

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ KÉPVISELŐJE

Dévényi János	ügyvezető igazgató
Jeffrey D. Kimball	kereskedelmi igazgató

KÉSZÍTETTÉK:

Koszorú Lajos	vezető településtervező	(TT/1 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
Vizi Kata Veronika	okleveles építész		Város-Teampannon Kft.
Imre Diána	tájépítésmérnök		Város-Teampannon Kft.
Tokai Gábor	tájépítésmérnök		Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga	településtervező		Város-Teampannon Kft.

SZAKTERVEZŐK:

Rhorer Ádám	közlekedésmérnök		Közlekedés Kft.
Orosz Ágnes	közlekedésmérnök		Közlekedés Kft.
Hanczár Emőke	okleveles városépítési szakmérnök		Kész Tervező Kft.
Hanczár Gábor	okleveles építőmérnök		Kész Tervező Kft.
Tóth Domonkos	okleveles építőmérnök		Kész Tervező Kft.
Zathureczky Miklós	okleveles építőmérnök	(MK 01-7959; KÉ-VA)	Orient 9001. Kft.
Kelemen Gábor	okleveles üzemmérnök	(MK 01-7958; KÉ-VA)	Orient 9001. Kft.
Farkas Csaba	okleveles építőmérnök	(MK 01-7573; KÉ-VA)	Orient 9001. Kft.
Szabó Dániel Péter	tájépítésmérnök		Megaterra Kft.
Dr. Szabó Péter	okleveles talajtani szakmérnök	(01-6522)	Megaterra Kft.
Dr. Várkonyi Tibor	levegőtisztaságvédelem szakértő	(13-13856)	Megaterra Kft.
Szabó István	okleveles környezetmérnök	(07-0265)	Megaterra Kft.
Gergely Attila	okleveles biológus		Megaterra Kft.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

LOACKER HOLDING KFT.
LOGISZTIKAI KÖZPONT
ÉRD

MEGRENDELŐ

Loacker Holding Vagyonkezelő Kft.
1095 Budapest, Hídépítő u. 15.

GENERÁLTERVEZŐ

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	11
2. JELENLEGI ÁLLAPOT	13
2.1. ELHELYEZKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK	13
2.2. TÁJI TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	13
2.3. AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA	14
2.4. SZOMSZÉDOS TERÜLETEK BEMUTATÁSA	18
2.5. INFRASTRUKTÚRA ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG	34
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMA	36
3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	36
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	37
3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	39
3.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	43
4. A FEJLESZTÉS TARTALMA	45
4.1. A FEJLESZTŐ CÉLJAI	45
4.2. VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK	46
4.3. URBANISZTIKAI SZEMPONTOK	46
4.4. ELŐKÉPEK	48
5. TERVELŐZMÉNYEK	59
5.1. A BERUHÁZÓ ÁLTAL FELVÁZOLT PROGRAM	59
5.2. VÁZLATTERVI OPCIÓK	60
5.3. IPARVÁGÁNY ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	62
5.4. TOLMÁCS UTCA KIÉPÍTÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	64
6. JAVASLATOK	66
6.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A SZABÁLYOZÁS JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	66
6.2. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	67
7. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	76
7.1. ZÖLD INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS	76
7.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS	77
7.3. KÖZMŰFEJLESZTÉS	77
7.3.1. VÍZELLÁTÁS	77
7.3.2. VÍZELVEZETÉS	78
7.3.4. FÖLDGÁZELLÁTÁS	79

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

7.3.5. MEGÚJULÓ ENERGIAELLÁTÁS	79
7.4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS	80

8. VÁRHATÓ HATÁSOK 80

8.1. A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME	80
8.2. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	80
8.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	81
8.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM	81
8.5. HULLADÉKKEZELÉS	82
8.6. SZENNYVÍZ ÉS SZENNYEZETT ESŐVÍZKEZELÉS	82
8.7. ÉLŐVILÁG VÉDELME	82
8.8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	82

9. MELLÉKLETEK 82

1. SZ. MELLÉKLET	82
2. SZ. MELLÉKLET	82
3. SZ. MELLÉKLET	83
4. SZ. MELLÉKLET	83



1. Kiváló közúti kapcsolatok, M6, 7-es főút



2. Vasúti pálya közelsége, Püsztaszabolcsi vasútvonal

1. BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv az Érd, 091/6, 091/4, 091/34, 091/146, 091/144 helyrajzi számú telkekre és azok szűkebb környezetére terjed ki. Megrendelője Dévényi János, a 100%-ban osztrák tulajdonban lévő, jelenleg Magyarországon három telephellyel bíró Loacker Holding Kft. ügyvezető igazgatója. A "Loacker csoportot" alkotó anyacég és testvérvállalatai sok évtizedes EU tapasztalattal rendelkező, elismert nemzetközi céghálózat. A magyar telephelyeken acél-, színesfém, elektronikai és csomagolási hulladék (üveg, fa, műanyag) átvétel és feldolgozás, valamint speciális hulladékok átvétele és továbbszállítása történik. A megrendelő szándéka egy új telephely megvalósítása a felsorolt ingatlanokon, azon belül is egy irodaépület, egy műhely és három csarnoképület, az azokhoz csatlakozó burkolt felületek és további kb. 1 ha kiterjedésű vashulladék-tároló-rakodó burkolt terület telepítése, melyhez szükséges az ingatlanokat érintő hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

