

Lehetőségek

BEFEKTETÉSI PORTFÓLIÓ *könyve*



Lehetőségek *könyve*

BEFEKTETÉSI PORTFÓLIÓ



Érd Megyei Jogú Város – Magyarország
Kapcsolat: info@erd.hu | +36 23 522 336 | www.erd.hu

TARTALOM

Virágzó kertváros a jövő kapujában	4	Szilvafás terület fejlesztése	120
A fejlődés pillérei	7	Tárnoki út és környezetének fejlesztése	126
Virágzó üzleti környezet	8	Érd Ófalu turisztikai fejlesztése.....	132
Összeköttetésben a világgal.....	10	Szapáry kastély és környéke fejlesztése	138
A lehetőségek városa	13	Dunai kikötő fejlesztése.....	144
Kilenc érv Érd mellett	14	Mellékletek.....	151
TESCO környéki területek fejlesztése.....	18		
TEPECS környéki területek fejlesztése	24		
M6 Ófalu csomópontjától délre fekvő terület fejlesztése.....	30		
Piroska utca körüli területek fejlesztése.....	36		
FRIGŐ környéki területek fejlesztése	42		
Mihálytelep fejlesztése.....	48		
Istvántelep és Gulyás tanya fejlesztése.....	54		
Szent-Ilona telep fejlesztése.....	60		
Köves földek és Feketesas dűlő fejlesztése.....	66		
Development of area between the M6 autópálya – Budapest – Pécs vasútvonal közötti terület fejlesztése.....	72		
Hulladékkezelő telep fejlesztése.....	78		
Városközpont fejlesztése.....	84		
Velencei úti sportkomplexum fejlesztése	90		
Szabadság tér fejlesztése	96		
Díósdai úti sétány és környékének fejlesztése	102		
Érdligeti alközpont fejlesztése.....	108		
Bem téri alközpont fejlesztése	114		

Kiadja: Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata – 2030 Érd, Alsó u. 1.
Felelős kiadó: András T. Mészáros, polgármester
Kapcsolat: info@erd.hu Telephone: +36-23 522 336

Kiadványterv: Imagine Creative Consulting Kft.
Nyomdai munkák: Milton Média Kft. – Érd

Virágzó kertváros a jövő kapujában

Kevés olyan hely van a világon, melynek nagyszerű adottságaival legfeljebb csak kiváló lehetőségei kelhetnek versenyre. Érd Megyei Jogú Város kétség kívül egyike ezeknek.

E virágzó kertváros Budapest tözsomszédsgában, a Duna jobb partján, az érdi dombság lankáin észak-déli irányban szélesen nyújtózva terül el, mintegy 64 négyzetkilométeren. Miközben évszázados hagyományait megőrizve mit sem veszített kertvárosias jellegéből, Érd az elmúlt évtizedekben a legek városává vált. Legfiatalabb megyei jogú városként Érd Pest megye legnagyobb, egyszersmind legdinamikusabban növekvő városa.



T. Mészáros András,
Érd megyei Jogú Város Polgármestere



Érd- Városcőzpont

A Városfejlesztési Stratégia keretében megvalósuló beruházások
által a megyei jogú város egy igazán komfortos és modern centrum
lehet az ország központi régiójában



A fejlődés pillérei

Érd fejlődése hosszú ideje töretlen. A város lakossága évente közel 1000 fővel bővül, a családok többsége a fővárosból költözik ide, mely tény önmagában is jól reprezentálja a város vonzerejében rejlő egyedülálló növekedési tartalékokat. Érd lélekszáma jelenleg a 70.000-hez közelít. Az itt élők képzettségi szintje a legmagasabbak közé tartozik Közép-Magyarországi Régióban, amit jól tükröz az is, hogy az érdi polgárok jövedelmi átlaga és vásárlóereje is az országos átlag fölötti sávban helyezkedik el.

Érd Magyarország talán legcsaládiasabb hangulatú és arculatú nagyvárosa. A városvezetés nagy figyelmet fordít arra, hogy a humánszolgáltatások infrastruktúrájának folyamatos fejlesztésével biztosítson nyugodt és komfortos hátteret az itt élőknek és az idetelepülőknek.

Az itt élők igényeit bölcsődék, óvodák, iskolák egészségügyi intézmények jól szervezett hálózata szolgálja ki. Városunk egyedülálló gyógy- és termásvíz kincssel is rendelkezik, mely a wellness szolgáltatások iránti kereslet kielégítése mellett gyógyászati célokra is kiválóan alkalmas. A város bankhálózata, kereskedelmi és szolgáltatási háttere szintén egy nagyvároshoz méltó fejlettségi szinten áll. Mindezt egy kellemes, kertvárosias környezetben biztosítjuk, alig félórányi autótúra Magyarország pénzügyi, kereskedelmi és üzleti központjától, Budapesttől.

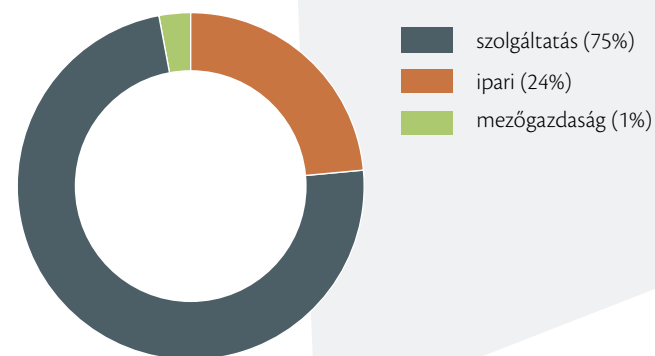
Virágzó üzleti környezet

Mindezek az adottságok arra is alkalmassá teszik Érdet, hogy nyugodt, kényelmes, egyúttal magas színvonalú háttérrel tudjon biztosítani akár nagyobb nemzetközi cégek, vállalatok relokációjához is.

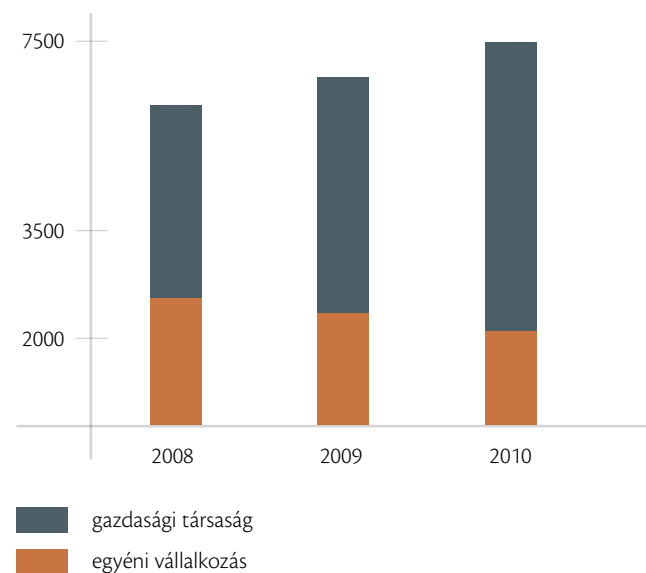
Városunk tiszteli és ösztönzi a vállalkozásokat. Érdekeltek vagyunk az itt működő vagy nálunk otthonra találó cégek sikerében, ezért fontos cél számunkra, hogy megfelelő klímát, kiszámítható környezetet nyújtsunk a számukra. Érdén közel 7500 kis és közepes vállalkozás működik, melyek akár a multinacionális vállalatok számára is képesek megfelelő beszállítói háttérrel biztosítani. Az Érdén működő vállalkozások 24 százaléka ipari, 75 százaléka pedig a szolgáltatás jellegű tevékenységet végez.

A város közvetlen környezetében a nehézipar is jelen van. A Budapesten található ipari komplexumok mellett kiemelkedő jelentőségű a Dunamenti Erőmű és a MOL Rt. Dunai Finomítójának közelsége, de városunkat autópálya köti össze az olyan jelentős ipari városokkal is, mint Győr, Dunaújváros vagy Paks, melyek szintén egy órán belül elérhetőek.

Érdén működő vállalkozások



Vállalkozások száma Érdén



Összeköttetésben a világgal

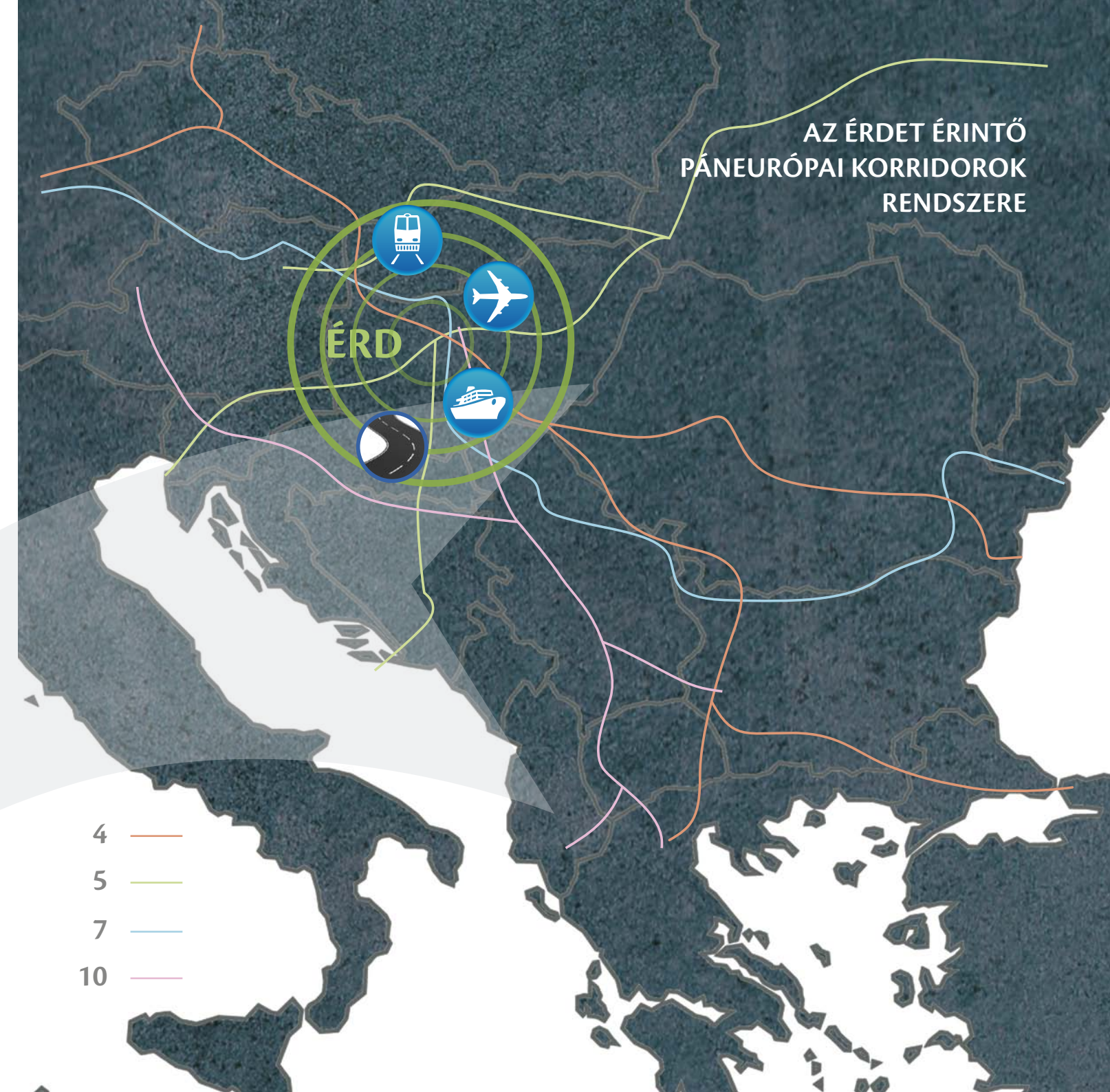
A város 4 páneurópai korridor kereszteződésében (4., 5., 7., 10.) és 3 autópálya találkozási pontján helyezkedik el. A kelet-nyugati irányban kulcsszerepet betöltő M7-es a város északi részén húzódik, míg az észak-déli összeköttetést a várost délről határoló M6-os biztosítja. Az MO körgyűrűnek köszönhetően azonban két további autópálya, az M5-ös és az M1-es is percek alatt elérhető városunkból. Érd 21. század kihívásaihoz igazodó közúthálózatát két országos főút, a 6-os és 7-es teszi teljessé.

Érd a vasúthálózat szempontjából is meghatározó szerepben van. Magyarország centrális vasúthálózatának „nyugati” origója, egyben Budapest déli-délnyugati vasúti kapuja. Ennek köszönhetően a várost nemzetközi jelentőségű vasútvonalak is érintik. A város kulcsszerepet tölt be az elővárosi vasút szervezésében és kiszolgálásában. A vasút szolgáltatási színvonalát emeli, hogy elkészült Érd-Alsó vasútállomás intermodális csomópontja, ahol a vasúti peron mellett autóbusz pályaudvar, P+R parkoló és szolgáltató központ létesült.

A kedvező közúti és vasúti adottságok mellett Érd kiválóan megközelíthető a légi közlekedés szempontjából is. Magyarország központi repülőterei – Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – az MO-ás körgyűrűn 30 perc alatt elérhetők városunkból.

Érd dél-keleti határát Európa legnagyobb folyója, a Duna partja szegélyezi, közel 10 km hosszan. Magyarország legnagyobb forgalmú nemzetközi folyami kikötője, a csepeli Szabadkikötő alig 10 folyami kilométerre található városunktól.

A Duna közelsége nemcsak a vízkészletek stratégiai szerepe, illetve a vízgazdálkodás vagy a vízigényű technológiák meghonosítása szempontjából lehet fontos Érd életében. Meggyőződésünk, hogy az érdi folyószakasz fejlesztése az Európai Unió által elfogadott Duna-stratégiába illeszkedően a folyami szállításban, közlekedésben illetve turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása szempontjából is a jövő fejlesztéseinek egyik meghatározó irányává válhat.





A lehetőségek városa

Érd ezekkel az egyedülálló lehetőségeket rejtő adottságokkal kínál stratégiai partnerséget mindazon befektetőknek, beruházóknak, vállalatoknak, amelyek 21. századi szolgáltatásaihoz, egészségipari, turisztikai, logisztikai, kereskedelmi vagy ipari projektjeik megvalósításához, technológiai fejlesztéseikhez, kutatás-fejlesztési vagy gyártási kapacitásai bővítéséhez keresnek nyugodt és perspektivikus jövőt biztosító hátteret.

Partnereink jövőbeni fejlesztéseinek megvalósítását a város fejlesztéspolitikai stratégiájával összhangban megalkotott Helyi Építési Szabályzat is segíti. Ennek keretében városunk 22 olyan projektfejlesztési területet alakított ki, amelyek jövőképünkbe illeszkedően számos korszerű gazdasági tevékenység befogadására és ellátására alkalmasak.

Érd jövőképe három pilléren nyugszik. E három alappillért a virágzó kertvárosias jelleg megőrzését garantáló nagyvárosi életminőség-fejlesztés, a város adottságaihoz, arculatához

illeszkedő dinamikus gazdaságfejlesztés, és a 21. századi kihívásokhoz alkalmazkodó kreatív és innovatív megoldások ösztönzése jelenti.

