Melléklet a .../2021. sz. képv. test. határozathoz

ÉRD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

2021. február

MEGRENDELŐ

ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2030 ÉRD, ALSÓ UTCA 1.

KÉPVISELŐJE: DR. CSŐZIK LÁSZLÓ POLGÁRMESTER

FEHÉRNÉ TÖLGYESI ILDIKÓ FŐÉPÍTÉSZ

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.

KÉPVISELŐJE: KOSZORÚ LAJOS ÜGYVEZETŐ

településrendezés	Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft.	TT/1É 01-1346	
	Tóth Helga	Város-Teampannon Kft.		
	Könyves Anett	Város-Teampannon Kft.		
SZAKÁGI TERVEZŐK:				
zöldfelület, tájrendezés	Móricz Anna	Tájépítészmérnök, egyéni vállalkozó	TK 13-1323	
közlekedés	Macsinka Klára	Közlekedésépítőmérnök	Tkö 13-1017	
	Boldizsár Attila	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. okl. infrastruktúra-építőmérnök Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.		
közműellátás	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Kft.	MK 01-2418	
	Szolóczki Bálint	KÉSZ Kft.		
	Hanczár Gábor	KÉSZ Kft.		
MUNKATÁRSAK:	Koszorú Bálint	Város-Teampannon Kft.		
	Szász Szabolcs	Város-Teampannon Kft.		

1. VÉLEMÉNYEK-VÁLASZOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

Véleményezési szakasz (2020. december – 2021. január)

Államigazgatási szervek akik a véleményezési eljárásban részt kívántak venni		Hivatali Kapu igazolás	VÉLEMÉNY -ADÁS	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ	TERV JAVÍTÁS
1	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	**HÉSZ, TSZT, Alátámasztó**
2	Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
5	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
6	Közép- Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	**HÉSZ, Alátámasztó**
7	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	**+**	IGEN	**Nem véleményező**		
8	Pest Megyei KormányhivatalÉpítésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	**+**	IGEN	Tájékoztatást adott		
9	Budapest Főváros Korm. Hiv., Népegészségügyi főosztály	**+**	IGEN	Tájékoztatást adott		
10	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály		IGEN	Tájékoztatást adott		
11	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	Postai küldés	IGEN	**Nem emel kifogást**		
12	Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást** Tájékoztatást adott		
13	Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	**+**	IGEN	Tájékoztatást adott		
14	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Építményengedélyezési Osztály	**+**	NEM			
15	Országos Atomenergia Hivatal	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
16	Országos Vízügyi Főigazgatóság	**+**	NEM			
17	PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály	**+**	NEM			
18	PMKH Érdi Járási Hivatala	**+**	NEM			

II.	ÉRINTETT ÖNKORMÁNYZATOK	Hivatali Kapu igazolás	VÉLEMÉNY ADÁS	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ	TERV JAVÍTÁS
19	**Pest Megyei Főépítész**	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	**TSZT és Alátámasztó**
20	**Budapest Főváros**	**+**	IGEN	**Észrevételt tett**	**+**	**Alátámasztó munkarész**
21	**Törökbálint Város Önkormányzata**	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
22	**Diósd Város Önkormányzata**	**+**	NEM			
23	**Halásztelek Város Önkormányzata**	**+**	IGEN			
24	**Százhalombatta Város Önkormányzata**	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
25	**Martonvásár Város Önkormányzata**	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
26	**Biatorbágy Város Önkormányzata**	**+**	NEM			
27	**Ráckeresztúr Község Önkormányzata**	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
28	**Tárnok Nagyközség Önkormányzata**	**+**	IGEN	**Nem emel kifogást**		
29	**Sóskút Város Önkormányzata**	**+**	NEM			

Partnerek			VÉLEMÉNY-ADÁS	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ	TERV JAVÍTÁS
#	**név**	**szervezet/ munkakör**				
1	Milassin Gergely	építészmérnök	EMAIL	**Észrevételt tett**	**+**	**HÉSZ**
2	Göntér-Ferenczi Andrea	Zöldhatár Komposzt Nonprofit Kft.	EMAIL	**Észrevételt tett**	**+**	**TSZT, SZT, Alátámasztó**

2. VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK

ÉRD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS (2020. december-2021. január)

1. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Településszerkezeti terv

1. Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 28/A. § (5) bekezdés értelmében a településrendezési eszközök készítésének közös szabályai szerint, a szerkezeti tervet az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kell elkészíteni és ezen adat felhasználásával készült dokumentumokon fel kell tüntetni, hogy az állami alapadatbázisok felhasználásával készült.

Válasz:

A településszerkezeti terv módosítása részterületeken történik, a korábbi módosítások során a részterületek mellé nem volt szükség ráírni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”, mert az egybeszerkesztett terven az megtalálható. Az elfogadás után az egybeszerkesztett tervlap elkészítése megtörténik. A kérésnek megfelelően a részterületek módosítása kivágatok elé is feltüntetjük a kért feliratot.

2. Észrevétel:

Felhívom a figyelmet, hogy az R. 11. § (1) bekezdés értelmében a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg az egyes területek felhasználásával kapcsolatos előírásokat, kérjük az összhang megteremtése érdekében a szerkezeti terven feltüntetni a Bem József tér - Iparos utca – Kádár utca térségében a zöldterületet, amit a szabályozási terv zöldterületi közkert övezetként ábrázol.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, az említett eltérés most nem volt a módosítás tárgya, mivel az kívül esik a tervezési területen. Az összhangot akkor ebben az eljárásban teremtjük meg, a kérésnek megfelelően. A településszerkezeti tervben nem szereplő zöldterület a szabályozási tervben törlésre kerül, mivel az egy kialakult közlekedési terület, gyalogos felület, zöldsáv.

3. Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszköz az R. 43. § (1) a) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, javítjuk az MHész 18. §-t. Lásd még a 2.3 észrevételre adott választ.

18. § Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

1. Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

1.1 Észrevétel:

Az OTÉK megfogalmazza a helyi építési szabályzatban elhelyezhető rendeltetéseket. A szálláshely és szálláshely-szolgáltatás fogalma kereskedelmi vonatkozású fogalom, ennek következtében nem vezethető be a helyi építési szabályzatba. A szálláshely alapvetően szállás rendeltetésű övezetben létesíthető. Erre figyelemmel kérjük, hogy ne vezesse be a helyi építési szabályzat módosítás (a továbbiakban: MHész.) 2.§ (2) bekezdését.

