

## Melléklet

A megküldött terv tartalmában és felépítésében megfelel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak. A Településtervezési Terv részét alkotó Településfejlesztési Terv és a Helyi Építési Szabályzat a nevezett követelmények kereteinek megfelelően és a helyi érdekekre és sajátosságokra alapozottan került kidolgozásra. A fejlesztési terv és a rendezési terv készítése során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült. Az alátámasztó munkarészek megindokolják és bemutatják a különböző előírások, döntések, tervezett beavatkozások és folyamatirányító előírások összefüggéseit.

Az agglomerációs övezetben Érd a legnagyobb kiterjedésű város. A hazai városhálózat speciális szereplője, Budapesttel szomszédos megyei jogú nagyváros, melynek lakossága járásával együtt meghaladja a százezer főt. A Budapesti városrégió érdi szegmense a Dél-Dunántúl felé nyitott kapu, erős vonzással bír. A tapasztalatok, a trendek igazolják a térségbe áramló erőforrások sűrűségét, melyeket a térségre irányuló infrastrukturális és más állami beruházások, a lakásépítés eltérő léptékű projektjeinek megvalósulása, az ingatlan és munkaerőpiac aktivitása erősít.

„A városterv meghatározott átfogó célja, hogy a Budapesttel szomszédos megyei jogú alvóvárosból, pezsgő élőváros váljon, miközben arányosabb, egyensúlyosabb városias közeget hoznak létre az érdeiek, mely egy hatékonyan működtethető városüzemeltetési modell keretében valósul meg.”

### Megalapozó munkarész

A 2024. júliusi keltezésű megalapozó munkarész egy 2021. augusztusában készült dokumentumra hivatkozik, azonban a véleményezési anyaghoz egy korábbi, 2015. április 30-i dátumú megalapozó munkarész került csatolásra. Ezáltal nem egyértelmű, hogy a 2024-es felülvizsgálat valójában melyik megalapozó munkarészre épült: a 2015-ös vagy a 2021-es változatra. Annak ellenére, hogy a Megalapozó vizsgálat sok tekintetben igen alapos vizsgálatokat tartalmaz, de a város új Településterve, egy kompakt, minden elemében aktuális Megalapozó munkarésszel gazdagabb lehetne.

A 43. oldalon a hatályban lévő településrendezési eszközök fejezetben a 9/2016. (III. 31.) önk. rendeletet legutóbb 2025. augusztusában módosították. A módosító rendeletek felsorolásának felülvizsgálata, kiegészítése szükséges.

A Megalapozó vizsgálatok 1.14. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS fejezetében a korábbi anyag frissítése csak 2020. év, illetve 2021. év adataira történt meg, ami nem tükrözi a mai időszakot, ezért javaslom kiegészíteni azt 2021- 2024 közötti adatokkal, amelyek elérhetőek az egyes közműszolgáltatóktól, illetve a KSH is tartalmaz adatokat. Ezek pontosabb képet adnak a meglévő állapotokról.

A megalapozó munkarész 103. oldalán található „Tájkarakter típusok Érd településen és környezetében” című 78. ábrát, valamint a 104. oldalon szereplő térképeket javaslom jelmagyarázattal kiegészíteni. Emellett a megalapozó munkarészben javaslok megjeleníteni egy olyan térképet is, amely összegzi Érd jelenlegi zöldinfrastruktúra-hálózatát.

A 103. oldalon található „Az Étv.-be 2021-ben került beiktatásra a Települési zöldinfrastruktúra fogalma: „jellemzően zöld- vagy vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervezésben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja.” megállapítást a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16.§ 123. pontja szerint módosítani szükséges: „települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervezésben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településké-

a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;”

### Alátámasztó munkarész

A fejlesztési tervben meghatározott elvek és célok a rendezési tervben érvényesítésre kerültek strukturális területi, részletes fejlesztési tervi és építésjogi követelmények meghatározása formájában, melyeket részletesen, témakörökre bontva mutat be az Alátámasztó dokumentum, túlnyomó részt kellően alátámasztva az egyes módosítások indokoltságát.

A közlekedési alátámasztó munkarész igazolja a térségi hálózatokon keresztül a területrendezési tervekkel való összhangot. A komplexitásra törekedve lefed minden közlekedési módot. Részletesen tárgyalja a közlekedési célt szolgáló közterületek módosításait.

A tervben a zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok a természeti adottságokkal, a térségi és települési zöldinfrastruktúra fejlesztési tervekkel összhangban kerültek meghatározásra. Érd része az agglomerációs zöld gyűrűnek, amely kiemelt jelentőséggel bír a budapesti városrégió nagytérségi rekreációs zöldhálózatában. A kék- és zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslatok figyelemmel a regionális, szerkezeti jelentőségű zöldgyűrű helyzetére integrálják a térségi és a települési léptékű hálózatfejlesztéseket, kiegészülve a tájrendezési javaslatokban foglalt tervi változtatásokkal.

