

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2023. április 27-i rendes ülésére

Tárgy: Újlak városrész ún. „Bécsi úti tömbök” -et érintő — 76/2023.(II.28.) számú képviselő-testületi határozata szerinti — KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításához az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió- és „Feljegyzés” elfogadása (a megalapozó vizsgálat- és az alátámasztó javaslat tartalmával kapcsolatban)

Készítette:
Trummer Tamás
főépítész

Egyeztetve:
Szabó Gyula
alpolgármester

Látta:
dr. Szalai Tibor
jegyző

.....
dr. Silye Tamás
jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatában külső költségviselők bevonásával hozzájárult a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca - Lajos utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023.(I.26.) és a 75/2023.(II.28.) határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel.

A 18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmánytervben a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási javaslata is szerepelt, mely az Lk-1 jelű területfelhasználási egységben az általános beépítési sűrűség 0,25-el történő emelésére terjedt ki.

Tekintettel arra, hogy a két beruházás Újlak városrészen egymáshoz földrajzilag közel helyezkedik el, ezért is nevezzük ún. „Bécsi úti tömböknek”, így a képviselő-testületi határozatok meghozatalát követően a felek ismét egyeztetéseket folytattak, melynek eredményeképpen, olyan FRSZ módosítást nem igénylő megoldási javaslatokat dolgoztak ki, amelyek hangsúlyosabban figyelembe veszik a lakók érdekeit, ugyanakkor nem lehetetlenítik el a beruházók szándékait sem.

Az egyeztetéseket követően a Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmányterv szabályozási koncepciójának övezeti struktúrája átdolgozásra került az alábbiak szerint.

Az Lk-1 jelű területfelhasználási egység övezeti struktúráját meghatározó új Szabályozási Koncepció lényege, hogy

- nem csak az FRSZ Lk-1 területfelhasználási egységében meglévő „beépítési sűrűség tartálékokat” érvényesíti az építési övezetek szintterületi mutatóiban, hanem
- a KÉSZ (eseti) módosítás területének kiterjesztésével- és a módosítással érintett Lk-1 jelű területek egyes építési övezeteinek újraértelmezésével a ténylegesen nem kihasználható (pl.geometriai adottságok miatt) vagy nem reális feltételek esetén adható (pl. közhasználatos vagy alapintézményhez tartozó) szintterületi mutatók átcsoportosításával is él. Az átcsoportosítás nem hoz a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzetbe ingatlanokat.

Az FRSZ-módosítási szándék nélküli, új Szabályozási Koncepció részleteit a határozati javaslatok („A” és „B” variációk) mellékletei rögzítik.

A határozati javaslatok („A” és „B” variációk) mellékleteit képező, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepciókban részletesen bemutatásra kerültek az egyes ingatlanokat/ingatlancsoportokat érintő változások.

Az „A” és „B” variációkban közös az hogy,

- a KÉSZ (eseti) módosítás területi kiterjedése növekszik a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területtel;
- a 18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmánytervhez képest
 - o a beépítésre vonatkozóan csökken a tervezett paraméter;
 - o a telekre vonatkozó zöldfelületi előírt mértéke nő;
 - o a parkolási szintterületre fordítható előírt mértéke csökken, de így is képes kiszolgálni a tervezett funkciót;

Az „A” és „B” variációkban különbség az hogy, a Bécsi út mentén, a fejlesztési szándékkal közvetlenül NEM érintett telkek (hrs.z.: 14824/1 és 14825/1) az „A” variációban a Bécsi út mentén javasolt egységes építési övezetbe kerülnek és ezzel beépítési paramétereik kismértékben növekednek, a „B” variációban, maradnak a jelenleg hatályos építési övezetükben, építési jogaik nem változnak (kivéve a Bécsi út menti beépítési magassági illeszkedést).

Határozati javaslatok

A/1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatot hatályon kívül helyezi.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 27.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

A/2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kerületi Főépítész összefoglalóját megismerve, a határozat mellékletét képező szabályozási koncepciót („A”-variáció) elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 30.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

A/3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselők bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca, továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területekre együttesen vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023.(I.26.), a 75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel és az azokat kiegészítő,/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepcióval.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

A/4. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az/2023.(IV.27.) és a/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozatokkal összhangban, a KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát a határozati javaslat mellékletét képező „Főépítési Feljegyzés”-t (Feljegyzés „A”-variáció) elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges

B/1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatot hatályon kívül helyezi.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 27.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

B/2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kerületi Főépítész összefoglalóját megismerve, a határozat mellékletét képező szabályozási koncepciót („B”-variáció) elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 30.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

B/3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselők bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt által határolt területekre együttesen vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023.(I.26.), a 75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel és az azokat kiegészítő,/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepcióval.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

B.3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az/2023.(IV.27.) és a/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozatokkal összhangban, a KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát a határozati javaslat mellékletét képező „Főépítési Feljegyzés”-t (Feljegyzés „B”-variáció) szerint elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges

Budapest, 2023. április 19.