Fejlesztéskultúránk középpontjában a zöldiparral, technológiafejlesztéssel, életminőség-javítással kapcsolatos projektek ösztönzése áll. De nyitottak vagyunk minden olyan munkahelyteremtő és gazdaságélénkítő projekt befogadására is, amely elősegíti, hogy Érd a gazdaságfejlesztésben is a legek városává váljon a Közép-Magyarországi régióban.

Széchenyi István – akiben a 19. századi magyar gazdasági fejlődés egyik motorját tiszteli a hálás utókor – úgy gondolkodott, hogy „azokból a kövekből, amelyek utunkba kerülnek, kis ügyességgel lépcsőt építhetünk.” Mi pedig azt valljuk, ha Széchenyinek sikerült az útjába gördülő akadályokból jövőt építenie, nekünk is képesnek kell lennünk arra, hogy gazdag és egyedülálló lehetőségeinkből partnereinkkel összefogva megépítsük a 21. századi fejlődés lépcsőit. Érd Megyei Jogú Város ezért készen áll arra, hogy az Ön fejlesztési elképzelései előtt is szélesre tárja kapuit.

Kilenc érv Érd mellett



BEFEKTETŐI HÁTTERET TÁMOGATÓ SZOCIOKULTÚRA

jellemzően magasan kvalifikált, magas jövedelemmel rendelkező családok emberek



KITŰNŐ KÖZLEKEDÉSI FELTÉTELEK

4 páneurópai korridor kereszteződésében, M7-es és az M6-os autópálya és két főút metszéspontjában, az M1-es és az M5-ös autópálya szomszédságában, jelentős vasútvonalak mellett, Budapest közelében, a Liszt Ferenc repülőtértől 30 percre, a csepeli Szabadkikötőtől 10 km-re



BEFEKTETŐBARÁT DÖNTÉSHOZÓI KÖRNYEZET

22 új projektfejlesztési terület (egészségipar, turisztika, logisztika, kereskedelem, ipari projektek, technológiai fejlesztések, kutatás-fejlesztés, gyártás területén)



KÉPZETT HELYI MUNKAERŐ

a Közép-Magyarországi Régióban legmagasabbak közé tartozó képzettségi szint



21. SZÁZADI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÁS

a 21. századi követelményeknek megfelelő, újonnan kialakított Érdi Járóbeteg-szakellátó Központ, 8 felnőtt, és 5 gyermek háziorvosi rendelő



KIÉPÜLT BANKHÁLÓZAT

8 bank nyújtja teljes körű szolgáltatásait 9 bankfiókban



MAGAS SZÍNVONALÚ OKTATÁSI RENDSZER

8 óvoda, 8 általános iskola, 2 középiskola



MEGBÍZHATÓ BESZÁLLÍTÓI HÁTTÉR

a 7500 érdi kis-és közepes vállalkozások 25% ipari, 75% szolgáltatás jellegű tevékenységet végez



TERMÉSZETI KINCSEK GAZDAGSÁGA

gyógy-és termálvíz, nagy kiterjedésű erdős területek, Duna

Isten hozta leendő
stratégiai partnereink
között!

Isten
hozta a lehetőségek
városában!

TESCO környéki területek fejlesztése

- Kiváló helyszín bútor- és barkácsáruházak létesítésére
- Ideális terület vendéglátó és szórakoztató központ kialakítására
- Kedvező övezet ipari és logisztikai beruházásokhoz

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya, a 6-os és 7-es számú elkerülő főút, valamint a Budafoki út által határolt részen lévő, nagyrészt belterületi gazdasági övezet. A terület közlekedési kapcsolata kedvező, az M6-os autópályán, az ófalusi csomópontot igénybe véve, Budapest belvárosa, ill. – az M0 közelségének köszönhetően – akár a Liszt Ferenc repülőtér is 30 perc alatt elérhető. A lehatárolt területen több éve működik, sőt bővült egy Tesco áruház, mellette Aldi épült. Ezen a területen épül meg 3 milliárd Ft-os beruházás keretében a közeljövőben az érdi szennyvíztisztító bővítése. A területek feltárása részben a már meglévő fejlesztésekhez kapcsolódó elkészült szerviz utakról, részben a szabályozási tervben is jelölt, tervezett belső kiszolgáló utakról lehetséges.



- 1 Bontható raktárépület
- 2 Budapest XXII. kerület felé vezető út
- 3 TESCO
- 4 Tervezett szennyvíztisztító
- 5 M6 autópálya
- 6 Diósd, Budapest belváros felé vezető út
- 7 Érd, belváros felé vezető út
- 8 Penny Market
- 9 6-os és 7-es számú főút
- 10 Aldi

A GKSZ-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
 Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²
 Legnagyobb beépítettség: 50%
 Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
 Legnagyobb szintterületi mutató: 1.0
 Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 3,5–11,0 m

A GKSZ-7-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
 Legkisebb kialakítható terület: 3000 m²
 Legnagyobb beépítettség: 50%
 Legkisebb zöldfelületi arány: 25%
 Legnagyobb szintterületi mutató: 1.0
 Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 4,5–10,5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok: A terület több magántulajdonú ingatlant foglal magában. A fejlesztési területen a 26247 (737 m²), a 26248 (3201 m²), a 26249 (45622 m²), a 26250 (45502 m²), a 26251 (27662 m²), valamint a 26230-as és 26238-as hrsz-ú utak (Sulák utca és Sulák köz) önkormányzati tulajdonban vannak. A fejlesztési terület teljes nagysága 38 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A kijelölt terület egy része beépítetlen, de a területen több ingatlan is a meglévő épületek bontásával hasznosítható a legkedvezőbbben. A beruházások során a szennyvíztisztító védőtávolságát figyelembe kell venni. A terület közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Gksz-2 és Gksz-7 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-2 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 30 m, minimum mélysége 30 m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők.

Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

Egy korábbi vizsgálat megállapítása szerint Érd kevés barnamezős területtel rendelkezik, ezek egyike a fejlesztési terület Budafoki út menti része. A helyszín kedvező kereskedelmi egységek elhelyezésére, amit jelez, hogy a közelben több áruház is épült. A 26218 hrsz-ú ingatlan például a meglévő épület bontásával alkalmas a fejlesztésre, mivel a korábbi hasznosításában nem működő épület új funkcióval való megtöltése kevésbé reális elképzelés. A terület egyéb kereskedelmi funkciójú létesítmények (bútoráruház, barkácsáruház, kertészeti áruház, melyeknek Érdén nincs versenytársa) megépítésével is alkalmas a fejlesztésre.

Érdén rendszeresek a városi, közösségi rendezvények, az itt élőknél jelentős az igény az új kulturális, szórakoztató létesítményekre is >



TEPECS környéki területek fejlesztése

- Ideális helyszín info-kommunikációs inkubátor ház kialakítására
- Kiváló terület innovációs és kutatás-fejlesztési központok létesítésére
- Kedvező övezet irodaépületek létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt ingatlanok Érd DK-i külterületén, az M6-os autópálya, a budapesti településhatár (XXII. ker.) és a Duna által határolt területen helyezkednek el. A terület közlekedési kapcsolata kedvező, Budapest belvárosa, ill. az M0 közelségének köszönhetően a Liszt Ferenc repülőtér akár 30 perc alatt elérhető. A terület feltárása a szabályozási tervben is jelölt, tervezett szervíz útról lehetséges.



1 M6 autópálya – 6-os út kereszteződés

2 Érd, Érdliget városrész

3 M6 autópálya

4 Duna folyó

A GKSZ-6-OS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 8000 m²

Legnagyobb beépítettség: 40%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1,0

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4,0–14,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok: A terület több magántulajdonú ingatlant foglal magában, az ÉK-i területeknek egy tulajdonosa van. A kijelölhető projektterület nagysága 46 ha, ebből önkormányzati tulajdonban lévő terület 7698 m².

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek: A beépítetlen terület egy része jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése, a Duna parti kutak miatt a talajvíz védelméről gondoskodni kell. A szükséges közművek biztosíthatók.

Építési övezet: A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Gksz-6 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-6 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 80 méter. Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetben üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) nem létesíthető. Mélygarázs, pinceszint, terepszint alatti építmény, ill. épületrész és építmény a közműaknák kivételével nem építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők.

Védőövezet igényű gazdasági építmény nem létesíthető.

A területen egy korábbi vizsgálat javaslata alapján infokommunikációs ipari park kialakítása is elképzelhető, mely hasznosítást elsősorban a budapesti Info-Park sikere alapozhatná meg. A kedvező földrajzi elhelyezkedés és infrastrukturális megközelíthetőség indokolja, hogy ezen a területen valósuljon meg a fejlesztés. Itt az innováció és kutatás-fejlesztésen túl az ehhez kötődő magas szakértelmet megkövetelő gyártási kapacitás kiépítése is biztosított lenne. A létesítmény alapja egy szolgáltató központ, kutató laboratóriummal és egyéb speciális kiszolgáló egységekkel. A betelepülő vállalkozások számára info-kommunikációs inkubátor ház, irodaépületek és különböző méretű telephelyek kialakítása valósulna meg.

Ez a kedvező földrajzi adottságú terület kiválóan alkalmas irodák, egészségügyi, oktatási, vendéglátóipari és egyéb közösségi intézmények létesítésére >



M6 ÓFALU csomópontjától délre fekvő terület fejlesztése

- Kedvező övezet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, beruházásokhoz
- Kiváló helyszín szórakoztató központ létesítésére
- Ideális terület raktárépületek kialakítására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt ingatlanok Érd DK-i külterületén, az M6-os autópálya Ófalu csomópontjától délre fekvő területen helyezkednek el. A terület közlekedési kapcsolata kiváló, Budapest belvárosa, ill. az M0 közelségének köszönhetően a Liszt Ferenc repülőtér akár 30 perc alatt elérhető. A területek feltárása részben a már meglévő utakról, részben a szabályozási tervben is jelölt, tervezett szervíz úthoz kapcsolódó belső kiszolgáló utakról lehetséges.



Ez a kiváló közlekedési feltételekkel rendelkező terület különösen alkalmas logisztikai célú hasznosításra

A GKSZ-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1,5
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 4,5–14,0 m

A GKSZ-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1,0
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 3,5–11,0 m

A GKSZ-4-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 0,7
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 3,5–9,0 m

- 1 6-os, 7-es út, Budai-, Budafoki-, Balatoni út
- 2 TESCO
- 3 Tervezett szennyvíztisztító
- 4 M6 autópálya
- 5 Érd, Ófalu



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok: A terület nagy része sok kisebb méretű magántulajdonból áll. A kijelölhető projekterület nagysága 25 ha, ebből önkormányzati tulajdonban van 74 340 m².

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek: A beépítetlen terület egy része jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, továbbá az építési telkek kialakítása, közműfejlesztés, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A szükséges közművek a terület közvetlen közeléből biztosíthatók.

Építési övezet: A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Gksz-1, Gksz-2 és Gksz-4 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-1 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 40 m, minimum mélysége 80 m. A Gksz-2 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 30 m, minimum mélysége 30 m. A Gksz-4 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 60 m, minimum mélysége 80 m. Ebben az övezetben csak kereskedelmi építmények helyezhetőek el, kerítés nem építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők.

Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

Ezen a területen szórakoztató központ is létesíthető >



Piroska utca körüli területek fejlesztése

- Ideális terület vendéglátással összefüggő gazdasági tevékenység céljára
- Kedvező övezet kereskedelmi beruházásokhoz
- Kiváló helyszín bevásárló központ létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya közelében, a 6-os és 7-es sz. elkerülő főúttól nyugatra lévő, városközpont közeli belterületi gazdasági övezet. A terület megközelítése a már meglévő úthálózatról, a Budai út felől biztosított. Az M6-os autópályán, a 6-os és 7-es főúton a környező települések is könnyen elérhetőek. A terület közvetlenül nagy népsűrűségű lakóterület mellett helyezkedik el. A város központja, a buszpályaudvar és a vasútállomások 1 km-en belül találhatóak.



AGKSZ-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.0

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 3.5–11.0 m

AGKSZ-4-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.7

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 3.5–9.0 m



1 6-os, 7-es út, Budai-,
Budafoke-, Balatoni út

2 Penny Market

3 TESCO

4 Tervezett szennyvíztisztító

5 M6 autópálya



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület több magántulajdonú ingatlant foglal magában. A fejlesztési területen közel 11.000 m² önkormányzati terület található (22414/2, 22301/1, 22301/2, 22303), valamint önkormányzati tulajdonú utak. A fejlesztési terület teljes nagysága 16 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A lehatárolt területen több éve működik több olyan kis- és közép vállalkozás, mint a Treff sportcentrum. Az övezet keleti részén épült fel a Penny áruház. A terület közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Gksz-2 és Gksz-4 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-2 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 30 m, minimum mélysége 30 m, a Gksz4 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 60 m, minimum mélysége 80 m. Ebben az övezetben csak kereskedelmi építmények helyezhetők el, kerítés nem építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők.

Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

A kijelölt terület egy része beépítetlen, de a már beépült ingatlanok esetében is javasolható a városközpont közeli helyzetből adódó előnyök figyelembe vétele, hiszen a terület a belvárosból akár gyalogosan is könnyen elérhető.

A környéken már van néhány jól működő közösségi és kereskedelmi létesítmény, ami elősegítheti, hogy a terület a jövőben kereskedelmi-szórakoztató centrummá váljon. >



FRIGÓ környéki területek fejlesztése

- Kiváló helyszín agrár-innovációs központ létesítésére
- Kedvező övezet mezőgazdasági beruházásokhoz
- Ideális terület logisztikai, szállítmányozási központ létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén helyezkedik el, az Ercsi út és a 6-os sz. főút által meghatározott tengelytől keletre eső gazdasági övezeteket jelöli. A terület az M6-os autópálya mentén, az „Érdi tető” csomópont közvetlen környezetében található, bel- és külterületi részekkel. A terület közlekedési kapcsolata kiváló, az M6-os autópályán Budapest belvárosa, illetve az M0 közelségének köszönhetően a Liszt Ferenc repülőtér akár 30 perc alatt elérhető. A lehatárolt területen a közelmúltban az egyik legjelentősebb drogéria hálózat (DM) logisztikai központja épült fel. A területek feltárása részben a már meglévő fejlesztésekhez kapcsolódó, elkészült szerviz utakról, részben a szabályozási tervben is jelölt, tervezett belső kiszolgáló utakról lehetséges.



A területen kiváló adottságokkal rendelkezik
az agrár-innovációs beruházásokhoz >

A GKSZ-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.5–14.0 m

A GKSZ-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.0

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 3.5–11.0 m

- 1 M6 autópálya
- 2 Érd, Városház felé vezető út
- 3 Frigó Hűtőház
- 4 Autószalonok
- 5 OMV benzinkút
- 6 Százhalombatta felé vezető út
- 7 DM logisztikai központ



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület több magántulajdonú ingatlant foglal magában. A fejlesztési területen a 24930 hrsz-ú, 8422 m²-es ingatlan, a 26283 hrsz-ú, 7575 m²-es ingatlan, a 26284 hrsz-ú, 8468 m²-es ingatlan, valamint a 26285/4 hrsz-ú, 9991 m²-es ingatlan önkormányzati tulajdonú. A 26285/3 (34 701 m²), a 26285/4 (4028 m²), a 26285/5 (24 903 m²), a 26285/7 (4316 m²) és a 26285/8 (18 055 m²) hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak. Az M6-ostól északra fekvő terület magántulajdonú, teljes területe 96926 m². A fejlesztési terület teljes nagysága 49 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A terület egy része már 2000 óta, mint az „Érdi gazdasági, logisztikai park” szerepel a szabályozásban, ennek köszönhetően több beruházás is megvalósult: a hűtőház (Frigó), autósalonok, az említett DM logisztikai központ. A további fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, a belső úthálózat kiépítése. A beruházások során az elektromos távvezetékek és a MOL vezetékek miatt szükséges védőtávolságokat figyelembe kell venni. A szükséges közművek biztosíthatók.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-1 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek min. szélessége 40 m, minimum mélysége 80 m, a Gksz-2 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 30 m, minimum mélysége 30 m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

Egy korábbi vizsgálat a területet továbbra is elsősorban a logisztikai hasznosításra javasolta, továbbá felvetette a térség nagy múltú mezőgazdasági hagyományaival összefüggésben egy agrár-innovációs központ kialakításának lehetőségét is.