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

Hatály és értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

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

10. Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

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

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

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

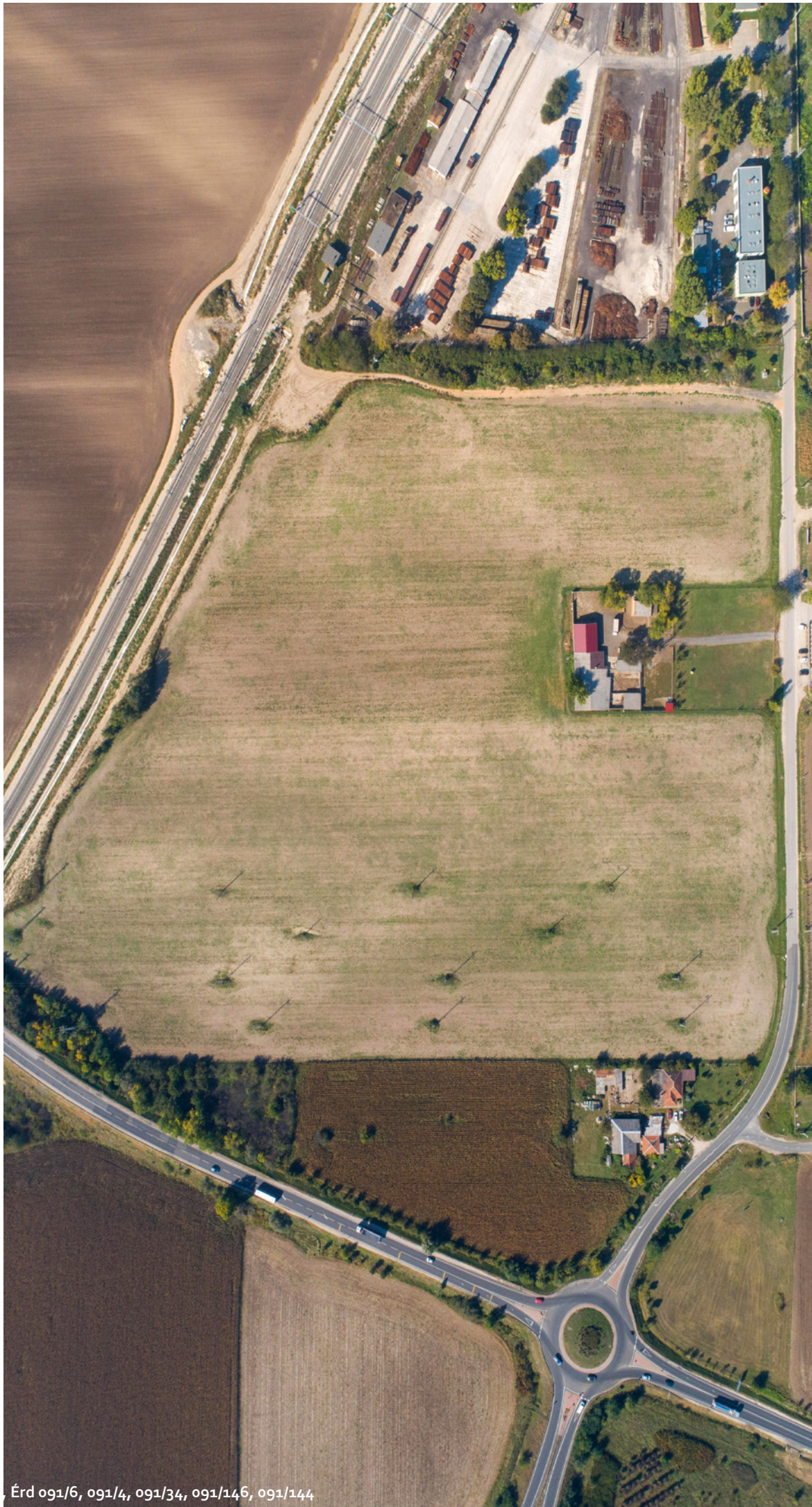
(4) * A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével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

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

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

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

A tanulmányterv a rendelet 15. §-ában felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének pozitív döntése esetén Érd város településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását irányozza elő, melyben biztosíthatja a fent említett hrsz.-ú ingatlan területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót és beépítést.



Érd 091/6, 091/4, 091/34, 091/146, 091/144

2. JELENLEGI ÁLLAPOT

2.1. ELHELYEZKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK

Tervezési terület:

2030 Érd, Tolmács u. (hrsz: 091/4, 091/6, 091/34, 091/144, 091/146)

A tervezési terület Érd belterületének déli határán, de már külterületen helyezkedik el. A mihálytelepi városrész délnyugati szegletében az öt telekből álló tervezési terület összesen 95 022 m² területű. A telkeket a 7. sz. főút, a pusztaszabolcsi vasútvonal, a Tolmács utca, valamint a Tolmács utcához kapcsolódó 099/2 helyrajzi számú út (jelenleg földút) keretezi. Az M6-os autópálya lehajtója kb. 200 m-re, az Ercsi út és a 7. sz. főút csomópontja nagyjából 500 m-re, Érd vasútállomás 700 m-re található. A terület közlekedési adottságai kitűnőek. A tervezési terület települési pozícióját tekintve az Érdre bevezető tengelyek közül az egyik meghatározó forgalmú út mentén helyezkedik el a vasúti pálya közvetlen szomszédságában. A vasúti kiszolgálás lehetősége és a megfelelő közúti kapcsolatok az új telephely kialakítása szempontjából kiemelkedően fontosak. A legközelebbi lakott területek is minimum 400 m-re fekszenek az északi telekhatártól. A terület országos főúthálózati kapcsolatát a 7. számú főút Érd belterületét délről elkerülő szakasza biztosítja. A főút 2x1 sávós, külterületi jellegű. Átlagos napi forgalma 13000 Ej/nap, a mértékadó óra forgalom (MOF) 1275 E/óra, az út kapacitáskihasználtsága 64 %-os.

