszédos kerítés mellett. Többségében ringlóval (*Prunus domestica* subsp. *italica* var. *claudiana*) találkozhatunk itt, melyek korábban valószínűleg gyümölcsstermesztési célokkal lettek telepítve, de mára elvadultak. Található itt egy keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) is, mely alapvetően díszfa.



10. ábra:



11. ábra:

Az észak felé található raktárakkal és üzemekkel határos kerítésnél körülbelül középen egy kisebb bokorcsoport lelhető fel. A növények jelentős része a szomszédos területen áll, de az évek folyamán átnőtt. A jellemző bokorfajok a veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), a fehér som (*Cornus alba*), fekete bodza (*Sambucus nigra*).



12. ábra:



13. ábra:

A megrendelő által készített *Talajvédelmi terv*¹ bővebben taglalja a telekhez kapcsolódó a táji-természeti adottságokat.

2.5. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A telkek közművesítettsége a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelel. A terület, amelyen a csarnok létesülne, jelenleg kapcsolattal rendelkezik az ivóvízhálózathoz, amely egy 500 m hosszú, a 078/170 hrsz.-ú telken végigfektetett vezetéken keresztül csatlakozik a 26285/7 hrsz.-ú telken meglévő ivóvízvezetékhez. A telekre érkező vízvezeték vízóra aknájának tervét a megrendelő bemutatta.

A Telekre gázvezeték nem érkezik be és a jövőben nem is kívánják bevezetni.

A csatornahálózathoz történő kapcsolódás a szomszédos kereskedelmi és szolgáltató övezetbe tartozó MOBIS logisztikai csarnok alatt haladó, vagy a 26285/7 hrsz.-ú a tulajdoni lap alapján kivett útként jegyzett telek alatt haladó gravitációs csatornához történő csatlakozással megoldható, amennyiben a létesítmény tulajdonosa, vagy az út tulajdonosa hozzájárul. Egyéb esetben a Fiastyúk utcánál lévő gravitációs vezetékhez csatlakozó a Vízöntő utca alatt haladó vezeték kiépítésével alakítható ki a csatlakozás. A tervezési területen sem a jelenlegi² sem a tervezett állapotban³ nem lehetséges ideiglenes szennyvíztároló használata.

Jelenleg a telken felgyülemelő csapadékvíz a telek beépítetlen részén kerül szikkasztásra. A telken 4db 22 kV-os, 5 m-es biztonsági sávval rendelkező elektromos légvezeték illetve egy 132 kV-os, 18-19 m-es biztonsági sávval rendelkező elektromos légvezeték fut végig, melyek a tanulmányterv tárgyát képező csarnokot nem érinti.

A tervezési terület DNy-i részén lévő Vízöntő utcában, a közterületen fut egy 22kV-os légvezeték, amelyről a csarnoképület áramellátása könnyen biztosítható. A hírközlési hálózati lefedettség a területen jó. A hírközlési hálózat térképén jelzett Telenor bázisállomás a helyszínbejárás során nem volt látható.

A hálózati ábrák a Helyi Építési Szabályzat alátámasztó munkarészének ábráiból készült kivágatok, melyek a terület közműhálózati összefüggéseit mutatják. A pontos közműigények és a szükséges fejlesztésekre vonatkozó javaslatok meghatározása a végleges fejlesztési program kialakítása után várható.

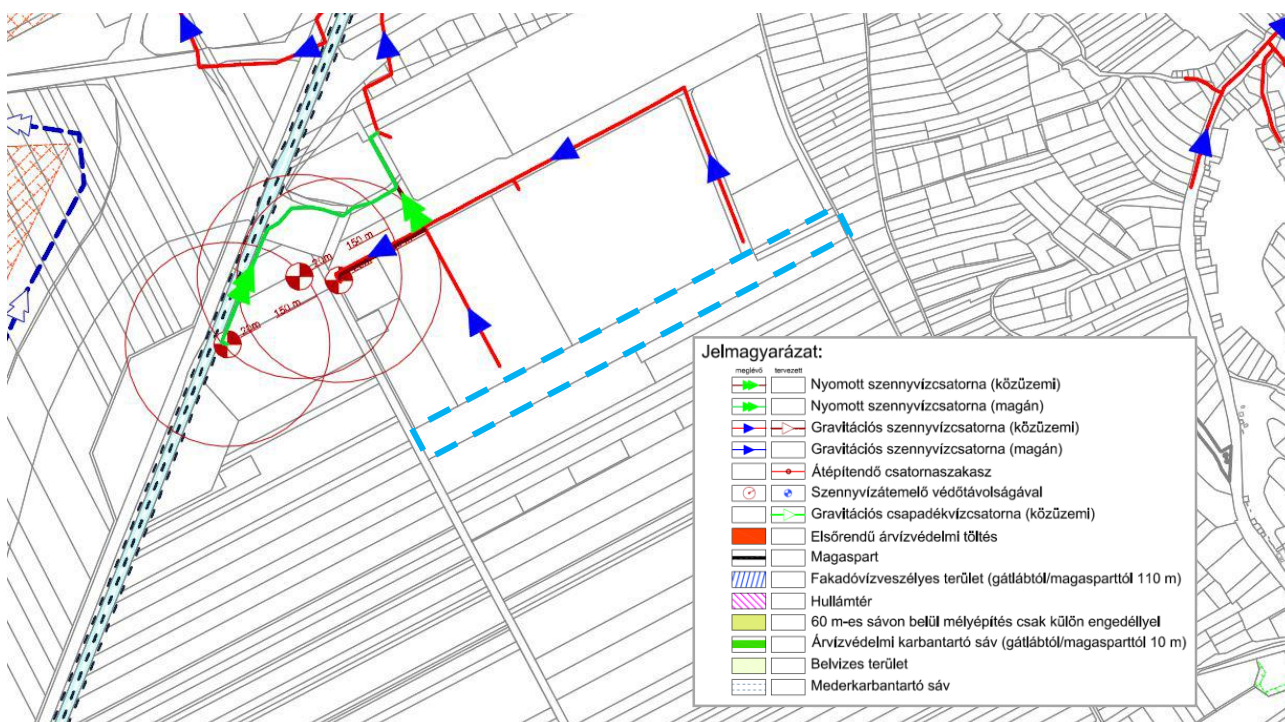
¹ lásd: 1. sz. melléklet: Talajvédelmi Terv

² HÉSZ 21.§ (4) a) bek.

³ HÉSZ 21.§ (3) bek.



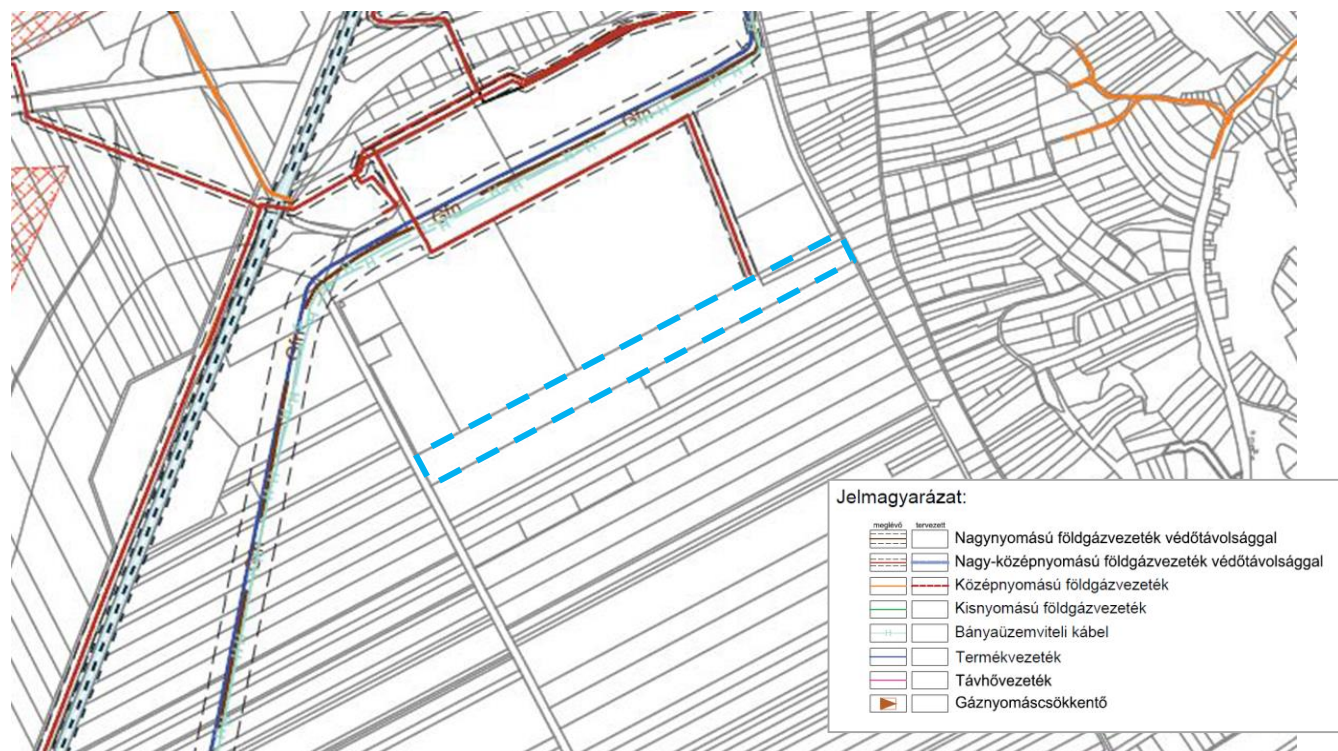
14. ábra: ivóvíz hálózat



15. ábra: csatornahálózat



15. ábra: elektromos hálózat



16. ábra: gázvezeték hálózat



17. ábra: hírközlési hálózat

2.6. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



18. ábra: a 078/170 hrsz. -ú telek bejárata a Vízöntő utca felől



19. ábra: a 078/170 hrsz. -ú telek oldalsó lehatárolása a DM raktár felé



21. ábra: a 078/170, 078/17, 078/18 hrsz.-ú telek lehatárolása a Júlia utca felől



22. ábra: a 078/170 hrsz.-ú telken jelenleg működő gazdasági épület és halastó



23. ábra: a 078/170 hrsz.-ú telek Vízöntő utcai részén lévő szemcsés építőanyag lerakat



24. ábra: a tervezett raktár és műhelyépület jelenlegi helye a telken belül



25. ábra: a telek Júlia utcai részén lévő sárgabarack ültetvény, távolban a gazdasági épülettel



26. ábra: a telek Júlia utcai részén lévő 132 kV villamosvezeték tartóoszlopa



27. ábra: a telken végigmenő, ~600 m vízvezeték szerelőaknája

3. TERVELŐZMÉNYEK

3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Érd Megyei Jogú Város közgyűlésének 214/2014. (IX.18.) határozatával elfogadott, jelenleg hatályos településfejlesztési koncepcióban rögzítették a város fejlődési irányát, egy három elemből álló dokumentum-rendszerben, a 2014-2030-ig tartó időszakra. Érd Megyei Jogú Város jövőképét egy jelmondatban összegzi a településfejlesztési koncepció: „ÉRD- AZ INTELLIGENS KERTVÁROS! Érd a helyi igényeket maximálisan kielégítő és a lakosságból erős kötődést kiváltó, értékeit megőrző és területi adottságaira építkező, versenyképes, prosperáló gazdaságot teremtő, élhető és vonzó város kíván lenni”. Ehhez hűen a dokumentum szerkezetét kialakító három egység: Érd társadalmi jövőképe; Érd gazdasági jövőképe; Érd táji, természeti, épített környezetének, környezetvédelmének és szolgáltatásainak jövőképe. A három elem a következő pontokban kapcsolódik a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott célokhoz:

Érd gazdasági jövőképe:

- Stabil gazdasági alapokkal rendelkező kertváros, mely biztosítja a város és az itt letelepült vállalkozások folyamatos fejlődését és versenyképességének növekedését.
- Fejlett helyi munkaerőpiaccal rendelkezik, bővül a munkahelyek száma, mely lehetővé teszi, hogy az itt élő, magas képzettségűek helyben vállaljanak munkát, illetve a környező településekről is növekvő számban fogad be munkavállalókat.
- Jelentős foglalkoztatási és növekedési potenciállal bíró KKV szektor van jelen a városban, mely erős, stabil, jótőkeellátottságú kis- és középvállalkozásokat jelent.
- Minőségi ipari-kereskedelmi ingatlankínálatot és magas szintű szolgáltatásokat biztosít a befektetni szándékozó vállalkozások számára.
- A Duna gazdaságfejlesztési potenciálját maximálisan kihasználja, magas szintű logisztikai szolgáltatásokat nyújt.

