HATÁROZATI JAVASLAT

1. Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva módosítja az 53/2016. (III.24.) határozattal megállapított Településszerkezeti Tervet, ennek során a határozat mellékleteként az alábbi dokumentumokat fogadja el:

- 1. melléklet: Településszerkezeti Terv (módosítással érintett területek térképszelvényei 1.1-1.9)
- 2. melléklet: Településszerkezeti Terv módosítás leírása.

2. A Településszerkezeti Terv módosítása ….. …. ..-án lép hatályba.

Határidő: a döntés közzétételére, továbbítására – 15 nap

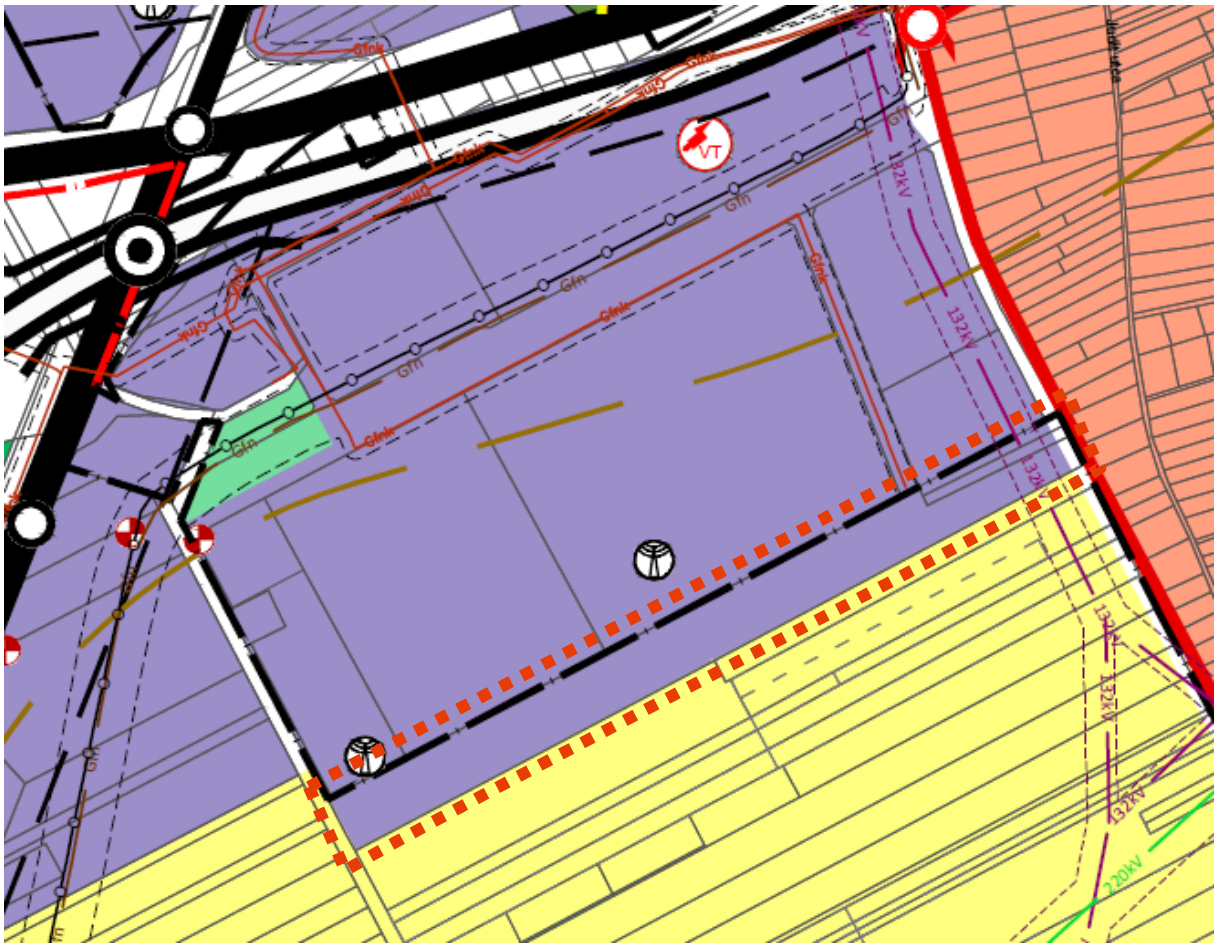
Felelős: Dr. Csőzik László polgármester

1. melléklet a Közgyűlés .../2021. (.....) határozatához

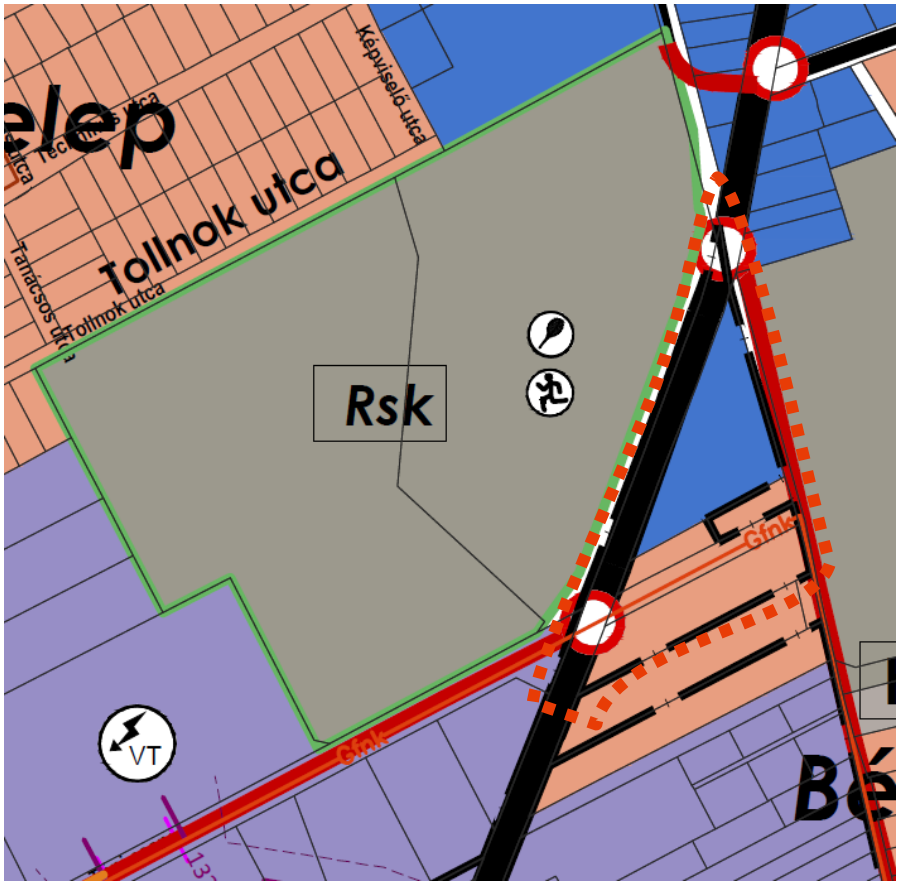
1. A Településszerkezeti Terv módosítása

1. Módosított Településszerkezeti Terv

1.1 Új kereskedelmi, szolgáltató terület



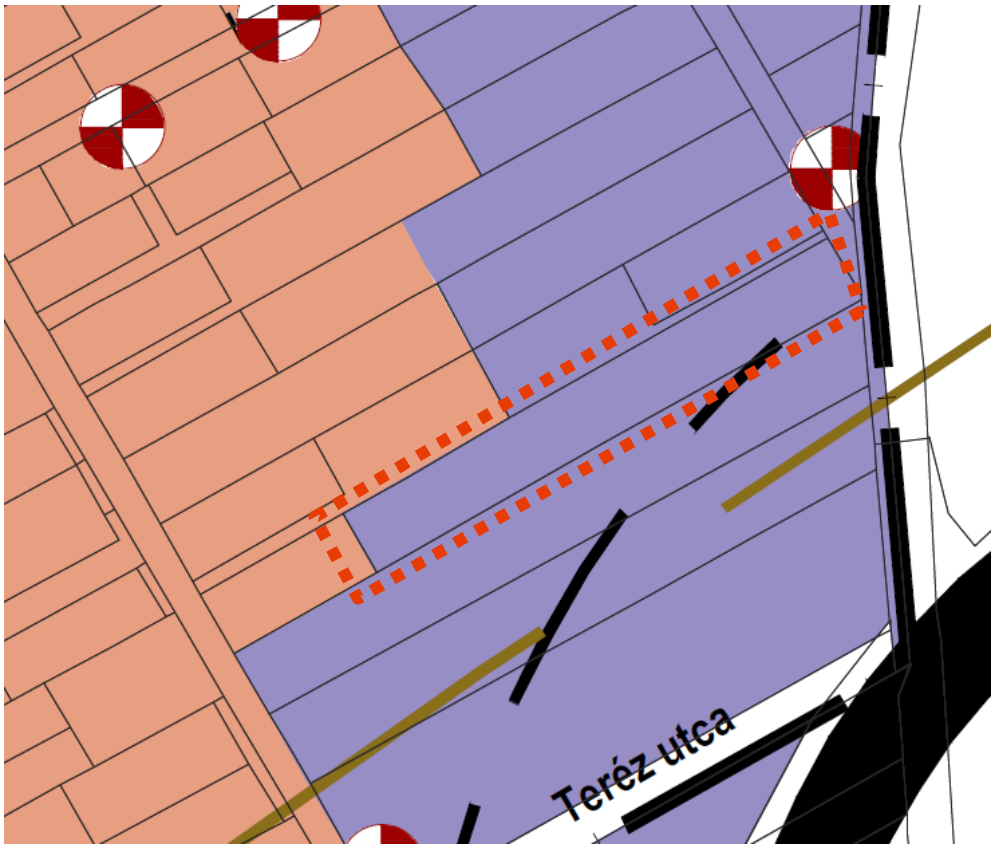
1.2 Ercsi úti belterülethatár változás



1.3 Új különleges közműterület és zöldterület kijelölés



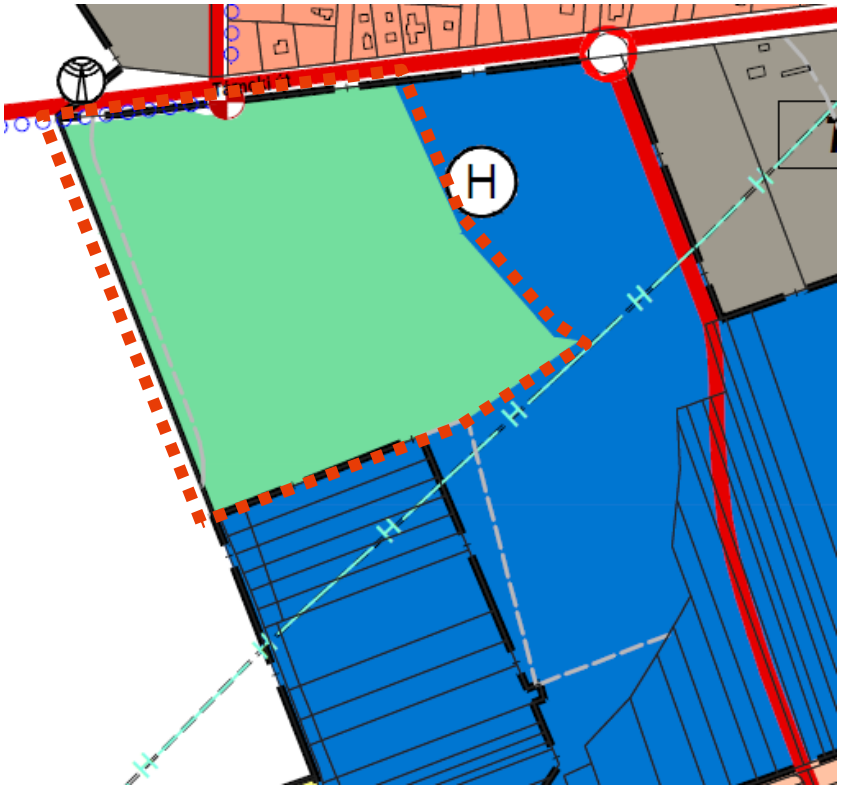
1.4 Éva utcai kereskedelmi szolgáltató terület határának korrekciója