A 7. számú főúthoz a tervezési területtől délre körforgalmú csomópontban csatlakozik a 6. számú főút, a körforgalom a főutak és az M6 autópálya csomópontrendszerének része. Az M6 autópálya biztosítja a terület megközelítését a 8 km távolságban levő Mo felől, amelyen az összes sugárirányú gyorsforgalmi és főút elérhető. A M6 autópálya forgalma 28700 Ej/nap, kapacitáskihasználtsága alacsony: 42 %-os. Az M6 csomópontrendszernek a 7. számú főúton, a 6-os főúti csomóponttól 300 méterre nyugatra levő, körforgalmú alcsomópontjába csatlakozik észak felől a Tolmács utca, a Loacker terület közvetlen megközelítő útja. A Tolmács utca 2x1 sávós, az út menti ipari területek és Érd vasútállomás kapcsolatát biztosítja a főúthálózat felől.

A Tolmács utcának a 7. számú főúti körforgalomhoz csatlakozó szakasza megfelelő paraméterekkel kiépült, további szakaszain szélesítés illetve a Velencei úthoz csatlakozó végén új út építése szükséges a Mikroline Kft. tervei szerint, melyet a dokumentum a 5.4. fejezetben ismertet. Az út fogja biztosítani Érd vasútállomásnak a 30 számú vasútvonal rekonstrukciójához kapcsolódó átépítése keretében, az állomási előtér és P+R parkoló megközelítését. Az út tervezett keresztmetszete is 2x1 sávós, 7,0 m széles útpályával, nehéz teherforgalomra alkalmas kialakítású.

2.2. TÁJ TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

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

A tervezési terület északi telekhatára mellett hidrogeológiai védőterület határa húzódik. A földtani közeg és a termőföld védelme szempontjából a tervezési területen nem található bányatelek, sem ásványi nyersanyag lelőhely. A talajvíz a térségben 4-6 m mélységben található. A tervezési területtől nyugatra található vasútvonal mind két oldalán vízelvezető árok található.

A terület jelenleg beépítetlen, azonban a környezetének átalakulása folytán a város fejlesztési tartalék területeként kezelik mind a fejlesztési tervek és mind a településrendezési eszközök. A síknak tekinthető hosszú parcellákon jelenleg szántóművelés folyik. Az ott található növényzetet főképp szántóföldi gyom fajták (*Sorghum halense*, *Chenopodium*

rubrum, Ajuga reptans, Echium vulgare, Solanum nigrum) és a bolygatott területekre jellemző fás-és lágyszárú növények (Juglans regia, Prunus cerasifera, Sambucus nigra, Robinia pseudoakacia, Ulmus minor, Prunus avium, Crataegus monogina, Morus alba, Populus nigra, Fraxinus sp.) alkotják. A vasút mentén egy honos facsoport, valamint a 7-es elkerülő út és a vasút kereszteződésétől kelet felé egy összefüggő cserjés erdőfolt található. A tanya területén van néhány értékesebb idős fa. A terület északi határán a földúttól északra a Tolmács utca és a vasúti logisztikai területek között egy karakteres 3- 4 m széles erdősáv van, mely jól tagolja a már meglévő és telepítendő telephelyeket. A tervezési területtel szemben a Tolmács utca túl oldalán egy kb 10 hektáros kajsziparack ültetvény található.

A Tolmács utcában egy hiányos lepényfa (Gleditsia triacanthos) fasor nyomai lelhetőek fel. A helyszínelés alapján (2018. dec.04) tervezési területen védett növényfaj és állatfaj potenciális élőhelye nem fordul elő. A tervezés kapcsán környezeti hatástanulmány készült. Ez a dokumentum az egyes táji, természeti, környezeti, adottságokat részletesebben bemutatja.

2.3. AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a 091/4, 091/6, 091/34, 091/144, 091/146 helyrajzi számú telkekből áll, összterülete 95022 m². Észak-kelet- dél-nyugati tájolású, közel sík terület, mely a vasúti pálya felé lejt. Északról a 099/2 helyrajzi számú út (jelenleg földút), gázfogadó, és a MÁV- Thermit Kft. tulajdonában lévő ingatlan, valamint keletről az Érd centrumába vezető Tolmács utca, Délről a 091/124 helyrajzi számú telek, a 7. számú főút, valamint nyugatról a vasúti pálya és az érdi vasútállomás területei határolják. A terület északi és nyugati határán hidrogeológiai védőidom szegélye húzódik.

091/6 hrsz.-ú ingatlan

A 26528 m² nagyságú telken nem található építmény. A tervezési területet több ponton is érinti az önkormányzati beruházás keretein belül megvalósuló Tolmács utca útpályájának felújítása. Ennek kapcsán a 099/2 helyrajzi számú út leburkolásra és kiszélesítésre kerül, annak keleti végén nyílt csapadékvíz tározó létesül, így az ingatlanból bizonyos területek kiszabályozásra kerülnek.

091/4 hrsz.-ú ingatlan

Az 13 773 m² nagyságú telken jelenleg két, kerítéssel körülvárt terület található. A telek belső része felé elhelyezkedő lekerített területen jelenleg több építmény is van, ezek földszintesek, lakó, vagy mezőgazdasági- állattartási- raktározási funkciót szolgálnak. A kerítés áttört, az épületekre jellemző anyaghasználat szerint meg lehet különböztetni nagytáblás fémlemezzel burkolt melléképületeket, valamint vakolt felületű főrendeltetésű épületeket. Az ingatlanon több fából készült tároló is található.

Az előbb említett Tolmács utcai pályafelújítás ezt a telket is érinti, így a lenti ábrán jelöltek szerint ennek az ingatlandnak is módosul a telekhatára.

091/34 hrsz.-ú ingatlan

A 31262 m² nagyságú telken jelenleg nem áll építmény, nem található értékes, megtartandó növényállomány. A déli telekhatár mentén villamos légvezeték húzódik, jelenleg bányaszolgalmi joggal érintett terület.