Érd táji, természeti, épített környezetének, környezetvédelmének és szolgáltatásainak jövőképe:

- Megőrzi kertvárosias hangulatát, de biztosítja egy „nagyváros” ellátási színvonalát a városrészekben az alközpontok üzemeltetésével, a kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek működtetésével.

A Koncepció településfejlesztési elveket fogalmaz meg, amelyek alapul szolgálnak a jövőbeni célok eléréséhez vezető úton. Ezek közül a következők vannak kapcsolatban a tanulmányterv céljaival:

- A város alap- és középfokú szolgáltatásainak területi rendezése, azok városon belüli kapcsolatainak erősítésével, a városi alközponti helyek funkcionális és közterületi rendezésével, a nem célforgalmi jellegű közlekedési terhelésének csökkentésével

3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

3.2.1. Településszerkezeti Terv

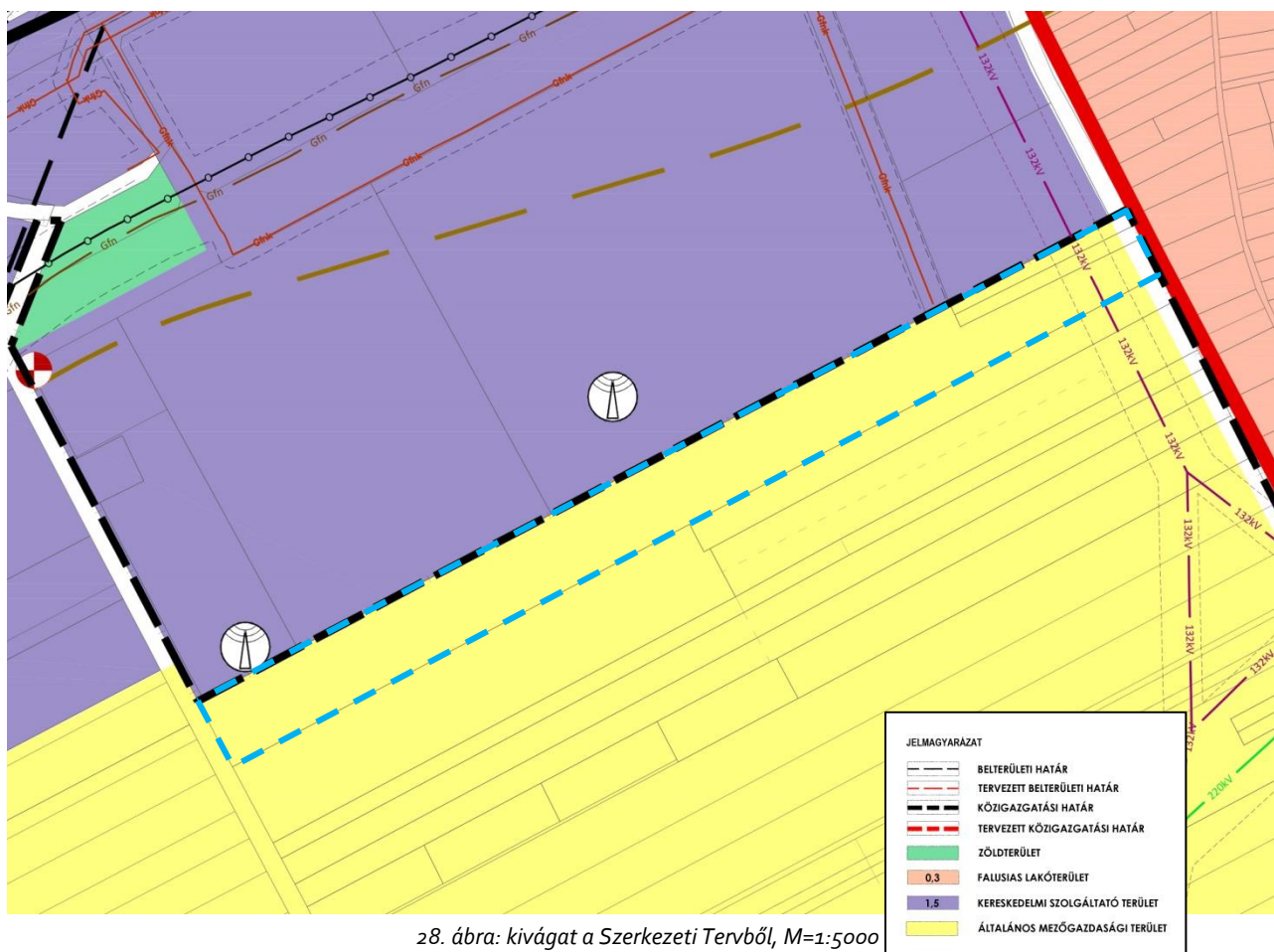
A jelenleg hatályos szerkezeti tervet Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése a 53/2016. (III.24.) számú határozatával fogadta el. A terv célja, hogy a településszerkezeti szempontból indokolt változásokat átvezesse, illetve, hogy kijelöljön olyan területfelhasználási egységeket, amelyek hatására a fejlesztési területek rövid időn belül mozgásba hozhatóak és a város érdekeit szolgálják.

A szerkezeti terv alapján a tanulmány tárgyát képező földterület a város déli külterületén lévő, M6-os autópálya és 6-os főút csomópontjától 1 km-re lévő általános mezőgazdasági övezet és kereskedelmi szolgáltató övezet határán helyezkedik el, Má-1 övezeti besorolással.

A településszerkezeti terv a következő módon definiálja az általános mezőgazdasági övezetet:

Általános mezőgazdasági terület a hagyományosan árutermelést szolgáló meghatározóan kiváló termőhelyi adottságú termőföldek összefüggő területei, ahol a mezőgazdasági tevékenységgel és kiegészítő tevékenységekkel összefüggő építmények alakíthatók ki. Mezőgazdasági tevékenység: a növénytermesztés, kertészet, állattenyésztés, halászat, haltenyésztés, szaporítóanyag termelés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, vegyes gazdálkodás. Kiegészítő tevékenység: falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, elsődleges élelmiszer-feldolgozás, a mezőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati hulladék hasznosítása, nem élelmiszer célú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mezőgazdasági szolgáltatás.

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



28. ábra: kivágat a Szerkezeti Tervből, M=1:5000

3.2.2. Helyi Építési Szabályzat

Az alábbi előírások követelményeit teljesíteni kell a tervezett fejlesztés során.

Érd Megyei jogú város Önkormányzat Közgyűlésének 9/2016. (III.31) rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata az alábbi előírásokat fogalmazza meg a telekkel és a tervezett tevékenységekkel, valamint az ahhoz kötődő kötelezettségekkel kapcsolatban. :

8. A gépjármű-elhelyezésre, és az építési telken belüli parkoló kialakítására vonatkozó előírások

(9) A 10 gépjárműnél nagyobb kialakítású felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1 m² termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, lehetőség szerint nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani. A fásítás 1m² alatti területei a telek zöldterületébe nem számíthatók be.

10. Zöldfelületek kialakítása

13. § (1) A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie.

(2) Lakóterületen a gyeper vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszonnövények termesztése is pótolhatja.

(3) Telepítendő fasor szabályozással érintett telkeken az épületek használatbavételi engedélyezési, vagy a használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításáig a fasort el kell telepíteni.

(4) A beültetési kötelezettség 10 m szélességig két sor 6×6 méteres kötésben telepített előnevelt fákból álló fasort és egy cserjesort jelent. Minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni.

17. Vízellátás

20. § (1) Beépítésre szánt területen új vízhalózati csatlakozás csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető. A fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Közterületen, új vízhalózati csatlakozás építésénél, rekonstrukciójánál

- a) Dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) a hálózati csatlakozást rendszerként kell építeni,
- c) az aszfalt anyagú csatlakozás nem építhető.

(3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

18. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

21. § (1) Új szennyvízelvezető hálózati csatlakozást a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos.

(3) Beépítésre szánt területen építeni csak a meglévő közcsatorna hálózatra való rácsatlakozással lehet. Ettől eltérni csak a már beépített, még csatornázatlan területen, illetve a telkek jelenlegi beépítésének bővítésénél, átépítési igényénél lehet, ahol átmenetileg a közcsatorna hálózati csatlakozás kiépítéséig közműpótló is alkalmazható. Közműpótlóként kizárólag átmenetileg, és legfeljebb napi keletkező 5 m³ szennyvízmennyiségig, vízzáró szennyvízgyűjtő medence létesíthető. 5 m³ szennyvízmennyiség felett a közhálózatra való csatlakozás kiépítése kötelező.

(4) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül

aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,

2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

ab) a külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható

1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható,

2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

3. ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,

4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,

2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

3. ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,

4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(5) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye minimum 150 m, illetőleg az SZT-1 terven jelölt védőtávolság. A védőtávolságon belül lakóépület, lakás, üdülőépület, kereskedelmi szállásépület, élelmiszer kereskedelmi és vendéglátó épület nem létesíthető.

19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. § (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás,

b) új telekosztású terület beépítése esetén,

melyek csak akkor valósíthatók meg, ha a (4) bekezdés előírásait is figyelembe véve a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(3) Amennyiben a felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját, közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(4) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (5)-(8) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(5) A csapadékvizet a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 25 m²-re után legalább 1 m³ űrtartalmú, zárt, földfelszín alatti tárolóban – ciszternában – kell összegyűjteni, és azt szürkevízként, illetve kertészeti célra felhasználni. Ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi,

túlfolyóként szikkasztóakna is létesíthető az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

(6) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása, az (5) bekezdés szerint nem lehetséges, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

(7) Közterületen szikkasztó árok közterület alakítási terv, illetőleg meglévő vízvezető vagy szikkasztó árok hiányában – kizárólag a közműnyilatkozatok és a közútkezelő meghatározása és hozzájárulása alapján – az ingatlan közút felé eső határvonalával párhuzamosan, a 11. függelékben található mintakeresztszelvények figyelembevételével, az ingatlanhatártól 1-2 méter távolságra építendő. A szikkasztó árok elsősorban az ingatlan (9) bekezdés szerint kialakított burkolt közútkapcsolatának vízvezetését szolgálja. A rézsűs, füvesített árok legkisebb mélységének mérete 40 cm, talpszélessége pedig 30 cm.

(8) Csapadékvizet a szennyvíz-elvezető csatornába belevezetni tilos.

(9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét a helyi közútkezelővel egyeztetve úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és a vízszállítás akadálymentes legyen.

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

4.8. Mezőgazdasági területek (a jelenlegi övezeti besorolás előírásai)

51. § (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti és kulturális örökségi értékek védelme, a felszíni vizek védelme, és a városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület,
- b) kertes mezőgazdasági terület,
- c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület övezetébe kerül.

(3) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át, de nem lehet több 300 m²-nél.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke részleges. Ha a szennyvíz a közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy a 21. § (4) bekezdés feltételeinek fennállása esetén egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, továbbá korlátozott használatú mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

2(6) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(7) A rendelet hatálybalépése előtt a földhivatali nyilvántartás szerint már meglévő lakóépületek felújíthatók.

49. Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)

52. § (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má-1, Má-2 jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos lakófunkció, szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás és agrárturizmus építményei létesíthetők, de az Má-2 övezetben nagy létszámú állattartótelep nem létesíthető.

(3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 5000 m².

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben az építmény elhelyezés területi feltételei a következők:

- a) 1500 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető,
- b) az 1500-5000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, és az azok üzemeltetéséhez szükséges épület, továbbá földdel borított pince létesíthető,
- c) a legalább 5000 m² területű telken elhelyezhetők a lakófunkció kivételével a (2) bekezdés szerinti gazdasági épületek;
- d) a legalább 50.000 m² (5 ha) területű telek területén elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti épületek;

(5) Az épületeket a telek határától legalább 10 m előkert, oldalkert és hátsókert biztosításával lehet elhelyezni

(6) Az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével szabadon állóan alakíthatók ki.

(7) A gazdasági épületek homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 7,5 méter különálló lakóépület homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 4,5 méter lehet.

