



Földrajzi elhelyezkedés:

A terület az M6 autópálya kivitelezés alatt álló Érd-Ófalu csomóponttól délre található. Nagysága kb. 32 ha, nagyrészt külterület. Beépíthető területe szervizutakkal: kb. 30,4 ha

Terület ismertetése:

A terület nagy része magán tulajdonban van (sok kisebb telek, sok ingatlantulajdonos). A terület nyugati részén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő terület (piac) nagysága ~5 ha. A terület dél-nyugati határában lévő gázfogadót adottságként kell kezelni, ezen túlmenően a gázvezetékek, villamos távvezetékek, valamint régészeti védelem alá eső terület befolyásolják a beépíthetőséget.

Jelenlegi hasznosítás:

Nagyrészt beépítetlen terület

Tervezett hasznosítás:

Az érvényben lévő helyi építési szabályzat szerint a tömbök Gksz-1, Gksz-2, Gksz-4 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági építési övezetbe soroltak. A Gip-2 övezetbe sorolt gázfogadót adottságként kell kezelni.

A terület feltárása, hasonlóan a 16. sz. „Tepecs övezet” célterülethez az M6 autópálya Tétényi, illetve Ófalusi csomópontjainak megépítésével biztosítható. A hatályos településszerkezeti terv tartalmaz egy, az autópályától délre haladó, két csomópont között húzódó feltáró utat, ennek kiépítése mind jelen terület, mind a Tepecs terület megközelítése szempontjából fontos.

Közművek:

A fejlesztési terület a Regionális Vízmű területe felett helyezkedik el, tehát a talajvíz védelem fokozottan fontos terület. A terület közmű ellátottsága biztosítható, beépítéskor a meglévő-megtartandó víz, szennyvíz, gáz, elektromos légvezetékeket figyelembe kell venni.

Övezeti besorolás és egyéb adatok:

Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az építési telek területe:	2000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb építménymagasság: 4,5 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 14 m szintterületi mutató: 1,5

Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az építési telek területe:	1000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb építménymagasság: 3,5 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 11 m szintterületi mutató: 1,0

Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az építési telek területe:	5000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb beépítettség: 40% legkisebb építménymagasság: 3,5 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 9 m szintterületi mutató: 0,7

