| **Szabályozási Koncepció „A” variáció**  **az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új** **Szabályozási Koncepció, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat** | |
| --- | --- |
| **telepítési tanulmánytervek alapján[[1]](#footnote-1)** | **új Szabályozási Koncepció alapján** |
| **1. A KÉSZ módosítás területi kiterjedése** (a hatályos szabályozási terven ábrázolva) | |
|  |  |
| **2. Új övezeti struktúra a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út által határolt tömbben** | |
|  |  |
| **3. KÉSZ módosítási feladat** | |
| 3.1. a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út által határolt tömbben | |
| Az alábbi építési övezetek integrálása   * Lk-1/Z-11 (az 1. telepítési tanulmányterv alapján) és az * Lk-1/Z-12 (a 2. telepítési tanulmányterv alapján),   továbbá  a tömb többi részének szükség szerinti újraértelmezése a két új övezet tükrében. | A Bécsi út mentének egységes építési övezetben való kezelése.  Az L-k1/Z-11[[2]](#footnote-2) (az 1. telepítési tanulmányterv alapján) építési övezet   * integrálása, * területi kiterjesztése a 14820; 14824/1 és 14825/1 hrsz-ú ingatlanokra, * a 14820 hrsz-ú sarokingatlanra vonatkozóan eltérő övezeti paraméterek meghatározása, melyeket a saroktelek eltérő geometriája indokol.   Az Lk-1/Z-7 építési övezet   * területi kiterjesztése a 14830 hrsz-ú ingatlanra, és * egyes övezeti paraméterek módosítása, * az övezeten belül a 14830 hrsz-ú ingatlan („aprótelek”) külön kezelése annak érdekében, hogy hatályos beépítési paramétereit megőrizhesse.   A tömb egészét érintően az egyéb szabályozási elemek szükség szerinti újraértelmezése. |
| 3.2. a Pusztaszeri út – Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út által határolt tömbben | |
| A telepítési tanulmánytervek nem érintették. |  |
|  | Az FRSZ igazolás érdekében kerül a tömb a tervezési területbe.  Az Lk-1/Z-10 építési övezet általános szintterületi mutatójának módosítása.  Az Lk-1/Z-10 és az Lk-1/Z-8 építési övezetek közötti határ pontosítása a jelölt helyen korábbi telekhatármódosítási kérelem alapján. |