(8) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha az építtető tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe a város vagy a szomszédos települések közigazgatási területén eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:

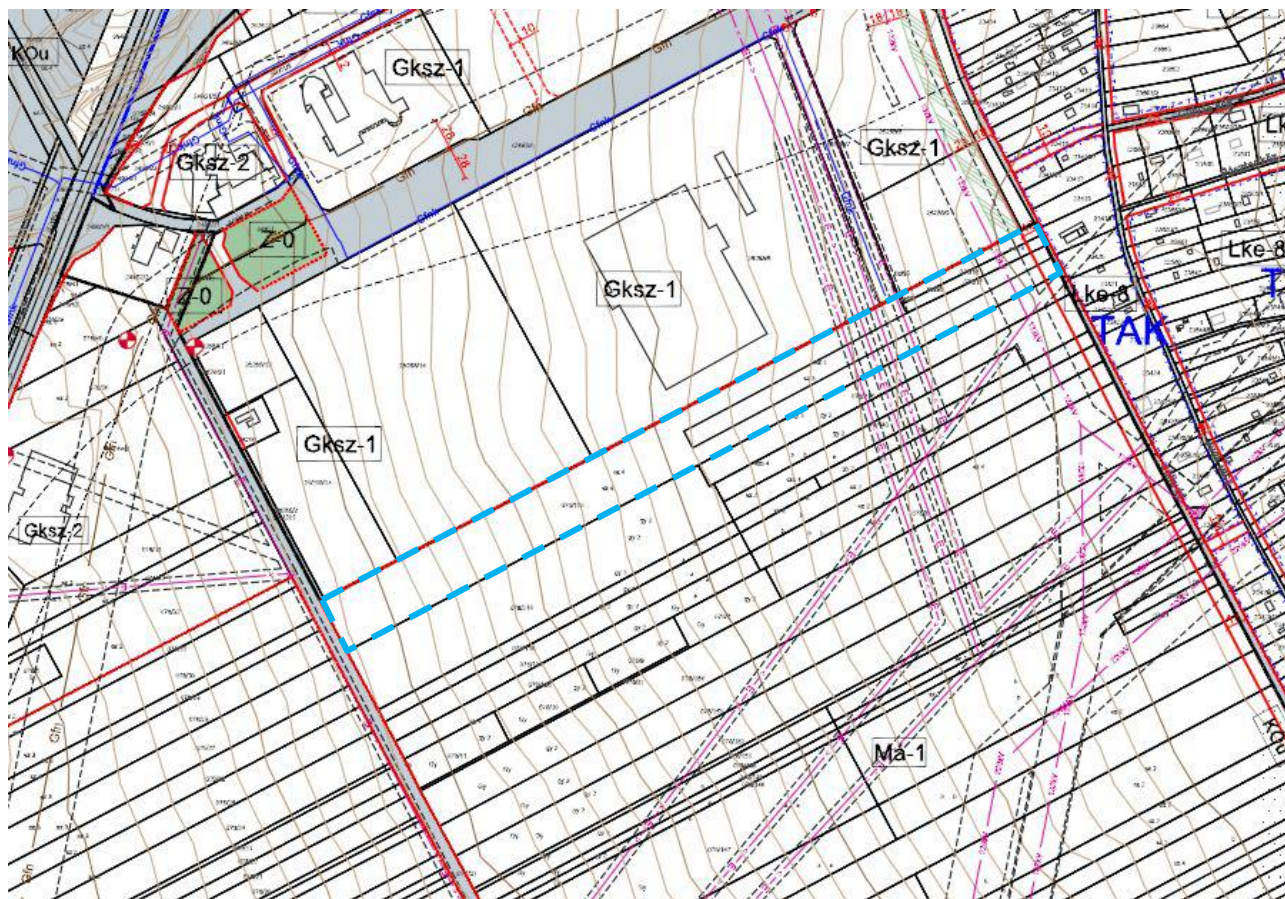
- a) a beépíthető telek területe 10000 m², de legfeljebb 30.000 m²;
- b) a beépítettség mértéke a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont területének 30%-ánál;
- c) a zöldfelület mértéke legalább 40%.

(9) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(10) Mezőgazdasági területen új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha:

- a) Az árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység épületei megépültek,
- b) a lakás vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(11) Az övezet azon telkein, ahol a szabályozási terv halomsírt (kunhalmot) jelöl, építmények elhelyezéséhez a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi követelményeket tisztázni kell.



29. ábra: kivágat a Szabályozási Terv 9E jelzésű szelvényéből

3.3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Érd Megyei Jogú város Önkormányzat Közgyűlésének 5/2018. (II.21) önkormányzati rendeletével elfogadott Érd Megyei Jogú Város településképe védelmének helyi szabályairól szóló rendelet az alábbi előírásokat rögzíti a területtel kapcsolatban:

11. A településképi követelmények általános, a jelenlegi állapotra vonatkozó szabályai

13. § E rendelet által lehatárolt terület egységei:

(3) Egyéb területek

23. Egyéb területek egyedi építészeti településképi követelményei

26. § (1) Mezőgazdasági terület övezeteiben kerítés létesítése esetén azt áttört formában kell megépíteni.

(2) Mezőgazdasági és erdőterületen a hagyományos történelmi tájkarakter védelme érdekében a helyi építési hagyományoktól eltérő, nem tájba illő anyaghasználatú (kő, fa, tégl, cserép, üveg anyagokon kívüli anyaghasználat) épületek nem helyezhetők el.

Amennyiben a terület átsorolásra kerül beépítésre szánt, gazdasági területbe, akkor az alábbi előírásokat kell alkalmazni:



30. ábra: kivágat a Településképi Rendelet karakterterületeket bemutató térképmellékletéből (4. melléklet)

(2) Egyedi építészeti követelmények:

- a) Új épület elhelyezése esetén gépkocsi tároló vagy egyéb melléképület csak a főépülettel időben együtt tervezetten, azzal harmonizáló anyaghasználattal és kialakítással helyezhető el,
- b) Előtető utólagosan bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki,
- c) A közterület alakítási tervben a közterületekre meghatározott anyagoktól, és a rendelet 10. melléklete szerinti növényfajtáktól, valamint az utcabútorok használatától, amennyiben településképi szempontból indokolt, az előkertben, a telken belüli zöldfelületeken, parkolóknak nem lehet eltérni,
- d) Az övezeti előírások szerinti zöldfelületek kialakításakor nem lehet eltérni a rendelet 10. melléklete szerinti fafajoktól.
- e) Az előkertben kialakított parkolókat az árnyékolásnak legelőnyösebb telepítéssel kell fásítani, 4 parkolóhelyenként egy fa ültetésével.
- f) Gazdasági és ipari területen a homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell építeni. Nem alkalmazható a nagy felületen ríkító, a településképet zavaró homlokzati, tetőfelületi szín.
- g) A gazdasági területek telkein az egyes épületek és az összefüggő növényzet telepítésével kell elérni, hogy a telek belsejébe kerüljenek azok az egységek, melyek gyakran változnak, átrendeződnek „rendezetlenek”, (szabadtéri áru- és gépjárműtárolás) zavaró településképi hatásuk csökkentése érdekében.
- h) A HÉSZ szerinti Gksz, Gisz és Gip övezetekben az építési telkek legkisebb zöldfelületi arányán belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő. Az 500 m²-nél nagyobb lapostetűn minimum 100 m² nagyságú extenzív vagy intenzív zöldtető létesítése kötelező, melynek kialakításától csak az ugyanennyi területen megvalósuló napenergiát hasznosító berendezések telepítése esetén lehet eltekinteni.

A fentebb felsorolt követelményeken túl minden a rendeletben szereplő általános érvényű szabályozás érvényes a tervezési területre.

4. A FEJLESZTÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

4.1. A FEJLESZTŐ CÉLJAI

A megrendelő egy földszintes, 15,32 m x 80,00 m-es, ~1225 m² alapterületű raktár- és műhelycsarnokot kíván létesíteni a 078/170 hrsz.-ú telek Vízöntő utca felőli részén. A megrendelő az építményt lakatos munkákhoz szükséges szalán anyagok tárolására és az ezekből, hegesztő és daraboló eljárásokkal készített építőipari állványzatok összeszerelésére használná. A raktár- és műhely épület méretei meghaladják a telek jelenlegi övezeti besorolására vonatkozó, HÉSZ által megszabott legnagyobb beépítettség értékét (3%). Az épület funkciója a jelenlegi övezeten belül nem megvalósítható. Az épület megvalósulása hozzájárulna ahhoz, hogy a jelenleg Érd MJV déli részére összpontosuló gazdasági területek további növekedése a településképileg meghatározó városrészekről elhatárolt, a hosszú távú városfejlesztési célokkal összhangban lévő területeken folytatódhasson. A fejlesztés továbbá 10-30 embert foglalkoztatna, amelyet a Megrendelő elsősorban helyi munkaerőből kíván felvenni.

A üzemi épület létesítése esetén felmerülő közműigényekkel kapcsolatban a megrendelő előzetesen konzultált a szolgáltatókkal. A csarnoképület üzemeltetéséhez szükséges ivóvíz csatlakozás kiépítésre került, a telek É-i oldalán lévő 26285/7 útként nyilvántartott, jelenleg műveletlen földterület alatt lévő vezetékből kialakított leágazás segítségével, amely további ~500 m hosszan került lefektetésre a tervezési telken belül.

Az áramszolgáltatáshoz történő hozzáférést a Vízöntő utca, a telekkel ellentétes oldalán lévő 22 kV-os légvezetékéről oldaná meg a megrendelő. A tervezett funkció nem igényel gáz ellátást, így a környező gázvezetékhez történő csatlakozás nem indokolt. A csarnok üzemelése során kialakuló teherforgalom érdekében szükség van az önkormányzattal együttműködve, a Vízöntő utca útpályaszerkezetének megerősítésére, amely kedvező hatást gyakorolna a déli gazdasági területek bővülésére.

4.2. VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK

Érd a rendszerváltás után rohamos fejlődésnek indult. 1990 és 2011 között népessége közel 20 000 fővel gyarapodott. A népességnövekedés jellemzően az agglomerációba be- és kiköltözés révén tovább folytatódik, azonban már nem csak lakni, hanem dolgozni is jönnek Érdre. A városfejlesztési célok között elsődlegesen említendő a népesség megtartása, és a növekedés elősegítése, illetve a munkahely-és otthonteremtés, melyhez azonban elengedhetetlen egy, a mai kor igényeit kiszolgáló városközpont is, ahol 21. századi igényeknek megfelelő munkahelyek, jellemzően irodák és szolgáltatások jöhetnek létre.

A településszerkezet legmeghatározóbb tulajdonságai a telek környezetében a jó közlekedési adottságok, a jó infrastrukturális ellátás és a mezőgazdasági termelőtevékenység végzésére alkalmas termőföld. A modern technika lehetővé teszi, hogy a *Talajvédelmi terv* szerinti humuszmentés a mezőgazdasági terület előnyös tulajdonságait átörökítse egy erre alkalmas területre. Érd MJV gazdasági területei a város déli részén összpontosulnak. A városfejlesztési irányok hosszútávon a gazdasági övezeteket fokozatosan bővítenék Dél felé. A tervezési telek csatlakozik a város gazdasági területeinek jelenlegi, déli határához, így az átsorolás a déli gazdasági területek fejlesztésének szerves része.

4.3. URBANISZTIKAI SZEMPONTOK

A tervezési telek remek közlekedési adottságokkal rendelkezik. A tervezési terület szomszédos telkein, a közelmúltban létrejött nemzetközi szintű logisztikai beruházások, előre vetítik, hogy Érd város közigazgatási területének a DK-i részén kialakult kereskedelmi-szolgáltató és ipari övezetek a városban lezajló gazdasági folyamatokban jelenleg is aktívan szerepet vállalnak, a gazdaságra élénkítő hatást gyakorolnak.

Az M6-os autópályának a tervezési területtől 400 m-re van kiépült csomópontja, ami nem csak a gyorsforgalmi útra, de a 6-os és 7-es főútra is gyorsan elérhető csatlakozási lehetőséget biztosít. Az M6-os autópályáról észak felé a csomóponttól 8 km-re lehet áttérni az Mo-ás körgyűrűre, amelyen keresztül lehetséges a további csatlakozás az ország egyéb gyorsforgalmi úthálózataihoz. A tervezési terület közelében a vasúti szállításra is van lehetőség.