A területen logisztikai szállítmányozási központ is létesülhet

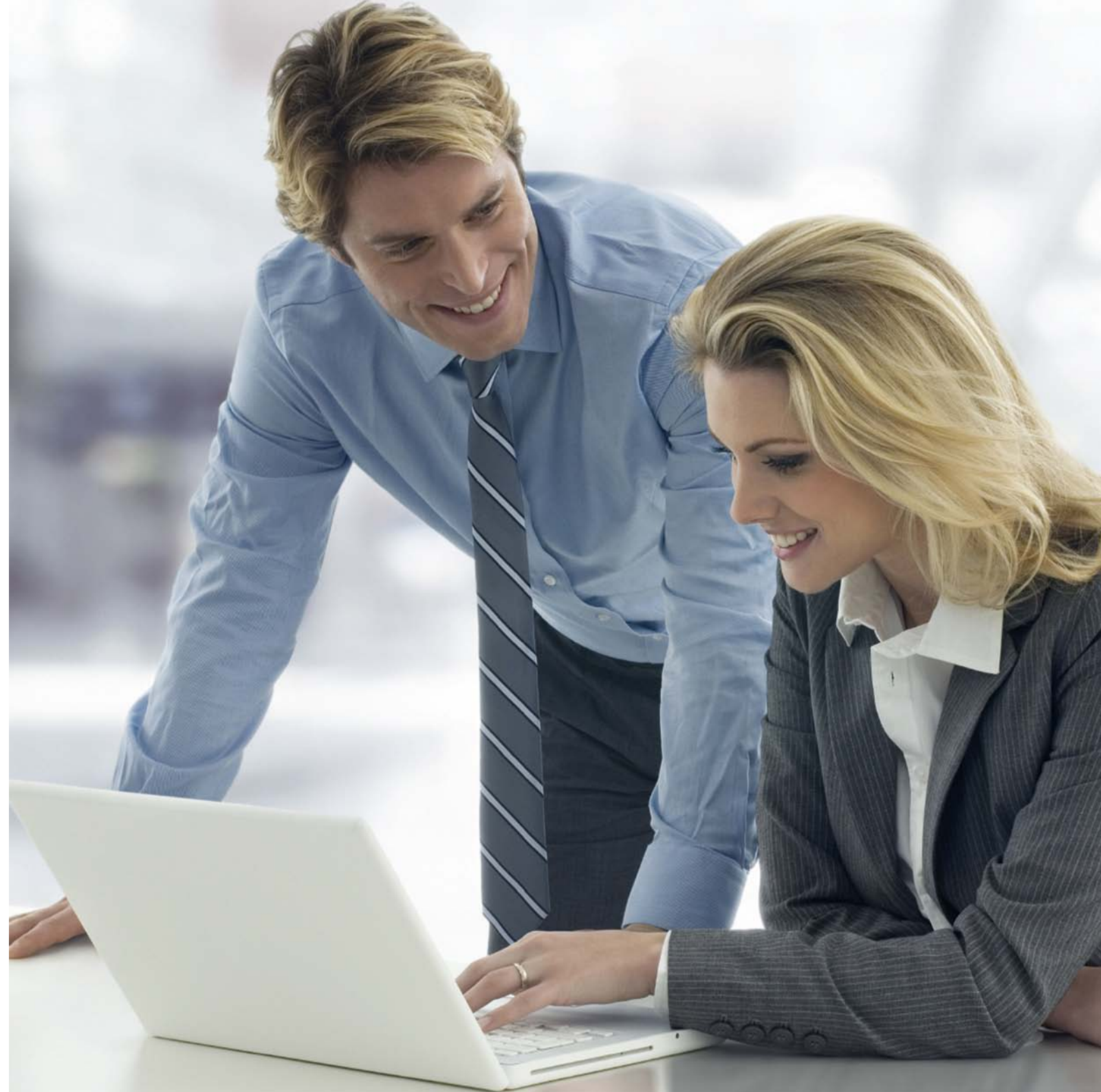


Mihálytelep fejlesztése

- Ideális terület vállalkozói falu kialakítására
- Kedvező övezet irodaházak létesítésére
- Kiváló helyszín kereskedelmi központ kialakításához

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya mentén, az „Érdi tető” csomópont közvetlen környezetében, részben belterületen helyezkedik el, és az Ercsi úttól nyugatra eső, a pusztaszabolcsi vasútvonalig terjedő gazdasági övezeteket jelöli. A terület közlekedési kapcsolata kiváló, köszönhetően az M6-os autópálya közelségének. A lehatárolt területen több jól prosperáló üzem is működik, mint a létra és állványrendszereket gyártó Krause. A területek feltárása részben a már meglévő utakról biztosítható, részben a szabályozási tervben is jelölt, tervezett belső kiszolgáló utakról lehetséges. A Velencei út és a 6-os út közötti forgalom biztosítására a Tolmács utca fejlesztése az önkormányzat közeli terveiben szerepel, mely ugyancsak javítja a terület közvetlen megközelíthetőségét.



A GKSZ-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.5–14.0 m

A GIP-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 3000 m²

Legnagyobb beépítettség: 40%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.5–12.0 m

A GKSZ-5-ÖS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²

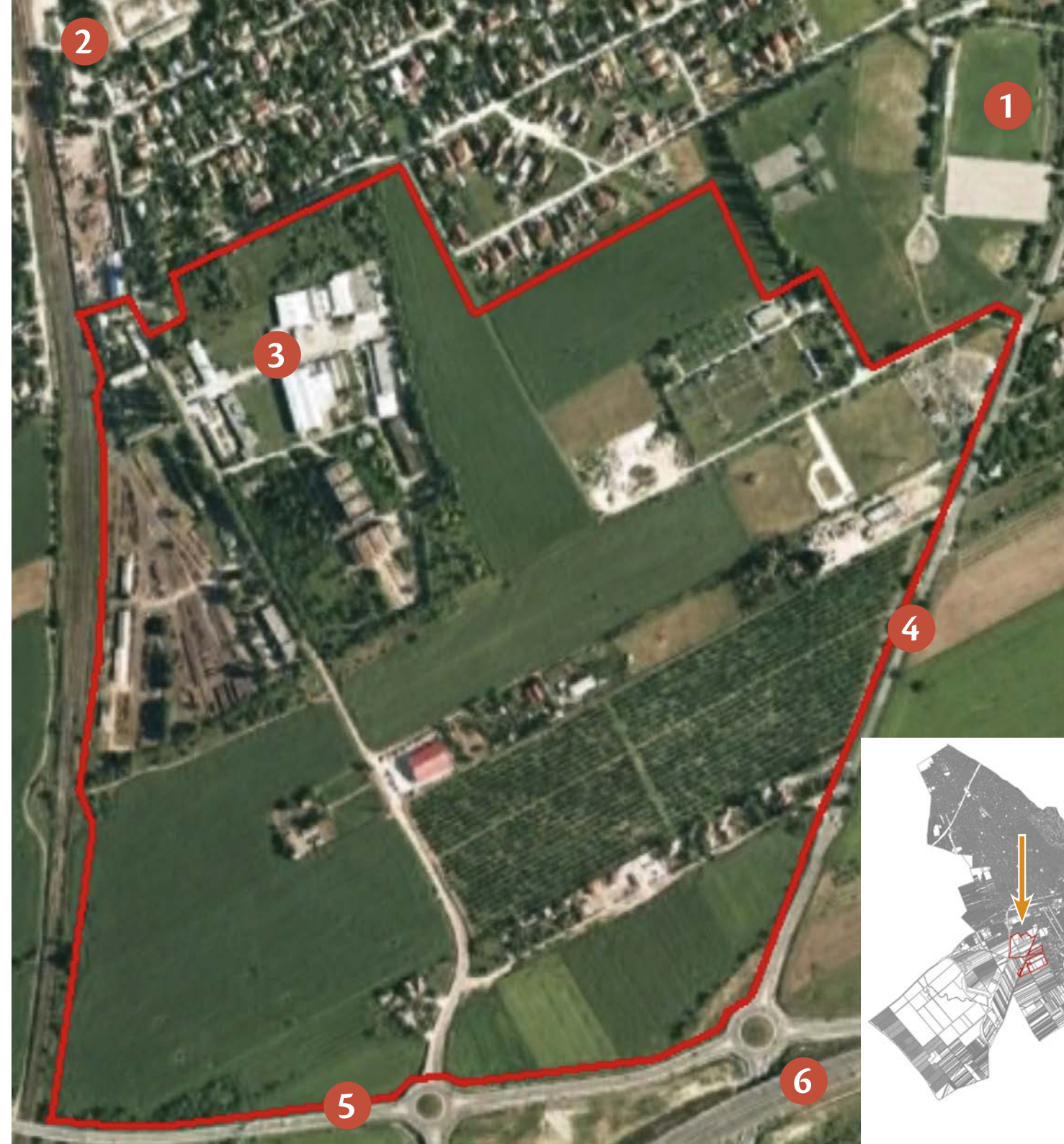
Legnagyobb beépítettség: 45%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.0–9.0 m

- 1 Érdi sporttelep
- 2 Érd, vasútállomás
- 3 Krause Systems Kft.
- 4 Érd, belváros felé vezető út
- 5 7. számú főút
- 6 M6 autópálya



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület több magántulajdonú ingatlant foglal magában. A fejlesztési terület teljes nagysága 61 ha, ebből önkormányzati tulajdonban a területen lévő összekötő utak vannak.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A kijelölt terület nagy része beépítetlen. A fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A szabályozási terv tartalmazza a telkek újraosztásához javasolt telekhatárokat, illetve a magánutak kialakításának lehetőségeit. A beruházások során az elektromos távvezetékek miatt szükséges védőtávolságokat figyelembe kell venni. A területen víz- és csatornahálózat mellett a gáz- és elektromos hálózat jól kiépített, a telefonhálózat pedig a közeli területekről kiépíthető.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1, Gksz-1k és Gksz-5, ill. egy része egyéb ipari gazdasági terület Gip-1 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. Az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége/ minimum mélysége: Gksz-1övezetben 40 m/ 40 m, Gksz-5 övezetben: 30 m/ 30 m, Gip-1 övezetben 40 m/ 50m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhetők az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épületek, valamint az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, parkolóház, üzemanyagtöltő épületek.

Egy korábbi vizsgálat a területen egy vállalkozói falu kialakítását javasolta, mely azoknak a kis- és középvállalkozásoknak készülhetne, amelyek nem tudják felvállalni az egyéni telephely kialakításának költségeit. A racionalizált területhasználat kedvezne a szabályozott ipartelepítési folyamatoknak.



Istvántelep és Gulyás tanya fejlesztése

- Kedvező helyszín raktárépületek, raktáráruházak létesítésére
- Kiváló helyszín irodaépületek kialakításához
- Ideális terület kereskedelmi beruházásokhoz

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt ingatlanok Érd külterületén, a 7. sz. főút két oldalán, a pusztaszabolcsi vasútvonal, a Szajkó utca folytatása és a Páva utca által határolt területen helyezkednek el. Az ún. Istvántelep a 7. sz. főúttól északra, míg a Gulyás tanya délre helyezkedik el. A terület közlekedési kapcsolata jó, a városközpontból jelenleg a Fehérvári útról a Szajkó utcán keresztül közelíthető meg. Későbbi feltárása a szabályozási tervben is jelölt, tervezett útszélesítés és belső szervízutak kialakításával lehetséges. A terület északi részén található „Érd” vasútállomás, mely jelentős teherforgalmat is bonyolít.



- 1 Érd, vasútállomás
- 2 7. számú főút
- 3 Lakóépületek
- 4 Budapest – Pécs vasútvonal
- 5 6. számú főút

A GKSZ-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.0

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 3.5–14.0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület két, egymás szomszédságában lévő önkormányzati ingatlant foglal magában, 59560 m² összterülettel. A kijelölhető projektterület nagysága a terület 7-es úttól északra fekvő részén 25 ha, míg attól délre fekvő területen 20 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A terület nagyrészt beépítetlen. Az istvántelevi rész a jelenlegi szabályozási tervben korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) övezetbe tartozik. Tehát a fejlesztéshez módosítani kell a szabályozási tervet, a szerkezeti tervben meghatározott kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásnak megfelelő építési övezet kijelölésével. A Gulyás tanya területén a fejlesztendő önkormányzati tulajdonú ingatlant a hatályos helyi építési szabályzat már kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A fejlesztésekhez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, az építési telkek kialakítása, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A szükséges közművek közvetlenül a terület szomszédságából biztosíthatók, az elektromos energia-hálózat a terület egy részén megtalálható.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a Gulyás tanya területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-2 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége 30 m, minimum mélysége 30 m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény nem létesíthető.

A területen ideális raktárépületek vagy nagyobb logisztikai bázisok kialakítására is >



Szent-Ilona telep fejlesztése

- Kiváló helyszín üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez
- Ideális terület az ipari termelés, szolgáltatás, és energiagazdálkodás építményeinek kialakítására
- Kedvező övezet kereskedelmi tevékenység kialakításához

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén, bel- és külterületen, a Fehérvári út, a 7. sz. főút és a Szajkó utca által határolt településrészen helyezkedik el. Közlekedési kapcsolata jó, a Fehérvári út menti területek a meglévő úthálózatról könnyen megközelíthetőek. Az M6-os autópályán, a 6-os és 7-es sz. főúton az ország egyéb területei könnyen elérhetőek. Szent-Ilona telep közvetlenül határos a közel 10.000 lakosú Tárnokkal, illetve nagy népsűrűségű érdi lakóterületek mellett fekszik, Érd városközpontjától 3 km távolságra. A déli rész feltárása a szabályozási tervben is jelölt, a Zámori út folytatásaként kialakuló új út és a 7. sz. úthoz kapcsolódó körforgalom megépítésével biztosítható, mely hamarosan elkészül egy Tesco áruház folyamatban lévő beruházásához kapcsolódóan.