Válasz:

A szálláshely fogalmát az Oték nem tartalmazza, viszont a 11-24. §-okban több területfelhasználási egység telkén is elhelyezhető szállás rendeltetési egység. A szálláshely megfogalmazását az önkormányzat abból a szempontból tartja fontosnak, mert több visszaélés is tapasztalható a beruházók részéről a rendeltetés megépítése esetében, pld. olyan övezetben, ahol korlátozva van a lakásszám, lakás alaprajzú helyiségcsoportra ilyen megnevezés kerül a tervre. Ez egy jogi biztosíték az önkormányzat számára és így számon kérhető az építtetőtől, érvényesíthetők a rendeltetés követelményei, ezért szükségesnek tartjuk a definíció bevezetését Több olyan város építési szabályzata is ismert, ahol a szálláshely fogalma megtalálható. Az érdi Hész több építési övezetnél is alkalmazza a szálláshely fogalmat, több építési övezetben is elhelyezhető szálláshely, ezért indokolt a megfogalmazása. A megfogalmazás véleményünk szerint nem ellentétes az OTÉK-kal.

1.2 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet az építési hely, vagyis elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok egyértelmű áttekinthetőbb megfogalmazása szükséges. Azok az építési hely előírások, melyek többszörösen rendezetlen eltéréseket szabályoznak egy övezeten belül, ellentétesek az OTÉK 7. § (2) bekezdésével, mely kimondja, hogy az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogoknak és kötelezettségeknek kell megilletnie. Az építési övezeten belül zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az építési helyet övezetenként szükséges elő-, oldal- és hátsó- kerttel meghatározni, ezért nem vezethető be úgy előkerti szabályozás, mely nem övezethez, hanem megnevezett közterülethez kötődik.

Válasz:

Az észrevétel, amennyiben a hatályos HÉSZ 10.§ (4) bekezdés előírásaira gondol, nagyrészt már több, mint 10 évehatályos előírásokra vonatkozik, melyen az önkormányzat nem kíván módosítani. A 314/ 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 12. § lehetőséget ad eltérések szabályozására:

12. § A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.

A hatályos HÉSZ 10. § (4) bekezdés a) pontban lévő megnevezett közterületek a város jelentősebb gyűjtőútjai, ahol a kereskedelmi funkciókhoz kialakítandó parkolók, és az esetleges közterületfejlesztés helybiztosítása miatt már több, mint 10 éve bevezetésre kerülta 8,5m előkert szabály.

Egy tömbön belül, egy övezeten belül is nagyon sokféle, kialakult telekstruktúra található, melyek újraosztása szinte lehetetlen. Szükség van Érden a szabálytalan alakútelkek beépíthetőségének szabályozására is a kedvezőbb településképi illeszkedés miatt. Ezek a szabálytalan alakú változó szélességű és mélységű telkek egyenként jelennek meg egy-egy tömbben, nem lehet minden telket külön övezetbe sorolni, mert akkor indokolatlanul sok övezet lenne ugyanazokkal a beépítési paraméterekkel. Nem értünk egyet azzal, hogy rendezetlen eltéréseket szabályoz a Hész, nem rendezetlenségről van szó, hanem kialakult telekstruktúráról, ami a történelem során alakult ki, és pld. az utcában kialakult állapothoz való illeszkedés előírásával éppen a telkek rendezett beépítése az önkormányzati cél.

1.3 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az MHész 5.§ (2) bekezdésének bevezetése ellentétes az OTÉK 35.§ (2) bekezdésben foglaltakkal. Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg – amit egy mérettel szükséges megadni - , ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m. Az előkert az MHész 5.§ (2) szerint kialakult állapotú, melynél a kialakult állapotot a helyi építési szabályzatuk (a továbbiakban: Hész.) fogalom meghatározása alapján kell figyelembe venni. A kialakult állapot szerinti előkert mérete lehet egyben építési vonal is.

Válasz:

Jelen módosítás során a hatályos Hész-ben megtalálható 10. § (4) bekezdés a-f) pontjai közül csak a b) és e) pontjában történik apró korrekció, kiegészítés. A rendeletszöveg véglegesítésekor csak a módosuló bekezdéseket fogjuk feltüntetni.

1.4 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 5.§ (5) a) alapján az illeszkedést vizsgálni akkor lehet, ha nincs településrendezési eszköz vagy hiányos a szabályozás.

Válasz:

Az idézett Étv. jogszabályhely a tervtanácsok feladatköreit taglalja; véleményünk szerint nincs összefüggés a működtethető szakmai véleményező testület tevékenysége, és az illeszkedés szabályainak alkalmazhatósága között. Az észrevétel a hatályos Hész előírásra vonatkozik, 10. § (4) bekezdés c) és e) pontok. Ezeket nem kívánja az önkormányzat módosítani.

1.5 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 35.§ (7) meghatározza a hátsókert vonatkozásában, hogy a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra milyen melléképítményt és épületet lehet elhelyezni, amely a Hész. fogalom-meghatározásukkal összevetve, csak a Hész. 2.§ 7. pont d)-f) vonatkozásában kerül szigorításra. Kérjük a módosítás olyan megfogalmazását, mellyel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakba: Jat.) 3. § szerinti ismétlődés elkerülhető.

Válasz:

A hatályos Hész 2. § 7. pontjának nincs d)-f) pontja, csak a 14. pontnak. A hátsókert szabályozása a Hész 10. § (9) bekezdésben található, melynek c) pontja utal arra, hogy melléképület elhelyezhető hátsókertben. Véleményünk szerint ez nem jogszabály ismétlés, mert az érdi HÉSZ 2. § 14. pontja rendelkezik a melléképületek köréről, mely nem teljesen egyezik meg az OTÉK 35. § (7) bekezdésben foglaltakkal.

Az észrevétel alapján átfogalmaztuk az előírást: MHész 5.§ (4) bek. c) pont:

c) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül a ***z OTÉK által előírt építményeken kívül a 2. § 14. d)-f) szerinti*** *melléképület* ***is*** *a telekhatártól legalább 1,5 méterre építhető.”*

1.6 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 35.§ (1) úgy rendelkezik, hogy az építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie ezért az MHész 5.§ (5) bekezdés módosítása ellentétes az OTÉK 35.§ (1) bekezdésével. Továbbá jelezzük, hogy amennyiben az oldalhatáron álló beépítési mód estén az oldalhatártól távolságot ír elő, technikailag az már szabadonálló beépítési mód.