A raktár- és műhely épülete a megrendelő elképzelései szerint egy egyszerű, fehér színű, fémlemez fegyverzetű szendvicspanel burkolatú, a telek hossz tengelyére illeszkedő épület lenne, kis hajlású szintén szendvicspanel héjazatú nyeregtetővel, kékszínű fémlemez szegélyekkel. Jelenleg a terület a Településképi Rendelet 4. melléklete szerint „Egyéb területek” besorolást kapott, vagyis településképi szempontból nem meghatározó, ugyanakkor észlelhető egy a telekkel szomszédos Gksz övezetekbe tartozó létesítmények által kialakuló utcakép, amelynél a raktár csarnokok fémlemez burkolatú homlokzata és a robosztus, derékszögű sarokképzéssel tagolt tömege válik meghatározó elemmé. Az épület homlokzati burkolatainak és a tető héjazatának kialakításakor, a Településképi Rendelettel összhangban kerülni kell a rikító színeket, a szegélyeknél is.

4.4. ELŐKÉPEK

31.-33. ábra: példa hosszanti, nyeregtetős épülettömegre



34.-36. ábra: példa lapostetős, robosztus épülettömegre



37.-38. ábra: példa fémlemezes homlokzatburkolati felületképzésre



39. ábra: példa acélszerkezetű csarnok belső térére



5. JAVASLAT

5.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A SZABÁLYOZÁS JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A megbízó a tervezett csarnoképület megvalósulása érdekében a 078/170 hrsz.-ú telek a jelenleg hatályban lévő Má-1 Általános mezőgazdasági terület módosítását szeretné. Javasoljuk, hogy a 078/170-es, a 078/17-es és a 078/18-as hrsz.-ú telkek kerüljenek átsorolásra a következő beépítési javaslatok alapján:

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2016. (III.31.) rendelet alapján az alábbi előírások vonatkoznak a meglévő Kereskedelmi- Szolgáltató gazdasági övezetekre:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m2)	Legkisebb*- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb* – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-1k	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-2	SZ	1000	50	30	1,0	3,5-11
Gksz-3	SZ	10000	55	30	0,45	3,5-7,5
Gksz-4	SZ	5000	50	30	1,0	3,5-9,0
Gksz-5	SZ	8000	40	30	1,0	4,0-14
Gksz-6	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-14

34. § (1) A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi szolgáltató területen a kereskedelmi szolgáltató rendeltetésen kívül elhelyezhető épület

- ipari,
 - raktározási, logisztikai, településgazdálkodási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátás, szállás jellegű,
 - szolgáltatás,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális,
 - közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetekben csak olyan ipari rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott egységes környezethasználati engedélyezési eljárás alapján környezeti hatásvizsgálati és/vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek közé,
- védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható, és
- a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(4) A kereskedelmi szolgáltató területen teljes közműellátás biztosítása szükséges. A belterületől elkülönülő gazdasági területen, ahol a telkeken a villamosenergia-ellátás, az ivóvízellátás, a nyílt árkos vagy szikkasztó árkos csapadékvíz-elvezetés szükséges, a szennyvíz közcatornás elvezetésének megvalósulásáig telkenként a követelményeknek megfelelő zárt szennyvíztároló alkalmazható.

(5) Az üzemanyagtöltő rendeltetésű telken belül a zöldfelület háromszintűként, vagy a védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.

(6) Az övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el, kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű építmények.

(8) Az építési telkeken elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(9) A Gksz-1 építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 35 méter, minimális mélysége 40 méter.

(10) A Délibáb utca - Tolmács utca - 6. és 7. számú elkerülő út között fekvő Gksz-1k gazdasági övezet területén a kizárólagos funkció a kereskedelem és szolgáltatás (inkubátorház, üzemanyagtöltő is).

(11) A Gksz-2 és Gksz-5 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 30 méter.

(12) A 6-os főút - 6-7. számú elkerülő út - M6-os út - Sulák patak csatornája által lehatárolt területen a meglévő épületek építési helyen kívül eső része megtartható, de az épületek ezen 33 részének szintterülete nem növelhető.

(13) A Gksz-4 jelű építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el. Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 60 méter, minimális mélysége 80 méter. Az övezetben az ingatlan határán kerítés nem építhető.

(14) A Gksz-5 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 80 méter. Az elő- oldal- és hátsókerítéssel minimális mélysége 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani.

(15) A Gksz-5 építési övezetben üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) nem létesíthető. Mélygarázs, pincészet, terepszint alatti építmény, illetve épületrész a közműaknak kivételével nem építhető.

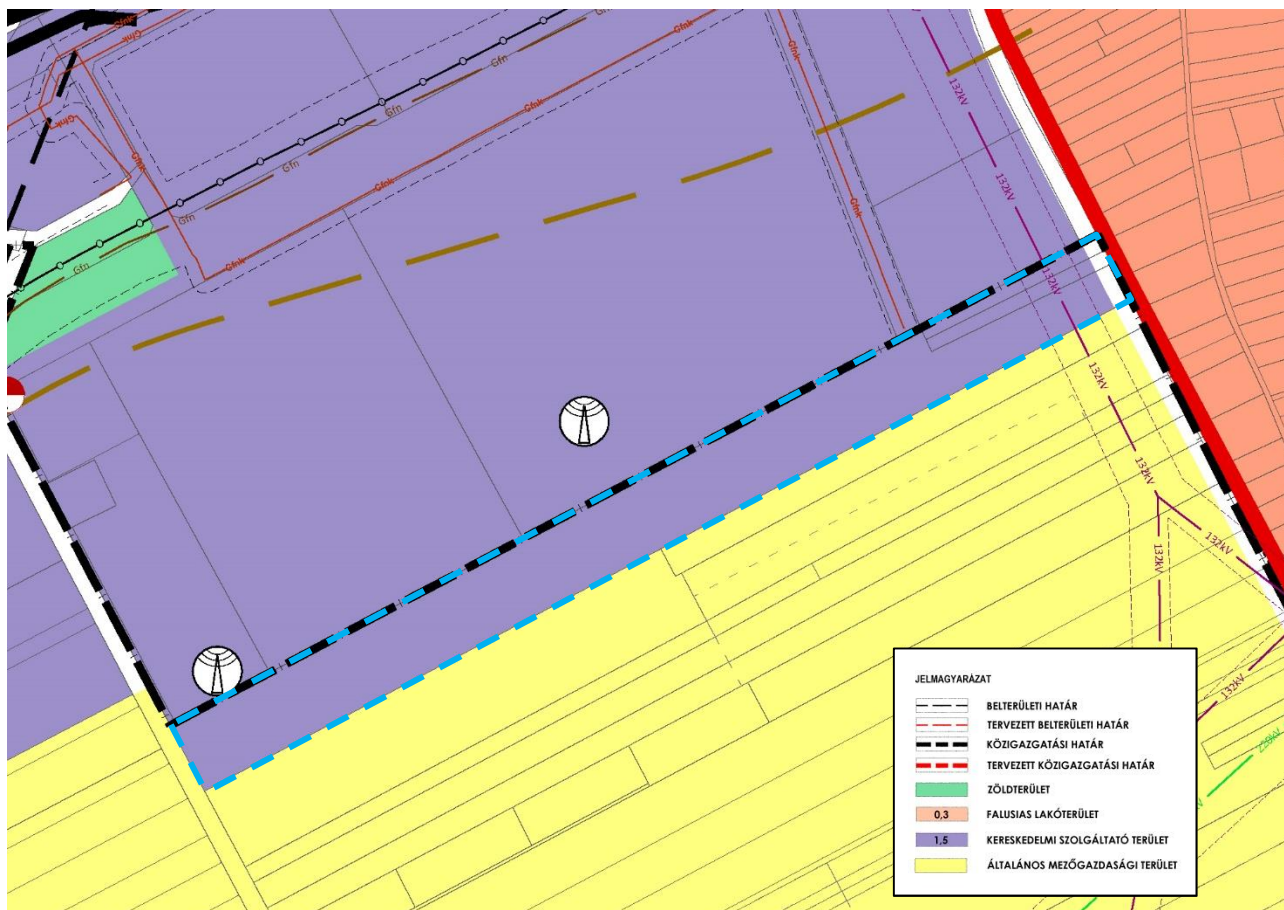
(16) Az építési övezetekben a telkek lakó-, vagy vegyes- övezethez csatlakozó telekhatára (telekhatárai) mentén tömör falkerítés létesítendő összefüggő védő zöldsáv (beültetési kötelezettségű terület) kialakításával kiegészítve. A zöldsávnak legalább 5 méter szélesnek kell lennie. A tömör kerítés létesítésétől az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata esetén el lehet tekinteni.

(17) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.

(18) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

5.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A terület funkcióváltása miatt a Településszerkezeti tervet is módosítani kell a következő vázlat figyelembe vételével - melyen a 2 szaggatott vonal a kialakítandó új telkeket jelöli-, mert a gazdasági övezetek karakterterületbe kerülnek az ingatlanok.



40. ábra: kivágat- a Szerkezeti Tervből, a javasolt módosítás feltüntetésével M=1:5000

5.3. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ÉS PARKOLÁS

Javasoljuk, hogy a 078/170, 078/17-es és 078/18-as hrsz.-ú telkek kerüljenek át a Gksz-1 övezeti besorolás alá, ezzel tovább bővítve a gazdasági területek határát déli irányba. A 078/170-es hrsz.-ú telken így létrejöhetne a tervezett csarnoképület. A két szőlő esetében pedig el lehetne kerülni, hogy a kialakuljon egy Má-1 övezetű sziget a Gksz és Lke övezetek határán. A telek Júlia utcai oldalán jelenleg meglévő épületek a tervezett állapot részét képezik. A Vízőntő utcai oldalon pedig megépülne az ~1225 m² alapterületű raktár és műhely az üzemeltetéséhez szükséges belső úthálózattal, és egy földúttal, ami összeköti a telek két részét.

A javaslat szerint a legnagyobb beépítettség 3%-ról 50%-ra nőne, a legkisebb zöldfelület aránya 40 %-ról 30%-ra csökkenne, a legnagyobb szintterületi mutató pedig 1,5-re nőne, illetve a legkisebb-legnagyobb homlokzatmagasság átlaga 4,5-14 m-re nőne. A hosszanti kiterjedésű telek sugallja a hosszanti tengelyre szerveződő beépítést, amelyet a telekhatártól kötelezően létesítendő 10 m-es elő-, hátsó- és oldalkert szintén erősít. Ilyen módon a tervezett csarnoképület alaprajzi méretei idomulnak a telek arányaihoz, egy belső szigetet képezve a hozzávetőlegesen nagy kiterjedésű zöldfelületben. A telek szélén kialakítandó fásítás körülöleli a sűrű szigetet, ami így hangsúlyát veszti az utcakép szempontjából, biztosítva, hogy létrejöjjön az egészséges átmenet a gazdasági területek és a mezőgazdasági területek utcaképe között.

A Megrendelő által átadott gyümölcstároló épületre vonatkozó műszaki dokumentáció részét képező csapadékvíz-intenzitásról szóló számításokat felülírja a HÉSZ 19. *Felsőzíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés c. pontjának (5) bekezdése, miszerint a telken min. nagyságrendileg 140 m³ űrtartalmú ciszternát kell elhelyezni- a helyszínrajzon ábrázolt módon, 8*12*1,5 m-es vízgyűjtő medencével.*

(5) A csapadékvizet a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 25 m²-re után legalább 1 m³ űrtartalmú, zárt, földfelszín alatti tárolóban – ciszternában – kell összegyűjteni, és azt szűrkevízként, illetve kertészeti célra felhasználni. Ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi, túlfolyóként

szikasztóakna is létesíthető az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

• tetőfelület vízszintes vetülete:	1225	m ²
• burkolt felület:	2232	m ²
• összesen:	3457	m ²

5.3.1. Tervezett rendeltetések:

• csarnoktér, raktár és összeszerelő műhely funkciókkal:	1114	m ²
• étkező:	19	m ²
• kézmosó :	6	m ²
• mosdó :	10	m ²
• öltöző:	15	m ²
• zuhanyzó:	9	m ²
• összesen:	1173	m ² (+ falszerkezetek)

5.3.2. A fásítási javaslat:

A parkoló területe fásítandó. A homokfogó és olajfogó alkalmazása a parkolóknál kötelező.