A terület kiváló helyszín lehet üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez



- 1 Tárnok község
- 2 Érd, belváros felé vezető út
- 3 Épülő körforgalom
- 4 7. számú főút
- 5 Érd Közterület-fenntartó Intézmény
- 6 Tűzoltóság
- 7 Érdi Kommunális Hulladékkezelő Kft.
- 8 Prettl Electronics Hungary Kft.
- 9 Tervezett TESCO



A GKSZ-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 4.5–14.0 m

A GKSZ-5-ÖS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²
Legnagyobb beépítettség: 40%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 4.0–9.0 m

A GIP-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 3000 m²
Legnagyobb beépítettség: 40%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 4.5–12.0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A Sas utca és a 7. sz. főút közötti ingatlanok magántulajdonosai közös összefogással fejlesztik a területet. Ennek köszönhetően került sor a terület szabályozására, az átmenő út és a körforgalom terveinek elkészítésére, illetve egy részének belterületbe vonására. A további fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, a belső úthálózat kiépítése. A szabályozási terv tartalmazza a telkek újraosztásához javasolt telekhatárokat, illetve a magánutak kialakításának lehetőségeit. A beruházások során a távvezetékek miatt szükséges védőtávolságokat figyelembe kell venni. A lehatárolt terület északi részén több éve működik több kis- és középvállalkozás, ill. az elektronikai részegység gyártó Prettl Electronics Hungary, mely mellett közvetlenül Gip-1 építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlan található. A már beépült ingatlanok esetében is javasolható a városközpont közeli helyzetből adódó hasznosítási lehetőségek figyelembe vétele. A területen a szükséges közművek egy része közvetlenül (elektromos áram és gáz), illetve közvetlen közelben megtalálhatóak.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 és Gksz-5, ill. egy része egyéb ipari gazdasági terület Gip-1 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. Az újonnan kialakítandó telkek minimum szélessége/ minimum mélysége: Gksz-1 övezetben 40 m/ 40 m, Gksz-5 övezetben: 30 m/ 30 m, Gip-1 övezetben 40 m/ 50 m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény az üzemanyagtöltő kivételével nem létesíthető.

Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, parkolóház, üzemanyagtöltő épület helyezhető el.

Szent-Ilona telepen parkolóházak, mélygarázsok kialakítása is lehetséges >



Köves földek és Feketesas dűlő fejlesztése

- Kiváló helyszín agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények kialakításához
- Kedvező övezet ipari és kereskedelmi beruházásokhoz
- Ideális terület élelmiszeripari építmények létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt ingatlanok Érd külterületén, a DNY-i településhatár közelében, a 7. sz. főúttól délre helyezkednek el. A terület közlekedési kapcsolata jó, a 7-es és a 6-os főút mellett az M6-os autópálya közelében fekszik. A Köves földek esetében a fejlesztési terület feltárása a szabályozási tervben is jelölt, a 7. sz. főúthoz kapcsolódó tervezett új útról és a kapcsolódó belső feltáró utakról biztosítható, a Feketesas dűlő hasonló módon fejleszthető.

A terület ideális lehet élelmiszeripari építmények létesítésére



- 1 Tárnok község
- 2 Érd, városközpont felé vezető út
- 3 7. számú főútvonal
- 4 Tervezett TESCO

A GKSZ-8-AS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 15000 m²

Legnagyobb beépítettség: 35%

Legkisebb zöldfelületi arány: 50%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.9

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.5–7.5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület több kisebb és nagyobb méretű, mezőgazdasági művelésű magántulajdonú ingatlant foglal magában. A kijelölhető projektterület nagysága a Feketesas dűlő esetében 77 ha, a Köves földek esetében pedig 42 ha, illetve a nyugati, kisebb részén 3,7 ha. Önkormányzati terület a Feketesas dűlő területén van (393 m²).

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A Feketesas dűlő területe a jelenlegi szabályozási tervben általános mezőgazdasági terület (Má-2) övezetbe tartozik. Ezért a fejlesztéshez módosítani kell a szabályozási tervet, a szerkezeti tervben meghatározott kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásnak megfelelő építési övezet kijelölésével. A Köves földek területét a hatályos helyi építési szabályzat már kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A fejlesztésekhez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, az építési telkek kialakítása, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni a régészeti lelőhelyek védelmét. A fejlesztési terület részben közművesített, az ivóvíz-, a gáz- az elektromos hálózat a terület közvetlen közeléből kiépíthető.

Építési övezet:

A már szabályozott terület (Köves földek) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-8 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetben az agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági, élelmiszeripari, kereskedelmi és szolgáltató építmények építhetők. Kivétel a környezetzavaró hatású üzemi méretű állattartás, illetve takarmány- feldolgozás. Az oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, a telek közterülettel határos legalább 20 m széles területsávját zöldfelületként kell kialakítani, a telekhatár mentén dupla fasor és cserjesáv létesítésével. A Gksz-8 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimum átlagos szélessége 80 m, minimum átlagos mélysége 100 m.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény nem létesíthető.

Délnyugati településhatár közelében Irodaépületek is létesülhetnek >



M6 autópálya – Budapest – Pécs vasútvonal közötti terület fejlesztése

- Kedvező övezet üzemanyag töltő állomás létesítésére
- Ideális terület környezetbarát energiaszolgáltató létesítmények kialakítására
- Ipari fejlesztések számára ideális terület.

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt ingatlanok Érd külterületén, az M6 autópálya és a pusztaszabolcsi vasútvonal által határolt területen, ill. attól DNY-ra helyezkednek el. A terület közlekedési kapcsolata jó, a fejlesztési terület feltárása a szabályozási tervben is jelölt, a vasútvonal mellett tervezett, és az autópálya százhalmombattai csomópontjába bekötött út, valamint a kapcsolódó belső kiszolgáló utak kialakításával lehetséges. Igény esetén a vasúti kapcsolat is biztosítható.

A területen környezetbarát energiaszolgáltató létesítmények is épülhetnek >



A GKSZ-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.5

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 4.5–14.0 m

A GKSZ-4-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.7

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 3.5–9.0 m

1 7. számú főútvonal

2 M6 autópálya

3 6. számú főútvonal



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület több kisebb és nagyobb méretű, mezőgazdasági művelésű magántulajdonú ingatlant foglal magában. A területen az önkormányzati ingatlanok összes területe 10602 m². A kijelölhető projektterület nagysága a vasútvonal és az M6-os autópálya között közel 76 ha, míg a vasútvonaltól délre fekvő területen 37 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A terület – az M6 százhalmobattai csomópontja környezetének kivételével – a jelenlegi szabályozási tervben általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2) övezetbe tartozik. Tehát a fejlesztéshez módosítani kell a szabályozási tervet, a szerkezeti tervben meghatározott kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ill. ipari gazdasági terület-felhasználásnak megfelelő építési övezet kijelölésével. Az M6 autópálya százhalmobattai csomópontja környezetében lévő területet a hatályos helyi építési szabályzat már kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta. A fejlesztésekhez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, közműfejlesztés, az építési telkek kialakítása, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni a régészeti lelőhelyek védelmét. A fejlesztési terület jelenleg nem közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben az M6 százhalmobattai csomópont környezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 és Gksz-4 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-1 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek min. szélessége 40 m, min. mélysége 40 m, a Gksz-4 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek min. szélessége 60 m, min. mélysége 80 m, ebben az övezetben csak kereskedelmi építmények helyezhetők el, kerítés nem építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A létesítmények lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat meg nem haladó, szabályozás szerinti mindenfajta raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő ipari tevékenység céljára hozhatók létre. Ezeknek megfelelően iroda, parkolóház, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények létesíthetők. Védőövezet igényű gazdasági építmény nem létesíthető.

A kijelölt terület középső részén – a Benta patak és a Szajkó utca folytatásában megépítendő főút között, egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, parkolóház, üzemanyagtöltő épület helyezhető el.



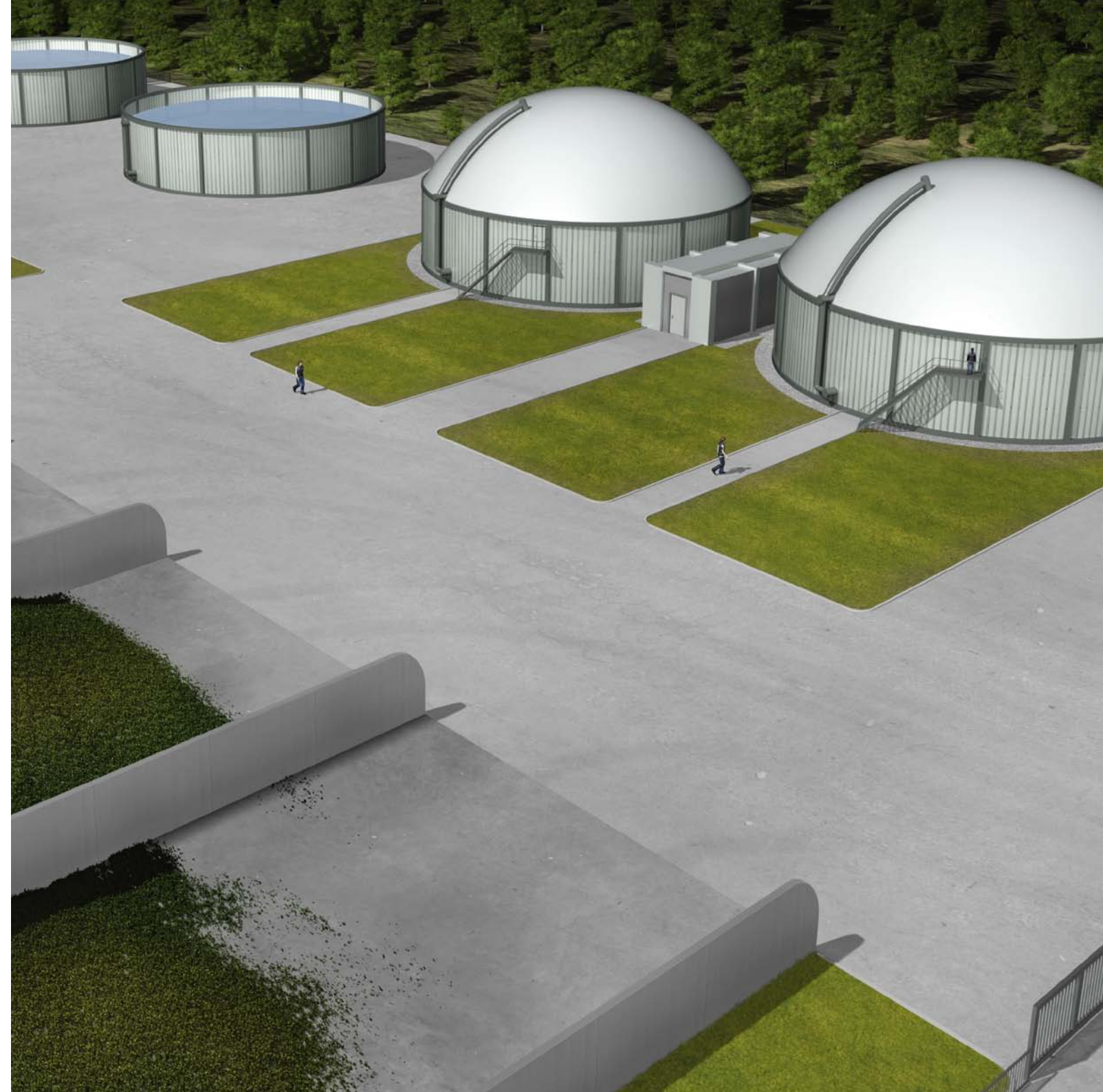
Hulladékkezelő telep fejlesztése

- Ideális terület biogáz-üzem kialakítására
- Kedvező övezet hulladék feldolgozó, hulladék-válogató, hulladék-égető létesítésére
- Kiváló helyszín térségi újrahasznosító üzem elhelyezésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya százhalombattai leágazójától délnyugati irányban található, mezőgazdasági területek veszik körül. A terület megközelítése jelenleg a 6-os főútról földúton biztosított.

A területen biogáz-üzem is épülhet >



1 M6 autópálya

2 6. számú főútra vezető út



A KH ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 2000 m²

Legnagyobb beépítettség: 20%

Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0,25

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –6,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A 0110/103 hrsz-ú 63 959 m² nagyságú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A fejlesztéshez szükséges a közműfejlesztés, a feltáró út kiépítése, és a korábbi hasznosítást (kommunális szennyvíztárolás) követő rekultiváció, melyhez kapcsolódó tanulmány rendelkezésre áll. A fejlesztési területen a gáz közművezeték áll rendelkezésre.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület különleges terület – hulladékkezelő, városüzemeltetési terület – Kh jelű építési övezetbe tartozik. Az építési övezeten belül a városüzemeltetési és a városi hulladékgazdálkodási célú építmények létesíthetők (hulladékudvar, komposztálótelep). A telekhatárok mentén 20 m szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Egy korábbi vizsgálat a területen hulladék feldolgozó, hulladék-válogató, hulladék-égető, vagy biogáz erőmű létesítésére tett javaslatot. A megfelelő létesítmény kiválasztása a térségi hulladékgazdálkodáshoz illeszkedve a keletkező hasznosítható alapanyagok és az újrahasznosított termékek iránti igények felmérése alapján történhet.

A régió hulladékgazdálkodása jelenleg nem jelent teljes mértékű lefedettséget, a térségben keletkező nagy mennyiségű hulladék indokolja a terület ilyen irányú hasznosítását. A terület mezőgazdasági és agrár-logisztikai fejlesztése egy biogáz üzem létjogosultságát is eredményezheti.



A terület a jövőben a térség modern, komplex tevékenységű hulladékgazdálkodás központja lehet

Városközpont fejlesztése

- Kedvező övezet kereskedelmi és szolgáltató létesítmények elhelyezésére
- Ideális terület nagyléptékű ingatlan – befektetésekhez
- Kiváló helyszín színház, mozi és egyéb közösségi szórakoztató létesítmények építésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

Érd központja a város legjelentősebb forgalmi csomópontja: ezen a területen csatlakozik a 7. sz. főútba az északi városrész forgalmát levezető Diósdí út, délről – Ófalu irányából – a Felső utca, ill. az Ercsi út. A fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetét nagyrészt településközponti vegyes övezetek határolják.

A fejlesztési terület közlekedési kapcsolata kiváló, az M7-es autópálya felől a Bajcsy-Zsilinszky u. – Riminyáki u. – Diósdí u. útvonalon, az M6-os autópályáról az Ercsi u. – Velencei u. – Budai u. útvonalon közelíthető meg. A 7. sz. főút átvezet a városközponton, a területet csaknem érinti a 6. sz. főút. A főváros vasúton 20-25 perc alatt elérhető.