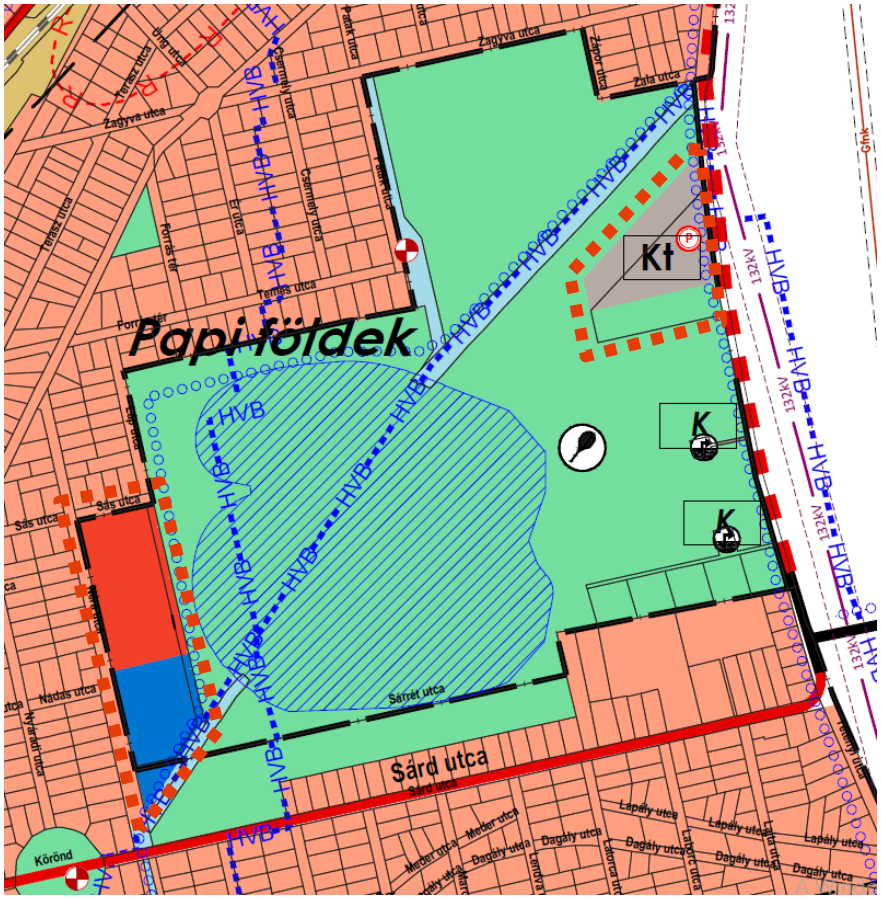
1.5 Kócsag utcai kertvárosias lakóterület kijelölés



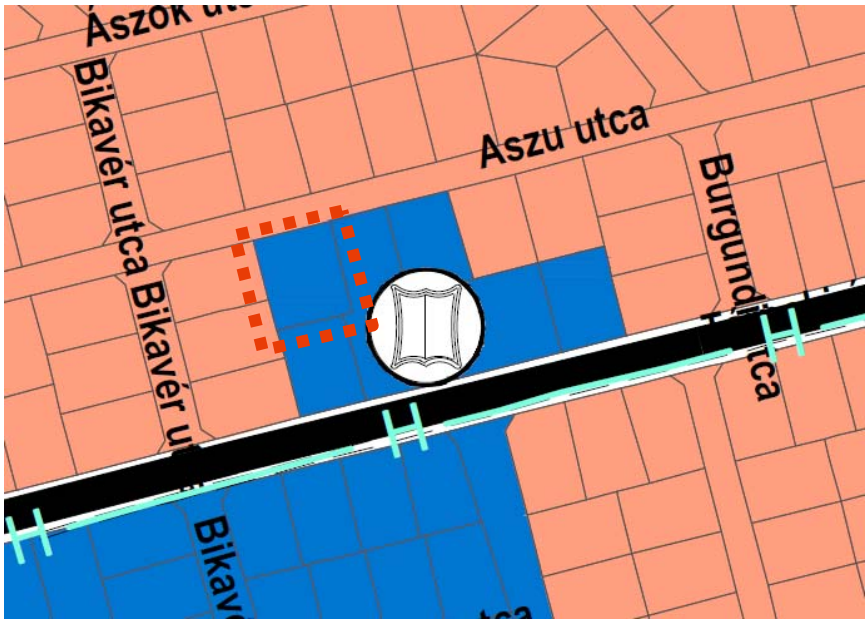
1.6 Tárnoki úti új záportározó kijelölése



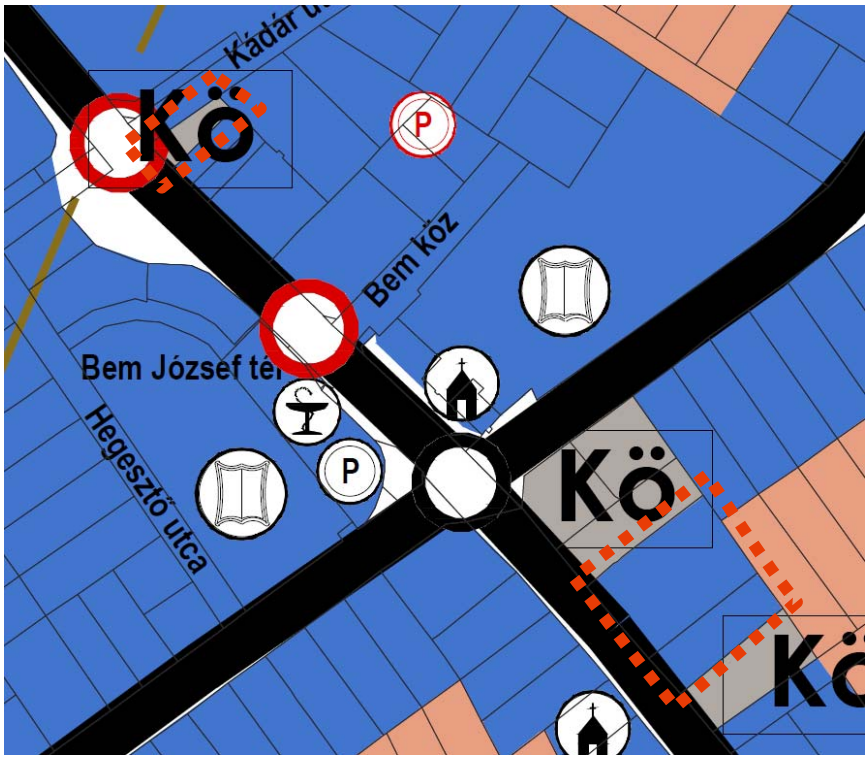
1.7 Papi-földek területén területfelhasználási egységek változásai, új településközpont terület, különleges fásított köztér áthelyezése

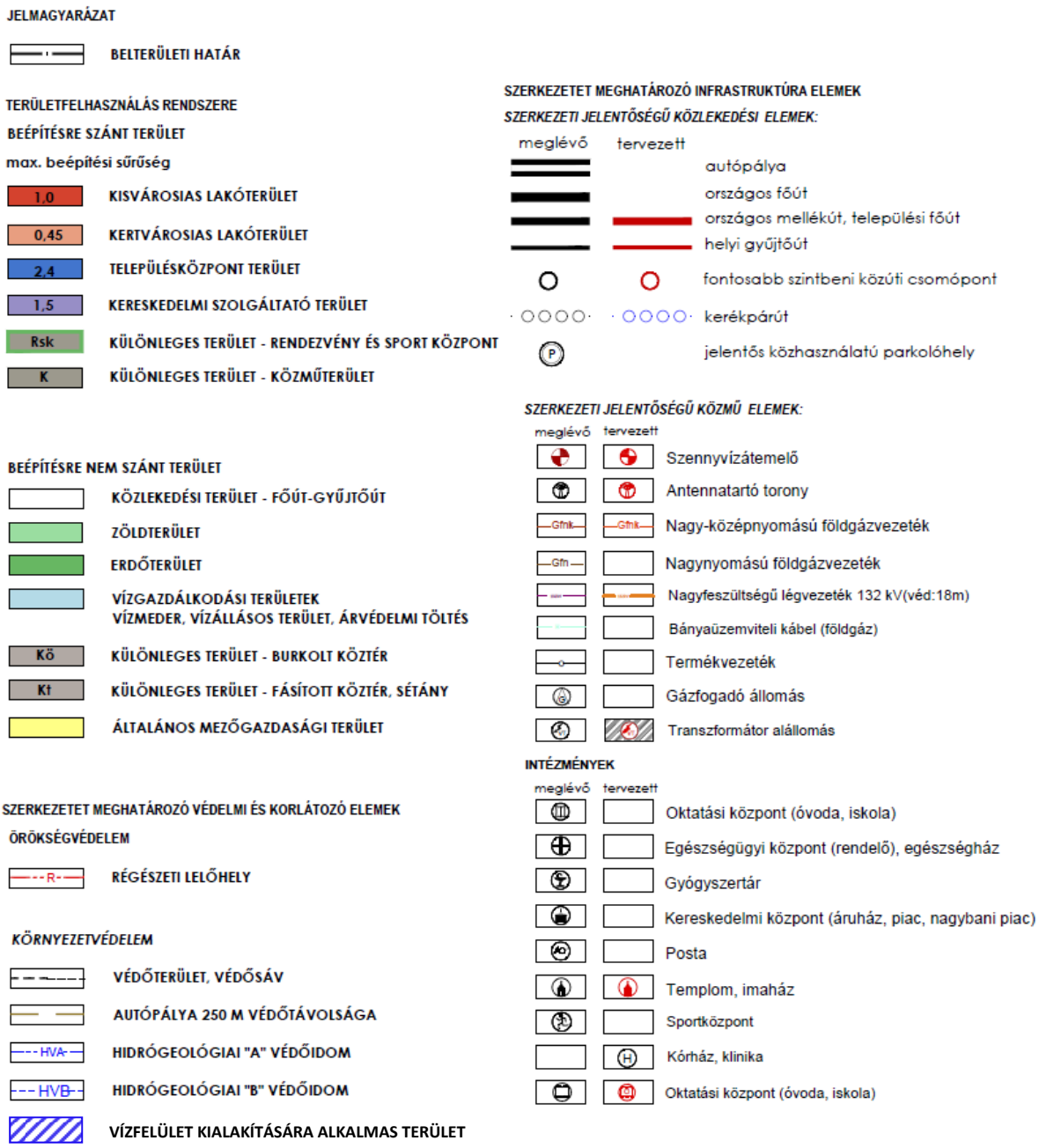


1.8 Aszú utcai kertvárosias lakóterület településközpont területbe átsorolása



1.9 Bem tér környezetében különleges beépítésre nem szánt különleges burkolt köztér kijelölése, és a templom szimbólum törlése





MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

2. A Településszerkezeti Terv módosítás leírása

A Településszerkezeti Terv leírása kiegészítésre kerül az alábbi melléklettel:

2.1 Új kereskedelmi, szolgáltató terület

A már meglévő gazdasági terület mellett a Júlia és Vízöntő utcák közötti általános mezőgazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

2.2 Ercsi útnál belterületi határ változás átvezetése

Ercsi úti sportpálya mentén a belterületi határ jelölés korrekciója történik.