Pozitívumként emelhető ki, hogy a terv csökkenti a beépítésre szánt területek arányát, miközben növeli a beépítésre nem szánt területek kiterjedését. A módosítások során kijelölt pótlási területeknek köszönhetően +23,06 pontnyi biológiai aktivitásérték keletkezik. A zöldterületek nagysága a tervezet alapján 17,7 hektárral bővül. Emellett az erdőterületek aránya 10,6%-kal nő, ami 42,6 hektárnyi új erdőterület kijelölését jelenti.

A tájbanki modell bevezetése a terv egyik innovatív és kiemelkedően pozitív eleme, amely hozzájárul a fenntartható területhasználat és a környezeti értékek megőrzésének elősegítéséhez. Azonban a tájbanki modell működőképessége felvet kérdéseket is. Mennyire reális, hogy ez a modell meg tud valósulni, illetve kérdésként merül fel, hogy a fejlesztési tervlapon lehatárolt javasolt tájbanki területek egyeztetve lettek-e a telkek tulajdonosaival.

### Jóváhagyandó munkarész

#### Fejlesztési terv

A jövőkép egyértelműen szemlélteti a városfejlesztési célok felé irányuló változtatások hatására tervezett jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a városfejlesztési terv készült, rögzítve a legfőbb fejlesztési elveket és a távlati fejlesztési irányokat.

Fontos, hogy a város további szétterülése helyett a központi szerepű fókuszterületek besűrítését, a városi funkciók gazdagítását, az épített környezet fejlesztését, valamint a családirházas övezetek környezetminőségének javítását célozza meg.

Az „alvóvárosból, pezsgő élőváros” jövőkép és az ahhoz kapcsolódó koncepció és stratégia Budapest közlekedés szempontjából kedvező, mert csökkenti a fővárosba irányuló ingázó forgalmat. Támogatandó a kötőpályás megállókhöz kapcsolódóan tervezett P+R fejlesztési szándék.

Érd Megyei Jogú Város a 2002/49/EK irányelv és a 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet alapján stratégiai zajtérkép és zajcsökkentési intézkedési terv készítésére kötelezett település. A településfejlesztési terv készítése során a stratégiai zajtérkép adatait és megállapításait figyelembe kell venni, különös tekintettel a közlekedési eredetű zajterhelésre, a zajvédelmi szempontból érzékeny területek kijelölésére, valamint az új fejlesztési területek zajvédelmi megfelelőségére. Ezt a Települési Környezeti Értékelés fejezetbe javasolom beleírni A TELEPÜLÉSTERV KAPCSOLÓDÁSA MÁS TERVEKHEZ, PROGRAMOKHOZ részhez.

A fejlesztési terv zöldinfrastruktúra-fejlesztési stratégiai és cselekvési programjai tartalmazzák a

klímaváltozáshoz való alkalmazkodás alapelveit, ugyanakkor javasolt nagyobb hangsúlyt fektetni az ökológiai elvek hatékonyabb érvényesítésére, valamint az alternatív és innovatív zöldfelületi megoldások (például zöldtetők, zöldhomlokzatok, alternatív fásítási módszerek, esőkertek) kiemelésére. A városüzemeltetés hatékonysága szempontjából hiányoznak a zöldfelületek fenntartására vonatkozó irányelvek. Javasolt tehát az ökológiai elvek hangsúlyosabb megjelenítése, amely nemcsak a csapadékvíz-gazdálkodásra terjed ki, hanem a zöldfelületek fenntartásának szempontjaira is.

Az alátámasztó munkarész 68. oldalán a következő megállapítás szerepel: „A hosszabb távon szóba jövő tájbanki területek a fejlesztési tervlapon kerültek feltüntetésre.” Ugyanakkor a részletes fejlesztési tervlapon nem található meg a „javasolt tájbanki területek” pontos területi lehatárolása.

Budapest és Érd közigazgatási határánál (Tepecs) történő módosítás során általános gazdasági terület kerül kijelölésre védelmi célú erdőterületeken 200 méteren belül Budapest közigazgatási határához képest. Ez ellentétes a MaTrT 12. § (1) bekezdése „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” és a 38. § (2) előírásai szerint is „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.” Az alátámasztó munkarész 109. oldalán a következő megállapítás szerepel: „Az engedélyben foglaltak alapján az Állami Főépítész nem járult hozzá a Tepecs területén a közigazgatási határtól számított 200 m-en az új beépítésre szánt területkijelöléshez”. Ennek ellenére a fejlesztési és szabályozási tervlapon is megtörtént a terület védelmi célú erdőterületből általános gazdasági területbe való átsorolása. A terület nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztési területként került meghatározásra, azonban beépítés jelentős környezeti és tájszerkezeti hatásokkal járhat Budapest területére vonatkozóan. Az újonnan kijelölt általános gazdasági terület veszélyeztetheti a meglévő természeti rendszereket, illetve a települések összenövését megakadályozó zöldgyűrű fennmaradását. Emellett a tervezett átsorolás az országos ökológiai hálózat pufferterületét érinti, valamint jó és kiváló termőhelyi adottságú szántókat és vízminőség-védelmi övezetet is magában foglal. A véleményezési dokumentáció alapján nem egyértelmű, hogy az átsorolásra javasolt területen található-e átlagosnál jobb minőségű termőföld. A megalapozó munkarész 101. oldalán szereplő, „Átlagosnál jobb minőségű termőföldek minőségi osztály alapján bemutatva” című, 75. számú ábrán ugyanis az érintett terület nem azonosítható.