091/146 hrsz.-ú ingatlan

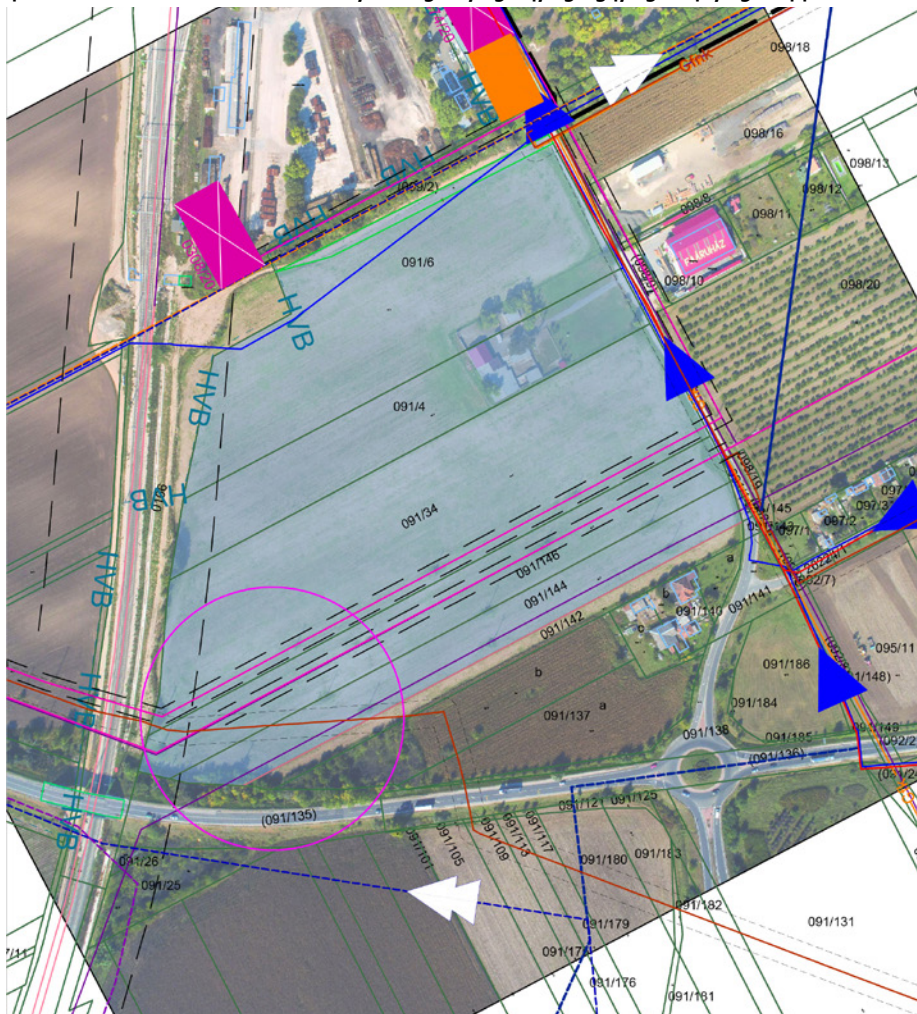
A 13245 m² nagyságú telken jelenleg nem áll építmény, nem található értékes, megtartandó növényállomány. Az északi telekhatár mentén villamos légvezeték húzódik, valamint szénhidrogén szállító vezeték szolgalmijoggal érintett területe helyezkedik el a telek dél-keleti sarkában.

091/144 hrsz.-ú ingatlan

A 10213 m² nagyságú telken jelenleg nem áll építmény, nem található értékes, megtartandó növényállomány. Szénhidrogén szállító vezeték szolgalmijoggal érintett területe helyezkedik el a telek dél-keleti sarkában.



4. A tervezési terület főbb méretei, Érd 091/6, 091/4, 091/34, 091/146, 091/144



5. A tervezési terület közművekkel való érintettsége



6. 091/34, 091/146 hrsz ingatlanon áthaladó 22 kV-os légvezetékek és oszlopaik



2.4. SZOMSZÉDOS TERÜLETEK BEMUTATÁSA





10. A tervezési terület Érd külterületén, a Tolmács utca- 7-es sz. főút - vasút által határolt tömbben fekszik



11.- 13. A tervezési terület északi telekhatára melletti területek: 099/2 hrsz-ú földút, gázfogadó és MÁV-Thermit Kft. irodaépülete



14. A tervezési terület és a MÁV - Thermit Kft. épületei között húzódó 25 kV-os légvezeték



15. - 16. Szomszédos terület: a MÁV Thermit Kft. épületei



17. - 18. Ipari funkciók a Tolmács utca mentén





19. A tervezési területtel szomszédos területek





20. - 22. A tervezési területtel szomszédos Krause Kft. telephelye a Tolmács utca keleti oldalán helyezkedik el