2.3 Új különleges közműterület és zöldterület kijelölés

A Képviselő utcában kijelölt településközpont területen belül a meglévő víznyomás fokozó területe különleges közműterületbe kerül, a szomszédos játszótér és környezete pedig zöldterületbe.

2.4 Éva utcai kereskedelmi szolgáltató terület határának korrekciója

Az Éva utcai ingatlan kertvárosias lakóterület része kereskedelmi szolgáltató területbe kerül, melynek hatására az egész telek gazdasági terület besorolásba kerül.

2.5 Kócsag utcai kertvárosias lakóterület kijelölés zöldterületen

A korábban zöldterületnek átsorolt kertvárosias lakóterület újra kertvárosias lakóterület besorolásba kerül.

2.6 Tárnoki úti új záportározó kijelölése

A tervezett záportározó (szikkasztó) kialakítása érdekében a szükséges nagyságú területen településközpont terület zöldterületbe kerül átsorolásra.

2.7 Papi-földek területén területfelhasználási egységek változásai, új kisvárosias lakóterület és településközpont terület, különleges fásított köztér áthelyezése

A Néra utca mentén intézményfejlesztés céljából településközpont a kertvárosias lakóterület északi része kisvárosias lakóterületbe, a déli fele pedig településközpont területbe kerül, továbbá a vízfolyás mellett kijelölt zöldterület is településközpont területbe kerül. A két területfelhasználási egység között kiszolgáló út kialakítása tervezett. A Tétényi utca menti parkoló terület áthelyezése miatt a beépítésre nem szánt különleges fásított köztér terület északi irányba áthelyezése szükséges.

2.8 Aszú utcai kertvárosias lakóterület településközpont területbe átsorolása

A Tárnoki úti óvoda mellett a kertvárosias lakóterület településközpont területbe átsorolása a korábban megkezdett beépítés befejezése miatt.

2.9 Bem tér környezetében különleges beépítésre nem szánt különleges burkolt köztér kijelölése, Bem térnél templom szimbólum törlése

Az Iparos és Kádár utca sarkán településközpont terület helyett különleges beépítésre nem szánt különleges burkolt köztér kijelölése válik szükségessé közösségi tér kialakítása céljából, továbbá a Bem tér mellett a templom szimbólum törlésre kerül.

2.1 Biológiai aktivitás érték számítás

A területek biológiai aktivitásértéke a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklete alapján az alábbi:

Módosítás sorszáma	Területhasználat	BAE pontszám	ÚJ területfelhasználás	Új BAE pontszám	Terület nagysága	különbség
1.	általános mezőgazdasági terület	3,7	gazdasági kereskedelmi szolgáltató	0,4	3,34	-11,02
2.	területfelhasználás módosítást nem érinti					
3.	településközpont vegyes	0,5	zöldterület (3 ha alatt)	6	0,1089	+0,6
	településközpont vegyes	0,5	különleges közmű	1,5	0,1387	+0,14
4.	kertvárosias lakóterület	2,7	gazdasági kereskedelmi szolgáltató	0,4	0,1104	-0,25
5.	zöldterület (3 ha alatt)	6	kertvárosias lakóterület	2,7	0,0697	-0,23
6.	településközpont vegyes	0,5	zöldterület (3 ha felett)	8	5,99	+44,93
7.	kertvárosias lakóterület	2,7	településközpont vegyes	0,5	0,8439	-1,86
	kertvárosias lakóterület	2,7	kisvárosias lakóterület	1,2	1,3434	-2,02
	zöldterület (3 ha alatt)	6	településközpont vegyes	0,5	0,15	-0,83
	zöldterület (3 ha alatt)	6	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	1,2	0,491	-2,36
	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	1,2	zöldterület (3 ha alatt)	6	0,491	+2,36
8.	kertvárosias lakóterület	2,7	településközpont vegyes	0,5	0,0684	-0,15
9.	településközpont vegyes	0,5	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	0,3	0,0356	-0,01
A módosítások BAÉ értékének növekménye összesen						+29,3

A biológiai aktivitásérték a módosítás során pozitív értékű (+29,3), ez megfelel az 1997. évi LXXVIII. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről 7. § (3) bekezdésének b) pontjának:

> *„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*

2.1 Területi mérleg

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat 53/2016. (III.24.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírásának 3. fejezete, a város területi mérlege az alább felsorolt területfelhasználások tekintetében változik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET NAGYSÁGA 2019-BEN HEKTÁRBAN	TERÜLET NAGYSÁGA 2020. MÓDOSÍTÁS SORÁN HEKTÁRBAN	VÁLTOZÁS
Kertvárosias lakóterület	2233,7	2231,4	-2,3
Kisvárosias lakóterület	3,57	4,91	+1,34
Településközpont terület	351,42	346,26	-5,164

Kereskedelmi szolgáltató terület	284	287,45	+3,45
Különleges közműterület	10,1	10,24	+0,1387
Zöldterület	110,22	116,32	+6,1
Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	1,09	1,13	+0,0356
Általános mezőgazdasági terület	1475,85	1472,51	-3,34

2.2 Változással érintett területek összefoglalója

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat 53/2016. (III.24.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírás 2. fejezete, a változással érintett területek összefoglalója az alábbiakkal egészül ki:

	ÚJ TERÜLETFELHASZNÁLÁS	KORÁBBI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET-NAGYSÁG HEKTÁRBAN	ÉRINTETT HELYRAJZI SZÁM	MEGJEGYZÉS	ÉVSZÁM
	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET					
1	Kereskedelmi szolgáltató terület	Általános mezőgazdasági terület	3,34	078/170, 078/17 es 078/18	A Vízöntő u., Julia u. 078/170, 078/17 es 078/18 hrsz-ú telkeire vonatkozóan a Közgyűlés 184/2019. (IX.26.) es a 256/2019. (XII.19.) határozatai szerint megkötött településrendezési szerződés alapján az általános mezőgazdasági területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerülnek.	2020
2	Kertvárosias lakóterület	Zöldterület	0,0697	17394	A Kócsag utcai tervezett zöldterület visszakerül a telek tényleges használata szerinti lakóterületi területfelhasználásba.	2020
3	Településközpont terület	Zöldterület	0,15	24612	Papi-földek területén a Néra utca menti beépítetlen területen intézményfejlesztés céljából történő településközpont terület kijelölése.	2020
FUNKCIÓVÁLTÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET						
4	Különleges közműterület	településközpont terület	0,1387	24796/1	A Képviselő utcai önkormányzati tulajdonú tervezett településközpont területen belül meglévő közmű létesítmény kerül különleges közműterületbe.	2020
5	Zöldterület	Településközpont terület	0,1089	24796/2	A Képviselő utcában kijelölt településközpont területen belül a területhasználatnak megfelelően a játszótér zöldterületbe kerül.	2020
6	Kereskedelmi szolgáltató terület	Kertvárosias lakóterület	0,1104	22407/2	Az Éva utcai ingatlan kertvárosias lakóterület része kereskedelmi szolgáltató területbe kerül, melynek hatására az egész telek gazdasági terület besorolásba kerül.	2020
7	Zöldterület	Településközpont terület	5,99	0202	A vízelvezetési problémák rendezése érdekében a tervezett szikkasztótér és környezete a szükséges nagyságú területen településközpont terület zöldterületbe kerül.	2020

8	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	0,8439	02/20	A Néra utca mentén intézményfejlesztés céljából településközpont területbe kerül a kertvárosias lakóterületből a szüksége nagyságú terület, hogy összesen 7500 m2 intézményfejlesztési terület alakuljon ki.	2020
9	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	1,3434	02/20	A Néra utca menti lakóterületfejlesztési terület északi része, az intézményfejlesztési terület mellett kisvárosias lakóterületbe kerül, az értékes terület intenzívebb beépítése érdekében.	2020
10	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	Zöldterület	0,491	03/4, 03/5	A Tétényi utca menti parkoló terület áthelyezése miatt a beépítésre nem szánt különleges fásított köztér terület északi irányba áthelyezése szükséges.	2020
	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	0,491	03/4, 03/5		2020
11	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	0,0684	10735/1	A Tárnoki úti óvoda mellett a kertvárosias lakóterület településközpont területbe átsorolása szükséges a korábbi területfelhasználással összhangban.	2020
12	Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér	Településközpont terület	0,0356	3184/2	Bem téren, az Iparos út – Kádár u. sarkán lévő ingatlan parkosított, közösségi funkciókat lehetővé tevő köztér területbe sorolása.	2020

2.3 TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat 53/2016. (III.24.) sz. határozatának 2. melléklete, a szerkezeti terv leírás 4. fejezete helyébe az alábbiak kerülnek:

Érd MJV településrendezési eszközeinek módosítása során a településszerkezeti terv nem került felülvizsgálatra, hanem csak egyes részterületeken módosul a terv. Az Országos Területrendezési terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve térségi megfeleltetést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) szerint végeztük el az egész településre vonatkozóan.

Az MoTrT tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét is (BATrT), mely a 2016-ban elfogadott településszerkezeti tervet vette figyelembe a települési térség kijelölése során.

4.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése

A településszerkezeti terv módosítása során összesen 9 részterületen történik változás (1.,3.,11.,12.,13.,15.,16.,17.,22. mód). Ezek közül a mellékelt Térségi szerkezeti terv ábrán (15. oldal) bemutatásra került, hogy összesen 3 részterület módosítás (1, 13, 16) jelent újonnan beépítésre szánt terület kijelölést, és ezek közül 1 olyan részterület esik kívül a települési térségen, ahol területfelhasználás módosítás történik (1.), a többi területfelhasználás módosítás települési térségen belül történik.

Új beépítésre szánt területkijelölés a települési térségen kívüli területen a következő helyszínen történik:

1. mód: általános mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése (3,34 ha), Má<Gksz

Új beépítésre szánt területkijelölés a települési térségen belüli területeken a következő helyszíneken történik:

13. mód: Kócsag utcai zöldterület kerül kertvárosias lakóterületbe (0,069 ha) Z<Lke

16. mód: Papi-földek, zöldterület településközpont területbe sorolása (0,15 ha) Z<Vt

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a MoTrT 11. § előírásainak mérlegelésével:

MoTrT 11. §	**Általános mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése**	**Kócsag utcai zöldterület kerül kertvárosias lakóterületbe**	**Papi-földek, zöldterület településközpont területbe sorolása**
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Erdőgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható	Mezőgazdasági térségen belül került kijelölésre. Beépítésre szánt terület, kereskedelmi szolgáltató terület kijelölhető. Megfelel az előírásnak.	Mezőgazdasági térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Mezőgazdasági térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület,	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.	Vízgazdálkodási térséget nem érint. Megfelel az előírásnak.

továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani			
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;	Nem a települési térségen belül került kijelölésre.	Települési térségen belül került kijelölésre a kertvárosias lakóterület. Megfelel az előírásnak.	Települési térségen belül került kijelölésre a településközpont terület. Megfelel az előírásnak.
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A térséget nem érinti. Megfelel az előírásnak.	A térséget nem érinti. Megfelel az előírásnak.	A térséget nem érinti. Megfelel az előírásnak.