A Méptv. alapján többek között a természeti rendszerek megőrzésének, illetve a barnamezős területek elsődlegességének elvét érvényesíteni kell az épített környezet védelme és alakítása során. 7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (1) (...) A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására. (5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során. 9. § [A barnamezős területek elsődlegességének elve] (4) A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

A Méptv. 7. § (5) bekezdésben szereplő környezetvédelmi előírásokkal összefüggésben kiemelendő, hogy az 1. és 3. számú kereskedelmi szolgáltató általános használatú területbe sorolt általános mezőgazdasági terület nagyobb hányada átlagosnál jobb minőségű termőföld, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

„6/B. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld

igénybevételével történjen. (...) (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”



*Alátámasztó munkarész 120. oldal:  
„Változások bemutatása a Térségi  
Szerkezeti terv térségi területfelhasználási  
kategóriák térképen”*



□ Földrészlethatár  
Minőségi osztályok  
▨ 1  
▧ 2  
▩ 3  
▪ 4

*Megalapozó munkarész 75. ábra: „Átlagosnál jobb  
minőségű termőföldek minőségi osztály alapján  
bemutatva”*

### Helyi Építési szabályzat

A Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képző Szabályozási tervlap a Fejlesztési tervvel összhangban készült. A szabályzat felépítése és részletezettsége megfelel a hatályos jogszabályoknak és a Településtervezési Szabályzat szerinti formai követelményeknek is, kompakt jól átlátható rendelettervezet.

A szabályozási tervlapon szereplő közúti és kerékpáros kapcsolatok illeszkednek Budapest településszerkezeti tervében lévő fővárosi közlekedési nyomvonalakkal.

„Érd az ország első 20 nagyvárosa között van népességét és területét tekintve. A hirtelen nőtt város városiassága jelentősen elmarad a hazai nagyvárosoktól.” (Fejlesztési terv)

A fejlesztési terv részletes cselekvési programjában szereplő akcióterületekhez kapcsolódó fejlesztési elképzelések, valamint a rendezési terv egyaránt lehetőséget biztosít a terület városias átalakításához, a hiányzó alpinfrastruktúrák fejlesztéséhez és egy élhető környezeti átrendezéshez.

Érd Megyei Jogú Város Budapest XXII. kerületével határos, a településtervben szereplő infrastruktúra elemek csatlakoznak Budapest közúti, vasúti és zöldinfrastruktúra elemeihez.

Az anyag jól felépített, a felhasznált korábbi dokumentumok aktualizálásra kerültek, a terv az országos tervekkel összhangban készült.

Javaslom a helyi kerékpáros hálózatnak az EuroVelo6, Duna menti dél-budai kerékpáros közlekedési hálózattal való csatlakozás műszaki részleteit egyeztetni a BKK Zrt. Infrastruktúra Projektiroda 2. Beruházás Igazgatóságával, mivel az erre vonatkozó tervek elkészültek, építési engedélyezés előtt állnak.

A tervezett kerékpárforgalmi hálózati kapcsolatok ábrázolását javaslom kiegészíteni a XXII. kerület Bányalég utcával, amely Budapest kerékpárforgalmi főhálózati tervében előirányzott, helyi jelentőségű kapcsolat.

A fejlesztési célként meghatározott jövőkép, a „fenntartható, élhető, szerethető városi közeg” jegyében az autóhasználattal szemben alternatívát jelentő közlekedési módok fejlesztése megjelenik az anyagban, de ennek érdekében meglátásom szerint több konkrét lépést lenne szükséges megtenni:

A városközponti területek sűrítésével korábbi családi házas övezetek társasházi beépítését javasolja, ami valóban hatékonyabb közlekedési kiszolgálást tesz lehetővé, de ez is lakosság-növekedést segíti, és ehhez kötött érdemi közlekedési infrastruktúra-fejlesztés nem látható a javaslatban.

A helyi közösségi közlekedési hálózat fejlesztésére érdemi javaslat nem szerepel a tervben.

A település fő kerékpárforgalmi hálózatán dedikált, irányhelyes infrastruktúra kiépítése javasolt. Az egyoldali, kétirányú, osztatlan gyalog- és kerékpárút alkalmatlan főhálózati elemként a beépített települési környezetben.

Belterületi fő- és gyűjtőutak minimális szélességét 6,5 m-ben javaslom rögzíteni, hogy a közösségi közlekedés járművei korlátozás nélkül elférjenek egymás mellett.

Kiemelt prioritásként javaslom szerepeltetni, hogy a meglévő és tervezett fő- és gyűjtőutak mentén mihamarabb kiépüljenek a hiányzó gyalogosforgalmi létesítmények.

Kérem a fenti pontokban tett észrevételek figyelembevételét, a felvetett kérdések felülvizsgálatát.