A fa telepítési javaslat kidolgozása során a Településképi rendelet (5/2018. (II.21.) önkormányzati rendelethez) és annak a 10. számú mellékletében megfogalmazott szabályokat és irányelveket betartottuk. A javaslatban szerepelnek olyan növényfajok, melyeket sem az ajánlott, sem a tiltott növények táblázata nem tartalmaz, ugyanakkor alakjuk, díszítő értékük és a helyszín szempontjából kedvező igényeik miatt kiültetésüket indokoltnak tartjuk. A környező területeken, telkeken telepített fajokhoz igazodva törekedtünk az alakilag és méretben egységes megjelenésre, ugyanakkor ügyeltünk a fajok változatosságára. A javasolt fajok lombhullatóak, koronájuk gömbölyded és átlagosan 3-8 méter magasra nőnek, jól tűrik a városi környezetet és passzolnak a helyszín talajadottságaihoz. A fásítás telken belüli, térbeli elhelyezésének koncepcióját a telepítési tanulmányterv 4.8-as pontban szereplő általános beépítési tervváltozat mutatja.

Ajánlott fajok a telekhatár védőfásításához:

- Acer platanoides 'Globosum' – Gömb juhar: kb. 3-5 méter magas, jó várostűrűségű fa. Fiatalon teljesen gömb formájú, majd lapított gömbformát vesz fel. Lombja 3-4 átmérőjűre is megnő, mely ősszel sárgás-vöröses színben díszít. Őszi lombszínje sárga. Tolerálja a szárazabb nyarakat is, a talajjal szemben sincsenek extra igényei, gyorsan nő.
- Acer campestre 'Lienco' – Oszlopos juharfa: közepes termetű, kb. 10-15 m magas, oszlopos zárt koronájú fa. Növekedése lassú, őszi lombszínje világossárga. Szárazságot, légszennyezést jól viseli. Termőhelyi igényeit tekintve is rendkívül rugalmas. Jól viseli a téli fagyokat és a nyári hőséget is.
- Acer campestre 'Rozi' – 'Rozi' mezei juhar: kb. 3-5 méter magas, jó várostűrűségű magyar fajta, mely gömbkoronát nevel.
- Fraxinus excelsior 'Nana' / 'Gobosa' – Kistermetű gömb kőris: kb. 4-7 méter magas, kis termetű lapított gömb koronájú, magas törzsre oltott fa, kiváló várostűrűséggel.
- Fraxinus ornus 'Mecsek' – Gömb koronájú virágos kőris: kb. 5-8 méter magas, kiváló várostűrűségű fa. Lapított gömbkoronával (8-10m) rendelkező magyar fajta, mely ősszel lilásvörös és narancssárga leveleivel díszít. A visszavágást jól tűri, ezzel korábban tartható. Májusban, lombfakadás idején hozza illatos, gazdag bugába tömörült fehér virágait. Nem igényes, a városi klímát is tűri, napos, meleg fekvést, laza talajokat kedvel. A talaj ph tartalmára nem igényes, száraz, meszes helyre való.
- Morus alba globosa – Gömb eperfa: magas törzsbe oltott, kistermetű díszfa. Koronája gömb növekedésű. Magasságát, az oltás helye határozza meg. Talajban nem válogat, napos, meleg fekvést kedvel. Közepes vízigényű, teljesen télálló, betegségekkel szemben ellenálló. Termése nincs.
- Morus alba 'Fegyvernekiana' – Ernyős eperfa: kb. 3-4 méter magas, 2-3 méter átmérőjű magyar fajta. Termése nincs, a napos meleg helyeket kedveli. Öntözést meghálálja, a várost jól tűri.
- Platanus x hispanica 'Alpen's Globe' – Gömb platán: kb. 6-8 méter magas, jó várostűrűségű fa. Lapított gömb koronájú, magas törzsre oltott platán-fajta. Levelei nagy méretűek, kiváló várostűrű.

- *Prunus acerifolia* 'Nigra' – Vérszilva: kb. 6-8 méter magas, 3-6 méter átmérőjű vörösbarna lombkoronával rendelkező fa. Színes levelei kiemelkedő díszítőértékkel bírnak. Egész évben ültethető, fehér virágait március-április környékén hozza.
- *Prunus fruticosa* 'Globosa' – Gömb cseplezsmeggy: kb. 3-4 méter magas fa, koronaátmérője 3-4 méter. Virágai áprilisban nyílnak, de termést nem hoz. A sovány talajt kedveli, az öntözést nem igényli.

Ajánlott fajok az építmény melletti és a belső úthálózat külső szélén ültetendő sorfákhoz:

- *Acer campestre* 'Liencho' - Oszlopos juharfa: kb. 10-15 méter magas a kifejlett példány, melynek oszlopos koronája ősszel sárgára színeződik. Tágtűrő, mivel jól viseli a téli fagyokat és a nyári hőséget is.
- *Carpinus betulus* 'Lucas' – Oszlopos gyertyán: kb. 10 méter magas lombhullató fa, koronája keskeny, oszlopos habitusú. Levelei ősszel aranyárgára színeződnek. Magas várostűrő képességekkel rendelkezik.
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' – Oszlopos kocsányos tölgy: kb. 10-15 (más forrás: 20-30 m) méter magas, oszlopos koronájú fa, melyet utcán sorfának és szoliterként is szoktak ültetni. Napos, félárnyékos, meszes tápanyagban gazdag helyre ültessük.

Parkolás:

A mértékadó parkolóhely mennyiséget a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú mellékletének 11. pontja szabja meg:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani: ...

...11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után

építmény össz. m ²	parkoló/200 m ² (db)	minimális számú parkoló (db)	tervezett parkolók (db)
1125	1	6	12

A mértékadó kerékpártároló hely mennyiséget a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7. számú mellékletének 12. pontja szabja meg:

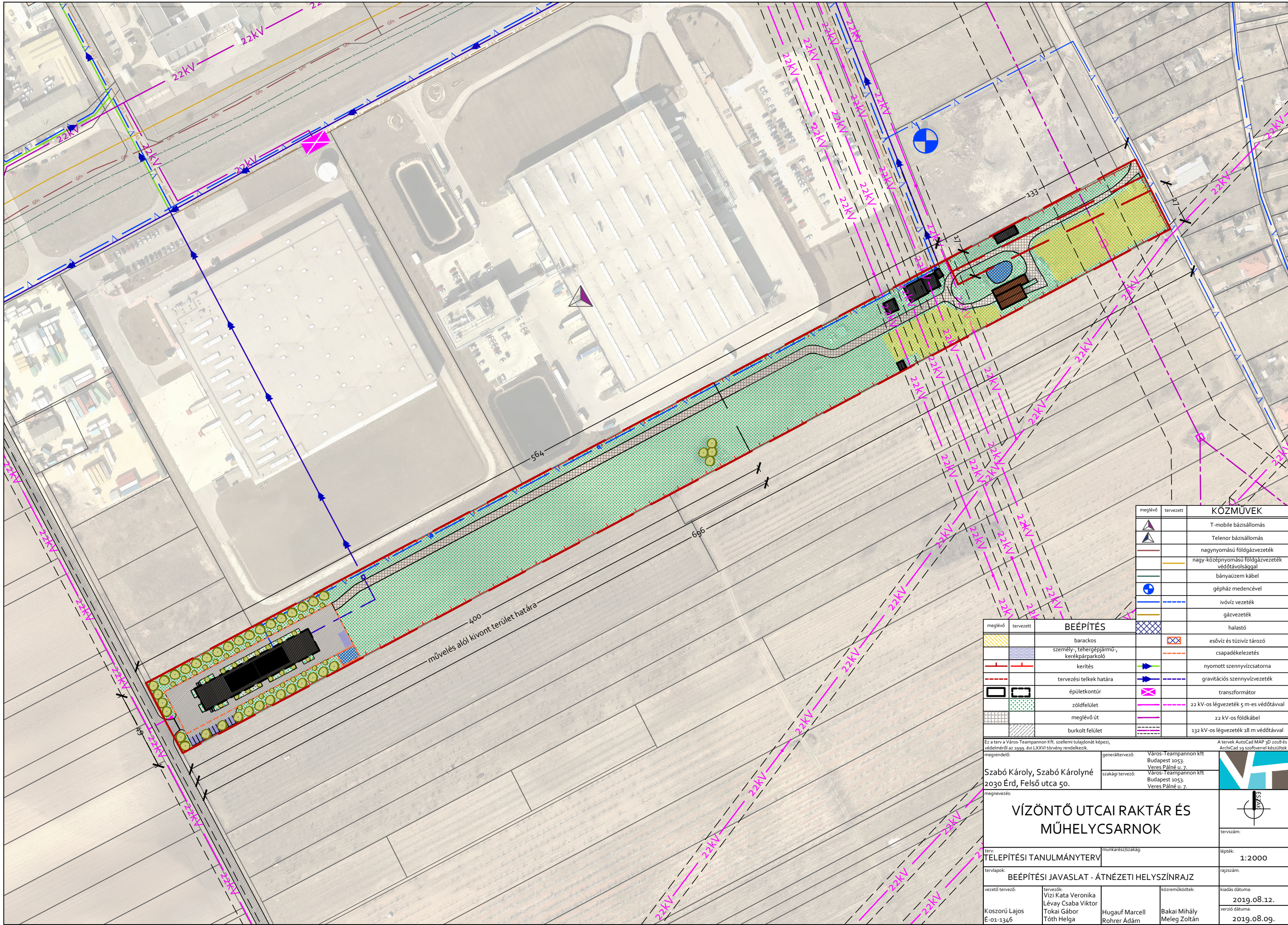
Ipari egységnél minden megkezdett 10 munkahely után 1 db kerékpártárolót kell létesíteni.

Munkahelyek várható száma	Kerékpártárolók [db/10 fő]	minimális számú parkoló [db]	tervezett kerékpártárolók [db]
10-30	1	3	4

Ezen kívül a beépítési javaslat tartalmaz 1db 22 t-ás tehergépkocsi parkolót is.

A parkoló számításnál továbbá javasoljuk figyelembe venni, hogy e területen a közösségi közlekedés nincs kiépítve, ezért várhatóan a dolgozók többsége valamilyen járművel fog érkezni. Érd a kertvárosi jellegéből következően autós város, valamint a telephelynek van napi ügyélforgalma is, ami indokolja a minimális parkolóhelyek megduplázását.

5.4. ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI TERVVÁLTOZAT



KÖZMŰVEK	
	T-mobile bázisállomás
	Telenor bázisállomás
	nagynyomású földgázvezeték
	nagy-középnomású földgázvezeték védőtávolsággal
	bányauzem kábel
	gépház medencével
	ivóvíz vezeték
	gázvezeték

BEÉPÍTÉS	
	barackos
	esővíz és tűzvíz tározó
	személy-, tehergépjármű-, kerékpárparkoló
	csapadékelezetés
	kerítés
	nyomott szennyvízcsatorna
	tervezési telkek határa
	gravitációs szennyvízvezeték
	épületkontúr
	transzformátor
	zöldfelület
	22 kV-os légvezeték 5 m-es védőtávval
	22 kV-os földkábel
	132 kV-os légvezeték 18 m védőtávval

Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi, védelmezt az 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.

megrendelő: Szabó Károly, Szabó Károlné
2030 Érd, Felső utca 50.

megnevezés:

generáltervező: Város-Teampannon Kft
Budapest 1053.
Veres Pálné u. 7.

szakági tervező: Város-Teampannon Kft
Budapest 1053.
Veres Pálné u. 7.