Válasz:

Az MHész 5. § (5) bekezdés nem ellentétes az OTÉK 35. § (1) bekezdéssel. A hatályos, és több, mint 10 éve jól alkalmazható Hész 10. § (10) bekezdés utolsó mondata egészül ki két szóval, ’síkjának meghosszabbítása’, mely az épület külső oldalfalát szabályozza, aminek a fal felületéhez nincs köze, az lehet vakolt vagy burkolt.

1.7 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2)-(3) bekezdésével alapvetően ellentétes az MHész 5. § (7) és 13.§ (3) módosítás, mely eltérő beépítési módok lehetőségét biztosítja egy övezeten belül, pedig az övezetek esetében meghatározásra kerültek a hatályos Hész-ben a beépítési módok. Ezek a paraméterek az informatikai adatbázisba való feldolgozást is ellehetetlenítenék.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, mely alapvetően hatályos előírásokra vonatkozik. Jelen módosítás során csak a pontosításuk történik, konkrétan meghatározva, mely övezetekben lehetséges a beépítési módtól való eltérés. A 314/ 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 12. § lehetőséget ad eltérések szabályozására:

12. § A helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.

Érden belvárosában pld. több olyan nagy méretű, változó szélességű, nagy mélységű telek is található, amelynek véleményünk szerint kedvező beépítése csak így oldható meg. Az Mhész 5. § (7) bekezdése alapján pld. a telkek utcafronti részén a zártsorú beépítés lehetősége a városias utcakép kialakulását célozza (mely Érd központi részein kívánatos cél), míg ugyanezen telkek hátsó telekrészein a kedvező használat, és élhetőség az oldalhatáros vagy szabadonálló épületrészek kialakítását igényli.

1.8 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy építéshatósági engedélyezési eljárási szabályokat nem állapíthat meg (MHész. 5.§ (8)), A bővítés lehetőségét a beépítési százalék megadásával korlátozhatja. A mérethatár nélküli bővítés nem lehetséges.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, ez egy hatályos, és az építéshatóság által is jól alkalmazott előírás, és csak a pontosítása történik jelen módosítás során, a 2. mondatba bekerül a ’szintterület’ szó.

1.9 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie valamit a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszr.) 2. § alapján a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. Erre tekintettel kérjük az MHész. 5.§ (9) bekezdésében bevezetni kívánt rendelkezés „meglévő értékes növényzet” fogalmát tisztázni, mely meglátásunk szerint olyan környezetvédelmi illetve környezetalakítási vonatkozású, mely építésügyi hatósági eljárás során nem vizsgálható, ugyan akkor a meglévő értékes növényzet, növényállomány nyilvántartó kataszterbe, vagy egyedi elbírálással, településképi vagy környezetvédelmi rendeletbe illeszthető és helyi természeti értékvédelemmel szabályozható. Fontos, hogy a rendelkezés úgy legyen megfogalmazva, hogy egyértelműen eldönthető legyen a burkolat elhelyezhetőségének kérdése.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt. A hatályos Hész-ben több helyen is szerepel, a ’meglévő értékes növényzet”, melynek fogalmát az észrevétel alapján bevezetjük a rendeletbe.

*2. § „26. **Értékes növényzet**: Meglévő értékes növényzetnek minősül az a fás szárú növényállomány, amely nem tartozik az inváziós fafajok közé és törzsátmérője 10 cm feletti.”*

Az észrevétel alapján az MHész 5. § (9) bekezdés utolsó mondata pontosításra kerül:

***„…**Az előkerti burkolt beálló **a lejtő felől építményszerkezettel** körülhatárolt tere tárolóként használható.”*

1.10 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy gépjármű tároló nem rendeltetési egység. A gépjárműtárolókat a rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához meghatározott számban és módon kell kialakítani az OTÉK 42. § alapján. A tároló szintén nem rendeltetés, hanem melléképítmény, vagy helység, utóbbiról a helyi építési szabályzatban rendelkezni nem lehet.

Válasz:

Az Mhész 5. § (11) pontjának Hész-be illesztését korábban az építési hatóság kérte, hogy rögzítsük, hogy a főépületben elhelyezett gépjárműtárolót – pld. teremgarázs – ne kelljen beszámítani a telken kialakítható rendeltetési egységek számába.

1.11 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településkép védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § szerint nem tartalmazhat. Ilyen az épített és a természeti környezet településképi jellemzőinek összessége, mint a természetes környezet, a település megjelenése a tájban, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípus, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, az anyaghasználat és növényzet. Erre figyelemmel kérem, hogy ne iktassák be az MHész. 5.§ (12) bekezdését, melyben a közterületi kerítés anyaghasználatát szabályozza.

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően a bekezdést töröljük, és a következő településképi rendelet módosítása során, abba javasoljuk beépíteni.

1.12 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az MHész. 7. § módosítás a Jat. és a Jszr. szerinti egyértelmű megfogalmazása érdekében vagy tiltó, vagy megengedő rendelkezést tartalmazzon.

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően egy új (9a) bekezdésbe tesszük át a mondat második felét, mely jelen módosítás során egészítette ki a hatályos első mondarészt. Mivel a két mondatrész másról szól, javasolt a külön bekezdés.

„12. § (9a) A város területén csak egyszintes tetőtéri lakás rendeltetés építhető.”

1.13 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az MHész 8. § módosításában bevezetni kívánt kétszintű zöldfelületet az OTÉK a többszintes növényállomány fogalmával rendezi. A szintezettség mértéke a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletben kerültek meghatározásra, melynek a differenciált biológiai aktivás érték számításánál lehet jelentősége a területfelhasználások aktivitás értékének meghatározásnál, a településszerkezeti terv készítésekor. Erre figyelemmel kérjük, fogalmazzák át MHész. 8. § módosítást.

Válasz:

Az OTÉK már nem tartalmazza a növényállomány szintezettséget. A javasolt HÉSZ előírást az ÖTM rendelet alapján a telepítésre vonatkozóan pontosítjuk, kiegészül a 40 db cserjével.