- 1 Stop Shop, Buszpályaudvar, Érd Alsó vasútállomás
- 2 Érd Felső vasútállomás
- 3 Lidl
- 4 Budai út
- 5 Földrajzi Múzeum, Pelikán Sétány
- 6 Művelődési Ház
- 7 Többszintes, többfunkciós épületek
- 8 Lakótelep
- 9 Polgármesteri Hivatal, Polgárok Háza

A VT-2 ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 900 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.75
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: –10.5 m

A KH ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²
Legnagyobb beépítettség: 60–80%
Legkisebb zöldfelületi arány: 10%
Legnagyobb szintterületi mutató: 3.5
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: 7,5–18,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztési terület nagysága 17,1 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A helyszín közvetlen környezetében történt meg az Érd- Alsó és Érd- Felső vasútállomások korszerűsítése, az Érd- Alsó állomáshoz kapcsolódó intermodális közlekedési kapcsolat megteremtése, a Diósdí úti aluljáró, valamint a város legjelentősebb kereskedelmi központja, a Stop Shop bevásárló központ megépítése. A városközpontban valósult meg a terület attraktivitásának és funkcionális működésének továbbfejlesztését szolgáló, az Új Magyarország Fejlesztési Terv által támogatott projekt. Ennek keretében a Magyar Földrajzi Múzeum műemlék épületegyüttesének felújítása, a múzeumkert melletti sétány és a Polgármesteri Hivatal előtti új, városi főtér kialakítása történt meg. A városközpont a közelmúltban jelentős átalakuláson ment keresztül, az említett beruházásokon kívül a Budai út mentén számos, az alsó két szinten kereskedelmi, szolgáltató funkciójú, többszintes, többalakásos épület készült magánberuházásban. A terület teljes közmű ellátottsága megoldott.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület településközpont vegyes – Vt-2, Vt-4 jelű építési övezetekbe tartozik. Az övezetekben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A településközpont vegyes övezetekben építhető lakás, ill. rendeltetési egységek maximális száma az egyes övezetenként meghatározott szintterületi mutatóból és a telek nagyságából számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-al történő osztásából lefelé kerekítve számolt érték. Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvasárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, il-

letve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag vonatkozásában bemutató terem (pl. szaniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg). A Vt-4 jelű építési övezetben a főút felőli alsó két szinten csak közcélú rendeltetés létesíthető. A közösségi, közszolgálati és kereskedelmi építmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Érd MJV Integrált Városfejlesztési Stratégiájában rögzített törekvés a városközpont fejlesztése, egységes és modern arculatának kialakítása.

A fejlesztések következtében több helyen is új lehetőségek jönnek létre. Ilyen elsősorban a most kialakuló sétány melletti ingatlanok helyzete, ahol a meglévő épületek bontásával, telekalakításokkal lehetne az igényes városközponti területet tovább növelni. Célként lehet megfogalmazni a városközpont két vasút közötti, valamint vasútvonalaktól északra és délre eső részei közötti intenzívebb kapcsolat megteremtését, mely nagyban segítené az egységes településközpont kialakulását.

A Budai út szakaszonként egységesülő városképe körvonalazza a fejlesztési lehetőségeket. A városiasodó részek között több helyen zárványként maradtak meg az új lépték szerint idegen épületek, mint pl. a régi buszpályaudvar. Ennek a területnek méltó beépítése mindenképpen szükséges a városközpont továbbfejlesztéséhez.



Velencei úti sportkomplexum fejlesztése

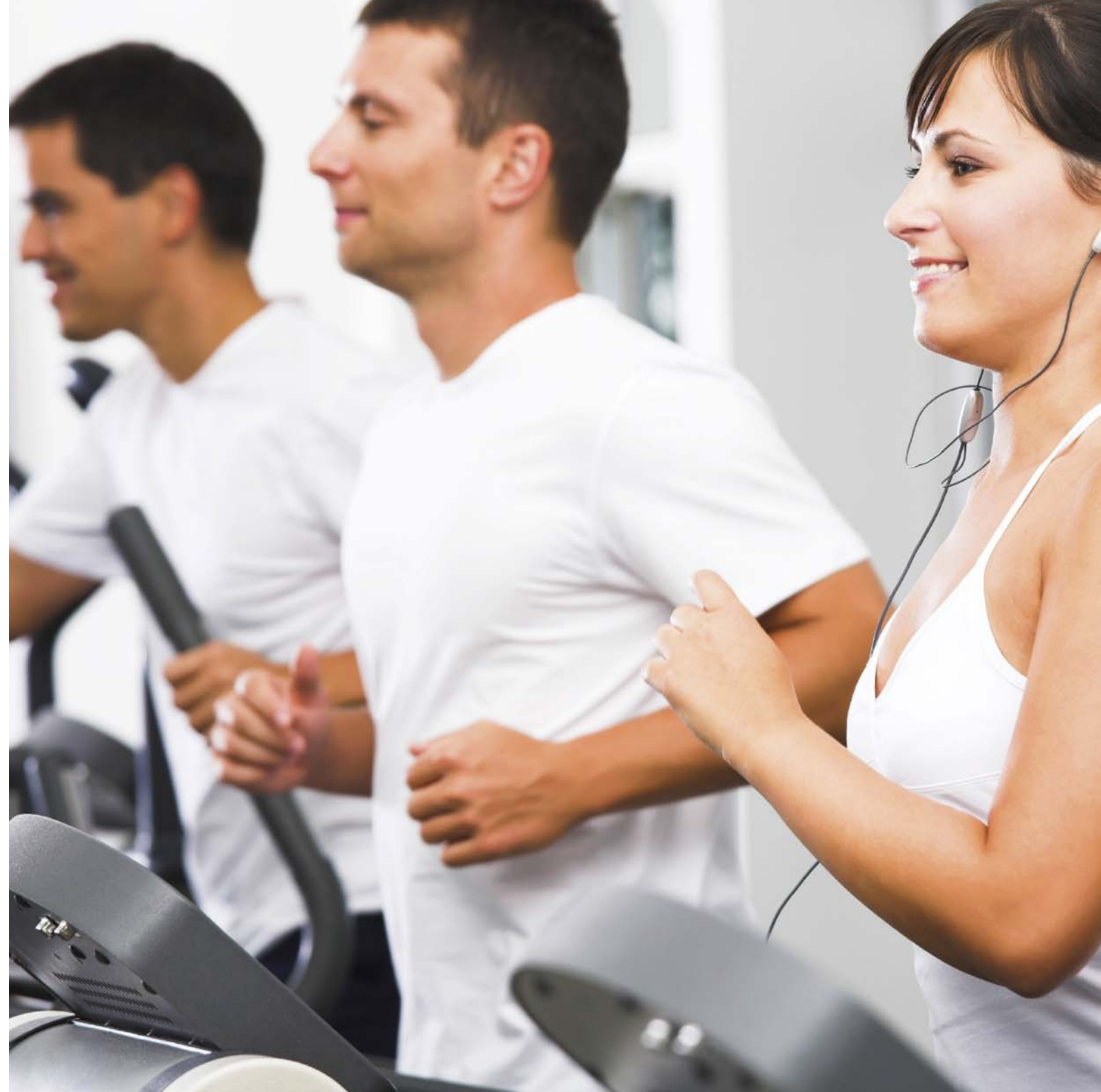
- Ideális terület sportkomplexum építésére
- Kedvező övezet vendéglátó ipari létesítmények elhelyezésére
- Kiváló helyszín szálláshelyek létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt terület Érd városközpontjához közel (1,2 km), attól nyugatra található, a város egyik legjelentősebb főútja, a Velencei út mellett, kertvárosias, ill. településközponti környezetben. A közelmúltban a helyszín közvetlen környezetében épült meg a Városi Sport- és Rendezvénycsarnok.

A fejlesztési terület közlekedési kapcsolata jó, a Velencei út nyugati irányban, a település határában a 7. sz. országos főútba csatlakozik, a Budapest – Pustaszabolcs (Pécs) vasútvonal Érd megállója 500 m-en belül elérhető.

Városi Sport- és Rendezvénycsarnok közelében sokféle szabadidős sportlétesítmény létesítésére van lehetőség>



- 1 Érd, városközpont felé vezető út
- 2 Városi Sport és Rendezvénycsarnok
- 3 Beépítetlen, fejlesztési terület
- 4 Érd, vasútállomás

A VT-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

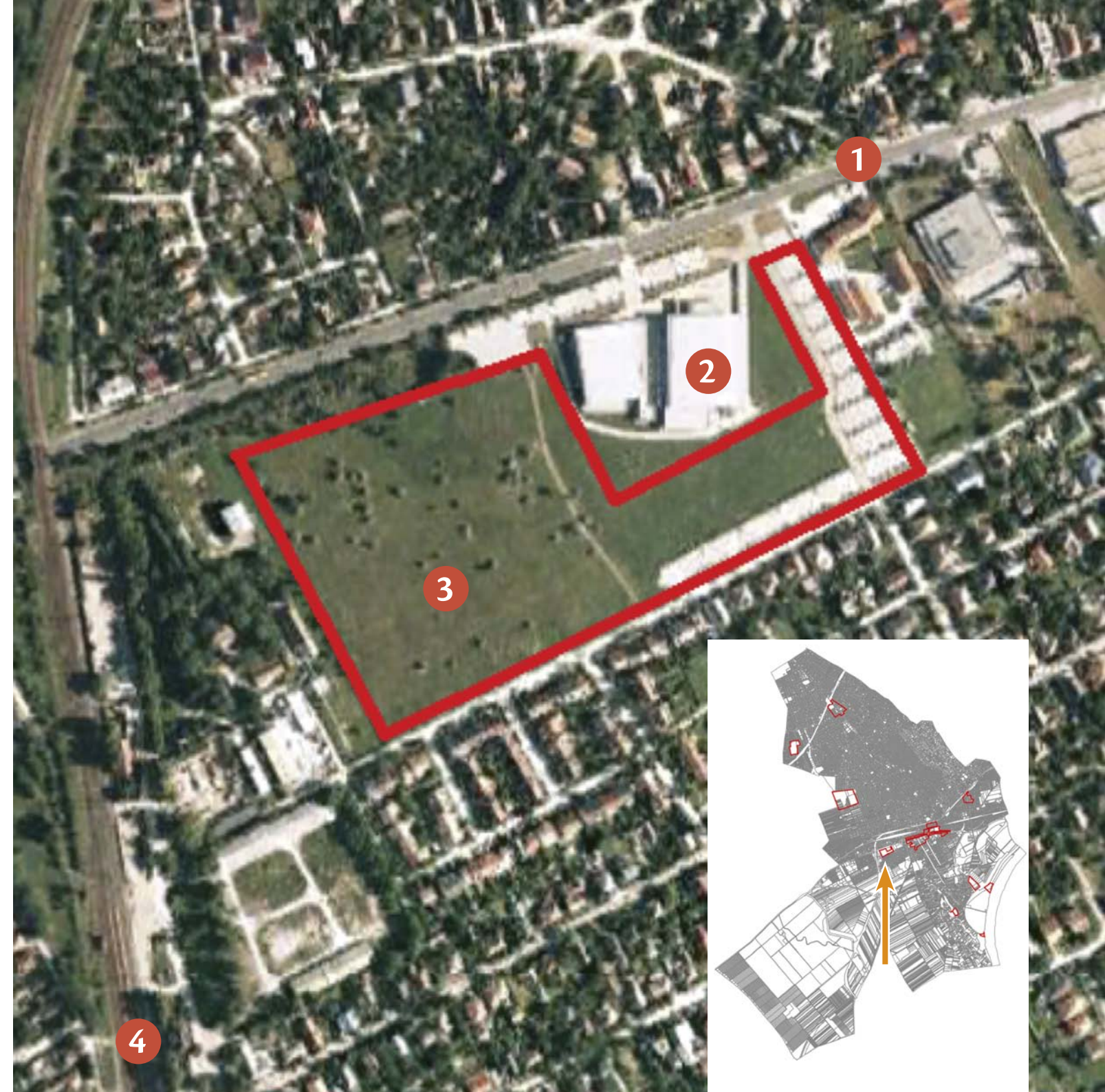
Legkisebb kialakítható terület: 900 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.75

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –10.5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztési javasolt terület a 18778/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant jelenti, amely 58.099 m².

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

Az ingatlan beépítetlen. A szomszédos 18778/2 hrsz-ú ingatlanon áll a Városi Sport- és Rendezvénycsarnok. Az épület mellett a terület keleti és déli oldalán készültek el az üzemeléshez szükséges parkolók, valamint további ~ 38.000 m² vonható a fejlesztésbe. A terület teljes közmű ellátottsága megoldott.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület meghatározó része településközpont vegyes – Vt-2, egy része pedig zöldterület – Z-1 jelű övezetben áll. A Vt-2 övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

A Z-1 jellel szabályozott zöldterület területén a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak, és a közpark funkciójához illeszkedő a játékot, a sportolást szolgáló épületek továbbá vendéglátó épület helyezhetők el.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület hasznosításának egy korábbi tanulmányban javasolt módja: sportkomplexum építése, és ehhez kapcsolódó szálláshely-fejlesztés. A projekt keretében egy olyan szórakoztató központ jönne létre, melynek fő funkciója a sport (műfüves labdarúgó pálya, bowling klub, fallabda és fitness központ). Ehhez kapcsolódhatna néhány vendéglátó egység, egy mozi és egy sportszálló.

A város területén a minőségi szálláshelyek és a sportolási lehetőségek tekintetében is hiány mutatkozik. A város méretét, és a lakosság összetételét figyelembe véve szükség lenne egy mozi kialakítására is. Ezeket funkciókat kellene összeilleszteni a sportcsarnok melletti területen. A szolgáltatások között megjelenne a vendéglátás is, valamint a vendégek elhelyezését szolgáló szálláshelyek biztosítása, ami a sportcsarnok funkciójához is kapcsolódna.

Érd Megyei Jogú Város számára kiemelt prioritás a helyi verseny- és tömegsport fejlesztése >



Szabadság tér fejlesztése

- Kiváló helyszín konferencia, és wellness-központ kialakítására
- Ideális terület ötcsillagos szálloda létesítésére
- Kedvező övezet szórakoztatóközpont létrehozására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt terület Érd városközpontjának nyugati részén található. A Szabadság tér jelenleg Érd egyik legjelentősebb forgalmi csomópontja, melynek közvetlen környezetében valósult meg a városközpont fejlesztését szolgáló városrehabilitációs projekt. A 7-es főút érdi átkelési szakaszáról itt torkollik a város déli részeibe. Az Ófaluba vezető Felső utca, valamint az Ercsi út M6-os autópálya felé is itt ágazik le.

A fejlesztési terület közlekedési kapcsolata kiváló, megközelítése a városközpont felől a Budai úton (7. sz. országos főút) keresztül lehetséges.



- 1 Érd, városközpont
- 2 Székesfehérvár felé vezető út
- 3 Kós Károly Szakképző iskola
- 4 6-os és 7-es főút felé vezető út
- 5 Pelikán sétány, Földrajzi Múzeum

A VK-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 1200 m²

Legnagyobb beépítettség: 40–80%

Legkisebb zöldfelületi arány: 10%

Legnagyobb szintterületi mutató: –

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 20,0–50,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A terület javasolt átalakítását a hatályos szabályozási terv tartalmazza. Ennek értelmében a Szabadság tér közlekedési felületei csökkenthetők, így alakul ki az a fejlesztési terület, melynek nagysága csaknem 2 ha. Jelenleg a 18893/3 (19400 m², ennek egy része tartozik a fejlesztési területhez) és a 18893/4 hrsz-ú (2904 m²) ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, a 22906 (704 m²) és a 22907 hrsz-ú (2164 m²) ingatlanok magán, illetve állami tulajdonban vannak.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A Szabadság tér a város egyik legjelentősebb közlekedési csomópontja, a területen több fontos főútvonal találkozik. A jelenlegi közlekedési rend bonyolult, de a rendelkezésre álló terület lehetővé teszi a közlekedés átszervezését. A főút a teresedés északi oldalán húzódna mindkét irányban, erre csatlakozna rá az Esküdt u., a Felső u. és az Ercsi út. A terület déli része így a szabályozási terv szerinti építési telekké alakítható, melyen toronyház építhető. A szabályozási terv a terület déli oldalán a most készülő Pelikán sétány folytatását irányozza elő, mely közvetlen és rendezett gyalogos kapcsolatot is teremt a jelenlegi városközponttal. A terület teljes közmű ellátottsága megoldott.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület meghatározó része központi vegyes terület – Vk-1, egy része pedig zöldterület – Z-vk jelű övezetben áll. A Vk-1 övezetben az épületek zárt sora helyenként épületközzel megszakadhat. Az épület szintterületének maximum 50 százalékát lakások létesítésére is fel lehet használni. A Z-vk jelű övezet (városközponti fásított sétány, köztér) előírásai szerint az övezet telkén a pihenést szolgáló berendezések-építmények (pad, pergola, szökőkút, szobor, térplasztika, kerékpártároló, stb.) helyezhetők el. A Felső utcában terepszint alatt mélygarázs létesíthető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális épület. A központi vegyes övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el.