VÍZÖNTŐ UTCAI RAKTÁR ÉS MŰHELYCSARNOK

terv: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

tervlapok: BEÉPÍTÉSI JAVASLAT - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ

vezető tervező: Koszorú Lajos É-01-1346	tervezők: Vizi Kata Veronika Lévay Csaba Viktor Tokai Gábor Tóth Helga	közreműködtek: Hugauf Marcell Rohrer Ádám	Bakai Mihály Meleg Zoltán
--	---	--	------------------------------

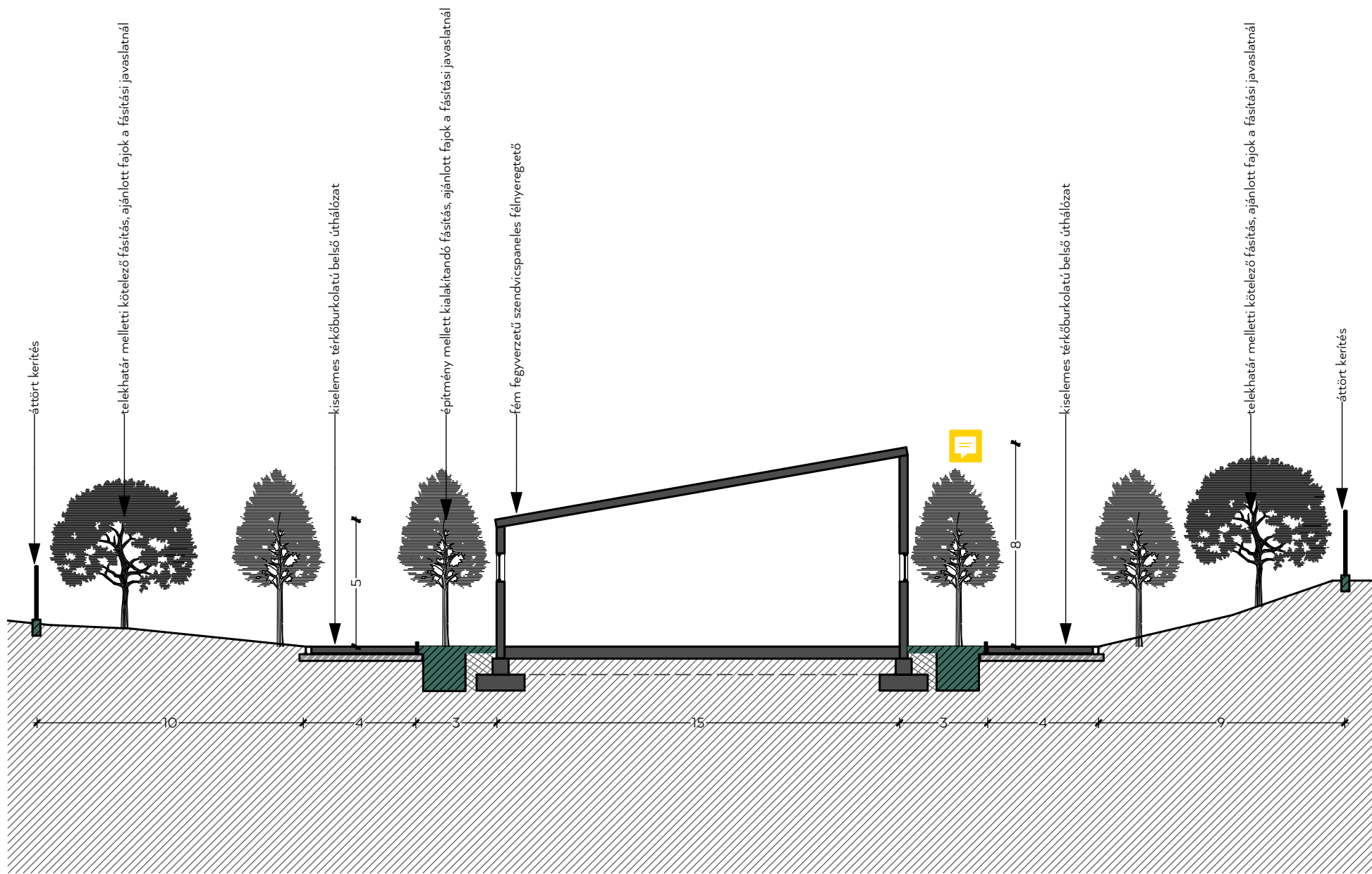
tervszám:

lépték: 1:2000

rajzsám:

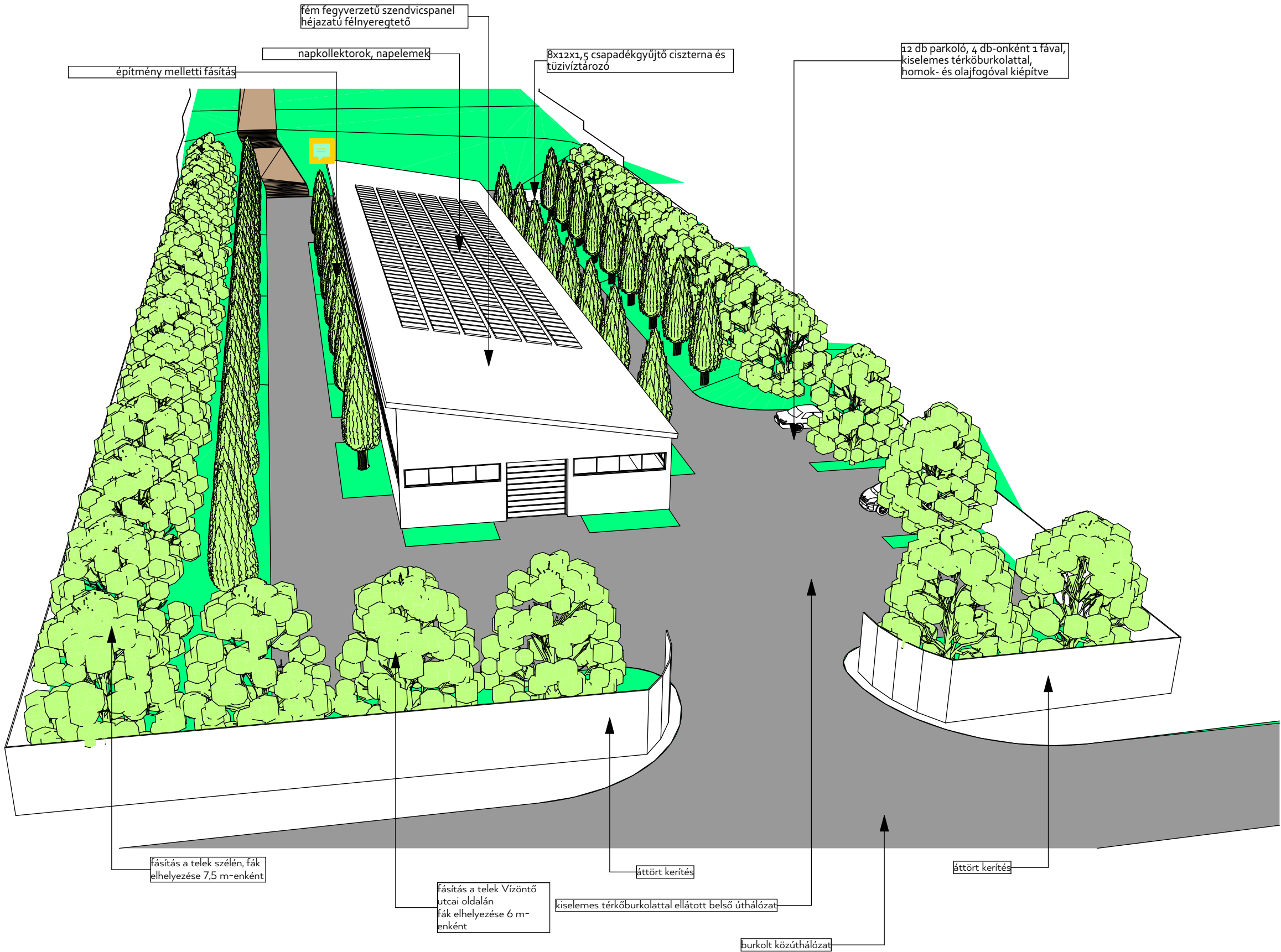
kiadás dátuma: 2019.08.12.

verzió dátuma: 2019.08.09.



A TERVEZETT TELEPÍTÉSI TERV JELLEMZŐ PARAMÉTEREI

A tervezési terület:	34022 m2	100%	Tervezett zöldfelület a 078/170 hrsz.-ú teleknél:	16543 m2	Tervezett tehergépjármű parkolóhelyek száma:	1
Tervezési telek:	31444 m2	92%	Tervezett fásítás:	74 db	Tervezett személygépjármű parkolóhelyek száma:	12
Meglévő épületek össz. területe:	~278 m2	0,1%	Védőfásítás:	34 db	Tervezett kerékpártárolóhelyek száma:	4
Tervezett építmény területe:	1225 m2	0,5%	Építmény melletti sorfák:	40 db		
Összes beépített terület:	1503 m2	4%				



6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A tervezési telek közlekedési adottságai az országos közlekedési hálózathoz történő csatlakozás szempontjából kiválóak. A tervezett funkciójú épület üzemeltetése során a raktározott alapanyagok, és fémfeldolgozásból származó fémhulladék szállítása miatt napi 3-6 db tehergépjármű fordul meg a telken. Ennek kezelésére a Vízöntő utca jelenlegi útpályaszerkezete nem alkalmas (földút). A Vízöntő utca útpályaszerkezetének szakaszos kiépítése igazodik az önkormányzat hosszútávú, a déli gazdasági területeket irányzó bővítési céljaihoz, amelyek a közúthálózat fejlesztése során meghatározóak. A gazdasági területek bővítésénél kialakuló gazdasági teherforgalom szükséges szerkezeti feltételeit és vízelvezetési megoldását biztosítani szükséges. Ezeket az előírásokat a fejlesztővel kötendő, a fejlesztő finanszírozásában megvalósuló településrendezési szerződés fogja tartalmazni.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

6.2.1. Tűzvédelem:

A csarnok rendeltetése szerint még nem tisztázott, hogy a hegesztési és darabolási munkákhoz éghető, égést segítő, robbanásveszélyes segédanyagok (acetilén, propán-bután, oxigén gázok) raktározásra és felhasználásra kerülnek-e. Az építmény mértékadó tűzszakaszához tartozó tűzvédelmi kockázati osztály az előbbi adatok függvénye, így az építmény várható tűzvédelmi besorolásánál a szigorúbb kockázati osztályt vettük figyelembe:

54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ), 1. számú melléklet, 3. táblázat, 6. pont értelmében: Robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolása legfeljebb 300 l/kg mennyiségben, kockázati osztály: KK

A Közepes Kockázati osztállynál a 72. § szerinti az oltóvíz folyásának intenzitását 1 órán keresztül kell tudni fenntartani.

A tűzivízigény az OTSZ 8. melléklete alapján: 2100 l/perc (tűzszakasz terület $[m^2]$ $1200 < T < 1600$)

A tűzivíztározó tervezett minimális mérete: 126 m^3

A tűzivíztározó tervezett mérete: 144 m^3

Az építmény további szerkezeteinek tűzvédelmi szakember által történő ellenőrzése az építési engedélyezési eljárás feltétele.

6.2.2. Vízellátás

Érd vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) szolgáltatja. A városban a vízellátó hálózat 100%-os szintre kiépült. 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 különböző épületek oltóvíz igényeinek kielégítésére a beépítésre szánt területek sarkainál a közhálózatról leágazva tűzcsapok elhelyezésére tettünk javaslatot. Amennyiben az oltóvíz igény a közhálózatról teljes körűen nem elégíthető ki, így oltóvíz tározó létesítésével kell számolni. Az oltóvíz tározó kialakításával kapcsolatosan az OTSZ az irányadó.

6.2.3. Szennyvízelvezetés

Érden a szennyvizet elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal szállítják el. A csatornahálózat által elvezetett szennyvizek az Érdi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül az Érdi szennyvíztisztító telepre kerülnek, ahol azokat megtisztítják, a tisztított szennyvizek befogadója a Duna. A telep a jelenlegi tisztítókapaacitásával a tervezési területén tervezett létesítmények megvalósulása esetén fellépő többlet szennyvízmennyiséget fogadni tudja. A közhálózathoz való csatlakozási lehetőség a Mobis logisztikai területen húzódó csatornavezetékén keresztül lehetséges, amennyiben a hálózat kapacitása ezt lehetővé teszi. Egyéb esetben a Fiastyúk utcán lévő csatornavezetékhez szükséges csatlakozni.

6.2.4. Csapadék- és felszíni vizek elvezetése

A fejlesztési területen a vízvezetést elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezető hálózattal kell megoldani. A csapadékvíz telken belül szikkasztásra kerül, a növényállomány fenntartásában fontos szerepet játszik a csapadékvíz helyben gyűjtése. A telephelyen belül nagy kiterjedésű zöldfelületek adnak lehetőséget a vízgyűjtő területek kijelölésére.