8. § A Rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli kialakítandó zöldfelület minden 150m^2-ére legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombosfa ***vagy 40 db cserje*** *és a telek nem burkolt teljes területén gyep vagy egyéb talajtakaró növényzet telepítése megtörtént. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.”*

1.14 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat övezeti előírásai az ingatlan-nyilvántartási épületfeltüntetési bejegyzésekre nem terjednek ki. Kérjük bevezetni kívánt MHész 11.§ (1), 12. § átfogalmazását.
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) és az R 11. § (1) bekezdések kimondják, hogy a helyi építési szabályzat település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapít meg, a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket tartalmazza.

Válasz:

Az Mhész 11. § (1) bekezdésben és 12. §-ban kiegészítésként szereplő „ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett melléképület” kifejezés nem a tulajdoni lapon szereplő bejegyzésre utal, hanem a földhivatali alaptérképre, mely állami alapadat, és arra készül a szabályozási terv. Tekintettel arra, hogy az éppen hatályos szabályozási tervben az állami alapadat folyamatos változásban van, szükség van utalni az ingatlan-nyilvántartásra, azért is, hogy hangsúlyozzuk, csak a jogszerűen a telken álló melléképületben helyezhető el az előírásban szereplő rendeltetés.

Az észrevételnek megfelelően átfogalmaztuk az előírásokat:

„29. § (4) A kertvárosias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül, vagy a **földhivatali alaptérképen szereplő**, meglévő melléképületben kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.”

valamint

„30. § (3) A falusias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül, vagy a **földhivatali alaptérképen szereplő**, meglévő melléképületben kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.”

1.15 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat – az OTÉK 111. § (1) szerint, annak II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigoríthat – rendelkezései nem terjedhetnek ki az OTÉK IV. fejezetében foglaltak szigorítására, úgymint helység létesítés meghatározására. Erre figyelemmel kérjük, ne iktassák be az MHész 10. § (3) és 13.§ (2) rendelkezéseket.

Válasz:

Az MHész 10. § (3) bekezdés új előírás lenne kisvárosias lakóterület övezeteinél, ezért az észrevételnek megfelelően törlésre kerül. Az MHész 13. § (2) bekezdés hatályos rendelkezés, és csak kiegészítésre kerül a második mondatrészben a „legfeljebb 5 m^2 mértékben” szövegrésszel.

1.16 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a növényzet minőségi, mennyiségi meghatározása környezetvédelmi, vagy településképi előírás. A helyi építési szabályzatban az OTÉK szerinti többszintes növényállomány írható elő. Erre figyelemmel kérjük átfogalmazni az MHész 13.§ (4) bekezdését.

Válasz:

A zöldfelületekre vonatkozó minőségi előírás valóban településképi előírás, de a mennyiségi véleményünk szerint Hész is lehet. Az intenzívebben beépíthető településközpont területeken kifejezetten szükséges, hogy – intenzívebb zöld - fák telepítését is előírjuk a Hész-ben.

1.17 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az MHész 15. § (1) bekezdése és 16. § szakaszában foglaltak ellentétesek az OTÉK 7.§ (2) bekezdésével, ami kimondja, hogy azonos övezeteket azonos jogok és kötelezettségek illetik meg. Továbbá az OTÉK rendelkezéseiben nem ismert az emlékmű építmény.

Válasz:

Az érintett telkekre vonatkozóan speciális helyzetük és beépítésük miatt szükséges az övezeti előírásoktól eltérő szabályokat megfogalmazni. Az önkormányzat új övezet bevezetése és a szabályozási terv módosítása nélkül szerette volna a területspecifikus szabályokat bevezetni. Mivel erre nem ad lehetőséget az OTÉK, akkor az észrevételnek megfelelően módosítjuk az érintett ingatlanok övezeti jelét. Az emlékmű építmény fogalmával kiegészítjük a Hész 2. §-t.

2. § 27. Emlékmű építmény: építészeti vagy képzőművészeti alkotás, amely egy kiemelkedő eseményre vagy nagy hatású, jeles személyre emlékeztet, ennek emlékét örökíti meg.

Az MHész 15. § (1) bekezdése az alábbiak szerint változik:

A Rendelet 49. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

(2a) A Hamzsabég tér Z-0h jelű zöldterületén a (2) bekezdésben felsoroltak mellett elhelyezhető még buszmegálló, buszforduló, parkoló, parkfenntartó és illemhely épület, továbbá szabadtéri színpad is.

Az MHész 16. § második mondata az alábbiak szerint változik:
„…A V-vm övezetben a víziközműszolgáltató egyetértésével, a vízbázis-védelmi szabályok figyelembevételével emlékmű építmény is elhelyezhető.”

1.18 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az MHész 15. § (2) bekezdése nem értelmezhető a „szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési létesítmények és sétautak” elhelyezhetőségének vonatkozásában, egyszerűbb megfogalmazásban az épületek elhelyezését kívánja megtiltani és műtárgyakat engedi elhelyezni.

Válasz:

Tévedés, mert például a műfüves focipálya is építmény, de azt például a város nem kívánja megengedni a DINPIG kérésére is figyelemmel. Az önkormányzat az előírást változatlan formában kívánja megtartani.

1.19 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. § (3) bekezdése alapján beépítési módra vonatkozó rendelkezést építési övetekben lehet meghatározni. Az MHész 15. § (4) bekezdése ellentétes a fenti rendelkezéssel, mert a zöldterületek, beépítésre nem szánt közterületek, ezért erre az övezetre beépítési mód nem határozható meg. Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy a zöldterületi övezetben az OTÉK 27. § (3) alapján a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, ennek figyelembe vételével kérjük a szállás és egyéb szolgáltató jellegű épület (rendezvényterem) elhelyezést megfontolni.

Válasz:

Az MHész 15. § (4) bekezdésben a szabadonálló beépítési mód kifejezést az észrevételnek megfelelően töröljük. A szálláshely és rendezvényterem épületek elhelyezését a hatályos Hész tartalmazza – az érintett zöldterület városi szintű közpark, ahol pld. rendezvényterem funkciójú épület engedélyezési terveivel is rendelkezik a város, a felsorolt rendeltetéseket tehát az önkormányzat nem kívánja törölni.

2. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban : Jszr.) foglaltaknak való megfelelés

2.1 Észrevétel:

A jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszr. 52. § (2)-(3) bekezdései tartalmazzák. (Bevezető rész: Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2017 (II.27.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:)

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, javítjuk a bevezető szöveget, figyelembe véve, hogy a megyei jogú városnak közgyűlése van.

2.2 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a melléklet módosítására Jszr. 1. melléklet 18.7.2. szerinti rendelkezést a kell alkalmazni. (pl.: A HÉSZ 1. melléklete az 1-X. melléklet szerint módosul.) A Jszr. 128. § (2) alapján a mellékletnek cím adható, amelyben a jogszabály tervezetének a mellékletre hivatkozó szakaszában meghatározott szabályozási tartalmát röviden kell megjelölni. (pl.: 1. melléklet: A HÉSZ 1. melléklet módosítása a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.)

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően az MHész 1. § javításra került. Valamint a javaslatnak megfelelően az MHész 1-18. mellékletek címmel ellátása megtörtént.

1. § Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete, SZT-1 jelű szabályozási terve jelen rendelet 1-18. melléklete szerint módosul.

2.3 Észrevétel:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszr. 101. § alapján a rendelet tervezet nem tartalmazhat keltezést, és kihirdetésre vonatkozóan dátumot. A hatálybalépés a rendelet megjelölésébe kerül.

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően az MHész 18. § javításra került:

18. § Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

2.4 Észrevétel:

A Jszr. 118. § (2) bekezdés alapján a jogszabálynak hatályon kívül helyezéséről, a jogszabály hatályba léptető rendelkezésével egy mondatban, egyébként más jogszabályban lehet rendelkezni. A hatályba léptetésről az R. 43. § (1) a) bekezdése szerint kell rendelkezni.

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően az MHész 18. § kiegészítésre került:
„18. § Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.”

3. Észrevétel:

A szabályozási terven az irányadó magánút kialakítási javaslat jelmagyarázata az szabályozási vonalhoz hasonlóan került megjelenítésre.

Válasz:

A jelmagyarázatban a vonal léptékezése rosszul volt beállítva, ezért folytonos vonalnak tűnt, a valójában piros szaggatott vonal; a rajztechnikai hibát javítottuk.

4. Észrevétel:

A 9. melléklet tervlapon a kanyart pontosító szabályozási vonalat kótázni szükséges

Válasz: Az észrevételnek megfelelően kótáztuk a szabályozási vonalat.

5. Észrevétel:

A helyi építési szabályzat mellékletei közül hiányzik az alátámasztó munkarészben 12. területet (Éva u. 72.) módosító szabályozási tervlap melléklet.

Válasz:

Az alátámasztó munkarészben 12. területtel jelzett részterület az önkormányzat kérésére egy szabályozási tervlap kivágaton került ábrázolásra a szomszédos 6. tervezési területtel. Így nem hiányzik a 12. részterület szabályozási terve.

6. Észrevétel:

A 12. melléklet 2. tervlapon szükséges a szabályozási vonallal érintett részen, annak pontos helyét meghatározni a tömbön belül kótázással, valamely „megmaradó” telekhatárhoz képest.

Válasz: Az észrevételnek megfelelően kótáztuk a szabályozási vonalat.

7. Észrevétel:

A 13. mellékleten, 14. melléklet 3. tervlapon az övezethatárt és 14. melléklet 2. tervlapon a szabályozási vonalat szükséges kótázni, amennyiben nem igazodik telekhatárhoz.

Válasz: Az észrevételnek megfelelően kótáztuk az övezethatárt és a szabályozási vonalat.

8. Észrevétel:

A 16. mellékleten az közterület és magánterület határa nem övezeti határvonallal jelölendő.

Válasz: Az észrevételnek megfelelően javítottuk, és szabályozási vonalat jelöltünk.

2. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS BÁNYAFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

1. Észrevétel:

A 15. számú módosítás által érintett területen a csapadékvíz-elvezetés kiépítése miatt záportározó terület kijelölése volt tervezett az előzetes tájékoztatás alapján. Jelen véleményezési anyag, a záportározó pontos helyét nem jelöli ki, csupán övezeti átsorolással teremti meg annak elhelyezési lehetőségét. A módosítás keretében az **Érd 0202 hrsz.-ú ingatlan** egy részének Vt jelű településközpont vegyes területből Z-0a jelű zöldterület övezetbe történő átsorolása tervezett.

Kérem, hogy a továbbtervezés (vízjogi engedélyezés) során a tervezett záportározó kijelölése a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által küldött élőhelyi lehatárolás alapján történjen, a védett fajok pontos elhelyezkedésének figyelembevételével. A Kormányhivatal álláspontja szerint ezen elvek mellett határozható meg a tervezett záportározó kialakításának módja, pontos helye és kiterjedése, a természeti értékek megóvása mellett.

Válasz:

Köszönjük az észrevételt, a tovább tervezés során figyelembe vételre kerülnek az ajánlások.

2. Észrevétel:

A 18. számú módosítás keretében (Érd 24604 hrsz.) mobil vagy épített csónakház, csónaktároló elhelyezhetőségét kívánják biztosítani az Üh jelű üdülőházas üdülőterület megnevezésű övezettel érintett területen. Az ingatlan érintett *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt **ökológiai hálózat pufferterület övezetével** és *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet által meghatározott **tájképvédelmi terület övezetével**. A terület határos *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a **Duna és ártere** megnevezésű (HUDI20034) jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

A módosítással kapcsolatban a véleményezési anyag említést tesz arról, hogy amennyiben a későbbi fejlesztés (végleges csónakház) telekalakítást követően valósulna meg, akkor az Üü-1 övezet paramétereinek módosítására lehet szükség. A Kormányhivatal az építési paraméterek esetleges növelését táj- és természetvédelmi szempontból aggályosnak tartja.

A véleményezési anyagban bemutatott Tanulmányterv a „Magyar Kajak-kenu Szövetség új telephelye az érdi ófalu volt téglagyári területén" című koncepcióterven (2020. február) szerepeltet több olyan fejlesztési elemet (kerékpárút, kalandpark, camping), **amely természetvédelmi szempontból aggályokat vet fel. Kérem, hogy az esetleges továbbtervezés során kiemelt figyelmet fordítsanak a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeken előforduló természeti értékekre és életközösségekre.**

Válasz:

A 24604 hrsz-ú, több, mint 10 ha nagyságú volt téglagyári terület későbbi, Üü-1 övezet szerinti hasznosítása esetén válhat szükségessé a csónakház Dunához közeli, ~ 1000m2 nagyságú területének leválasztása – önálló telekként – a nagyobb fejlesztési területről. Az elképzeléshez akkor majd újabb Szabályozási Terv módosításra lesz szükség, jelen eljárást nem érinti.