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a **MoTrT 12. § előírásainak mérlegelésével**:

MoTrT 12. §	**Általános mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése**	**Kócsag utcai zöldterület kerül kertvárosias lakóterületbe**	**Papi-földek, zöldterület településközpont területbe sorolása**
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Meglévő gazdasági terület mellett van kijelölve. Megfelel az előírásnak.	Belterületi telek kertvárosias lakóterület mellett. Megfelel az előírásnak.	Belterületi telek kertvárosias lakóterület mellett. Megfelel az előírásnak.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.	Megfelel az előírásnak.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.	A területkijelölés 3 db telket érint mezőgazdasági térség területén. A 3,34 ha újonnan kijelölt különleges gazdasági terület már meglévő telephelyek mellett került kijelölésre. A terület jelenleg is kis méretű gazdasági célú épületekkel beépített, a fejlesztés helyhez kötött telephelyen történik. Az előírás a változtatásra nem értelmezhető.	Érd területén ebben a városrészben nem található beépítetlen kertvárosias lakóterület. A telek lakóházzal beépített, lakott terület. 2017-ben került zöldterületbe kertvárosias lakóterület helyett.	Érd területén nem található beépítetlen településközpont terület önkormányzati tulajdonban ebben a városrészben. A fejlesztési terület a tervezett oktatási nevelési intézmény udvara lesz.

A **MoTrT 12. § (3) bekezdése** szerinti zöldterületi/erdőterületi pótlás az újonnan kijelölt összesen 3,56 hektár nagyságú gazdasági terület, kertvárosias lakóterület és településközpont terület esetében is két részterületen a településközpont terület zöldterületbe sorolásával (5,99 hektár és 0,1 ha) történik. A területnövekmény 5%-a összesen 0,18 ha, mely biztosított és az előírással összhangban van, mivel a terület adottságaiból következően a kapcsolódó zöldterületi/erdőterületi pótlás nem lehetséges.

Az új beépítésre szánt területek megfeleltetése a MoTrT 13. § előírásainak mérlegelésével:

MoTrT 13. §	**Általános mezőgazdasági területen kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése**	**Kócsag utcai zöldterület kerül kertvárosias lakóterületbe**	**Papi-földek, zöldterület településközpont területbe sorolása**
(1) Borvidéki település borszőlő	A kért adatszolgáltatás a terv	Nem érinti a területet,	Nem érinti a területet,

termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.	kidolgozásáig nem érkezett meg az Nemzeti Földügyi Központtól.	megfelel az előírásnak.	megfelel az előírásnak.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A Nébih nyilvános adatbázisában kétféle nyilvántartás található: https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny - Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján (2014. március előtt felvett területek) - Termőhelyi kataszter a NÉBIH által bejegyzett területekről (2014. március - 2020. november 23.) Az excel táblázatok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a 078/17-18, 078/170 hrsz-ú földrészletek a 2014. március előtt felvett területek listájában nem szerepelnek. Helyette a 078 (1981-ben felvett 129 ha), 078/81 (1996-ban felvett 2,2 ha), 078/100-102 (2004-ben felvett 2,99 ha) hrsz-ok szerepelnek. A hrsz változások miatt a 078 hrsz-ú 129 ha nagyságú terület miatt érintett lehet a 3 telek. Az elavult nyilvántartás miatt nem állapítható meg teljes bizonyossággal a kataszteri területbe sorolt telkek. Gyümölcs művelési ágú telek nincs a tervezési területen (szántó és szőlő művelési ágban vannak).	Nem érinti a területet, megfelel az előírásnak.	Nem érinti a területet, megfelel az előírásnak.

A MoTrT 40. § (1) bekezdésével a településszerkezeti terv összhangban van. Az újonnan beépítésre szánt terület összesen 3,56 ha, mely a 3739,78 ha települési térség területének 0,095%-a. A beépítésre szánt terület növekménye nem haladja meg a területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

A MoTrT 39. § (1) bekezdésének a településszerkezeti terv megfelel: „az erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága nem csökkent”, a módosítás nem érint erdőterületet.

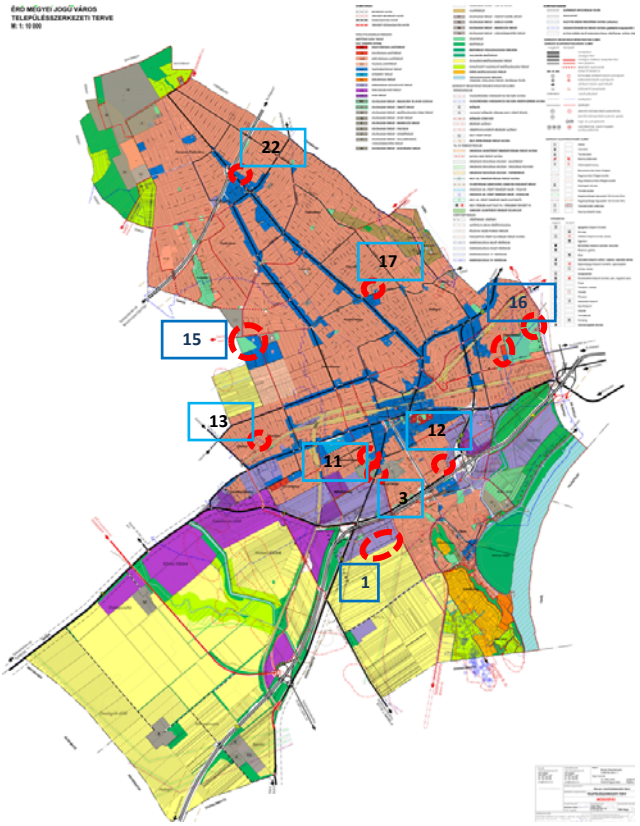
4.2. Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve az MoTrT szerinti térségi területfelhasználási kategóriákon felül kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat is alkalmaz. A BATrT az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a települési, a vízgazdálkodási és a legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség mellett, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a kertes mezőgazdasági térség kategóriát is alkalmazza.

Az eltérést az MoTrT 11. § szerint a térségi területfelhasználási kategóriák esetén különböző módon kell igazolni. Az MoTrT 11. § szerint a területfelhasználási szabályoknak a térség területére vetítve kell teljesülniük, vagyis meg kell egyezzen a kiemelt térségi terv által jelölt helyen a kijelölhető települési területfelhasználási egység besorolás, a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség esetében százalékosan is. Időközben Sóskút közel 280 hektár nagyságú területe az érdi közigazgatási terület része lett 2016 után. A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja.

Térségi szerkezeti terv és **Településszerkezeti terv** (Jelölés: világoskék számozással és kontúrral a településszerkezeti terv módosítások, azon belül sötétkék számozással az újonnan beépítésre szánt területek bemutatása)

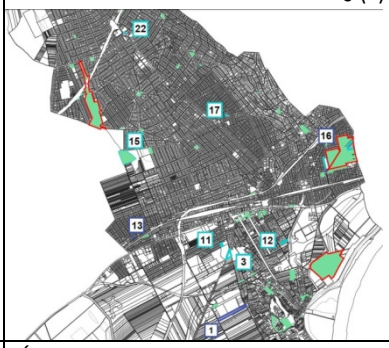
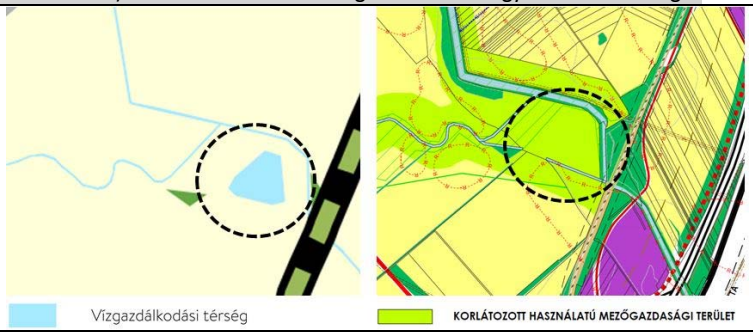


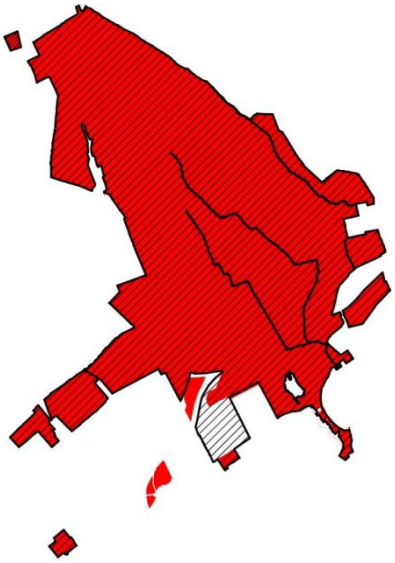


A térségi területfelhasználások területi összhangjának igazolása

MoTrT. 8. melléklet Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege:

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Érd	3739,78	6330,34	61,21

Térségi területfelhasználás megnevezése	Területfelhasználás nagysága (ha)		Érd TSZT megfeleltetése (összhang megállapítása)
	BATrT	ÉRD TSZT	
Erdőgazdálkodási térség	218	454	Erdő területfelhasználás területe az erdőgazdálkodási térség területén – 213 ha A térség 98%-ban erdőterületbe került besorolásra. MoTrT 11. § a) előírásnak megfelel.
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	85	80	Új területfelhasználási egység nem került kijelölésre. A hatályos településszerkezeti tervben zöldterület besorolásban van a Fundoklia-völgy, Papi-földek és a Duna menti terület 94%-a. A maradék 5% vízfolyás, autópálya területe, és egyéb közlekedési és közmű terület. A Papi-földek területén már kijelölt különleges közműterület és különleges beépítésre nem szánt fásított köztér sétány található, továbbá vízgazdálkodási terület (Érd-Diósdi-mellékág). MoTrT 38. § (5) előírásnak megfelel.  *Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség (saját szerkesztés)* *piros kontúr: nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség* *azon belül* *zöld sraff: zöldterület* *szürke sraff: különleges beépítésre szánt és nem szánt terület*
Mezőgazdasági térség	1990	1615,99	Általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználások területe a mezőgazdasági térség területén- 1583 ha A módosítás során kereskedelmi szolgáltató terület került kijelölésre 3,34 ha nagyságban A térség 80 %-ban mg. területbe került besorolásra, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nincs kijelölve. MoTrT 11. § b) előírásnak megfelel.
Kertes mezőgazdasági térség	71	70,45	Kertes mezőgazdasági területfelhasználás a kertes mezőgazdasági térség területén 70,45 ha, 100 % MoTrT 40. § (4) előírásnak megfelel.
Vízgazdálkodási térség	120	150,7	Vízgazdálkodási területfelhasználás területe a vízgazdálkodási térség területén – 113 ha. Fennmaradó 7 ha a hatályos tervben: korábban kijelölésre került beépítésre szánt területek (a Sulák-patak és a két vízelvezető árok nagyrészt közterületen, kiszolgáló út területén található) és korlátozott használatú mezőgazdasági terület (0174 hrsz-ú telek) MoTrT 11. § c) előírásnak nem felel meg. KÖDUVIZIG egyetértése szükséges 

Települési térség	3739,78	3678,38	Beépítésre szánt területfelhasználások a települési térség területén – 3429,83 ha (91,71 %)  A települési térség szerkesztett területe 3678,38 ha *A települési térség szerkesztett területe (BATrT fekete sraff, TSZT piros sraff, saját szerkesztés)* Az M6 és a vasút közötti térségben található 39 ha gazdasági terület nem települési térség. Viszont települési térség 103,8 ha a 6. főút térségében, mely erdőterület és mezőgazdasági terület területfelhasználásban van. Az ÉRD TSZT módosítása során a beépítésre szánt terület növekmény 0,095 % MoTrT 40. § (1) előírásnak megfelel.
Sajátos területfelhasználású térség	106	106	Különleges (honvédelmi, rekreációs, városüzemeltetési) területfelhasználás a sajátos területfelhasználású térség területén 106 ha (100 %) MoTrT 11. § e) előírásnak megfelel.