Egy korábbi tanulmány javaslata szerint az itt épülő toronyházba átköltözhetne a Polgármesteri Hivatal. Az épületben – az Önkormányzati területi igények pontos meghatározása után – egyéb irodák (városi intézmények központjai, cégek központjai), egy – a helyi szolgáltatások köréből teljesen hiányzó – ötcillagos szálloda, konferencia és wellness-központtal, valamint egy mozi kaphatna helyet. A több ellátott funkció biztosítaná az épület megfelelő kihasználtságát, és a működtetés biztonságát.



Diósdí úti sétány és környékének fejlesztése

- Ideális terület konferenciaturizmusra alapuló szálloda építésére
- Kiváló helyszín mélygarázs kialakítására
- Kedvező övezet kereskedelmi szálláshelyek létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd szívében, a városközpontban, a Budapest- Pustaszabolcs-Pécs, valamint a Budapest-Székesfehérvár vasútvonalak közötti területen található. A fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetében településközponti vegyes használatú területek találhatók. A helyszín közvetlen környezetében valósult meg az Érd- Alsó és Érd- Felső vasútállomások korszerűsítése, az Érd- Alsó állomáshoz kapcsolódó intermodális közlekedési kapcsolat megteremtése, a Diósdí úti aluljáró megépítése, a város legjelentősebb kereskedelmi központjának, a Stop Shopnak a megépítése és a városközpont fejlesztésére irányuló városrehabilitációs program is.

A terület a Városközpontból gyalogosan a vasúti aluljárón keresztül, gépkocsival pedig a Budai út – Esküdt u. – Alispán u. útvonalon érhető el. Vasúti megközelíthetősége mind Érd- Alsó, mind pedig Érd- Felső felől kedvező.



A VT-1-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 600 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 50%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.25

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –7.5 m

A VT-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 900 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.25

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –10.5 m

A VT-3-AS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 65%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 1.8

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –9.0 m

- 1 Diósdí úti sétány
- 2 Profi Élelmiszer Áruház
- 3 Diósdí út, Budai út körforgalom
- 4 Lakótelep
- 5 Lidl



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztési területet több ingatlan alkotja. Közülük a 18987 hrsz-ú (1055 m²) és a 21472 hrsz-ú ingatlan (1141 m²) önkormányzati, a többi pedig magántulajdonban áll. Az ingatlanokon jelenleg több üzemelő épület található, beruházás esetén a magántulajdonosok kivásárlása szükséges. A fejlesztés teljes területe 4,1 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A fejlesztési terület a város olyan részén fekszik, ahol a két vasútállomás miatt jelentős átmenő gyalogos forgalom van, ám a terület arculata jelenleg nem tükrözi ezt a sétálóutca jellegét. A helyszínen számos kis-kereskedelmi egység működik, sok esetben rendezetlen és szervezetlen módon, elavult épületekben. A beruházások kapcsán, a fejlesztésbe vonható ingatlanok esetében, a meglévő épületek elbontandók, telek-összevonásokkal lehet a lakóház építésére alkalmas telkekből a tervezett új funkcióknak megfelelő méretű építési telkeket kialakítani. A fejlesztési terület részben közművesített, a szennyvíz-hálózat kiépítése a városi szennyvízhálózat-fejlesztési program részeként valósul meg.

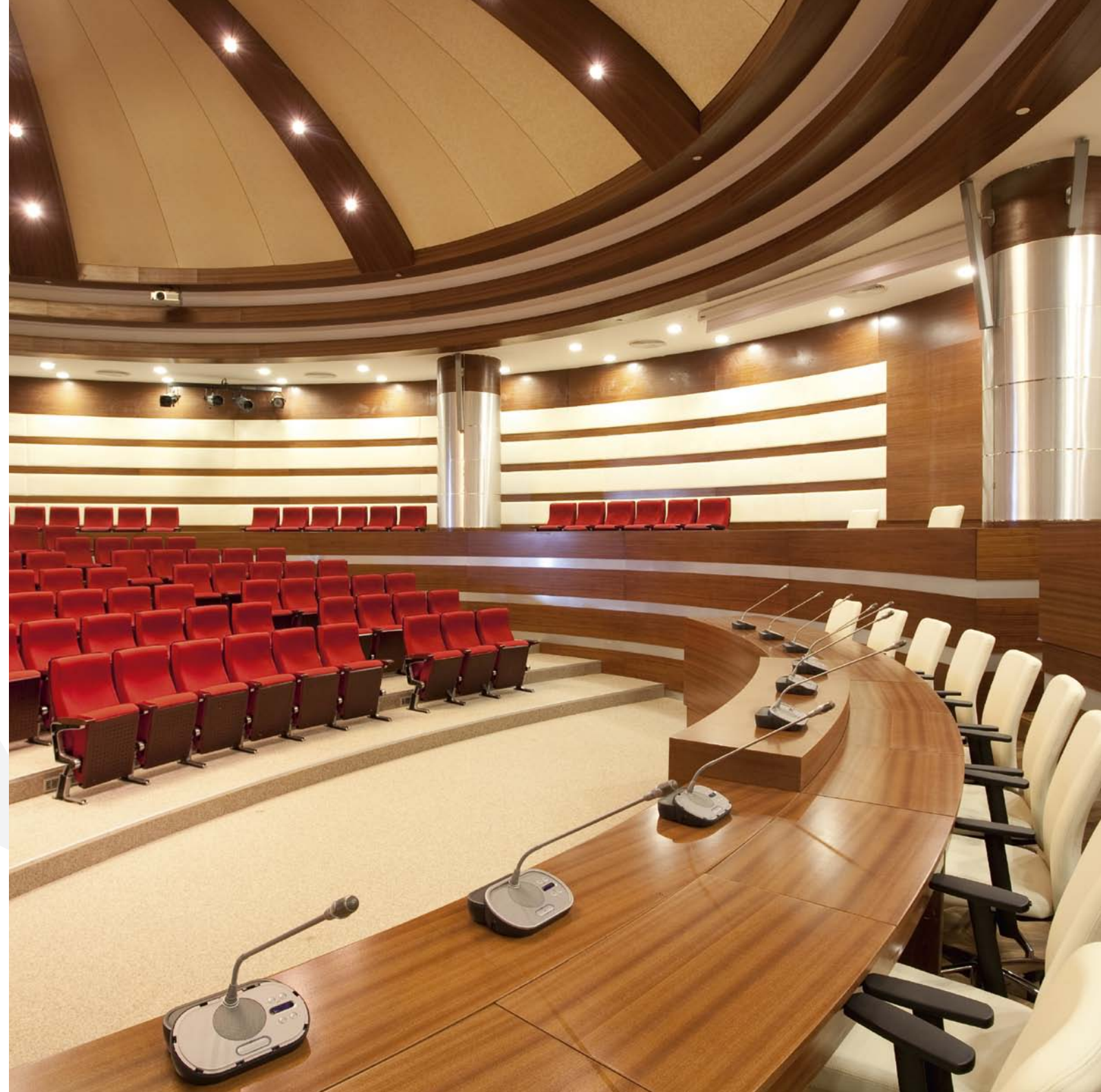
Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület településközpont vegyes – Vt-1, Vt-2, Vt-3 jelű építési övezetekbe tartozik. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, illetve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag vonatkozásában bemutató terem (pl. szaniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg).

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Egy korábbi tanulmány a terület egy részének hasznosításaként üzleti és konferenciaturizmusra alapuló szálloda építését javasolta (100 szobás, 4 csillagos szálloda, 200 fős konferenciateremmel, kaszinóval, mélygarázzsal). A fejlesztés során az Alispán u. – Diósdí u. – Mária u. közötti terület/tér fejlesztése, bővítése is megtörténhetne. A városban alacsony a kereskedelmi szálláshelyek száma, különösen a minőségi szállások tekintetében. Az agglomeráció egyéb települései profitálnak a budapesti és egyéb agglomerációs üzleti és konferenciaturizmusból, Érd azonban jelenleg nem képes erre. Ugyanakkor közúti, vasúti és du-nai kapcsolatai egyedülállók a főváros megközelítésében.

A területen konferenciaközpont épülhet >



Érdligeti alközpont fejlesztése

- Kedvező övezet szolgáltató központ létesítésére
- Ideális terület üzlethelyiségek, kereskedelmi célú épületek létrehozására
- Kiváló helyszín közterület, irodák, parkolók, kialakítására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd keleti részén lévő, Érdliget városrész vasúti megállójától délre fekvő telektömböket jelenti. Érdliget a város egyik alközpontja – óvoda, iskola, templom, közösségi ház, gyógyszertár, posta, Takarékszövetkezet és számos kiskereskedelmi egység működik a közelben. A fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetét kertvárosias lakóövezeti, valamint településközponti vegyes használatú területek határolják. Az alközpont Balatoni út menti területeinek egy részét a Lidl élelmiszer áruház fejleszti.

A helyszín a gépkocsival a 7-es útról a Pipacs u. – Duna u. – Tállya u. útvonalon, míg vasúton a Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal Érdliget megállóján át érhető el.



- 1 Óvoda
- 2 Balatoni út felé vezető út
- 3 Érdliget vasútállomás
- 4 Általános iskola
- 5 Budafoki út, TESCO felé vezető út
- 6 Templom



A VT-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 900 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.75
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: –10.5 m

A VT-1/L-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 600 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.25
Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: –7.5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztési terület a város érdligeti alközpontjának olyan részén fekszik, ahol jelentős az átmenő forgalom, de kereskedelmi és egyéb szolgáltatásokkal gyengén ellátott, a terület arculata nem tükrözi alközponti szerepét. A beruházások kapcsán a meglévő épületek elbontandók a fejlesztésbe vonható ingatlanok esetében. Így telekösszevonásokkal lehet a lakóház építésére alkalmas telkekből a tervezett új funkcióknak megfelelő méretű építési telkeket kialakítani. A fejlesztési terület részben közművesített, a szennyvíz-hálózat kiépítése a városi szennyvízhálózat-fejlesztési program részeként valósul meg.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület településközpont vegyes – Vt-2, Vt-1/I jelű építési övezetekbe tartozik. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. Lakások elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség. Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, illetve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag vonatkozásában bemutató terem (pl. saniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg).

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület hasznosításának javasolt módja: szolgáltató központ létrehozása, üzlethelyiségek, irodák, parkolók, közterület kialakítása. Emellett meg kell oldani a városkép fejlesztésének, valamint a megfelelő számú szolgáltatás biztosításának kérdését. Érd MJV Integrált Városfejlesztési Stratégiájában rögzített törekvése, hogy igazi, funkciójában, megjelenésében és színvonalában megfelelő alközpontok jöjjenek létre a város területén. A projekt kapcsolódik az Bem téri alközpontban megvalósítandó hasonló projekthez.

Az Érdligeti alközpontban irodaházak épülhetnek >



Bem téri alközpont fejlesztése

- Kedvező övezet üzlethelyiségek, irodák, mélygarázs létesítésére
- Kiváló helyszín szolgáltató központ létrehozása
- Ideális terület közösségi ház, közpark kialakítására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A Bem tér Érd északi részén, Parkváros városrész M7-es autópályával határos területén található. A közelben a város egyik alközpontja – óvoda, iskola, templom, közösségi ház, élelmiszer áruház, gyógyszertár, posta, a Takarékszövetkezet, autókereskedések és számtalan kiskereskedelmi egység működik. A fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetét kertvárosias lakóövezeti, valamint településközponti vegyes használatú területek határolják. 2006-ban készült a területet a városközponttal összekötő Bajcsy-Zsilinszky utca burkolatának felújítása. A területtel nyugatról határos óvoda korszerűsítése 2009-ben fejeződött be, a szomszédos 3230 hrsz-ú ingatlanon igényes, új építésű többfunkciós épület található.

A fejlesztési terület az M7-es autópálya felől az Iparos utcán, a városközpont felől pedig a Diósdí u. - Riminyáki u. – Bajcsy-Zsilinszky u. útvonalon érhető el.



- 1 Törökbálint felé vezető út
- 2 M7 lehajtó
- 3 Épülő Interspar
- 4 Óvoda
- 5 Templom
- 6 Általános Iskola



A VT-2-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 900 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.75
Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –10.5 m

A VT-1/L-ES ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló
Legkisebb kialakítható terület: 600 m²
Legnagyobb beépítettség: 50%
Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
Legnagyobb szintterületi mutató: 1.25
Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –7.5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztési terület teljes nagysága 16 ha, ebből önkormányzati tulajdonban van az önkormányzati utakon kívül 18930 m².

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A fejlesztési terület a város olyan részén fekszik, ahol jelentős az átmenő forgalom és ezért a város egyik alközpontjaként működik, azonban a terület arculata jelenleg nem tükrözi ezt a szerepet. A Bem téren nagyszámú kereskedelmi egység működik, sok esetben rendezetlen és szervezetlen módon, elavult épületekben. A terület északi részén folyamatban van egy Interspar áruház építése, valamint állami beruházásban az M7-es autópálya csomópontjának átépítése és az Iparos utca fejlesztése, például új körforgalom készül az Iparos út és a Törökbálinti út kereszteződésében. A beruházás kapcsán az elavult üzletsorok elbontásra kerülnek, de a fejlesztésbe vonható többi ingatlan esetében is bontandóak a meglévő épületek. A terület teljes közmű ellátottsága megoldott.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület településközpont vegyes – Vt-2, Vt-1/I jelű építési övezetekbe tartozik. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, illetve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag vonatkozásában bemutató terem (pl. szaniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg).

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület hasznosításának javasolt módja: szolgáltató központ létrehozása, üzlethelyiségek, irodák, mélygarázs, közösségi ház, közpark kialakítása. Érd MJV Integrált Városfejlesztési Stratégiájában rögzített törekvése, hogy igazi, funkciójában, megjelenésében és színvonalában megfelelő alközpontok jöjjenek létre a város területén. A projekt kapcsolódik az Érdligeti alközpontban megvalósítandó hasonló projekthez.

A város a jövőben parkosítással is igyekszik majd elősegíteni, hogy a környéken egy kellemes al-városközpont alakulhasson ki >



Szilvafás terület fejlesztése

- Kiváló helyszín környezettudatos lakópark kialakítására
- Kedvező övezet oktatási célú épületek létesítésére
- Ideális terület közösségi funkciójú létesítmények kialakítására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A terület az M7-es autópályától északra, Fenyves - Parkváros városrész nyugati oldalán, Érd-Sóskút határán található. A kertvárosi lakóövezeti fejlesztési területtől keletre húzódik a 2004 óta a Natura 2000 védelem alá tartozó Fundoklia - völgy, amely rendbetételének részeként 2008 és 2009 között tanösvényt alakítottak ki.

