



Földrajzi elhelyezkedése:

Felső Parkvárosban az M7 autópályától északra helyezkedik el a terület, melynek határai: Darukezelő u. - Gépész u. - Csizoló u. - Fűtő u. - Fuváros u.

Terület ismertetése:

A terület helyrajzi száma: 1122, belterület, tulajdonosa Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A terület nagysága: 27500 m², minden oldalról kertvárosi lakóterületek határolják. A fejlesztési terület Felső Parkváros főútjáról az Iparos utcáról közelíthető meg.

Jelenlegi hasznosítás:

A terület nagy része beépítetlen, néhány elbontandó önkormányzati lakásként használt épület található rajta.

A Fűtő u. - Csizoló u. sarok mentén lévő telekrészen álló távközlési torony érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik. A terület déli részén jelentősebb mennyiségű fa, cserje található.

Tervezett hasznosítás:

Felső Parkváros az oktatási-nevelési funkció tekintetében ellátatlan terület, ezért a város ezt a területet már régóta közösségi intézményi funkció kialakítására tartja fenn. A tervezett funkció kialakítását indokolja, hogy Felső Parkváros Érd egyik legdinamikusabban fejlődő településrésze, ahol sok a fiatal beköltöző, és a kisgyermek.

Ezzel összhangban a Helyi Építési Szabályzat Vt-2-es övezetbe (intézmény jellegű meglévő és tervezett vegyes terület) sorolja ezt a területet.

A Darukezelő u. felől 16 m-es út kialakításának érdekében szabályozási kötelezettség áll fenn.

Közművek:

A terület az összes közművel ellátott, fejlesztés során a jelenlegi hálózatot felülvizsgálni, igény szerint bővíteni szükséges.

Övezeti besorolás és egyéb adatok:

Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

Beépítési mód:	Félzárt sorú, zárt sorú
Az építési telek területe:	1000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb építménymagasság: 6 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 10,5 m szintterületi mutató: 1,75

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza. Az építési övezeten belül egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető.
- (2) *Az beépítési módja alapvetően zárt sorú jellegű, de kivételesen szabadonálló is lehet, a környezet függvényében. **A legkisebb zöldfelületi arány a be nem épített terület 30%-a. A telkek minimum 30%-a vegetációs terület, amelyen legalább 60 %-os borítottság, azaz háromszintű növénytelepítés szükséges.
- (3) Az övezet területén a megadott maximális építménymagasság értéke, csak abban az esetben, ha a tervezett épület - a tagolt tömegével és homlokzataival - a meglévő beépítéshez illeszkedik, legfeljebb 20%-kal megemelhető.
- (4) Az övezetben új épület esetén, a földszinti a fő, vagy gyűjtő út felé eső oldalon lakásfunkció nem létesíthető.
- (5) Amennyiben a telek kizárólag lakásépítésére szolgáló övezet határán helyezkedik el (Lk, Lke vagy Lf) úgy a lakóövezettel határos telekhatáron minimum 2,0 m magas esztétikus tömör kerítést kell létesíteni. Továbbá a Vt övezet irányában a kerítéstől számított 2 m-s sávban lombos növényzet, (cserje, fa, stb.) ültetendő.