A TSZT-ben az erdőterületek és mezőgazdasági területek kijelölése és nagysága összhangban van a területrendezési előírásokkal. Az erdőterületek kijelölése abból a szempontból is összhanban van az előírásokkal, hogy a közigazgatási területen lévő erdőterületek nagysága összességében nem csökkenhet.

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

4.2. Műszaki infrastruktúra hálózat elemeinek igazolása

A BATrT nagyrészt változatlanul ugyanazokat a műszaki infrastruktúra-hálózati elemeket tartalmazza, mint eddig, csak az elnevezései változtak. Új közlekedési hálózati elem a tervezett térségi szerepkörű összekötő út Érd (6. sz. főút) – Tárnok szakasza a 7. és 6. sz. főút között (Elvira major térségében), melyet tartalmaz az Érdi TSZT, mint tervezett országos mellékút/települési főút. A Sóskút-Érd térségi szerepkörű összekötő út és a Törökbálinti út mellékút is meglévő hálózati elemek a BATrT-ben, melyet a hatályos településszerkezeti terv tartalmaz. A térségi kerékpárútvonalat pontosítva tartalmazza a hatályos Érdi TSZT, mert változatlanul szerepel a térségi szerkezeti tervben, mely Budapest – Budaörs – Törökbálint településekkel köti össze Érdet és csatlakozik Érd-Ófaluban az Alsó-Dunamente országos kerékpárút törzshálózathoz, a 6-os jelű Euro Velo-hoz. Ez a térségi kerékpárútvonal 2016-ban pontosítva lett a hatályos településszerkezeti tervben (Törökbálint 8103 ök. út - Alsóerdősor u. - Daróczi u. - Murányi u. - Jenő u. - Lóránd u. - Vörösmarty M. u. - Velencei út - Alsó u. - Teréz u. - Felső u. - Fő u. – Molnár utca nyomvonalon). A BATrT-n ábrázolt nyomvonalak döntő többsége létező, működő nyomvonal, melyekben nem tervezett semmilyen módosítás, így a tervi elemek Érd hatályos TSZT-ben az összhang biztosított.

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények közül az alábbiak érintik a települést:

- Gyorsforgalmi utak: M7 autópálya (Budapest-Letenye), M6 autópálya (Budapest – Bóly);
- Főutak: 7. sz. Budapest-Székesfehérvár-Letenye első rendű főút, 6. sz. Budapest-Pécs-Barcs első rendű főút;
- Térségi szerepkörű összekötő utak: Sóskút-Érd;
- Tervezett térségi szerepkörű összekötőút: Tárnok- Herceghalom (1. számú főút) tervezett Érd (6. sz. főút) – Tárnok szakasza;





- Mellékút: Törökbálinti út;
- Országos törzshálózati vasútpályák: 40. számú Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Pécs, 30. számú Budapest [I. kerület, Déli pu.] - Székesfehérvár - Nagykanizsa - Murakeresztúr- (Horvátország), 31. számú Érd elágazás-Tárnok;
- 6. Alsó-Dunamente kerékpárútvonal (6-os jelű Euro Velo®): Országos kerékpárút-törzshálózat elemei: 6.B: Budapest-Érd-Százhalombatta-Tököl-Szigethalom-Dunavarsány;
- Térségi kerékpárútvonal: Budapest - Budaörs - Törökbálint – Érd;
- Térségi jelentőségű P+R parkoló Érd-Alsónál;
- Meglévő 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték:
  - 54. ágazati számú Százhalombatta - Budapest [XI. kerület] (Budapest – Százhalombatta 220 kV-os távvezeték)
  - 55.,56. ágazati számú Százhalombatta - Dunaújváros (Százhalombatta – Dunaújváros 220 kV-os távvezeték)
  - 65. ágazati számú Győr - Százhalombatta (Oroszlány – Százhalombatta 220 kV-os távvezeték,
  - Százhalombatta – Martonvásár 220 kV-os távvezeték
- Meglévő 132 kV-os átviteli hálózat:
  - Budapest [Kelenföldi Erőmű] – Százhalombatta 132 kV-os távvezeték, valamint annak érdi felhasítási pontja
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek:
  - 417. számú Pilisvörösvár - Perbál - Százhalombatta (Városföld – Százhalombatta – Pilisvörösvár – Győr szénhidrogén-szállító vezeték)
  - 513. Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest [XXII. kerület] (Budapest – Százhalombatta szénhidrogén-szállító vezeték, valamint annak térségi jelentőségű leágazása)
  - 513-02: Érd
- Meglévő termékvezeték: Százhalombatta - Budapest [XXI.]

A módosítások nem érintik az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények területét, a módosítások a MoTrT. 14. § és 44. §-ban foglaltakkal összhangban vannak.

4.3. Térségi övezetek igazolása

Érd közigazgatási területe a következő BATrT térségi övezetekkel érintett:

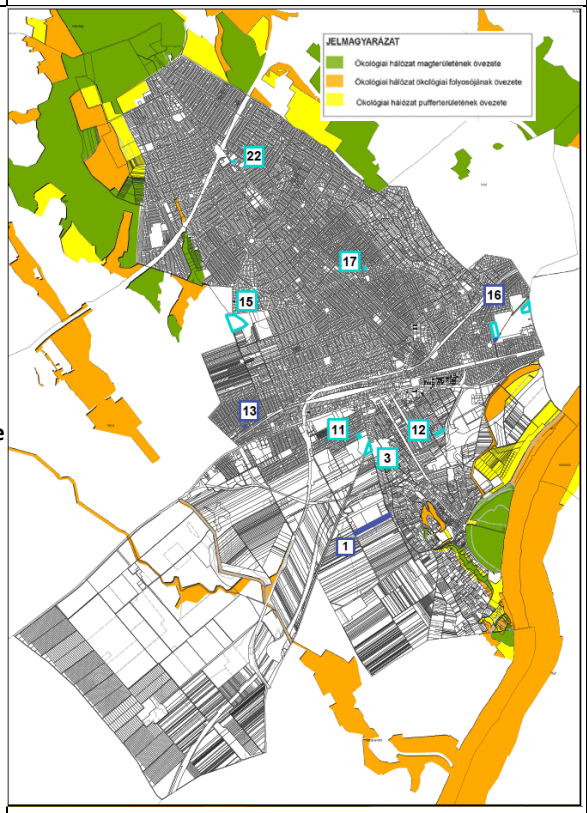
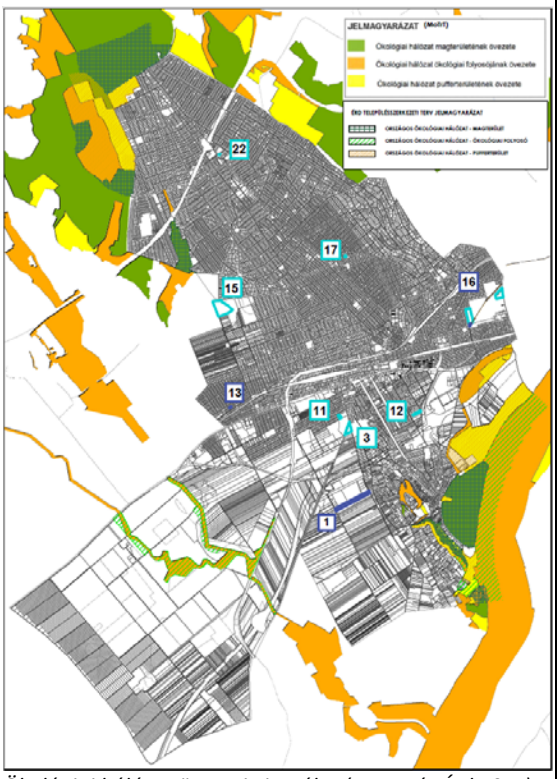
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- nagyvízi meder övezete,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete.

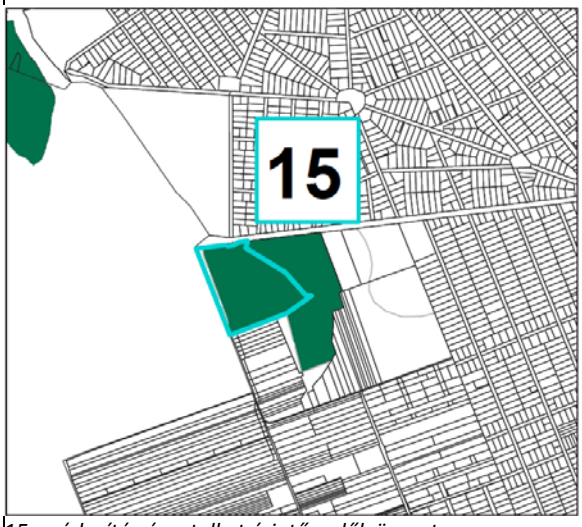
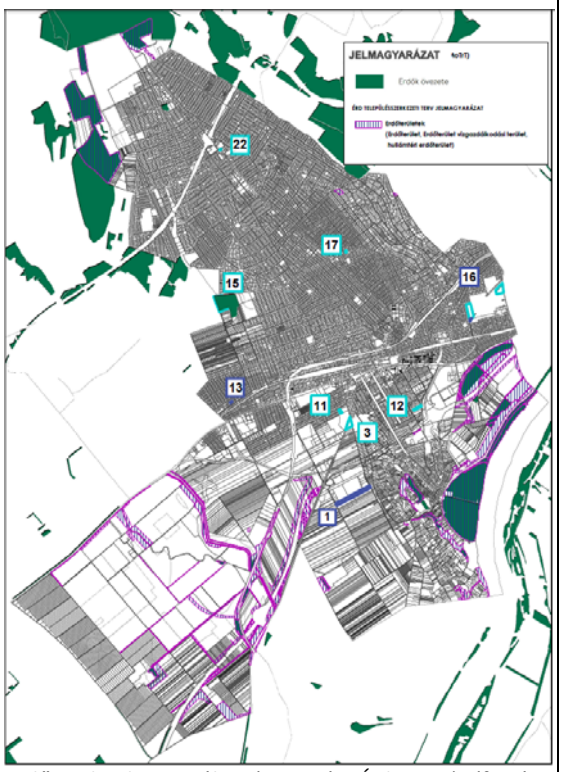
Érd közigazgatási területe a következő BATrT térségi övezetekkel nem érintett:

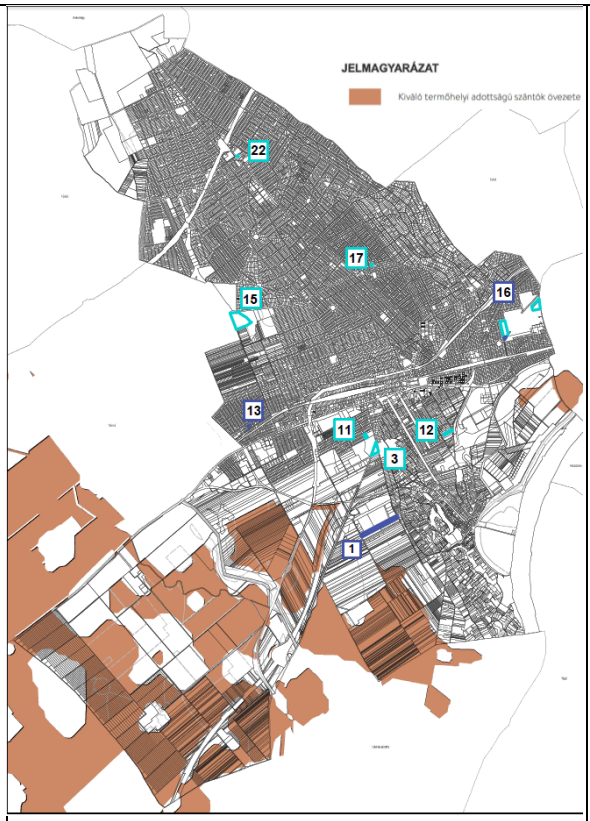
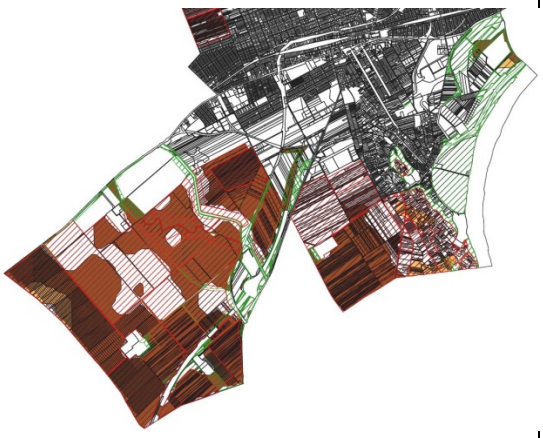
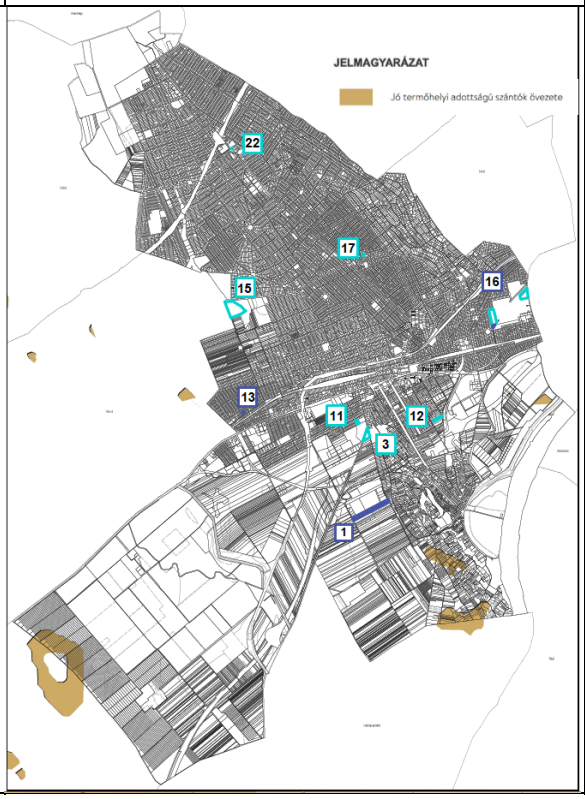
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete,
- VTT tározók övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete.

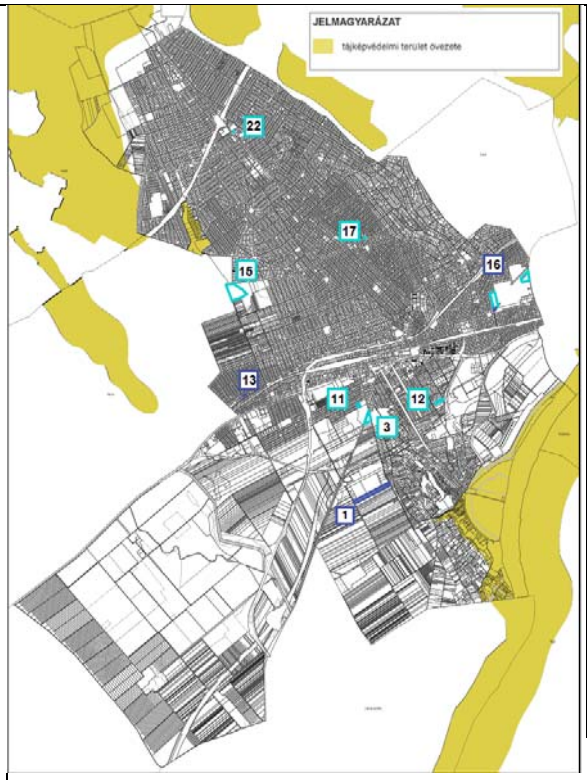
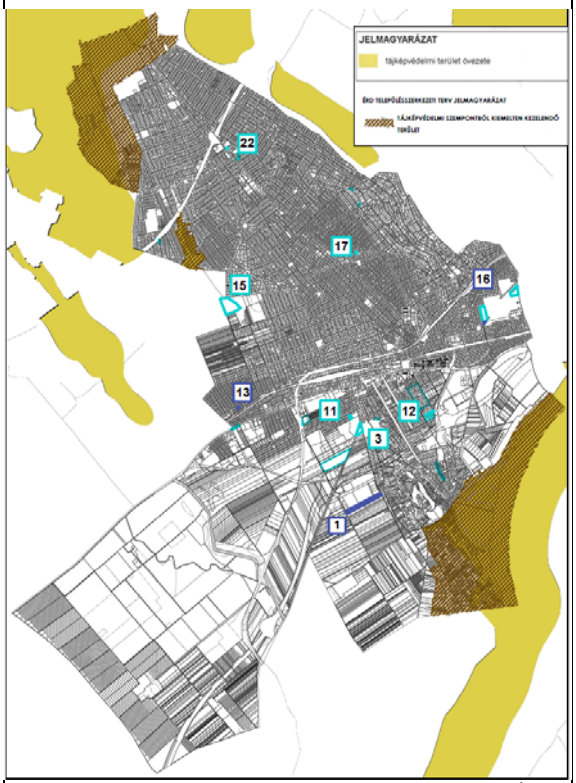
A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a magterület, az ökológiai folyosó, a pufferterület, a földtani veszélyforrás, a nagyvízi meder, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezeti lehatárolását.

A BATrT kiemelt térségi övezetei és az érdi TSZT közötti összhang igazolását a következő táblázat mutatja be:

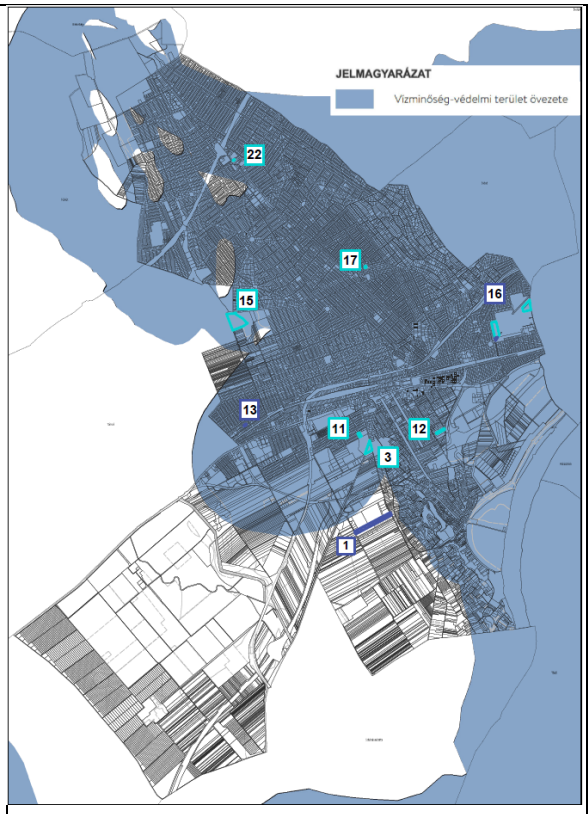
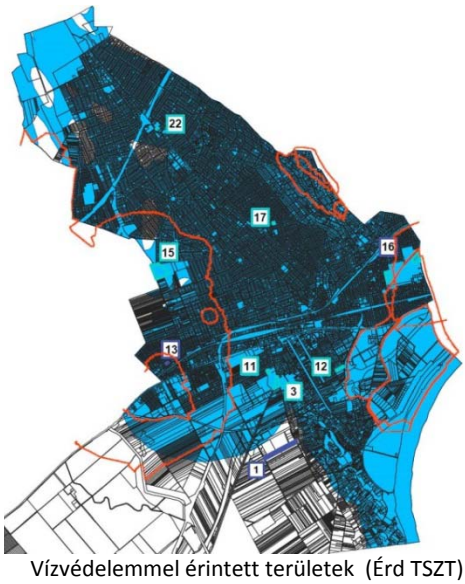
BA TrT térségi övezetek neve és területe	Budapest Agglomeráció TrT térségi övezetek területe, érintettsége	Érd településrendezési eszközeinek megfeleltetése
Ökológiai hálózat magterületének övezete **Ökológiai hálózat ökológiai folyosóján ak övezete** **Ökológiai hálózat pufferterüle t övezete**	  *16. módosítás és a Papi-földeket érintő ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület*	A módosítások nem érintenek ökológiai hálózat övezetet, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosó területén, vagy pufferterület területén. A 16. módosítás tervezési területén keresztül vezet a csatorna telkén az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, a módosítással érintett ingatlanok területét érinti az ökológiai folyosó övezete a 03/8 hrsz-ú közút teleknél, mely kertvárosias lakóterület helyett településközpont területbe kerül. A módosítás megfelel az MoTrT. 43. és 44. § előírásainak. A hatályos településrendezési eszközökben a 2016. évi felülvizsgálat során tájékoztatásként feltüntetésre kerültek az ökológiai hálózat elemei, melyek területe több helyen is eltér a BATrT ökológiai hálózat övezetétől. A Duna-Ipoly Nemzeti Park az előzetes véleményezés során megkeresésre került, viszont adatszolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget. 2020. december elején újbóli megkeresés útján adatszolgáltatásként megkérte az önkormányzat az ökológiai hálózat övezeteinek adatait, hogy azok a településszerkezeti terven megfelelően kerüljenek feltüntetésre.  *Ökológiai hálózat övezeti vizsgálat (BATrT és Érd TSZT)*