23.- 24. A Tolmács utca keleti oldalán lévő tűzifa kereskedés és faáruház



25. Tűzcsap Tolmács utca nyugati oldalán húzódó árokban



26.-27. A 091/140 hrsz-ú ingatlanon lévő építmények





28. A tervezési terület átnézeti drónfotója nyugatról





31. Földkúppal lezárt csónkavágány a tervezési terület közelében

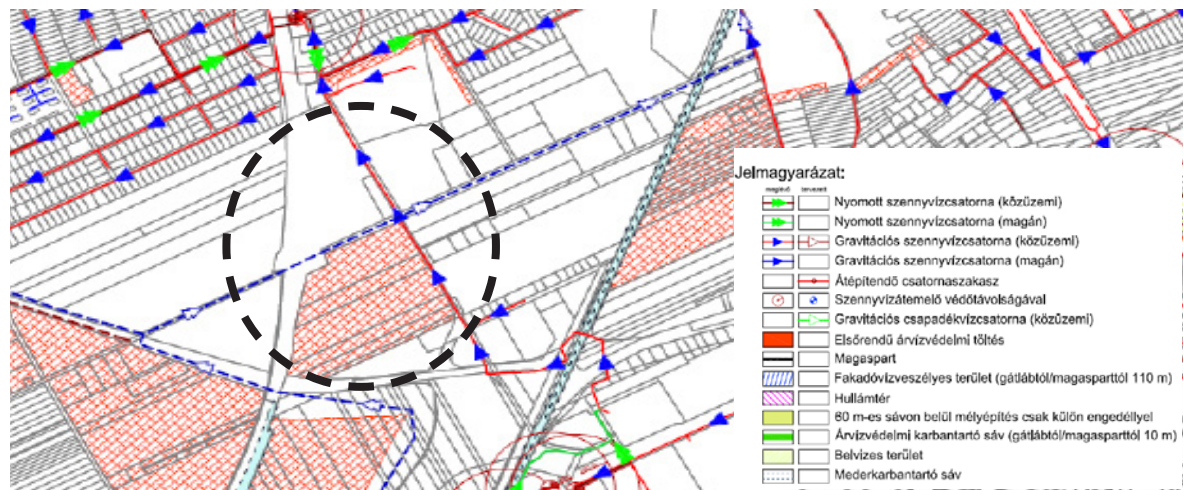
2.5. INFRASTRUKTÚRA ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A hálózati ábrák a Helyi Építési Szabályzat alátámasztó munkarészének anyagából készült kivágatok, melyek a terület közműhálózati összefüggéseit mutatják.

Az öt telekből álló tervezési terület teljeskörű közműellátásának a telkek összevonását követően nincs akadálya. Jelenleg az alábbi ábrák szerint a dél-nyugati részen egy nagynyomású földgázvezeték és a 091/34, 091/144 és 091/146-os hrsz-ú ingatlanokon 22 kV-os légvezetékek haladnak keresztül. A terület északi és nyugati telekhatárán halad a hidrogeológiai védőidom határvonala. A vasút és a tervezési terület találkozásában villamos trafó, a szomszédos 0105 hrsz-ú ingatlanon transzformátor, valamint egy gázfogadó található, attól nyugatra nyílt csapadékvíz tározó létesül az Önkormányzati Tolmács utcát érintő fejlesztési tervei szerint. A vasúti pálya két oldalán szikkasztó árok van.

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

Vízvezetés

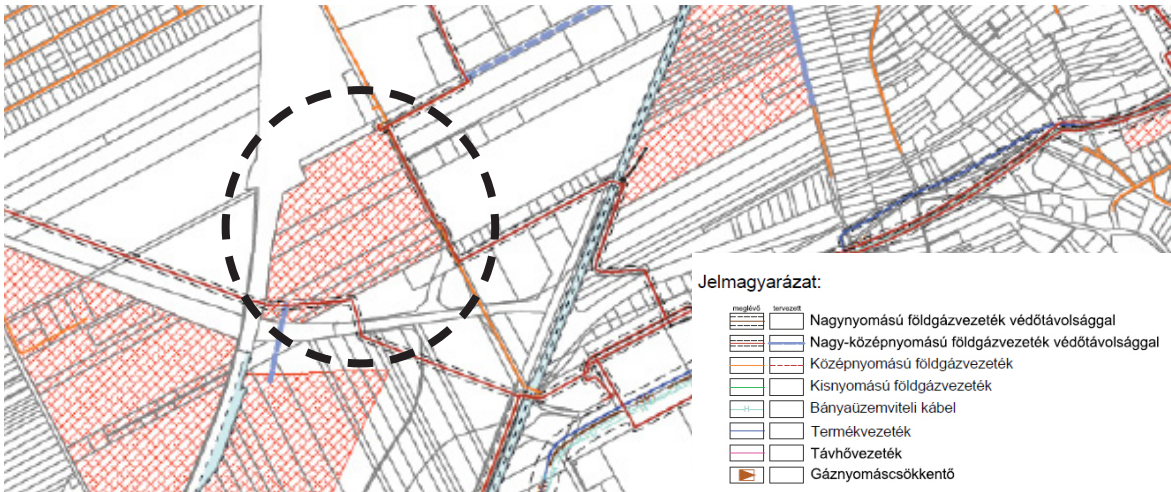


Ivóvíz hálózat



VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Földgázellátás



Villamos energia ellátás



Elektronikus hírközlés



3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TARTALMA

3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A 214/2014. (IX. 18.) számú, Érd Megyei Jogú Város Közgyűlésének határozatával elfogadott Településfejlesztési Koncepció (2014-2030) tartalmazza a város hosszú távú fejlesztési szándékait. Érd általános, átfogó jövőképét három részre bontva taglalja tovább a dokumentum. Külön foglalkozik Érd társadalmi jövőképével, Érd gazdasági jövőképével, valamint Érd táji, természeti, épített környezetének, környezetvédelmének és szolgáltatásainak jövőképével.

A társadalmi jövőkép mindhárom megállapítása szervesen kapcsolódik jelen dokumentumban megfogalmazott célokhoz:

- A helyi és járási igényeket kiszolgáló, korszerű és hatékonyan működő oktatási, egészségügyi és szociális intézményrendszerrel rendelkezik, mely minőségi és teljes körű szociális szolgáltatásokat nyújt mind a településen élők, mind a környékbeli polgárok számára.
- A város az érdi lakosok kulturális, közösségi és közművelődési igényeit kielégítő infrastruktúrával rendelkezik és olyan minőségi kulturális szolgáltatásokat nyújt, melyek a járás lakosainak elvárásaihoz is igazodnak.

A gazdasági jövőkép négy megállapítása áll kapcsolatban a jelen dokumentumban megfogalmazott célokkal:

- Stabil gazdasági alapokkal rendelkező kertváros, mely biztosítja a város és az itt letelepült vállalkozások folyamatos fejlődését és versenyképességének növekedését.
- Fejlett helyi munkaerőpiaccal rendelkezik, bővül a munkahelyek száma, mely lehetővé teszi, hogy az itt élő, magas képzettségűek helyben vállaljanak munkát, illetve a környező településekről is növekvő számban fogad be munkavállalókat.
- Jelentős foglalkoztatási és növekedési potenciállal bíró KKV szektor van jelen a városban, mely erős, stabil, jó tőkeellátottságú kis- és középvállalkozásokat jelent.
- Erős partnerségi kapcsolatokkal rendelkezik.