A fejlesztési terület jelenleg az Iparos u. – Sóskúti u. – Visegrádi u. útvonalon érhető el. A terület megközelítését rövidíthetné az M7-es autópálya egy új lehajtójának megépítése.



- 1 Fenyves-Parkváros
- 2 Sósút, külterület
- 3 Szilvafás, fejlesztési terület
- 4 M7 autópálya
- 5 Fundoklia-völgy

A LKE-8-AS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 3000 m²

Legnagyobb beépítettség: 15%

Legkisebb zöldfelületi arány: 50%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0,3

Az épületek legkisebb–legnagyobb építménymagassága: –6,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A területet a 3642/1 hrsz-ú, 84 859 m² nagyságú és a 3609 hrsz-ú, 11. 908 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlanok alkotják, valamint kisebb magántulajdonú ingatlanok. A fejlesztési terület teljes nagysága 10,1 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

Jelenleg beépítetlen mindkét ingatlan. A fejlesztéshez szükséges a köz-műfejlesztés, az építési telkek kialakítása, a feltáró és a belső úthálózat kiépítése. A fejlesztési terület részben közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület kertvárosias lakóterület – Lke-8 jelű építési övezetbe tartozik. Az övezeti előírás szerint a területen lakóépületen kívül csak oktatási, egészségügyi, szociális és egyházi épület, illetve funkció alakítható ki. Egy telken legfeljebb 2 lakás építhető.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület hasznosításának javasolt módja: egy környezettudatos lakópark kialakítása. Érd - Parkváros a város legjobban fejlődő lakóterülete, a legtöbb új építésű lakóház ezen a területen épül, a városnak ez a része összefüggő lakóterület. A lakópark elsősorban a környezetéért tenni akaró célcsoport számára lehet vonzó, akik Budapesten, vagy az agglomeráció területén élnek.

Az épületek környezetbarát módon történő kialakítása a fenntartás költségeit alacsonyan tartja. A lakópark épületei energetikailag a legkorszerűbb építőanyagokból épülnének, alkalmazva a passzívház építés vívmányait, az épületek energiaellátását megújuló energiaforrásokból (napenergia, földhő, biomassza) lehetne biztosítani.



Ezen a területen környezettudatos lakópark épülhet >

Tárnoki út és környezetének fejlesztése

- Ideális terület szociális létesítmények kialakítására
- Kiváló helyszín kórházak, szanatóriumok létesítésére

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd Tusculanum városrészének nyugati oldalán helyezkedik el, jelenleg külterület. A Tárnok településhatár, Tárnoki út, Könyves K. utca, valamint a Zrínyi M. utca határolják. A fejlesztési terület kertvárosias és falusias lakóövezeti területekkel határolt, nyugati oldala mezőgazdasági hasznosítású. A fejlesztési terület jelenleg a Lőcsei u. – Tárnoki u. gyűjtőutakon át érhető el.



- 1 M7 autópálya felé vezető út
- 2 Beépítetlen, fejlesztési terület
- 3 Tárnok, külterület
- 4 Érd, városközpont felé vezető út

A VT-6-OS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

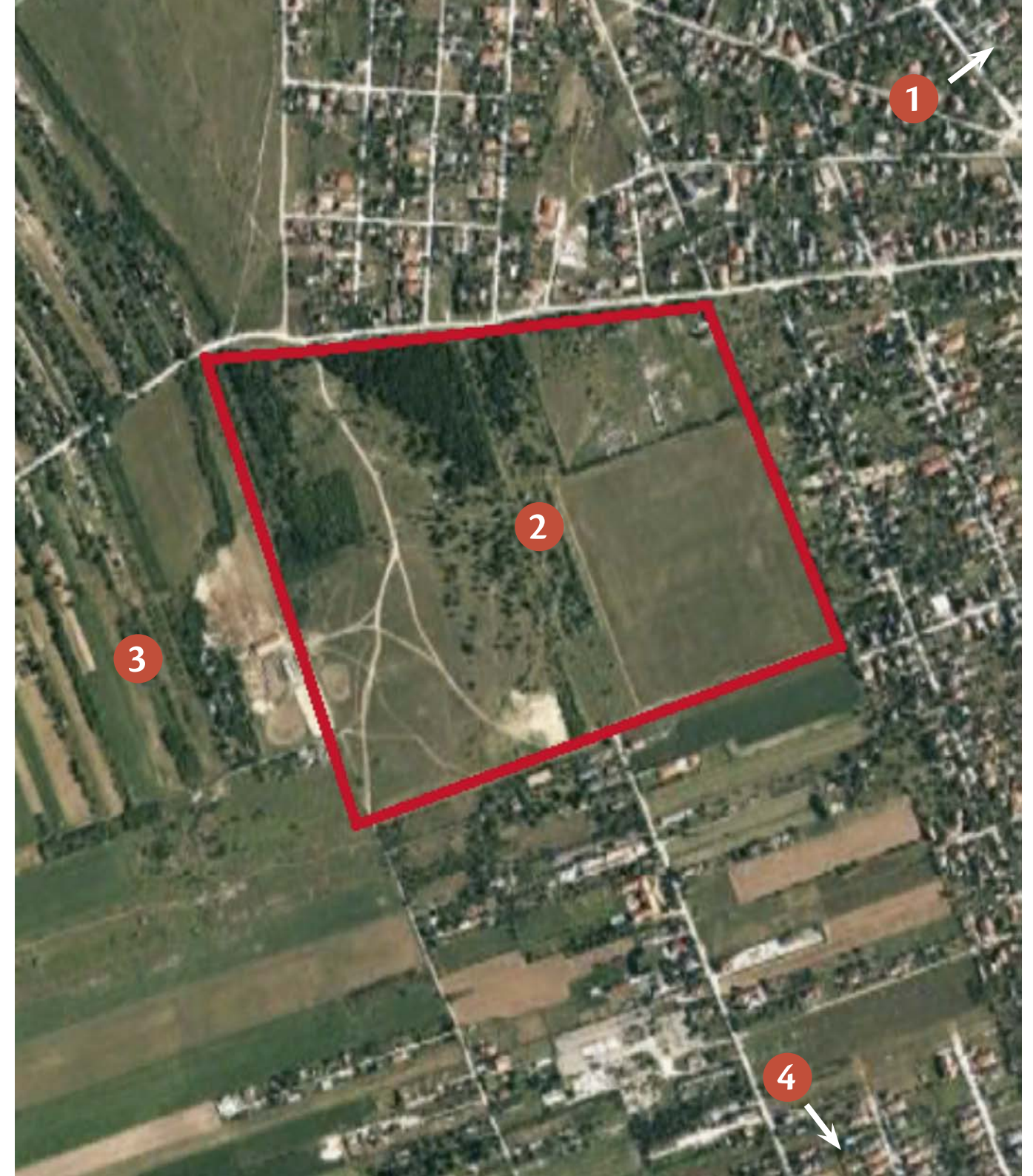
Legkisebb kialakítható terület: 20 000 m²

Legnagyobb beépítettség: 50%

Legkisebb zöldfelületi arány: 30%

Legnagyobb szintterületi mutató: 2,0

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: 6,0–10,5 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok: A fejlesztési terület több ingatlant foglal magában. Ezek közül a 0202 hrsz-ú, 132.287 m² területű ingatlan önkormányzati, illetve ugyancsak önkormányzati tulajdonban van további 8 kisebb ingatlan összesen 23588 m² területtel. A fejlesztési terület teljes nagysága 33,4 ha.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek: A fejlesztési területhez kapcsolódó kisebb ingatlanok egy részét az önkormányzat szerezte meg. Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, egyes részeiken bontandó épületekkel. A fejlesztési terület egy része erdő, mely részben megőrzendő, más területei csereerdősítéssel kiválthatók. A fejlesztési terület jelenleg részben közművesített. A fejlesztéshez szükséges a mezőgazdasági művelésből való kivonás, a közműfejlesztés, az építési telkek kialakítása (a TAK jellel határolt tömbökben, a telekcsoportot újra kell osztani), a feltáró és a belső úthálózat kiépítése.

Építési övezet: A szabályozási tervben a terület meghatározó része településközpont vegyes – Vt-6, jelű építési övezetbe tartozik, egy része pedig egészségügyi, szociális, turisztikai erdő – Ee. A településközpont vegyes övezetekben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el. A Vt-6 jelű építési övezetben csak az előírt kialakítható telekméretet elérő telkek építhetők be. Lakás funkció a szolgálati lakások (személyzet számára, max. 4) kivételével nem alakítható ki.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Korábbi tanulmányok megállapításai szerint a terület alkalmas lehet az érdi egészségügyi ellátásból jelenleg hiányzó, fekvőbeteg ellátásra is alkalmas egészségügyi létesítmény, azaz kórház, szanatórium, klinika, vagy egy nyugdíjasház kialakítására. Mindkét intézmény működhethetne önkormányzati, vagy magánbefektetői üzemeltetéssel.

A városnak ezen a részén nincs átmenő forgalom, nincsenek zavaró ipari létesítmények. Az erdő jelenléte, a közelben kialakítható rekreációs terület elősegítheti a betegek gyógyulását, vagy a nyugdíjas emberek ellátását. A terület adottságai, a feladat ellátására való alkalmassága, és a szolgáltatásokra meglévő helyi igény együttesen indokolja a fejlesztés szükségességét. A statisztikai adatok alapján az ellátásra szoruló személyek száma a közeljövőben jelentősen növekedni fog.

A terület nagyobb befogadóképességű szociális intézmény, kórház vagy iskola létesítésére is alkalmas >



Érd Ófalu turisztikai fejlesztése

- Kiváló terület rekreációs övezet kialakítására
- Kedvező helyszín sport tevékenységekre
- Ideális övezet lovas turisztikai befektetésekhöz

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt terület Érd déli részén, Ófalu városrész keleti szélén, a Duna közelében, külterületen található. A belvárosból a Felső utca folytatásaként a Fő utca – Mecset utca útvonalon közelíthető meg. Ófalu a település legrégebbi, természeti és épített emlékekben talán leggazdagabb része, adottságai idegenforgalmi-rekreációs szempontból kitűnőek, melyek fejlesztése során a védett értékek megóvásáról gondoskodni kell. A helyszín kerékpárral az EuroVelo kerékpárúton is elérhető.





< Az érdi minaret

A KSP ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 3000 m²

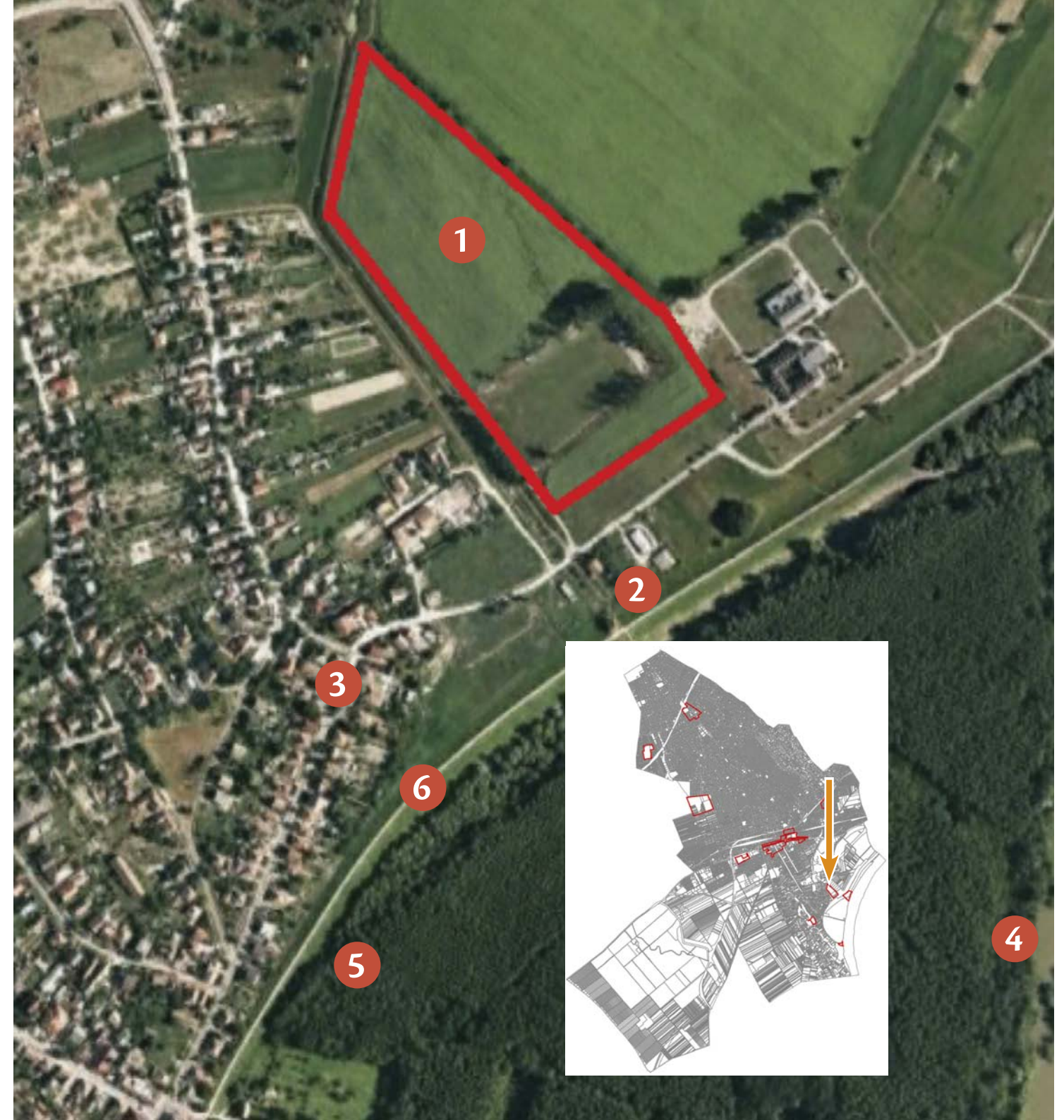
Legnagyobb beépítettség: 20%

Legkisebb zöldfelületi arány: 60%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.3

**Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága:** –12,0 m

- 1 Sportpálya
- 2 Beliczay-sziget
- 3 Minaret, műemlék
- 4 Duna folyó
- 5 Termál Hotel
- 6 Duna gát – EuroVelo
kerékpáros útvonal érdi szakasza



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztésre javasolt 033/4 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, területe 45. 300 m², valamint a 049-es hrsz-ú terület is önkormányzati tulajdon 15519 m-es területnagysággal.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A fejlesztési területen jelenleg sportpálya működik, melyet kertvárosias lakóterületek, véderdő, zöldterületek és különleges közműterület vesznek körül. Ófalu központjában több éve működik a Termál Hotel Liget – gyógyfürdő és szálló, néhány száz méterre egy kis téren áll a Minaret, a közelben folyik a Duna. A városrész jelentős része összefüggő helyi értékvédelmi területnek minősül. Az ingatlanon a szükséges közművek biztosíthatók, jelenleg nem közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület különleges sportolási célú – KSp jelű építési övezetbe tartozik. Az övezeten belül a sportolás céljait szolgáló építmény helyezhető el.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Egy korábbi tanulmány a terület hasznosításaként egy lovas turisztikai állomás kialakítását javasolja, lovas panzióval, istállóval, szabadtéri lovas pályával, oktatópályával. A területen bértartás, lovas oktatás, lovagoltatás, lovas turisták fogadása valósulhatna meg.