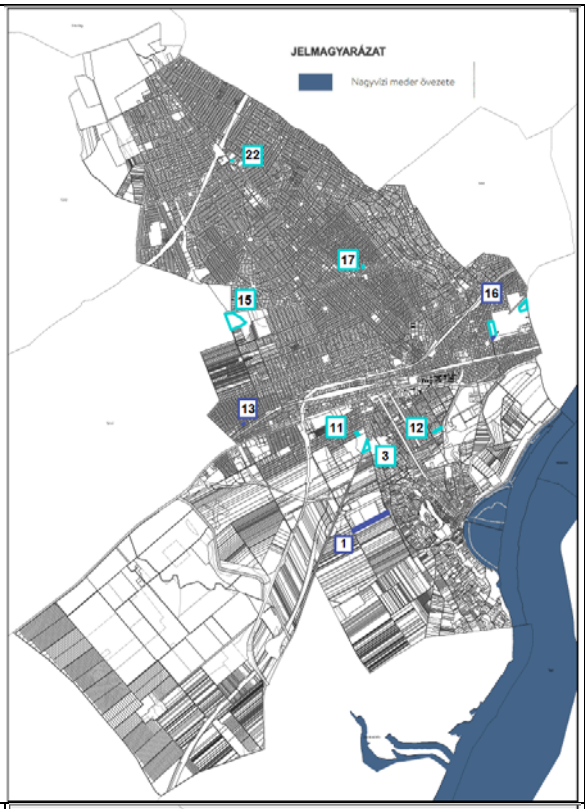
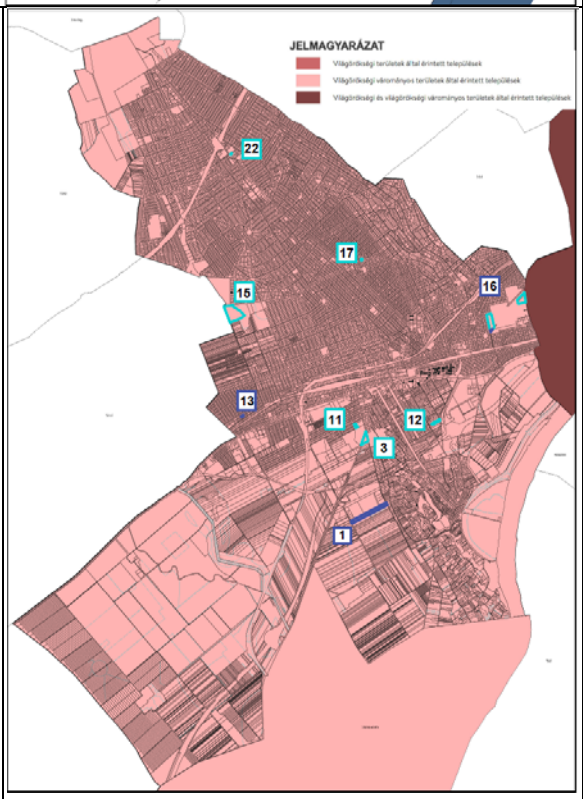
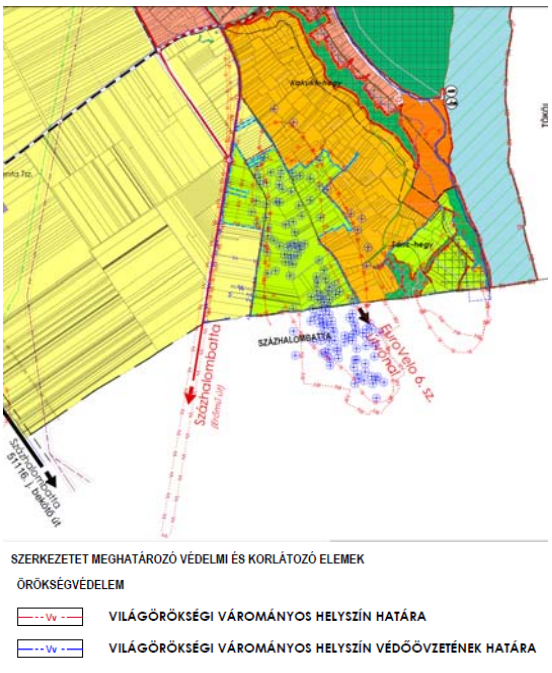
Erdők övezete	  *15. módosítás és a telket érintő erdők övezet*	Az erdők övezetébe tartozó erdő területfelhasználásba sorolt telkek területe összesen 212,7 ha, mely a MoTrT 29. § (1) bekezdés szerint a 218,2 ha korrigált övezet területének 98%-a. A korrekció a már települési térségbe sorolt területen található erdők számítás során figyelmen kívül hagyásával történt (települési térség területével együtt 235,8 ha az erdők övezete). A MoTrT 29-30. § előírásainak a terv megfelel. A 15. módosítás területét érinti erdők övezete, viszont a terület a hatályos terv szerint beépítésre szánt területen, településközpont terület területfelhasználási egységbe sorolt és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve szerint települési térségben található, így az MoTrT 29. §-a alapján nem kell erdőterületbe sorolni. A módosítás során a területen településközpont terület területfelhasználásból 5,99 ha zöldterületbe sorolással a meglévő erdőterületek zöldfelületként megtartása is biztosítható. A módosítás összhangban van az erdők övezetével.  *Erdőterületek vizsgálat (OTrT és Érd TSZT) (forrás: teir.hu)*

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		A részterület módosítások tervezési területei kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetet nem érint, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik kiváló termőhelyi adottságú szántók övezet területén, a módosítások a MoTrT. 28. §-ban foglaltaknak megfelelnek. A hatályos településszerkezeti tervben a kiváló szántók övezete többségében mezőgazdasági területfelhasználásban van, a többi erdőterületben.  *Piros sraff mezőgazdasági területfelhasználás, zöld sraff erdőterület (forrás: teir.hu, saját szerkesztés)*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		A módosítások köre jó termőhelyi adottságú szántók övezetét nem érint, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik jó termőhelyi adottságú szántók övezet területén, a módosítások az MVM rend. 2. §-ban foglaltaknak megfelelnek. A hatályos településszerkezeti tervben a jó szántók övezete többségében mezőgazdasági területfelhasználásban van, a többi erdőterületben.  *Piros sraff mezőgazdasági területfelhasználás, zöld sraff erdőterület (forrás: teir.hu, saját szerkesztés)*

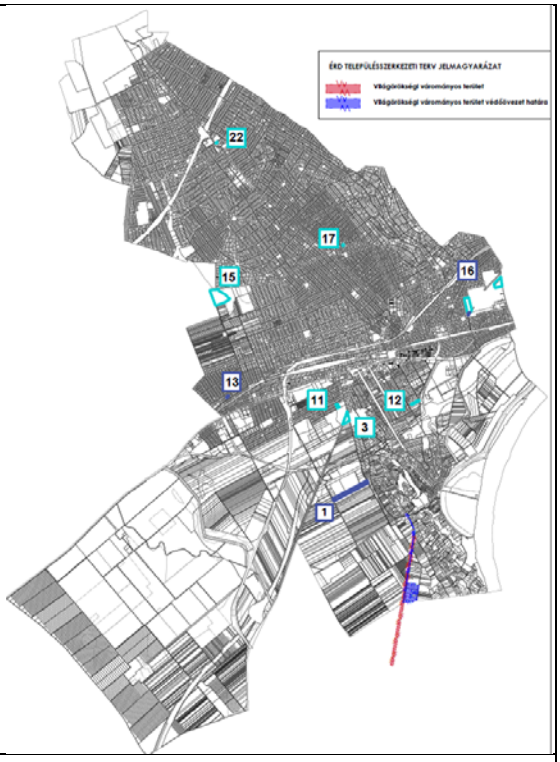
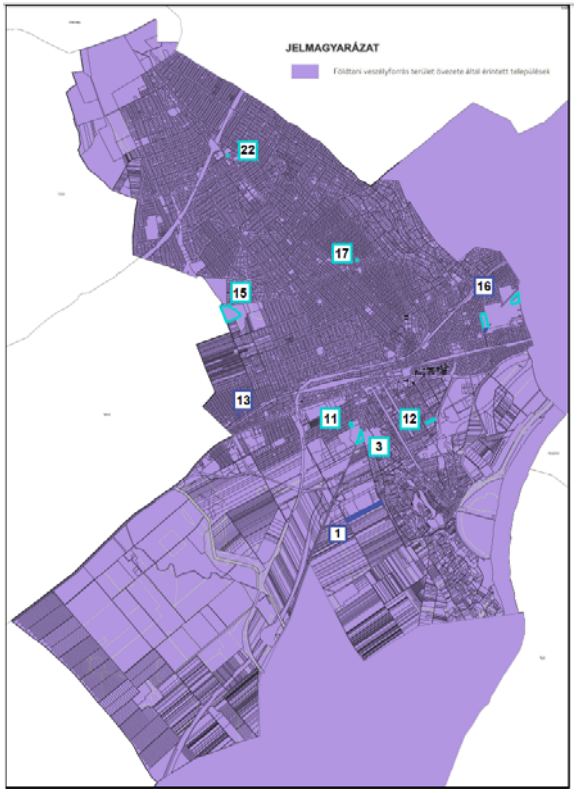
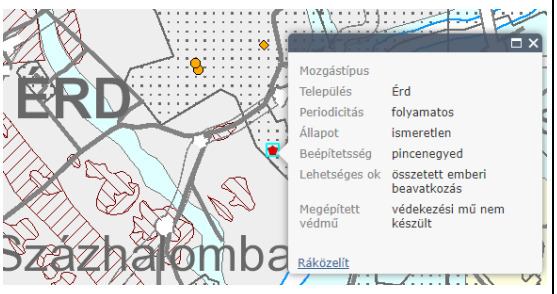
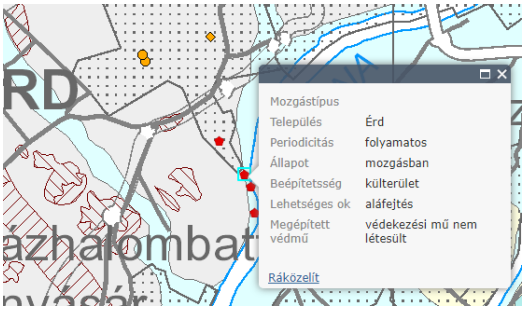
Tájképvédelmi terület övezete	 A tájképvédelmi terület övezetének mérete: 479,21 ha	A módosítási kör a tájképvédelmi terület övezetét nem érinti, az MVM rendelet 4. §-ban foglaltakkal összhangban van a módosítás. A tájképvédelmi terület övezetét a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. A hatályos településszerkezeti terv a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök felülvizsgálatában szereplő tájképvédelmi szempontból kiemelt terület övezetet ábrázolja (672,7 ha), mely eltér a tájképvédelmi övezet lehatárolásától, kibővítve azt[1], 193,48 ha-ral, így 140,37%-a az övezetnek. Az övezet területének pontosításakor akkor figyelembe lett véve az ökológiai hálózat területek övezet határa, a telekhatárok és a jelenlegi természetközeli tájhasználat. Így a terv a természeti értékek védelme mellett a táj védelmét is biztosítja a tájszerkezet alakításával. Mivel a hatályos tervben pontosítva lett a tájképvédelmi terület övezete, és az illetékes hatóságok azt elfogadták, jelen tervmódosítás során nincs szükség a módosításra.  Tájképvédelmi területek vizsgálat (MVM rend. és Érd TSZT) *(forrás: teir.hu, saját szerkesztés)*

[1] A korábbi országos övezet a Duna part mentét, kis részben a Beliczay-szigetet, valamint a sóskúti területeket érintette. Az övezet pontosítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve történt 2016-ban. Az övezet része lett a Duna hullámtere a Beliczay-szigettel, a Kakukk-hegy védett területe, az Ófalu fölötti szőlőhegy a halomsírokkal és földvárral, továbbá a Fundoklia-völgy és a Sóskúti területek.