Az alábbi táblázat megmutatja, hogy mennyi az adott típusú locsolófejek maximális kijuttatható vízmennyisége a telken létesítendő összes zöldfelületekre. A csapadékvíz elszikkasztását könnyedén meg lehet oldani a csapadékvíz öntözőrendszerbe vezetésével.

típus	l/perc/db	l/perc/m ²	l/perc/(össz. zöld m ²)
MP rotator	2,2	0,4	5167
PGJ rotoros	2,6	0,4	6106
normál esőztető	8,91	1,4	20925

A burkolt felületeken keletkező kisebb mennyiségű csapadékvíz talajba vezetésére kiselemes térkő burkolat alkalmazható. Ekkor a csapadék közvetlenül a burkolat alatt szikkad el.

A telken belül a 4.8-as pontban szereplő általános beépítési tervváltozat szerint létesítendő ciszterna szolgál a csapadékvíz összegyűjtésére, és a tűzivíz tárolására.

6.2.5. Villamosenergia ellátás

A fejlesztő, előzetesen energia igényét a villamosenergia szolgáltató felé bejelentette. A szolgáltató az igényelt áramellátás biztosítását megajánlotta a 22 kv hálózatról való lecsatlakozással. A tervezett csatlakozás kiépítése során a Vízöntő utca menti beépítetlen telkek várható igényeivel is kalkulálni kell.

6.2.6. Földgázellátás

A tervezési terület földgázellátásának szolgáltatója, földgázelosztó hálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft Hajdúszoboszló, a területileg illetékes egysége a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés, újabb gázigény bejelentését a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft Hálózatfejlesztés Diósd fogadja. A tervezési terület térségében a gázellátó hálózat kiépült. A Megrendelő a gázvezeték hálózathoz való csatlakozást nem tervezi.

6.2.7. Megújuló energiaellátás

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén már a rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Érden a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tervezett új beruházás megvalósításánál ennek teljesítését már kötelezettséggént kell kezelni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőmű panelek elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat az épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével is kell számolni. Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúc

energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető, amely az intézmény fenntarthatóságát segíti.

A napenergia hasznosításának lehetősége szorosan összefügg a vizsgált terület meteorológiai adottságaival, az energiatermelésre alkalmas napsütéses órák számával. Érd földrajzi fekvése alapján az átfogó térképekből évi 1900 napos óra hasznosítható. A napenergia passzív és aktív hasznosítására is van lehetőség. A passzív hasznosítás az épület tájolásával, energiatudatos kialakításával hasznosítható. Erre minden új épület tervezésénél célszerű figyelmet fordítani.

A napenergia aktív hasznosítására napkollektor és naperőmű panel alkalmazásával nyílik lehetőség. Napkollektorral termelt hőenergia a termikus hőellátás energiaszükségletének, vagy annak egy részének a kielégítésére hasznosítható. Az általa termelt hőenergiával a használati melegvíz termelés oldható meg és fűtési hőszükséglet egy részének kielégítése is biztosítható. A napkollektor telepítése a tetőfelületre ajánlott. A hasznosításhoz szükséges további berendezés, tároló, keringtető szivattyú stb. az épületgépészet részét képezheti.

A napenergia aktív hasznosításának másik lehetősége naperőmű panel segítségével közvetlen villamosenergia előállítása. A napenergia hasznosítási lehetősége is időjárás függő. A napenergiával történő villamosenergia termelés időjárás függőségére tekintettel a naperőmű „ad-vesz” rendszerrel üzemeltethető. A villamosenergiát saját fogyasztásra termeli és elosztó-hálózati csatlakozással lehet kiegyenlíteni a fogyasztás-termelés időbeli egyenlőtlenségét. A naperőmű telepítése is a tetőfelületre telepítéssel ajánlott, a hasznosításhoz szükséges további berendezés az épületgépészet részét képezi. A rendszer megtérülési mutatóit alapvetően befolyásolja az átvételi tarifa (KÁT), ami rendeletben rövid határidőn belül módosítható, így távlati megtérülési időtartamok felelősséggel nem becsülhetők.

6.2.8. Hírközlési hálózat

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.

Vezetékes elektronikus hírközlés:

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 a távközlési vezetékes hálózat kiépült.

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

6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

A Megrendelő új telephelyén, a mintegy 30 fő dolgozói létszámot Érdi lakosokkal készül betölteni.

7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

7.1. A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME

A tervezési területet is magába foglaló Talajvédelmi terv keretein belüli kistáj természetföldrajzi, geológiai és talajtani értékelését a Zöld Nyúl környezetvédelmi Bt. előzetesen elkészítette. Az építés időtartama és a telephely működése alatt a földtani közeg és a termőföld minősége nem sérül, így a hatások csökkentésére nincs szükség.

7.2. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Az épület üzemelése során nem szennyezi a környező felszíni és felszín alatti vizeket. A telken ideiglenes, zárt szennyvíz tároló létesítését tervezik.

7.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Az építés időtartama alatt (várhatóan 1 év) a legnagyobb levegőszennyezést várhatóan a tereprendezési munkák fogják okozni ezek a kiporzások várhatóan a telephely területén belül fognak maradni így a hatások csökkentésére nincs szükség.

A telephely főképp szerelőműhely szerepkört fog betölteni, itt szerelés, hegesztés, tárolás és anyagmozgatás fog történni. Az esetleges üledő és szállópor megfogására a telephely körül 8 m széles többszintes védőfásítás telepítendő. A fatelepítés és fenntartás kötelezettsége a fejlesztővel kötendő településrendezési szerződésben szerepelni fog.

A levegő szennyezése az építés alatt, az üzemeltetés alatt, havária esetén és felhagyás után is elviselhetőnek tekinthető. Ez azt jelenti, hogy a változás jóval a határérték vagy a szakmailag elvárt érték alatt marad.

Az épületben folytatott hegesztési munkák során kis mennyiségben káros gázok felszabadulhatnak, melyek első sorban a munkavégzők egészségére lehetnek negatív hatással. A műhely üzemeltetése során kötelező a 143/2004. (XII. 22.) GKM rendeletben megfogalmazott szabályok betartása, különös figyelmet fordítva a szellőztető rendszerekre vonatkozó részre.

7.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A telephely építése alatt a zaj és rezgés szennyezését főképp a munkagépek illetve a szállító járművek fogják jelenteni. Ezen időszak alatt keletkezett zaj és rezgés terhelés határértékeinek betartásáért (60/45 dB) a kivitelező felel. A csarnok üzemelése során a legnagyobb zajterhelést a daraboló gépek és a rakodógépek használata jelenti. A belső térben történő munkavégzés során a megfelelő hangszigetelés betervezéséről az építész kötelező gondoskodni. Az építményhez legközelebb eső lakóövezeti besorolású ingatlanok ~600 m-re helyezkednek el, amelyre sem a csarnok működése, sem a telephely forgalma nincs jelentős hatással.

7.5. HULLADÉKKEZELÉS

Veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységet nem végeznek, és a fejlesztés után sem fognak végezni a területen.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI SÉRÜLÉS LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület három telkén nem található ismert örökségi érték, továbbá nyilvántartott régészeti lelőhellyel sem érintett a telek. A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a *kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény* szerint kell eljárni. A területen belül művi érték nem található.

A területen belül művi érték nem található.

A tervezési terület nem érintett semmiféle természeti védettséggel, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon.

Az építés során az idősebb és jó állapotú faegyedeket, melyek a beépítési koncepciót nem befolyásolják túlzó mértékben, meg kell őrizni.

9. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv,
készítette: Meleg Zoltán

1. számú melléklet

Humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv

Humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv

Készült: Szabó Károly
2030 Érd, Felső u. 50 sz. alatti lakos megrendelésére,
a tulajdonát képező
Érd 078/170 hrsz.-ú ingatlan egy részének művelési ág változtatásához.

1. Előzmények

Szabó Károly, 2030 Érd, Felső u. 50 sz. alatti lakos (továbbiakban: Megrendelő) az Érd, 078/170 hrsz.-ú ingatlan egy részének, mellékelt vázrajz szerinti, **véglegesen más célú hasznosítását tervezi**. Azzal a kéréssel fordult a Zöld Nyúl Környezetvédelmi Bt.-hez, hogy az ingatlan egy részének véglegesen más célú hasznosításához, a 90/2008.(VII.18.) FvM sz. rendelet szerint humuszmentési tervet készítsen.

Az ingatlan jelenleg külterület, szántó 3 és szántó 4 besorolásban van.

Jelen eljárásban a 078/170 hrsz.-ú szántó 3, 5375 m² (16,82 AK) és szántó 4, 2 ha 6069 m² (63,35 AK), összesen 3 ha 1444 m² nagyságú (80,17 AK értékű), ingatlanból (szántó 3, 5375 m² és szántó 4, 1 ha 4625 m²) 2,0 ha kerül átminősítésre. Az átminősítés után az ingatlan marad külterület, és beruházási terület lesz, amelyen ipari csarnok építését tervezik.

Az érvényben levő jogszabály szerint az átminősítéshez a teljes érintett területre meg kell tervezni a humuszos termőréteg mentését, amennyiben ez a talajvizsgálat eredményei alapján indokolt. Megrendelő a humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv készítésével a Zöld Nyúl Környezetvédelmi Bt.-t (1163 Budapest, Remény u. 47/a) bízta meg.

A humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv készítésére vonatkozó kötelezettséget a Termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) foglalja magában.

A Tftv. 50§. b. pontja előírja, hogy a humuszos termőréteg mentéséhez a termőföldön történő, 400 m²-t meghaladó területigényű beruházás megvalósítása esetén talajvédelmi tervet kell készíteni.

Ehhez szorosan kapcsolódik a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet (továbbiakban: Rendelet)

2. számú mellékletének 2.4. pontja, mely szerint:

„A humuszos termőréteggel rendelkező, a beruházás során az összesen a 400 m²-t meghaladó beépítésre kerülő földterület igénybevétele esetén, különösen ipari, mezőgazdasági, településfejlesztési, közlekedési, bányászati, vízügyi beruházások, valamint egyéb tevékenységek során földmunkák végzésekor humuszos talajréteg mentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíteni. A humuszos talajréteg mentésére irányuló talajvédelmi terv a beruházás engedélyezése céljából készített – a humuszos termőréteg letermelésével, megmentésével, hasznosításával, továbbá a terület helyreállításával kapcsolatos munkálatokat tartalmazó – tervezés (a továbbiakban: humuszmentési tervrész) megalapozására szolgál oly módon, hogy meghatározza egyrészt a mentendő humuszos talaj mennyiségét, valamint a tervezővel, beruházóval egyeztetve, a mentett humuszos termőréteg hasznosíthatóságának módját. A mentendő humuszos talaj tényleges mennyiségét a talajvédelmi terv, valamint a hossz- és keresztshelvény adatai alapján kell a humuszmentési tervrészekben meghatározni”.

Megrendelő által adott előzetes tájékoztatás szerint a jelenleg külterület, szántó 3 és szántó 4 besorolású, 2 ha nagyságú ingatlan rész átsorolás után marad külterület, és beruházási terület lesz.

A jelenleg érvényes jogszabály szerint az érintett területre humuszmentési tervet kell készíteni, amennyiben ezt a talajvizsgálat eredményei indokolják.

Fentiek tükrében a talajvédelmi terv célja:

- a mentésre érdemes humuszos réteg vastagságának, a humusz mennyiségének és minőségének meghatározása,
- a mentésre irányuló folyamatok sorrendjének megállapítása,
- a depónia védelmének meghatározása,
- javaslattétel a mentendő humuszos talaj hasznosítására.

2. Általános adatok

A vizsgált terület helyrajzi száma: Érd 078/170.

Az ingatlan résztulajdonosa: Megrendelő.

Az ingatlan jelenleg külterület, szántó 3 és szántó 4 besorolású.

Az ingatlan 3 ha 1444 m² (szántó 3, 5375 m², szántó 4, 2 ha 6069 m²) ebből átminősítésre tervezett 2,0 ha, az átminősítés után beruházási terület lesz.

A talajvédelmi terv elkészítéséhez szükséges helyszíni szemle, vizsgálat és talajminta-vételezés 2017. 05. 8-án volt, Megbízó jelenlétében.

A helyszíni bejárás során az ingatlan szántott volt.

A melléklet vázlaton feltüntetett helyen, egy szelvényt fúrtam, és további négy ponton vett talajból, laborvizsgálatra átlagmintát készítettem.

A talajszelvény leírása: mészlepedékes csernozjom, löszös üledéken.