Örsi Gergely
Polgármester

Az A/2. határozati javaslat MELLÉKLETE

Szabályozási Konceptió „A” variáció

lásd: külön dokumentumban

A B/2. határozati javaslat MELLÉKLETE

Szabályozási Konceptió „B” variáció

lásd: külön dokumentumban

Az A/4. vagy B/4. határozati javaslat MELLÉKLETE

**A Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá
a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt
területekre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosításhoz
TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

lásd: külön dokumentumban

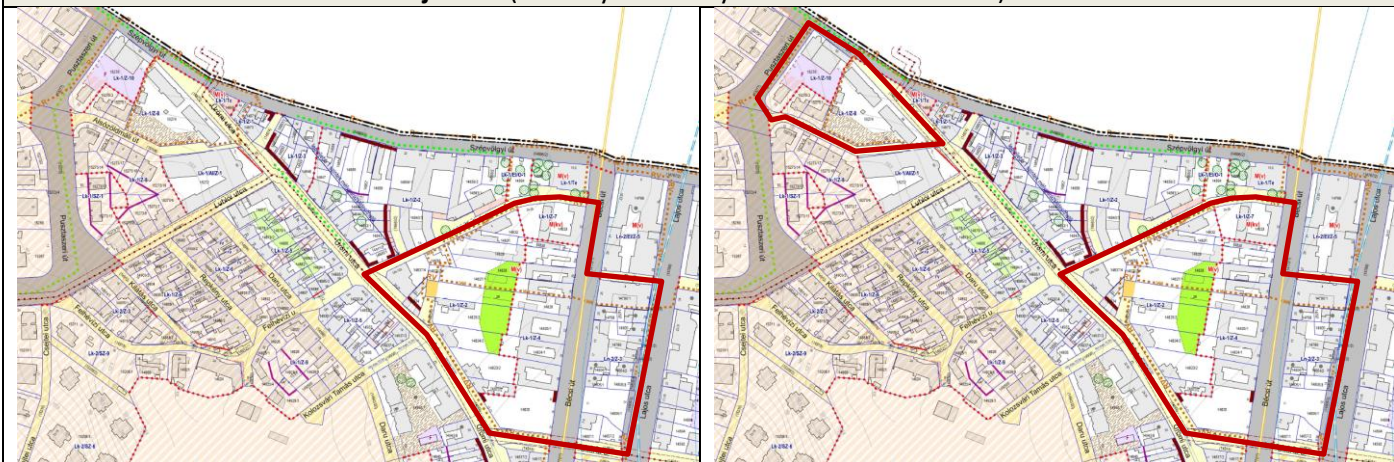
Szabályozási Konceptió „A” variáció

az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat

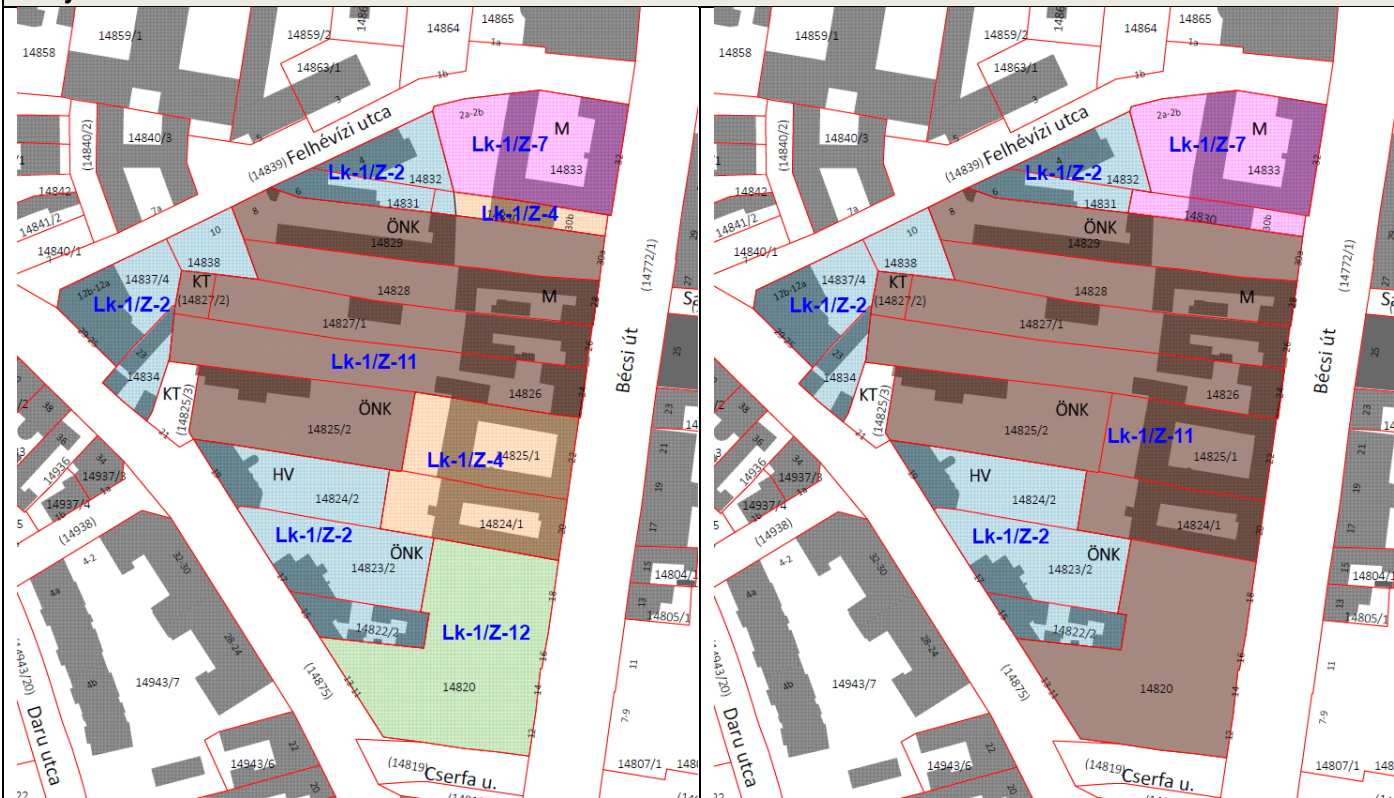
telepítési tanulmánytervek alapján¹

új Szabályozási Konceptió alapján

1. A KÉSZ módosítás területi kiterjedése (a hatályos szabályozási terven ábrázolva)



2. Új övezeti struktúra a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út által határolt tömbben



3. KÉSZ módosítási feladat

3.1. a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi 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 Bécsi út mentének egységes építési övezetben való kezelése.

Az Lk-1/Z-11² (az 1. telepítési tanulmányterv alapján) építési övezet

- integrálása,

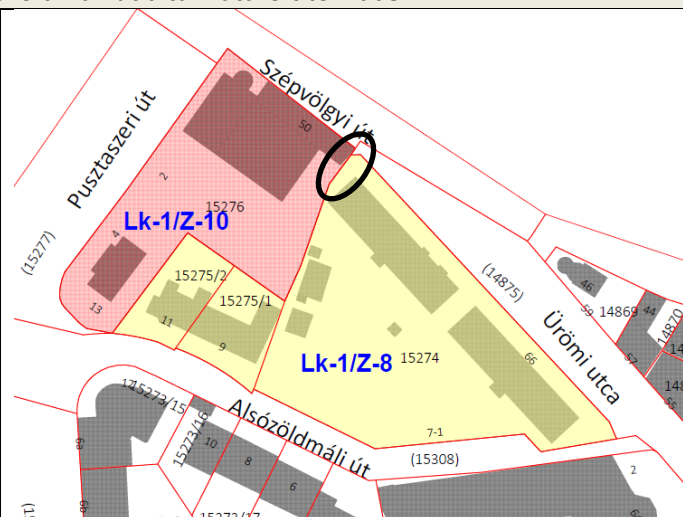
¹

1. Budapest, II. kerület Bécsi út 24-26-28 sz. alatti telkek fejlesztése telepítési tanulmányterv 2023. február
Megrendelő: Tomlin Kft. / Tervező: OBELISZK Stúdió Kft.
2. 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.

75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozattal elfogadva

18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadva

² Az övezeti jel számozása jóváhagyandó munkarészben változhat.

Szabályozási Konceptió „A” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat	