Vízminőség-védelmi terület övezete	 *MVM rend. 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.* *(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	A vízminőség-védelmi terület övezete az 1. módosítás kivételével érinti jelen módosítások területét, mivel az övezet majdnem az egész közigazgatási területet érinti. Az övezetre az MVM rend. 5. § (2) bek-t kell alkalmazni. Érd kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen található. A településen üzemelő vízműveket, vízműkutakat, a hidrogeológiai védőidomokat, mint vízvédelemmel érintett területeket a hatályos terv tartalmazza, továbbá a helyi építési szabályzat környezetvédelmi és közművesítési fejezetében előírások kerültek meghatározásra a vizek védelme érdekében. A település nagyon kedvező adottsága a jó vízbeszerzési lehetőség, így kiemelt feladat a település vízbázis védelme, amely érdekében a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. Ehhez kapcsolódóan több előírást is tartalmaz a helyi építési szabályzat: 17. § Környezetvédelmi követelmények (9) (10) (11) bekezdések, 21. § Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés. A Hész módosítása során a 21. § (3) bekezdése mellé bekerül egy új (3a) bekezdés, mely a még csatornázatlan kertvárosias lakóterületeken (M7 autópálya térsége) szabályozza a lakó rendeltetés elhelyezést: 21. § (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 hálózat 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. „(3a) Kertvárosias lakóterület övezeteiben, meglévő közcsatorna hálózati csatlakozással nem rendelkező telkeken legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.” A 13. módosítás hidrogeológiai ’A’ védőidomon belül, a 15. módosítás hidrogeológiai ’B’ védőidomon belül fekszik.  Vízvédelemmel érintett területek (Érd TSZT) és az övezet vizsgálata (piros lehatárolással a hidrogeológiai védőidomok láthatók) *(forrás: teir.hu, saját szerkesztés)*

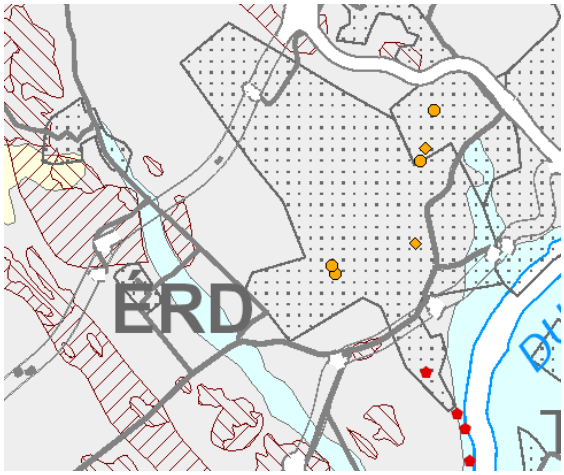
Nagyvízi meder övezete		A módosítások köre nagyvízi meder övezetet nem érint, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik nagyvízi meder övezet területén, a módosítások az MVM rend. 6. §-ban foglaltaknak megfelelnek. Nagyvízi meder övezete a volt téglagyári területet érinti, melyet a hatályos településrendezési eszközök hasonló határral jelölnek. *MVM rend. 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.* *(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.* *(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.*
Világörökségi várományos területek övezet által érintett települések	 *MoTrT. 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.* *(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:* *a) a területfelhasználás módjának és mértékének*	Érd településrendezési eszközeiben a római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza világörökségi várományos helyszíne és védőövezete a 2016. évi felülvizsgálat során adatszolgáltatás alapján feltüntetésre került[2]. Az örökségvédelemért felelős államigazgatási szerv az előzetes véleményezés során nem szolgáltatott új adatot. A világörökségi várományos helyszín határát és a védőövezetét nem érinti a jelen módosítási kör. A módosítás és Érd településrendezési eszközei az MoTrT. 31. § előírásainak megfelelnek. 

[2] A Forster Központ 2015. novemberi adatszolgáltatása szerint Érd területén a 066 hrsz-ú út és környezete világörökség várományos helyszín, melyet a szerkezeti és szabályozási tervlap feltüntet a védőövezetével együtt.

	összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, *b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,* *c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.*	
Földtani veszély-forrás terület övezete által érintett települése k	 *MVM rend. 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.* *(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*	Érd településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás területe a 2016. évi felülvizsgálat során a megalapozó vizsgálatok alapján feltüntetésre került[3]. A bányászatért és földtanért felelős államigazgatási szerv eddig nem szolgáltatott adatot a határ pontosításához. A magyar bányászati és földtani szolgálat honlapján elérhető a mozgásveszélyes területek digitális térképi formában.  

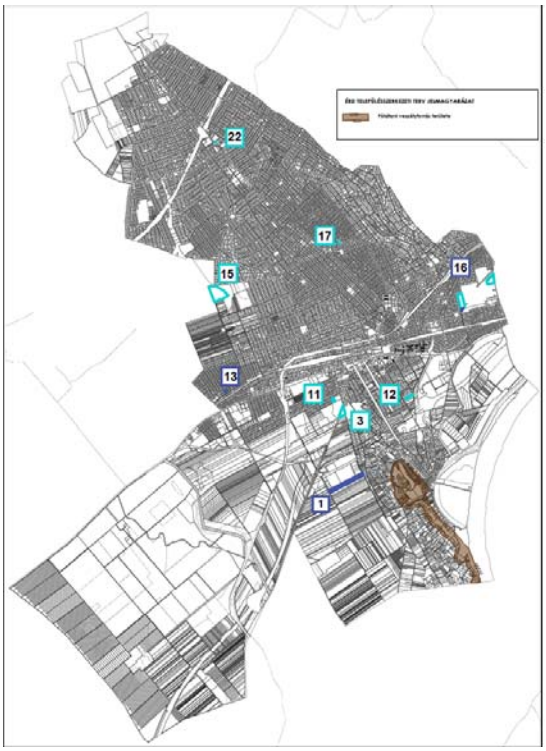
[3] A korábbi településrendezési tervek jelölték a földtani veszélyforrás területét Ófalu déli részén, a Kálvária-hegy és Kakukk-hegy környékén, ahol a löszös partfal továbbra is problémákat okoz. Ezért ennek feltüntetése továbbra is az érdi TSZT része maradt.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.



forrás: https://map.mbfsz.gov.hu/FDT_veszely_orszag/

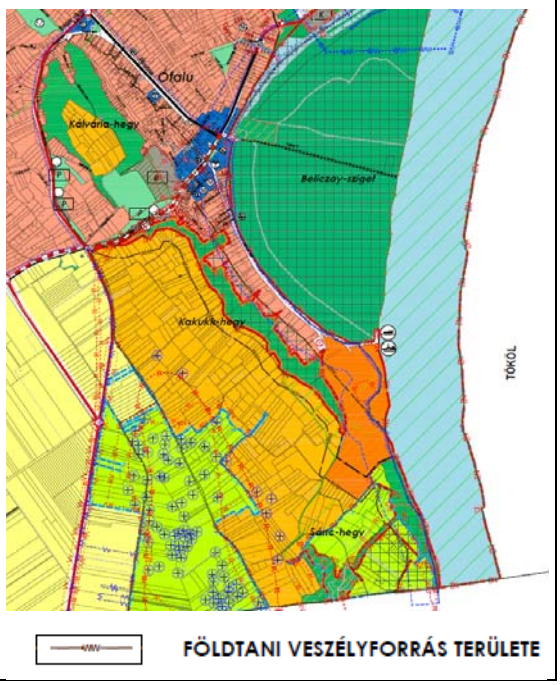


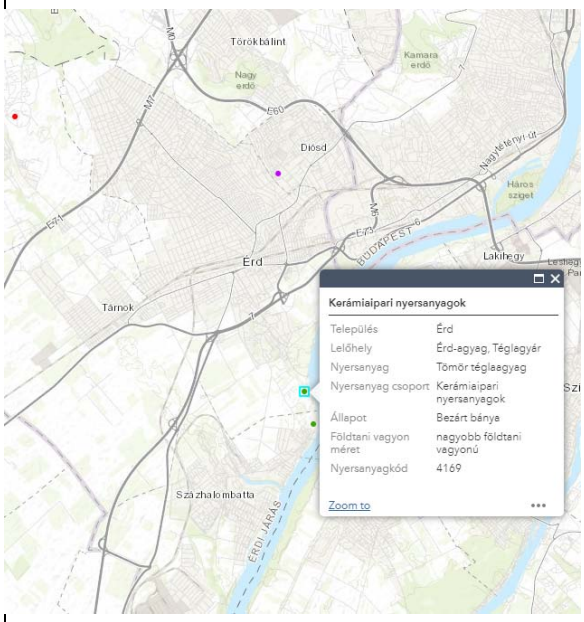


A magyar bányászati és földtani szolgálat digitális térképén látható omlásveszélyes területek egybeesnek a településszerkezeti terven lehatárolt földtani veszélyforrás területével.

A bányászatért és földtanért felelős államigazgatási szerv 2020. december 17-én azt nyilatkozta, hogy a módosítások területei az övezettel nem érintettek.

A módosítás és Érd településrendezési eszközei az MVM rend. 11. § előírásainak megfelelnek.



Ásványi nyersanyag-vagyon övezete által érintett települések	  https://map.mbfsz.gov.hu/asvanyvagyon_kataszter/ *MVM rend. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.* *(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*	Érd településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete nincs lehatárolva. A 2015. évi MBFH adatszolgáltatása szerint sem Érden, sem az akkor átcsatolás alatt álló Sóskúti területeken nem volt bányászati terület, ezért Érd területén nem volt lehatárolható az övezet. A magyar bányászati és földtani szolgálat 2020. júniusi, online elérhető digitális térképe szerint az egykori téglagyár területét jegyzi egyedül ásványi nyersanyag lelőhelyként, mely a nyilvántartás szerint bezárt állapotú. A téglagyár jelenleg beépítésre szánt, üdülőházas terület besorolású, a telek a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint kivett ipartelep megnevezésű. A terület önkormányzati tulajdonban van és nem tervezett az ingatlanon a nyersanyagvagyonhoz kapcsolódó funkció, így a bezárt bánya településrendezési eszközökben feltüntetése a jelenlegi területfelhasználási kategórián nem releváns. A bányászatért és földtanért felelős államigazgatási szerv 2020. december 17-én azt nyilatkozta, hogy Érd közigazgatási területe ásványi nyersanyagvagyon övezettel nem érintett. Működő bánya területét nem érinti a jelen módosítási kör. A módosítás és Érd településrendezési eszközei az MVM rend. 8. § előírásainak megfelelnek. 