A táji, természeti, épített környezetének, környezetvédelmének és szolgáltatásainak jövőképére vonatkozó megállapítások közül az alábbiak egyeznek a tanulmányban foglaltakkal:

- Megőrzi kertvárosias hangulatát, de biztosítja egy „nagyváros” ellátási színvonalát a városrészekben az alközpontok üzemeltetésével, a kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek működtetésével.
- Mennyiségi és minőségi belső úthálózattal rendelkezik, mely lehetővé teszi a város egyes szakaszain a túlterheltség megszűnését, biztosítja a városrészek közötti átjárhatóságot.

A megfogalmazott, elérni kívánt jövőbeli állapot érdekében rögzíti a koncepció a településfejlesztési elveket, melyek közül az alábbiak egyértelműen egyeznek a jelen dokumentumban megfogalmazott elvekkel:

- A város épített és természeti környezeti adottságaira alapozott fejlesztés és rendezés
- Regionális (térégi, elővárosi) kapcsolati szerepkör erősítése, a két vasúti fővonalra és az intermodalitásra alapozva
- Nemzetközi és országos közlekedési hálózatok harmonizálása a településfejlesztéssel és városi közlekedéssel
- Makroregionális (transzeurópai) kapcsolati súlypontiságból eredő gazdaságfejlesztési potenciál kiaknázása, a logisztikai központi szerep fejlesztése

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

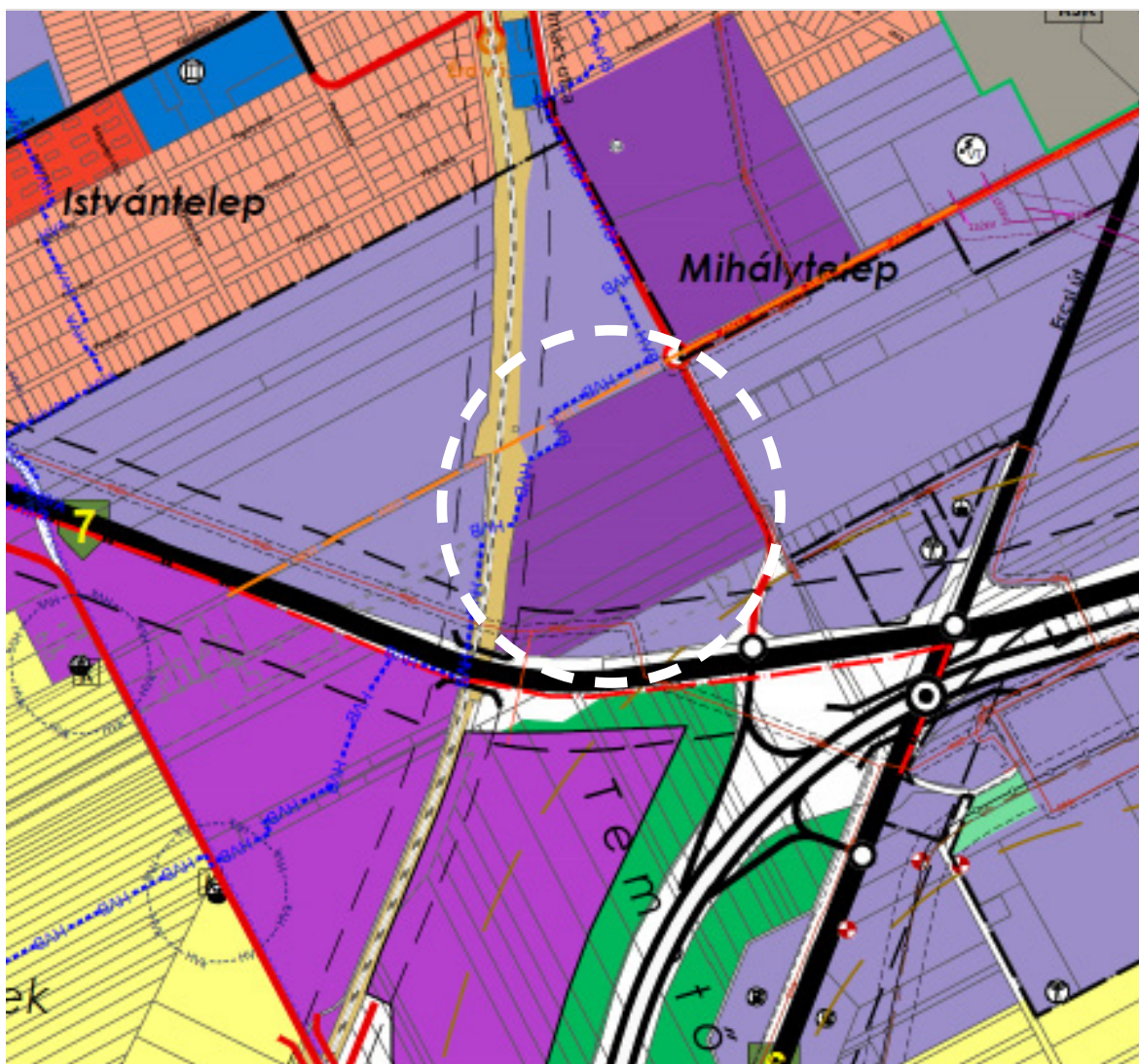
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