Köszönjük a figyelem-felhívást, a véleményezési dokumentációban szereplő lehetséges hasznosítási javaslat, és funkciók a későbbiekben természetesen a környezet és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével pontosíthatók.

Tájékoztatás:

Tájékoztatom, hogy a térképen jelzett kerékpárúttal közel azonos nyomvonalon tervezett Eurovelo 6 kerékpárút területet érintő szakaszára a Kormányhivatal előzetes vizsgálati eljárást folytatott le. Az eljárást lezáró PE-06/KTF/99-15/2018. számú határozatában a Kormányhivatal megállapította, hogy **Eurovelo 6 kerékpáros útvonal Érd – Százhalombatta közötti szakasz – ER-A-5 és SB-A-6 szakaszokkal – tervezett I. nyomvonalváltozatára engedély nem adható.**

3. DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

1. Észrevétel:

15. számú módosítás – 0202 hrsz.:

A víztározó helyének jelölése nem szerepel a tervben. **A tervezett Z-0a övezet kijelölését és a HÉSZ vonatkozó előírásait Igazgatóságunk elfogadja.** Ugyanakkor továbbra is kérjük a korábbi tájékoztatásunkban megküldött élőhelyi lehatárolás és védett fajok elhelyezkedésének figyelembevételét a tározó kialakítása során.

Igazgatóságunk jelen állásfoglalása nem mond ellen a megalapozó munkarészben idézett 1168/1/2017. számú állásfoglalásunknak, az ugyanis egy konkrét telepítési helyszíneket nem tartalmazó anyag alapján, általános megállapításokat tartalmaz. A tervezési területen belül van lehetőség a szikkasztó kialakítására olyan módon, hogy a védett növények megóvása is biztosítható legyen, pl. a 23/A és 23/B erdőrészletek nagyobb területének igénybevételével.

Felhívjuk a Tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a hatályos terveknek megfelelően Vt-6 övezetben maradó területen is nagy számban fordulnak elő védett növények, melyek a későbbi fejlesztések során figyelembe kell venni. Tekintettel a jelenlegi, teljes településre vonatkozó felülvizsgálatra, javasoljuk a Vt-6 övezeti besorolás felülvizsgálatát, a teljes ingatlan zöldterületi övezetbe való átsorolását.

Válasz:

A Tárnoki út végén lévő, ~ 30 ha nagyságú területen – melyen több jelentős méretű önkormányzati ingatlan is található – az önkormányzat településfejlesztési szándéka továbbra is valamilyen – pld. egészségügyi, vagy felsőoktatási intézmény létrehozása. A terület nagysága véleményünk szerint lehetővé teszi, hogy a beépítés a fenti természetvédelmi szempontok figyelembe vételével a védett értékek – zöldterület – megőrzése mellett történjen.

2. Észrevétel:

A 18. számú módosítás – 24604 hrsz, volt téglagyár területe:

Az ingatlan egy része az Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezetébe tartozik, határos a Duna-és ártere elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. **Az üdülőházas üdülőterületen mobil vagy épített csónakház, csónaktároló kialakítását megengedő HÉSZ módosítást és a tervezett 12 m széles út kiszabályozását Igazgatóságunk elfogadja.**

Az alátámasztó munkarészben csatolt tanulmánytervben jelzett néhány szándék (kalandpark, parti kerékpárút, erdőn keresztül tervezett átjárások) természetvédelmi szempontból aggályosak. A hasonló nyomvonalon tervezett Eurovelo 6 kerékpárút nem kapott környezetvédelmi engedélyt. A jelzett esetleges beépítési paraméter növeléssel Igazgatóságunk nem ért egyet.

Válasz:

Az alátámasztó munkarészben jelzett szándékok természetesen a környezet és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével pontosítandók, amennyiben megvalósításuk realizálódik. Amennyiben a Duna mentén korábban tervezett kerékpárút szakaszra gondolnak, az a Szabályozási Terven nem is került jelölésre. A 24604 hrsz-ú, több, mint 10 ha nagyságú volt téglagyári terület későbbi, Üü-1 övezet szerinti hasznosítása esetén válhat szükségessé a csónakház Dunához közeli, ~ 1000m^2 nagyságú területének leválasztása – önálló telekként – a nagyobb fejlesztési területről. Az elképzeléshez akkor majd valószínű, újabb Szabályozási Terv módosításra lesz szükség, jelen eljárást nem érinti.

Tájékoztatás:

2. számú módosítás – 11012 hrsz.:
A megtartandó faállomány tervezett módosításával Igazgatóságunk egyetért, a módosítás a természetbeni állapotoknak megfelelően történik.
Meg kívánjuk jegyezni, hogy a hatályos rendelettel ellentétesen több környező ingatlan területén a megtartandó faállomány megsemmisült.

4. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDÉSZETI FŐOSZTÁLY ERDŐFELÜGYELETI OSZTÁLY

Tájékoztatás:

A digitálisan elérhető dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítás az Érd 0202 hrsz-on érintene *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt.

Továbbiakban felhívom figyelmét, hogy a módosítással érintett Érd 11012 és Érd 24604 helyrajzi számú ingatlan közvetlen közelében is található *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdők.

5. KÖZÉP- DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

1. Észrevétel:

Kérjük továbbá a HÉSZ 21. § (2) módosítását az alábbiak szerint: „A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz **mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is)**, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos."

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően kiegészítésre kerül az előírás.

„9. § (1) A Rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

21. § (2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz ***mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is)****, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos."*

6. PEST MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1. Észrevétel:

A tervdokumentáció szerint adatszolgáltatás hiánya miatt nem állapítható meg egyértelműen a módosítással érintett területek érintettsége a szőlő- és gyümölcskataszteri területekkel.