0–30 cm-ig sötétbarna, aprómorzsás szerkezetű vályogtalaj.

30 cm-től fokozatos átmenettel világosodó, sárgásbarna, morzsás szerkezetű vályogtalaj, benne pókháló szerű mészkiválással.

45 cm-nél világossárgába hajló, agyagos lösz, benne erősebb mészkiválással.

3. A humuszmentésben érintett terület földrajzi, domborzati, éghajlati és talajtani jellemzése

A terület földrajzi viszonyai

A terület a Dunántúli Középhegység nagytáj, Dunazug hegyvidék középtáj, Tétényi-fennsík kistájban található.

A terület földrajzi és domborzati viszonyai

A Budai-hegység D-i szegélyén elhelyezkedő, szerkezeti vonalakkal határolt alacsony fennsík. Alakrajzilag aszimmetrikus, D-i irányban kibillent felszín, amely meredek lejtővel szakad le a Budaörsi-medencére. Genetikailag lenyesett, letarolt felszíntípus. Korábban a Budai-hegység heglábfelszínéhez tartozott. A negyedidőszakban a Budaörsi-medence fokozatos kimélyülésével elkülönült szomszédságától, miközben a közethatárok mentén a fennsík domborzata is jelentős változásokon ment keresztül, réteglépcsőszerű formák képződtek. Ezt elősegítette

kőzettani felépítése is. A felszínt miocén homokos kavics, túlsúllyal szarmata mészkő, felsőmiocén-pannóniai üledéksorok építik fel. Az enyhe völgyeléseket, vápákat 1–1,5 m vastag lejtőüledékek borítják.

Területhasznosítás	%	ha
1. belterület	35,8	5370
2. szántó	20,7	3100
3. kert	9,8	1480
4. szőlő	6,8	1020
5. rét, legelő	11,0	1650
6. erdő	15,9	2380
7. vízfelszín	-	-
8. ártér	-	-
9. a fentiekől védett ter.	0,1	15

Tagolatlan fennsíkok kategóriájába sorolható kistáj; aprólékos tagoltság csak az É-i fennsíkperemeken mutatkozik, és az átlagos relatív relief is a mérsékelt függőleges tagozódást hangsúlyozza (54 m/km^2). Az egységes fennsík képét csupán néhány lepusztulásból visszamaradt köbörcc, szuffóziós mélyedés, lapos völgy élénkíti.

Kopár, száraz, egész évben vízhiányos felszíne terméketlen, erdőgazdasági hasznosításra is alkalmatlan, igen mostoha ökológiai adottságú terület.

Földtani adottságok

Felszínépítő kőzeteit korábban fejtették, ill. bányászták; ma ez már visszaszorulóban van.

Hasznosítható nyersanyag:

Diósd: öntödei homok 1545 E m^3 ;

Érd: téglagyag 736 E t ;

Törökbálint: vázkerámiai agyag 6048 E m^3 ;

Sóskút határában: mészkő.

Éghajlat

Mérsékelt meleg – száraz éghajlatú kistáj.

Az évi napfénytartam kevéssel meghaladja az 1950 órát. A nyári évnegyedben 790 óra, a télben 190 óra körüli napfényt élvez.

Az évi középhőmérséklet sokévi átlaga $10\text{ }^{\circ}\text{C}$ körüli, a K-i részeken viszont a városi hatás miatt kevéssel meghaladja a $10\text{ }^{\circ}\text{C}$ -t. A nyári félév átlaghőmérséklete $16,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ körüli, de K-en, ugyancsak a város befolyása miatt, eléri vagy kevéssel meg is haladja a $17\text{ }^{\circ}\text{C}$ -t. Évente 185–187 napon keresztül, ápr. 15 és okt. 19 között, magasabb a napi középhőmérséklet, mint $10\text{ }^{\circ}\text{C}$. A K-i részeken a fagymentes időszak hossza 208 nap körüli (ápr. 3–5 és okt. 30 között), máshol 193–198 nap (ápr. 10–15 és okt. 25 között). A legmelegebb nyári napok maximum hőmérsékleteinek sokévi átlaga $34\text{ }^{\circ}\text{C}$ körüli, a leghidegebb téli napok minimum hőmérsékletei $-15\text{ }^{\circ}\text{C}$ körüli, de K-en csak -13 és $-14\text{ }^{\circ}\text{C}$ közötti.

Évente 550–600 mm csapadék valószínű, ebből a tenyészidőszakban 320–350 mm eső hull. Budatétény körzetében volt a legtöbb, egy nap alatt lehullott eső, 90 mm. Átlagosan 35 körüli hótakarós nap a megszokott, 20–22 cm átlagos maximális hóvastagsággal.

Az ariditási index a kistájban 1,15 és 1,28 között van.

Leggyakoribb szélirányok a Ny-i, ÉNy-i. Az átlagos szélesebesség 3–3,5 m/s.

A város közelsége és a hosszabb, meleg tenyészidőszak indokolja a zöldségnövények termesztését, de csak öntözéssel várhatók jó termékek.

Vízrajz

Vizeit a Törökbálint-patak (5 km, 17 km^2) a Hosszúréti-patakba, az érdi Sulácsatorna (7 km, 48 km^2) pedig közvetlenül a Dunába vezeti le. Egyes területein csak időszakos vízfolyások vannak. Fokozottan vízhiányos terület, $L_f = 1,5\text{ l/s.km}^2$; $L_t = 9\%$; $V_h = 100\text{ mm/év}$.

Kisvízfolyásai jelentékenyebb vízhozamokat csak havas telek utáni hóolvadáskor vagy ritka nagy csapadékok alkalmával vezetnek. Nyáron gyakran kiszáradnak a vízmedrek. A vízminőség szennyezett, III. osztályú. Az áteresztő felszín alól Érd környékén néhány bő hozamú forrás is fakad, amelyek közül a Strand-forrásnak 260 l/p , a Kutjavári-forrásnak 25 l/p hozama is volt. A rétegvízszint süllyedése miatt ezek a vízhozamok az utóbbi időben csökkentek.

Egyetlen tava, a Törökbálint-patakon (25 ha) a halászat érdekeit szolgálja.

Valamelyes talajvizet a peremi lejtőkön találunk, 4–6 m mélységben. Mennyisége nem jelentős. A kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típushoz tartozik. Keménysége É-on és D-en 35 nk° feletti, középen kevesebb. Szulfáttartalma Törökbálint környékén az 1000 mg/l-t, Érd környékén a 600 mg/l-t is meghaladja, máshol 300 mg/l körül van.

A rétegvíz készlet 0,5 l/s.km² átlagban. Az artézi kutak száma kevés. Mélységük 100 m körüli, de a peremeken sokkal mélyebb kutak is vannak, amelyek vízhozama tekintélyes. Mind az 5 település közműves vízellátású, és zömében csatornázva is vannak. A felszíni vízkészlet elvi kihasználtsága 1984-ben elérte a 60%-ot, a felszín alattié pedig a 40%-ot. A kutak terhelése is 80% körül volt.

Növényzet

A Pilis-Gerecsei flórajárásba (Pilisense) tartozó kistáj fontosabb potenciális erdőtársulásai a karsztbokorerdők (Cotino-Quercetum; Ceraso mahaleb-Quercetum pubescentis) és a tatárjuharos tölgyesek (Acereto tatarici-Quercetum). A nyílt társulások között elterjedtek a sziklagyepek (Festucetum-glaucæ hungaricum) és a pusztafüves lejtős sztyepprétek (Diplachno-Festucetum sulcatae). A lágyszárúak között megfigyelhetők az árvalányhajak (*Stipa pulcherrima*, *S. eriocaulis*), a magyar bogáncs (*Carduus collinus*) és a különböző csenkeszfélék (*Festuca* sp.).

Az erdőgazdasági területeken vegyes korú, zömmel keménylombos, kisebb részben fenyőerdők találhatók. Az erdők átlagos folyónövedéke mintegy 3–3,7 m³/ha. A kistájban a mezőgazdasági területhasznosításon belül a gyümölcsstermesztés jelentősebb. Fontosabb kultúrák az őszibarack (20–50 q/ha) és az alma (30–50 q/ha).

Talajok

A kistáj jelentős részét (33%) települések (Érd) foglalják el. A rendzinák Sós-kút és Kamaraerdő környékén a jelentős részben (50%) legelőkkel borított mészkövön alakultak ki (20%). A legkiterjedtebb (38%) talajtípus a löszös üledékeken képződött, vályog mechanikai összetételű barnaföld. Vízgazdálkodása kedvező, termelékenységi besorolása a V. kategória. Jelentős rajta a szőlő (30%) és a gyümölcsösök (30%) részaránya.

Érd alatt, attól D-re mészlepedékes csernozjom talajok képződtek (6%). Ezek az igen kedvező termékenyséű talajok (III.) változatos hasznosításúak. A kistáj Ny-i határa mentén húzódó Benta-völgy réti öntéstalajainak területi részaránya 3%.

4. A talajvizsgálati eredmények bemutatása

A vizsgált talaj genetikai típusa: Mészlepedékes csernozjom.

Talajképző közet: löszös üledék.

A talaj fizikai félesége: vályog, KA 39.

A vizsgált talaj humusztartalma: 3,47 (m/m%)

A talaj kémiai jellemzői: pH 8,42 enyhén lúgos.

Vízben oldható összes só: 0,02 %

Összes karbonát tartalom: 19,9 %.

A részletes eredményeket a mellékelt 2017/0763 számú vizsgálati jegyzőkönyv tartalmazza.

5. Humuszmentési javaslat

A jogszabályi kritériumok alapján minden esetben mentésre érdemes a humuszos talajréteg, ha mélysége legalább 20 cm, humusztartalma nagyobb, mint 1,0 (m/m)%, talajidegen szennyező anyagot nem tartalmaz, kémhatása nem szélsőséges (pH 5,0–8,7), valamint vízben oldható sótartalma 0,15%-nál kevesebb.

A vizsgált területen található talaj humuszos termőrétegének mélysége eléri a Rendeletben meghatározott, „legalább 20 cm” vastagságot, jelen esetben 45 cm, humusztartalma meghaladja az 1,0 (m/m)%-ot (3,47 (m/m%)), ezért a humuszos termőréteg mentését tervezni kell!

A teljes humuszvagyron mennyisége

$$20\,000\text{ m}^2 \times 0,45\text{ m} = 9000\text{ m}^3.$$

Felhívom Megbízó figyelmét arra, hogy a tervezett építkezés során a veszélyeztetett humuszos termőréteg mentése kötelező!

A letermelésre és mentésre kerülő termőtalaj pontos mennyiségét a későbbiekben igénybevételekre tervezett terület nagysága szerint, a vonatkozó engedélyben rögzíteni kell!

Amennyiben a lementett talajt nem azonnal kívánják felhasználni, deponálni kell. Ennek legcélszerűbb módja a prizma alakzatban történő tárolás. A prizma javasolt mérete: 3,0 m magas, 6,0 m széles, a hosszúságot a hely, ill. a letermelt anyag mennyisége határozza meg.

A tárolás ideje alatt gondoskodni kell a prizmák gyommentesen tartásáról, megvédve ezzel a letermelt talaj humusztartalmát. A helyszínen látottak alapján javaslom a letermelésre kerülő termőtalaj egy részét az ingatlanon belül, maximum 20 cm-vastagságban szétterítve felhasználni. Amennyiben a mentett humuszos termőtalajt nem helyben fogják felhasználni, úgy felhívom Megrendelő figyelmét arra, hogy a humuszos termőtalaj elszállítása esetén azt járulékfizetési kötelezettség terheli, melynek összegét a talajvédelmi hatóság, az elszállított termőföld mennyisége alapján számítja és rója ki. Az elszállításról az illetékes talajvédelmi Hatóságot haladéktalanul értesíteni kell!

"ZÖLD" NYÚL Környezetvédelmi Bt.
1163 Budapest, Remény u. 47/a.
Adószám: 20374835-3-42


Meleg Zoltán

talajtani szakértő

szakértői ny.sz. 021/2010

Zöld Nyúl Környezetvédelmi Bt.

Felhasznált irodalom:

A genetikus üzemi talajtérképezés módszerkönyve (Szabolcs István et al. OMMI Bp. 1966.)

Talajtan (Stefanovits Pál et al. Mezőgazdaság Kiadó 1999. 470 p.)

Magyarország kistájainak katasztere (Dövényi Zoltán et al. MTA FTK 2010. 876 p.)