



Földrajzi elhelyezkedés:

A fejlesztési terület Érd legrégebbi, de természeti környezet és épített emlékek szempontjából talán legelőnyösebb Ófalu városrészében található. A természeti és épített környezet védendő emlékeinek, valamint a településszerkezeti sajátosságoknak a megőrzése mellett Ófalu adottságai kitűnőek idegenforgalmi-rekreációs fejlesztés szempontjából.

Terület ismertetése:

Fejlesztésre kijelölt az egykori kastély területe az önkormányzati tulajdonban lévő, 23947 hrsz-ú telken. A telek nagysága 25544 m².

Jelenlegi hasznosítás:

A kastélyt 1970-ben lerombolták, építőanyagait széthordták, csupán néhány töredéke (oszlopfő, homlokzati dísz) maradt meg, a helye jelenleg beépítetlen. Az egykori kastély gazdasági épülete a boltozatos pincés -földszintes- magastetős ún. „gazdatiszti ház” teljes rekonstrukcióra szorul. A kastély területe alatt található a jelenleg hasznosítatlan nagy kiterjedésű középkori boltíves pincerendszer. A hatályos helyi építési szabályzat szerint a terület besorolása „a volt kastély területen tervezett rekreációs terület” különleges (K/R-K) építési övezet. A fejlesztési terület (kastély területe, és a pincerendszer) régészeti védelem alatt áll.

Tervezett hasznosítás:

Ófalu idegenforgalmi fejlesztéseinek sorába illeszkedik az egykori kastély - meglévő tervek alapján történő - „visz-szaépítése”, vagy helyén annak tömegét visszaidéző új épület építése. Az épület javasolt funkciója elsősorban szálloda, de lehetséges idők otthona, vagy más, esetleg gyógyászati funkciójú épület is. A részben a kastély alatt található pincerendszer hasznosítása is kapcsolódhat a fejlesztéshez. A kastély romjai, alapfalai, pincéje, gazdatiszti épülete a város építészeti örökségének helyi védelméről szóló rendelete szerint műemléki védelemre javasolt értékek közé tartoznak, melyekre jelenleg a helyi védelem szabályait kell alkalmazni.

Közművek:

Az ingatlan víz,- gáz,- elektromos energia ellátása biztosított, a szennyvízcsatorna a Római utca felől hálózat-bővítéssel beköthető.

A fejlesztéskor a jelenleg meglévő, általában kis kapacitású hálózatokat felülvizsgálni, szükség esetén bővíteni kell.

Övezeti besorolás és egyéb adatok

K/R-K jelű különleges építési övezet

Beépítési mód: Az építési telek területe: A beépítésnél alkalmazható	Szabadonálló 5000 m² legkisebb zöldfelületi arány: 50% legkisebb építménymagasság: 4,5 m legkisebb beépítettség: - legnagyobb beépítettség: 25% legnagyobb építménymagasság: 10 m sztintterületi mutató: 0,75
--	--

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.
- (2) Az övezeten belül a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el, a területen található kulturális örökségvédelmi - helytörténeti - kultúrtörténeti emlékekkel összhangban. A települési értékek figyelembevételével, a helyszín adottságainak és lehetőségeinek ismeretében elvi építési engedélyben kell igazolni a beépítés és az épület környezeti és városképi illeszkedésének feltételeit, - ennek során kell meghatározni az értékek valós minőségét, elhelyezkedését, bemutatthatóságát, valamint integrálhatóságát a rekreációs hasznosításba.