Mivel a módosító javaslatok egyébként megfelelnek a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*, valamint *Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete* előírásainak, és a településrendezési eszközök módosító javaslatai a *Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció* céljaival sem ellentétesek, ezért **– amennyiben bebizonyosodik, hogy az új beépítésre szánt területek nem érintettek szőlő- és gyümölcskataszteri területekkel, akkor – a tervmódosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Válasz:

Az 1. módosítás szerinti gazdasági terület kijelölés nem hagyható jóvá az OTrT 13. § (1) és (2) bekezdései alapján, míg a telkek részei a gyümölcs- és szőlőkataszternek. Az érintett ingatlanok gyümölcskataszterből való kivonását az önkormányzat megindította az illetékes NÉBIH hivatalnál, melynek kérelmét a végső szakmai véleményezési dokumentációhoz csatoljuk. Amennyiben az állami főépítész más jogszabályi akadályt nem lát a módosítás során, kérjük azzal a feltétellel elfogadni a módosítást, hogy „a kataszterből való törlésről szóló határozat meghozatalát követően léphet hatályba a területre vonatkozó TSZT, HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás” és adja meg a hozzájárulását.

A szőlőkataszteri érintettség is fennáll az újonnan beépítésre szánt területen, az NFK előzetes nyilatkozata alapján. A kataszterből való kivonást az önkormányzat elindítja. A kérelmet a végső szakmai véleményezési dokumentációhoz csatoljuk.

2. Észrevétel:

Kérem a mezőgazdasági térségnek való megfeleltetéshez szükséges számítás pótlását, valamint a Trtv. 38. §-ának való megfeleltetés pótlását az új beépítésre szánt területek vonatkozásában.

Nem tartalmazza a dokumentáció *a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet* előírásainak való megfeleltetést, ami az agglomerációs települések esetében a sajátos megyei övezeteknek való megfelelést jelenti. Érd az Innovációs-technológiai és a Logisztikai fejlesztés támogatott célterülete övezetének részét képezi. Kérem, hogy az erre vonatkozó elemzéssel is egészítsék ki az egyeztetési dokumentációt.

Javaslom a tartalomjegyzéket a 106. oldal helyett a dokumentáció elejére tenni.

Válasz:

A kérésnek megfelelően a számítást elvégeztük, és azzal kiegészítettük a tervdokumentációt.

A tartalomjegyzéket a kérésnek megfelelően áthelyeztük a dokumentáció elejére.

Tájékoztatás:

A jóváhagyásra kerülő dokumentáció 20. oldalán a DINPI adatszolgáltatásának hiányára utal a terv. Ezúton tájékoztatom, hogy a Lechner tudásközpont ez év elején lehetőséget biztosított a települési önkormányzatok számára a megyei, valamint a kiemelt térségi területrendezési tervek térinformatikai állományának a letöltésére, így az adatcsomagban – remélhetőleg – az ökológiai hálózat övezetei is megtalálhatók lesznek.

7. BUDAPEST FŐVÁROS

Tárgyi, tervezett közlekedési és egyéb változások összességükben Budapest közlekedési helyzetére nem gyakorolnak majd érdemi hatást, azonban az alábbiak megfontolását javaslom:

1. Észrevétel:

- Janka utca szabályozási vonalának felülvizsgálata - a módosítással egyetértek, de javaslom, hogy a tervezett járdába ne kerüljön kandeláber.
- Tárcsázó u. déli részen a szabályozási vonal korrekciója - a módosítással egyetértek, de javaslom, hogy a tervezett járdába ne kerüljön kandeláber.
- A Papi-földek záportározó tó környezetében tervezett módosítások és a Sárd útról bevezető út kiszabályozása - az Lk-2 építési övezetben kerékpárok tárolására alkalmas helyiséget is szükséges kialakítani a gépjárműtárolón kívül. A tervezett 16 m széles szabályozási szélességű kiszolgáló úton javaslom, hogy a tervezett járdába ne kerüljön kandeláber.

Válasz:

A Janka utca 7 méter közterületi szélességű szakaszán nincs lehetőségünk áthelyezni a közvilágítási oszlopot, azonban a 9 méteres szakaszán és a Tárcsázó utcában a véleménynek eleget téve az 1 méter széles padkába áthelyezzük azt. A 16 méteres szabályozási szélességű kiszolgáló úton pedig a parkolóállások közötti zöld szigetekbe helyezzük át a közvilágítási oszlopokat.

Kerékpár tárolására alkalmas helyiség kialakítását nem írhatja elő a Hész, azt az OTÉK szabályozza.

2. Észrevétel:

- Egybefüggő zöldfelületek növelése érdekében az összes településközponti vegyes (Vt) övezetben - javaslom, hogy a módosításban szerepeljen az is, hogy az épületen belüli parkolók kialakítása során, amennyiben az épületen belül máshol nincs rá lehetőség, itt legyenek kialakítva kerékpárok tárolására alkalmas területek. Továbbá a Vt övezetekben kötelezően legyen előírva közterületen kialakítandó kerékpár támaszok elhelyezése intézmények, kereskedelmi egységek esetén.

Válasz:

Egyetértünk a felvetéssel, de a hatályos HÉSZ 31. § (8) bekezdése lakásonként min. 5m^2 tárolót ír elő, mely betöltheti a kerékpár tároló funkciót.

1. Észrevétel:

- A 17946/2 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása a Zámori út – Fehérvári út csomópontjában körforgalmi csomópont kialakítása miatt - egyetértek az egy ütemben történő négyágú körforgalom kialakításával, abban az esetben is, ha ezzel együtt nem épül ki a csatlakozó út a 7-es számú főút elkerülő szakaszához. Kerékpáros infrastruktúra kialakításához szükséges helybiztosítást javaslom megvizsgálni a Fehérvári úton.

Válasz:

Szakmailag egyetértünk a Fehérvári úton való kerékpárforgalmi létesítmények elhelyezhetőségének és a számára szükséges hely biztosításának vizsgálatával. Jelen módosítási programnak ez nem része, javasoljuk a következő módosítás alkalmával a vizsgálat elvégzését.

8. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY, FÖLDÜGYI OSZTÁLY

Tájékoztatás:

A tárgyi tervel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 10.307/2020. számon adott ki előzetes véleményt, melyben hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakra hivatkozva nem járultam hozzá a 078/17-18 és 078/170 hrsz-ú ingatlanok gazdasági övezetbe történő átsorolásához. A jelen véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltak alapján azonban a 078/170 hrsz-ú terület 2 ha nagyságú részterületének végleges más célú hasznosítása korábban engedélyezésre került, ezért az engedély érvényességi idejének vizsgálata érdekében megkereséssel fordultam az engedélyt kiadó földhivatali osztály felé. Tekintettel arra, hogy az engedély kiadására 2017 szeptemberében került sor, valamint arra, hogy az ortofotó tanúsága szerint a termőföld igénybevétele részben már megtörtént, a fent hivatkozott számú véleményemet módosítom, és nem emelek kifogást az érintett terület övezeti átsorolásával szemben.