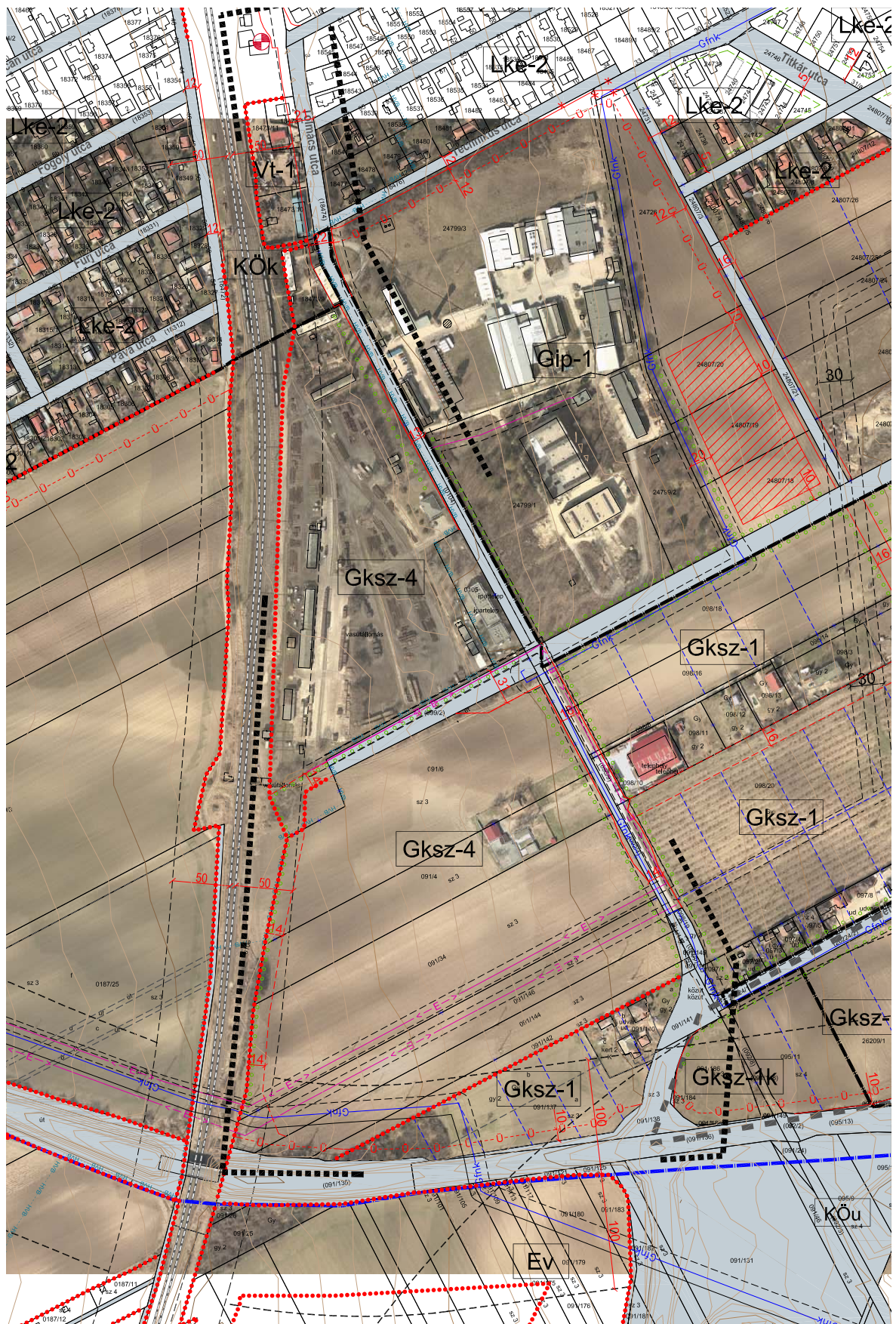
A tervezési terület az 53/2016. (III.24.) számú, Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által elfogadott Településszerkezeti Tervben Ipari terület övezet része, ahol a maximális beépítési sűrűség mértéke 1,5. A Tolmács utcától keletre, a vasúti területektől északra és nyugatra, valamint a tervezési terület déli telekhatárán túl közvetlen szomszédságban áll kereskedelmi szolgáltató területekkel. A tervezési területtől körülbelül 400 m távolságra kertvárosias lakóterületi övezet található.

A Településszerkezeti Terv az alábbi leírást fogalmazza meg az *Ipari terület* övezetre:

„ A terv a jelenlegi iparterületeket megtartja a szennyvíztisztító és bővítési területén a beépítés intenzitása miatt. A belterülethez legközelebb eső, Sas és Tolmács utcai ipari tevékenységek hosszú távon megmaradnak. Az ipari parknak szánt újonnan kijelölt 70 hektár nagyságú gazdasági terület javára az M6 autópálya és vasút környezetében korábban kijelölt távlati iparterület visszakerül általános mezőgazdasági területbe. A szerkezeti terv új ipari területként jelöli ki a Tolmács utcai vasút közelében korábban kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a fejlesztési igényekkel összhangban. „

32. Kivágat Érd megyei jogú város Településszerkezeti tervéből





33. Kivágat a Szabályozási tervből - ortofotóval

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A 9/2016. (III.31.) számú, Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlés által elfogadott Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelete alapján az alábbi előírások vonatkoznak jelenleg a tervezési területre.

A tervezési terület Gksz-4 kereskedelmi szolgáltató terület besorolásba tartozik.

A kereskedelmi szolgáltató területekre vonatkozó általános előírások (Gksz)

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

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

- a) ipari,
 - b) raktározási, logisztikai, településgazdálkodási, iroda,
 - c) kereskedelem, vendéglátás, szállás jellegű,
 - d) szolgáltatás,
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - f) nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális,
 - g) közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

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

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

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

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-1k	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-2	SZ	1000	50	30	1,0	3,5-11
Gksz-3	SZ	10000	55	30	0,45	3,5-7,5
Gksz-4	SZ	5000	50	30	1,0	3,5-9,0
Gksz-5	SZ	8000	40	30	1,0	4,0-14
Gksz-6	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-10,5

(8) Az építési telkeken elhelyezhető melléképítmények:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2(18) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

További, a telepítési tervet érintő pontok

III. Fejezet, 2. § :

(7) A Szabályozási Terveken feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a meder élek, az utak tengelye, valamint a vezetékek és egyéb közművek pontos helyének megállapítása érdekében geodéziai méréssel kell pontosítani.