A területen ettől eltérő sport és rekreációt biztosító fejlesztés is megvalósítható.

A rekreációs övezet kialakítását az indokolja, hogy Érden nagyon kevés a sportolásra, szabadidő eltöltésére alkalmas hely. Figyelembe véve, hogy az Ófalu területe a későbbiekben turisztikai funkciót is kaphat, célszerű egy ennek megfelelő hasznosításban gondolkodni. A lovas turisztika, és alapvetően a lovas szolgáltatások Budapest közelsége miatt megfelelő érdeklődésre tarthatnak számot.



Érden szép számmal tartanak hagyományőrző fesztiválokat, programokat, ami az egész régió számára vonzerőt jelent. >

Szapáry kastély és környéke fejlesztése

- Kiváló terület szállodák, panziók létesítésére
- Ideális helyszín vendéglátó ipari létesítmények kialakítására
- Kedvező övezet vízi turizmust támogató infrastrukturális beruházásokhoz

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztésre javasolt terület Érd déli részén, Ófalu városrész központjában található, a belvárosból a Felső utca folytatásaként a Fő utcán át közelíthető meg. Ez a település legrégebbi, természeti és épített emlékekben talán leggazdagabb része. Ófalu adottságai idegenforgalmi-rekreációs szempontból kitűnőek, melyek fejlesztése során a védett értékek megővéséről gondoskodni kell. A helyszín kerékpárral az EuroVelo kerékpárúton is elérhető.



- 1 Érd, Ófalu
- 2 Szapáry kastély területe
- 3 Gazdatiszti ház
- 4 Termál Hotel

A KR-3-AS ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

Legkisebb kialakítható terület: 5000 m²

Legnagyobb beépítettség: 25%

Legkisebb zöldfelületi arány: 50%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.3

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –10,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Fejlesztési terület nagysága, tulajdonviszonyok:

A fejlesztésre kijelölt egykori kastély területe, a 23947 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, területe 25. 544 m².

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

A fejlesztési területet kertvárosias lakóterületek, zöldterületek, véd-erdő, központi vegyes használatú területek veszik körül. A közelben több éve működik a Termál Hotel Liget, gyógyfürdő és szálló. A városrész jelentős része összefüggő helyi értékvédelmi területnek minősül, a volt kastély környezete pedig nyilvántartott régészeti lelőhely. A területen található boltozatos pincés, földszintes, műemléki védelemre javasolt gazdatiszti ház ugyancsak felújításra szorul. A kastély területe alatt nagy kiterjedésű, középkori boltíves pincerendszer található, mely a hasznosításba szintén bevonható. A területen a szükséges közművek biztosíthatók.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a terület különleges rekreációs – Kr-3 jelű építési övezetbe tartozik. Az építési övezetek a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő építmények elhelyezésére szolgálnak. Lakás csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára alakítható ki. A Kr-3 jelű építési övezetben csak olyan rekreációs funkciójú épület, építmény helyezhető el, mely a területen található kulturális örökségvédelmi – helytörténeti – kultúrtörténeti emlékekkel összhangban vannak. A beépítés és az épület környezeti és városképi illeszkedésének feltételeit valamint az értékek bemutatathatóságát és integrálhatóságát a rekreációs hasznosításba elvi építési engedélyezési tervben kell igazolni.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a gazdatiszti ház épülete, a kastély pincéje és a kastély egykori alapterülete vonható be a tervezett hasznosításba. Javasolt az egykori kastély épületét idéző, a megmaradt épületet is felhasználó szálloda kialakítása, a kerékpáros, lovas és vízi turizmushoz kapcsolódóan. A kastély egykori nagyméretű pincéje vendéglátó, szórakoztató funkciót kaphatna.

A közelben, ófalusi fejlesztésként tervezett lovas turisztikai központ magas színvonalú rekreációs lehetőséget nyújtana, a Duna menti kikötőfejlesztés a közlekedési lehetőségeket bővítené, a vízi turizmust támogató infrastruktúra, jacht-kikötő, további rekreációs lehetőségeket teremthetne.

Érden jelenleg nincs megfelelő szálláshely kínálat. A tervezett turisztikai fejlesztések hatására a szálláshelyek iránti kereslet növekedésével lehet számolni. A szálloda leginkább a kerékpáros, lovas és vízi turizmus kiszolgálása érdekében jöhet létre, ennek megfelelően kell kialakítani arculatát és szolgáltatásait. A szolgáltatások kialakításakor ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy Ófalu a helyi lakosság rekreációs övezetévé válik, így erre a keresletre is építeni lehet elsősorban a vendéglátó és szórakoztató funkciók hangsúlyos kialakításával.

A terület ideális helyszíne lehet a kerékpáros turizmusnak >



Dunai kikötő fejlesztése

- A terület ideális jacht-kikötő létesítésére
- Kiváló helyszín a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményeinek elhelyezéséhez
- Kedvező övezet személyforgalmi és sport célokat egyaránt szolgáló hajó-, illetve csónakkikötő kialakítására

ELHELYEZKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A fejlesztési terület Érd keleti oldalán, Ófaluban, a Duna-partján, a Beliczay sziget északi és déli csücskében található. A helyszínt véderdők és zöldterületek veszik körül.

A két terület megközelíthetősége a védőgáton keresztül történhet meg, a sziget északi oldalán a Vízmű telephelytől, délen pedig a Fő u. – Csónak u. útvonalon. A kikötőt jelenleg csak gyalog és kerékpárral lehet megközelíteni.



A helyszínen jacht-kikötő létesíthető

- 1 Érdi Vízművek
- 2 Eurovelo kerékpárút
- 3 Beliczay-sziget

A KR-4/K ÉPÍTÉSI TELEK JELLEMZŐI:

Beépítés módja: Szabadonálló

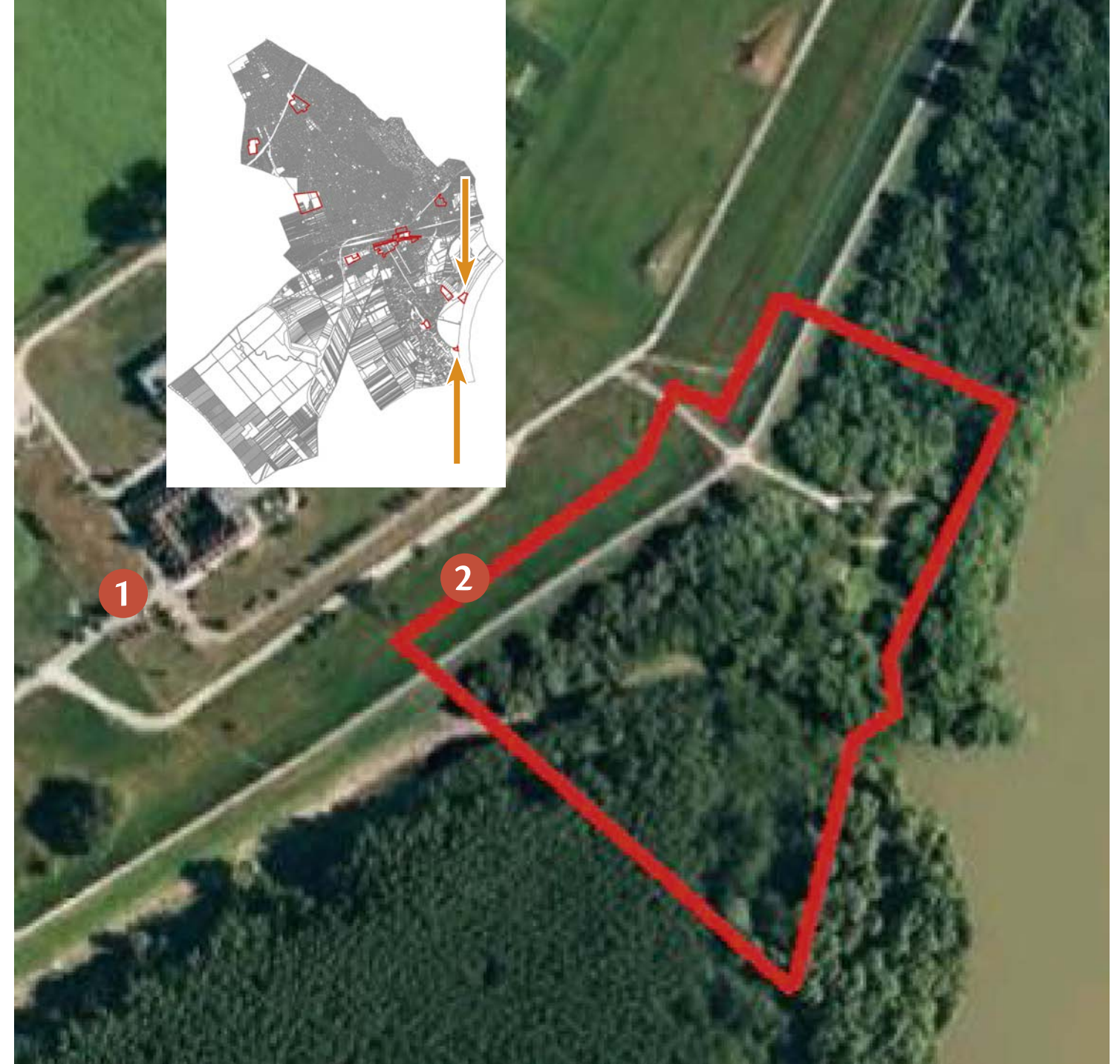
Legkisebb kialakítható terület: 1000 m²

Legnagyobb beépítettség: 20%

Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

Legnagyobb szintterületi mutató: 0.6

Az épületek legkisebb–legnagyobb
építménymagassága: –6,0 m



A TERÜLET RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A fejlesztés a 054/1, 054/2, 055/2 hrsz-ú (összesen 41943 m²), valamint a 24605 és 24604 hrsz-ú (összesen 8861 m² nagyságú) ingatlanokon valósulhat meg. Önkormányzati terület a 24605 hsz-ú terület, 2343 m² területtel.

Jelenlegi hasznosítás, a terület adottságai, közművek:

Ófalu a település legrégebbi, természeti és épített emlékekben talán leggazdagabb része, adottságai idegenforgalmi-rekreációs szempontból kitűnőek. A fejlesztési terület a lakott történeti településközpont melletti hullámtéri erdő területe, melynek kezelője a Pilisi Parkerdő. Itt a Beliczay szigeten a közelmúltban egy tanösvény készült. Az erdőt övező vízvédelmi gáton halad a néhány éve megépített az EuroVelo részét képező bicikliút. Ófalu központjában több éve működik a Termál Hotel Liget – gyógyfürdő és szálló, néhány száz méterre egy kis téren áll a Minaret. A környező városrész jelentős része összefüggő helyi értékvédelmi területnek minősül. A terület jelenleg nem közművesített.

Építési övezet:

A szabályozási tervben a déli terület különleges rekreációs – Kr-4/k jelű építési övezetbe tartozik. Az északi pont, elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai hullámtéri erdőterületen – Ev(e) található. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. Az övezetben elhelyezhetők a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményei, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló műtárgyak is. A Kr-4/k építési övezetben a kikötői építmények és a kikötő funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó és szolgáltató épületek helyezhetők el.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a vízi közlekedés infrastrukturális feltételeinek kiépítése képzelhető el, személyforgalmi és sport célokat egyaránt szolgáló hajó-, illetve csónakkikötő létesítésével. A személyforgalmi kikötő a Budapest felé közlekedő szárnyashajók, vízi taxik megállója lehetne, a sport célú kikötők, vitorlások, evezősök, motorosok kiszolgálására lenne alkalmas. Természetesen a kikötő működéséhez szükséges épületek – csónakház, pénztár, felügyeleti épület – megépülhetnek.

Az övezet ideális lehet vízi turisztikai célokra >



Mellékletek

Jelmagyarázat

Tervezett szabályozási vonal

Építési övezet határa

Építési hely és határa

Terepszint alatti építési hely és határa

Szabályozási elemekre vonatkozó méretek

Építési vonal

Előkert határa

Megtartandó telepítendő fa, fasor

Telken belül megtartandó erdő

Megtartandó zöld felület, faállomány

Kialakítandó zöld felület

Telek be nem építhető területe

Telekcsoport újraosztási kötelezettséggel érintett terület

Vegyeshasználatú út

Gyalogút / sétány

Átközelkedést biztosítandó, aluljáró, felüljáró területe

Építési övezet, övezet jele

Helyi egyedi védelem alatt álló építmény

helyi értékvédelmi terület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Ln	Nagyvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vk	Központi vegyes terület

Vt	Településközpont vegyes terület
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
Gip	Egyéb ipari gazdasági terület
Kt	Különleges terület – temető
Ksp	Különleges terület – sportterület
K-Rsk	Különleges terület – rendezvény és sportközpont
Kr	Különleges terület – rekreációs terület
Km	Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület
Kh	Különleges terület – hulladékkezelő városüzemeltetési terület
Kp	Különleges terület – pincesor
Kk	Különleges terület – közmű

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	Közlekedési terület (meglévő közterület és magánút)
KÖk	Vasúti közlekedés terület
Z	Zöldterület
Ev	Védelmi célú erdőterület
Ev(e)	Elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai erdőterület
Ee	Egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület – vízmeder
V-v	Vízgazdálkodási terület – vízmű
V-t	Vízgazdálkodási terület – töltés

Magánút kialakítási javaslat, javasolt telekhatár

Javasolt telekhatár megszüntetés

Közhasználat céljára gyalogos átközelkedési javaslat

Jelentősebb közhasználatú parkoló, ill. P+R és min. kapacitása

Mélygarázs min. kapacitása

Új épület létesítési feltételeként bontatandó épület

Bontás esetén vissza nem építhető építmény

Beültetési kötelezettségű terület határa

Önkormányzati ingatlanok

Műemlék épület

Műemlék épület telke

Műemléki környezet határa

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Védetté nyilvánított régészeti lelőhely

Régészeti érdekű terület határa

Vádóterület, védősáv

Országos jelentőségű természetvédelemi terület határa

Natura 2000 terület határa

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

Földvár és halomsír

Ökológia hálózat magterülete

Ökológiai folyosó

Ökológiai hálózat pufferterülete

Településvédelmi terület határa

Csúszásveszélyes terület határa

Hidrogeológiai belső és külső védőidom

Hidrogeológiai védőidom „A” és „B”

50 éves elérési idejű hidrogeológiai védőidom – Disódi vízbázis

Fakadóvízveszélyes terület

Magaspart

Árvízvédelmi karbantartási sáv

Csereerdősítést követően beépíthető telekterület

Tervezett szabályozási vonal javaslat a szomszédos település területén

Geodéziailag bemért meglévő terület

Geodéziailag be nem mért terület

Földhivatali alaptérképen meglévő, elbontott épület

Szintvonal magassági értékkel (Bfm.)

Közigazgatási határ

Belterület határa

Vasúti pályatest

220 kV-os elektromos távvezeték (Védőtáv: 23–33 m)

120 kV-os elektromos távvezeték (Védőtáv: 18–18 m)

20 kV-os elektromos távvezeték (Védőtáv: 5–5 m)

20 kV-os elektromos távvezeték védőtávolsága és védőterülete

Termékvezeték

Nagynyomású és nagyközép nyomású gázvezeték

Szerkezeti terv szerinti tervezett belterületi határ

Pincerendszer és hatésterületei