A tervben szereplő további területekkel kapcsolatban a 10.307/2020. számú véleményben foglaltakat a továbbiakban is maradéktalanul fenntartom.

9. BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Tájékoztatás:

Tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 17. sora alapján a műemlék, műemléki terület, nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhely és régészeti védőövezet, világörökségi terület és világörökségi várományos terület vonatkozásában az örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, településük esetében a Pest Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1051 Budapest, Sas u. 25.) rendelkezik véleményezési jogkörrel.

10. PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Tájékoztatás:

A településfejlesztés során megvalósuló, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

- A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

- A 19. § (1) bekezdés szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

- A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 09.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 14. sora alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

11. BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tájékoztatás:

A BFKH nyilvántartása szerint Érd közigazgatási területén belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Ásványvizes kutak:

- B-61 OKK számú kút (ásványvíz külső – fürdési célú és belső – ivási célú – felhasználásra) engedély szám: 166-8/OTH/2011
- B-96 OKK számú kút (ásványvíz külső – fürdési célú és belső – ivási célú – felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/02829-6/2017.

Gyógyvizes kút:

- B-60 OKK számú kút (külső – fürdési célú – felhasználásra) engedély szám: 147/OTH/2010

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásvány- és gyógyvizes kutak védőterületét, védőidomát a tervezés során figyelembe kell venni.

12. PARTNERSÉGI ÉSZREVÉTEL: MILASSIN GERGELY – ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

1. Észrevétel:

A 2021-es OTÉK módosítással a gépjárművek elhelyezése egyre inkább szigorodott, így a folyamatban lévő tervezési munkákat is érinti.

1. Az Érd Aszfaltozó utca 1-3. számú telken lakóházat tervezünk.

A hatályba lépett módosított OTÉK 42 § (2) pontja szerint az OTÉK melléklet alapján meghatározott parkoló számot 1,5x-es értékkel kell figyelembe venni lakások létesítése esetén.(1,5 db/lakás)

Az Érd 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelete alapján az OTÉK-ban meghatározott parkolószám 1,5x-es értékét kell figyelembe venni, azaz lakásonként 2,25 db parkoló/lakás létesítendő.

Kérdésem, hogy várható-e a HÉSZ-ben meghatározott többlet parkoló biztosításának törlése a HÉSZ-ben a fenti halmozott érték miatt, ha igen körülbelül időben mire lehet számítani?

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően a következő módosítást javasoljuk a hatályos Hész 11. § (1) bekezdés első mondatában:

„11. § (1) **A négy lakásnál kevesebb önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén** az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK szerint előírt mennyiségű gépjármű elhelyezési lehetőség másfélszeresét**,** egyéb esetekben az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül, melyeket a (7) bekezdés, valamint a 29. § (15) bekezdése szerint kell kialakítani. …”

2. Észrevétel:

2. A település egyértelmű érdeke és talán a z Építtetőé is, hogy minél több parkoló valósuljon meg magán területen. Javaslom ezért, hogy amennyiben a HÉSZ a fentiek miatt módosításra kerülne, a 31. §-t célszerű lenne kiegészíteni az alábbi ponttal (új 12. pont).

A Városközponti terület egyedi szabályai között helyesen ez jelenleg is szerepel. Az Alközpontra is kiterjeszthető lenne:

31. § (12) Az (5) a) és c) pontjában meghatározott területeken a Vt-4, Vt-5, Vt-4/a és Vi-1 építési övezetben terepszint alatt az építési hely az egész telek.

A **HÉSZ** a Városközponti területen jelenleg is tartalmazza a fenti rendelkezést.

Véleményem szerint a fenti pont kiegészítéssel az alközpontban is lehetőség nyílna nagyobb számú parkoló létesítésére.

Jelenleg érvényben lévő HÉSZ

XIV. Fejezet
Egyedi területek sajátos előírásai
56. A Városközpontra vonatkozó előírások

59. § (1) A Városközponti terület lehatárolása a 31. § (5) bekezdés c) pontjában, valamint az 5. mellékletben található.

(5) A Vt-4, Vt-5, Vt-4/a és Vi-1 építési övezetben terepszint alatt az építési hely az egész telek.

Válasz:

Az észrevételnek megfelelően az alábbi előírást javasoljuk, melynek hatására törlésre kerül az 59. § (5) bekezdése.

31. § (13) Az (5) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott Városközpont és Parkvárosi Alközpont területén a Vt-4, Vt-5, Vt-4/a és Vi-1 építési övezetben terepszint alatt az építési hely az egész telek.

13. PARTNERSÉGI ÉSZREVÉTEL: GÖNTÉR-FERENCZI ANDREA- ZÖLDHATÁR KOMPOSZT NONPROFIT KFT.

1. Észrevétel:

A szikkasztóhoz nem nagyon tudok hozzászólni, de a Néra utcai lakóövezettel kapcsolatban ezek lennének az észrevételeim:

- a 02/20 hrsz-en belüli utat továbbra is 12 m-nek jelölik, szerintem ezt csökkenthetnénk (ez a szaggatott piros jelölés kialakítandó magánút javaslatot jelent-nem kötelező érvényű)

- a kül- és belterület határát (fekete szaggatott vonal) szerintem már most módosítani kellene, bár még a belterületbe vonási folyamat nem kezdődött meg.

Válasz:

A 12 méter széles jelölést csökkenthetjük 10 méteresre is, azonban abban a szélességben az egyoldali járda és az egyoldali nyílt árkos csapadékvíz elvezetés mellett nem lesz lehetőség zöld sáv kialakítására. Javasoljuk meghagyni 12 méter szélességben, mivel úgy egy sokkal élhetőbb környezet alakítható ki.

A belterület határa nem módosítható, amíg nem kerül belterületbe a terület, tervezett belterület határt viszont jelölünk a szerkezeti és szabályozási tervlapokon.