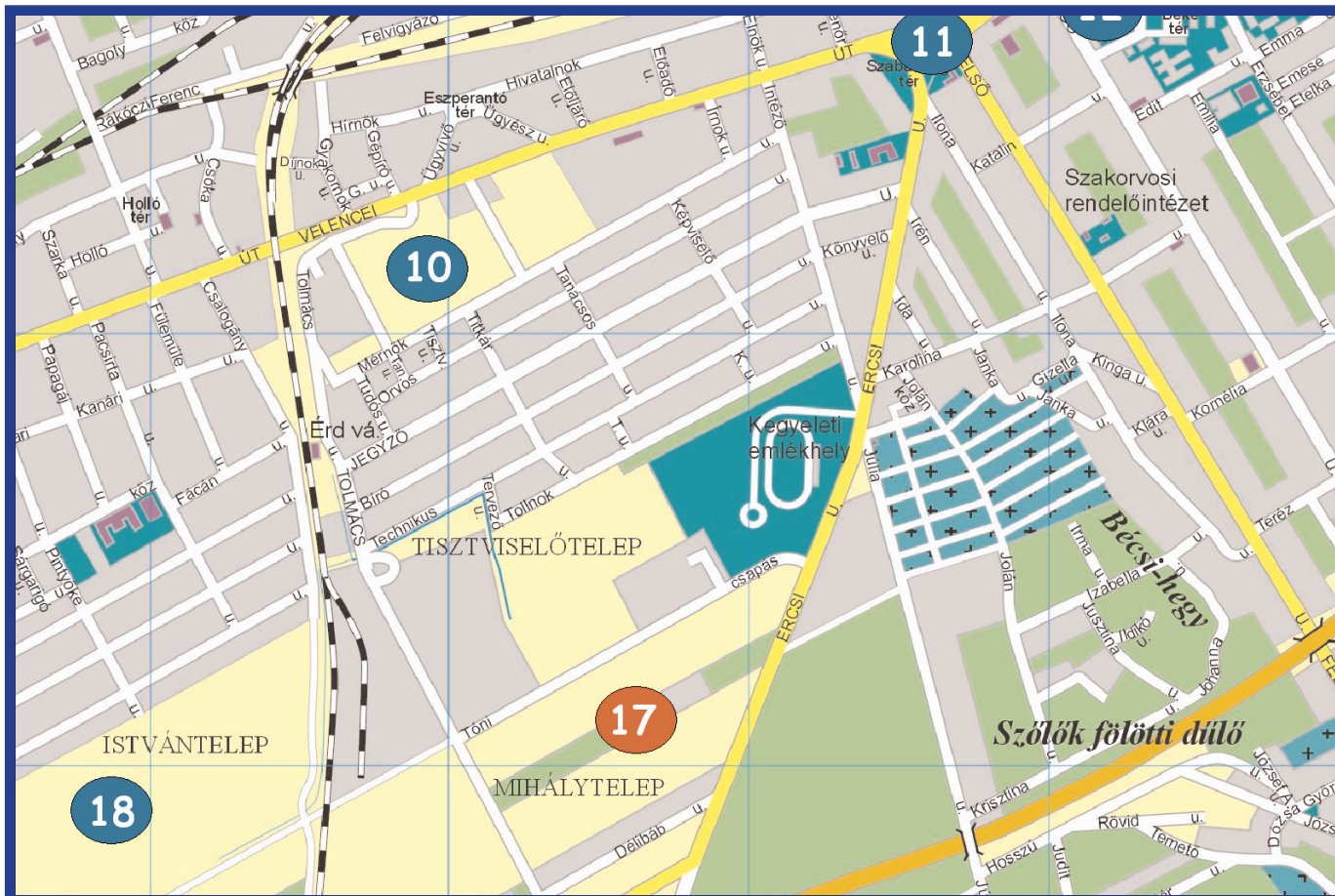




Földrajzi elhelyezkedés:

Az un. Bécsi-hegy területének egy része, melynek határai: Tóni csapás - Tolmács u. - Ercsi u.
A fejlesztési terület szinte teljes egészében magántulajdonban van, területe ~ 22,6 ha.

Terület ismertetése:

Az M6 autópálya már elkészült Érdi-tető csomópontja közvetlenül biztosítja a terület feltárását, valamint az innen a városközpont felé haladó Ercsi út egy szakaszon alkalmas még a terület megközelítésére, és a teherforgalom viselésére, mert nincs mellette lakóterületi beépítés.

Jelenlegi hasznosítás:

Nagyrészt beépítetlen terület, a Délibáb u. mentén családi házak találhatók

Tervezett hasznosítás:

A Helyi Építési Szabályzat Gksz-1, Gksz-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe sorolta a területeket. A szabályzat az egyes tömbök kiszabályozott területére telekcsoport újraosztási kötelezettséget ír elő (térképmellékleten: „TAK”), mely szerint telekalakítás, új beépítés csak a teljes tömbre kiterjedő telekalakítási javaslat alapján hajtható végre.

Közművek:

A közmű ellátás a határos területek felől biztosítható. Beépítés során adottságként kell kezelni a területet keresztező nagy és közép-feszültségű légvezetéseket, melyek az északról határos elektromos alállomásról indulnak

Övezeti besorolás és egyéb adatok

Gks-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 beépítettség: - legkisebb építménymagasság: 4,5 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 14 m szintterületi mutató: 1,5

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.
- (2) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 40 méter, minimális mélysége 40 méter.

Gks-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 beépítettség: - legkisebb építménymagasság: 3,5 m legnagyobb beépítettség: 50% építménymagasság: 11 m szintterületi mutató: 1,0

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.
- (2) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 30 méter.
- (3) A 6-os főút - 6-7. számú elkerülő út - tervezett M6-os út - Sulák patak csatornája által lehatárolt területen a meglévő épületek építési helyen kívül eső része megmartható, de az épületek ezen részének szintterülete nem növelhető.