VI. Fejezet, 7./10. §:

(3) Konténer építmény és mobilház állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területeken mobilház, konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el kizárólag felvonulási létesítmények céljára.

VI. Fejezet, 7./10. §:

(12) Azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak területével (Kök), illetve a gyorsforgalmi utak (M6, M7 autópályák) területével határos, teljes telekszélességében a hátsó telekhatárra illesztett (oldalkert és hátsókert mérete o m) fő rendeltetést kiszolgáló melléképület elhelyezhető.

VI. Fejezet, 8./11. §

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

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

telepítésével kell megvalósítani. A fásítás 1m² alatti területei a telek zöldterületébe nem számíthatók be.

VI. Fejezet, 10./13. §:

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

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

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

VI. Fejezet, 14./17. §:

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket nem haladja meg. A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(7) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába a 21. § és 22. § (4) bekezdés előírásainak betartásával, és csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

(13) Veszélyes hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, kommunális hulladéklerakó telep, továbbá hígrágyás állattartó telep a város területén nem létesíthető.

(14) Mezőgazdasági területen

a) autópálya tengelyvonalától számított 100 méteren belül gazdasági épületet, 250 méteren belül

lakóépületet,

b) a 6-os és 7-es főút tengelyvonalától számított 50 méteren belül gazdasági épületet, 100 méteren belül

lakóépületet, valamint

c) egyéb országos közút tengelyétől számított 25 méteren belül gazdasági épületet, 50 méteren belül

lakóépületet

nem lehet létesíteni.

VII. Fejezet, 15./18. §:

(2) A Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

a) védőterületek, védőövezetek,

b) biztonsági sávok, valamint

c) folyóvizek, és árvízvédelmi karbantartási sávok

figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók a 3. § (7) bekezdésének figyelembe vételével.

VIII. Fejezet, 16./19. §:

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgáz- és távhőellátás), és

d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-

védőtávolságai (biztonsági övezetei)

számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), valamint a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.

(5) Magánút alatti közműépítést a közutakra vonatkozó előírások szerint kell megvalósítani.

(6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén pedig a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali,
 - bb) legalább 16 m szabályozási szélességtől pedig kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

VIII. Fejezet, 17./20. §

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

VIII. Fejezet, 18./21. §

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

(3) Beépítésre szánt területen építeni csak a meglévő közcsontra 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 közcsontra 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.

VIII. Fejezet, 19./22. §

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

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

(5) A csapadékvízet a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 25 m²-re után legalább 1 m³ űrtartalmú, zárt, földfelszín alatti tárolóban – ciszternában – kell összegyűjteni, és azt szűrkevízként, illetve kertészeti célra felhasználni. Ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi, túlfolyóként szikkasztóakna is létesíthető az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

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

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

3.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Az 5/2018. (II.21.) számú, Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlés által elfogadott Érd Megyei Jogú Város településképe védelmének helyi szabályairól szóló rendelete alapján az alábbi előírások vonatkoznak jelenleg a területre.

19. Településképi szempontból meghatározó terület: Gazdasági övezetek településképi követelményei

22. §

(1) Területi építészeti követelmények:

a) Az utcaszakaszon belül törekedni kell a HÉSZ övezeti előírásokhoz igazodó, azonos építési vonal kialakítására.

b) A 2000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű épület megvalósítása esetében az épülettel egy időben a közterületről látható művészeti alkotást (szobor, szökőkút, graffító, dombormű, relief stb.) kell létesíteni

(2) Egyedi építészeti követelmények:

a) Új épület elhelyezése esetén gépkocsi tároló vagy egyéb melléképület csak a főépülettel időben együtt tervezetten, azzal harmonizáló anyaghasználattal és kialakítással helyezhető el,

b) Előtető utólagosan bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki,

c) A közterület alakítási tervben a közterületekre meghatározott anyagoktól, és a rendelet 10. melléklete szerinti növényfajtáktól, valamint az utcabútorok használatától, amennyiben településképi szempontból indokolt, az előkertben, a telken belüli zöldfelületeken, parkolóknak nem lehet eltérni,

d) Az övezeti előírások szerinti zöldfelületek kialakításakor nem lehet eltérni a rendelet 10. melléklete szerinti fafajoktól.

e) Az előkertben kialakított parkolókat az árnyékolásnak legelőnyösebb telepítéssel kell fásítani, 4 parkolóhelyenként egy fa ültetésével.

f) Gazdasági és ipari területen a homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell építeni. Nem alkalmazható a nagy felületen ríktó, a településképet zavaró homlokzati, tetőfelületi szín.

g) A gazdasági területek telkein az egyes épületek és az összefüggő növényzet telepítésével kell elérni, hogy a telek belsejébe kerüljenek azok az egységek, melyek gyakran változnak, átrendeződnek „rendezetlenek”, (szabadtéri áru- és gépjárműtárolás) zavaró településképi hatásuk csökkentése érdekében.

h) A HÉSZ szerinti Gksz, Gisz és Gip övezetekben az építési telkek legkisebb zöldfelületi arányán belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő. Az 500 m²-nél nagyobb lapostetőn minimum 100 m² nagyságú extenzív vagy intenzív zöldtető létesítése kötelező, melynek kialakításától csak az ugyanennyi területen megvalósuló napenergiát hasznosító berendezések telepítése esetén lehet eltekinteni.