| **Szabályozási Koncepció „A” variáció**  **az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új** **Szabályozási Koncepció, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **hrsz** | **megnevezés / státusz** | **telepítési tanulmánytervek szerinti helyzet** | **új Szabályozási Koncepció szerinti helyzet** | | |
| 14825/2 | önkormányzati tulajdonú telek | **Lk-1/Z-11** | **Lk-1/Z-11** | | |
| 14826 | Tomlin Kft. érdekeltség | Az 1. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlanokat Lk-1/Z-11 övezetbe. | **NINCS ÚJ JAVASLAT**  Az ingatlanok az új javaslat szerint továbbra is az 1. telepítési tanulmányterv szerinti Lk-1/Z-11 övezetbe tartoznak változatlan, azaz az 1. telepítési tanulmánytervben javasolt beépítési paraméterekkel. | | |
| 14827/1 | Tomlin érdekeltség (önkormányzat 13%) |
| 14827/2 | közterület önkormányzati tulajdon |
| 14828 | Tomlin érdekeltség (önkormányzat 23%) |
| 14829 | önkormányzati tulajdonú telek |
| 14833 | plébánia telke | **Lk-1/Z-7** | **Lk-1/Z-7** | | |
| A telepítési tanulmánytervek nem érintették. | Lk-1/Z-7 építési övezeti besorolás változatlan marad.  Az Lk-1/Z-7 építési övezetben az általános szintterületi mutató az alábbiak szerint változik:   * 1 / KH0,5 >> 1   azaz, a közhasználatért (külön szerződés alapján) adható 0,5-ös érték törlésre kerül.  Jelenleg a plébánia közhasználatú területet nem ad át, és ez várhatóan nem is fog felmerülni, ennek realitása nincs. | | |
| 14830 | a plébánia déli szomszédságában lévő lakóingatlan | **Lk-1/Z-4**  **Lk-1/Z-2** | **Lk-1/Z-7** | | |
| A telepítési tanulmánytervek nem érintették.  A mindössze 371 m2 területű ingatlan hatályos övezeti besorolása:   * Lk-1/Z-4 – 322 m2 * Lk-1/Z-2 – 49 m2. | Az új javaslat szerint a telek új övezeti besorolása: Lk-1/Z-7, azzal a kiegészítéssel, hogy az Lk-1/Z-7 építési övezeten belül az „apró telek” megőrzi a hatályos Lk-1/Z-4 építési övezet beépítési mutatóit.  **Az ingatlan nem kerül rosszabb helyzetbe.** | | |
| 14825/1 | Bécsi út menti két telek, melyek fejlesztési szándéka jelenleg nem ismert | **Lk-1/Z-4** | **Lk-1/Z-11** | | |
| 14824/1 | A telepítési tanulmánytervek nem érintették. | Szakmailag indokolt egységes övezetben, egységes beépítési paraméterekkel és beépítési magassággal kezelni a Bécsi út menti telkeket.  A két ingatlan a hatályos paraméterekhez képest „többletet” kap: | | |
|  | hatályos  Lk-1/Z-4 | új  Lk-1/Z-11 |
| terepszint feletti % | 50%\* | 60% |
| terepszint alatti % | 75% | 90% |
| általános szintterületi mutató: | 1,5 | 1,85 |
| parkolási szintterületi mutató | 0,75 | 0,85 |
| zöldfelületi mérték | 25% | 25% |
| \*a kialakult terepszint feletti beépítettség mindkét telken meghaladja az 50%-ot | | |
| A beépítési magasság tekintetében szintén indokolt a telkektől északra és délre a telepítési tanulmánytervekben javasolt magasságokhoz valló illeszkedés, és/ vagy ennek komplex újraértelmezése. | | |
| 14820 | Baldauf Invest Kft. Tulajdon | **Lk-1/Z-12** | **Lk-1/Z-11** | | |
| A 2. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlant Lk-1/Z-12 övezetbe az alábbi paraméterekkel: | Az új javaslat az ingatlant az Lk-1/Z-11 építési övezetbe sorolja, melyen belül a saroktelket, külön kezeli. Az Lk-1/Z-11 építési övezeten belül az alapparaméterektől eltérően a saroktelekre, annak geometriája miatt, eltérő paramétereket határoz meg: | | |
| **terepszint feletti beépítési mérték** | | | |
| **75%** | **65%** | | |
| **terepszint alatti beépítési mérték** | | | |
| **100%** | **100%** | | |
| **általános szintterületi mutató**  (\*csak parkolásra / gépészetre / közlekedésre igénybe vehető szintterületi mutató) | | | |
| **2,5 + §1,75\*** | **2,5+ §0,5\*** | | |
| **parkolási szintterületi mutató** | | | |
| **1,0** | **1,3** | | |
| **legkisebb zöldfelületi mérték** | | | |
| **15%** | **20%** | | |
|  | Összefoglalva: Az új javaslat szerint a beépítési paraméterek mértéktartóbbak, a legkisebb zöldfelületi mérték nő.  A parkolási szintterületi mutató és a csak parkolásra, gépészetre és közlekedésre igénybe vehető általános szintterületi mutató együttes értéke 2,75-ről 1,8-ra csökken, azaz 3 szint helyett csak 2 szint mélygarázs alakítható ki.  **Fentiek azt jelentik, hogy a fejlesztői javaslatnak intenzitásban vissza kell lépnie.** | | |
| 15278 | Daubner cukrászda telke (a telken egy lakóépület is áll) | **Lk-1/Z-10** | **Lk-1/Z-10** | | |
| A telepítési tanulmánytervek nem érintették. | Az új javaslat szerint az övezeti besorolás nem változik.  Az Lk-1/Z-10 építési övezetben az általános szintterületi mutató az alábbiak szerint változik:   * 0,75 / A1,5 >> 0,95   azaz, az alapintézményi, intézményi funkció esetén alkalmazható +0,75-ös érték megszüntetésre kerül úgy, hogy a 0,75-ös alapérték 0,95-re megemelésre kerül.  Így a telek kialakult állapota (cukrászda és lakóépület) várhatóan „belefér” a javasolt általános szintterületbe.  **Az ingatlan gyakorlatilag jobb helyzetbe kerül, a jelenleginél.** (Hiszen az alapintézményi, intézményi funkcióváltás nem reális.) | | |

1. |  |  |  |
   | --- | --- | --- |
   |  | Budapest, II. kerület Bécsi út 24-26-28 sz. alatti telkek fejlesztése telepítési tanulmányterv 2023. február  Megrendelő: Tomlin Kft. / Tervező: OBELISZK Stúdió Kft. | 75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozattal elfogadva |
   |  | Budapest, II. kerület Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete telepítési tanulmányterv aktualizálása 2023. január  Megbízó: Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. **/** Tervező: Urban-Lis Stúdió Kft. | 18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadva |

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Az övezeti jel számozása jóváhagyandó munkarészben változhat. [↑](#footnote-ref-2)