telepítési tanulmánytervek alapján ¹	új Szabályozási Konceptió alapján
a tömb többi részének szükség szerinti újraértelmezése a két új övezet tükrében.	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Az Lk-1/Z-7 építési övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>A tömb egészét érintően az egyéb szabályozási elemek szükség szerinti újraértelmezése.</p>
3.2. a Pusztaszeri út – Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út által határolt tömbben	
A telepítési tanulmánytervek nem érintették.	
	<p>Az FRSZ igazolás érdekében kerül a tömb a tervezési területbe.</p> <p>Az Lk-1/Z-10 építési övezet általános szintterületi mutatójának módosítása.</p> <p>Az Lk-1/Z-10 és az Lk-1/Z-8 építési övezetek közötti határ pontosítása a jelölt helyen korábbi telekhatármódosítási kérelem alapján.</p>

Szabályozási Konceptió „A” variáció																			
az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat																			
hrszt	megnevezés / státusz	telepítési tanulmánytervek szerinti helyzet	új Szabályozási Konceptió szerinti helyzet																
14825/2	önkormányzati tulajdonú telek	<div>Lk-1/Z-11</div> <p>Az 1. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlanokat Lk-1/Z-11 övezetbe.</p>	<div>Lk-1/Z-11</div> <p>NINCS ÚJ JAVASLAT</p> <p>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.</p>																
14826	Tomlin Kft. érdekeltség																		
14827/1	Tomlin érdekeltség (önkormányzat 13%)																		
14827/2	közterület önkormányzati tulajdon																		
14828	Tomlin érdekeltség (önkormányzat 23%)																		
14829	önkormányzati tulajdonú telek																		
14833	plébánia telke	<div>Lk-1/Z-7</div> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p>	<div>Lk-1/Z-7</div> <p>Lk-1/Z-7 építési övezeti besorolás változatlan marad.</p> <p>Az Lk-1/Z-7 építési övezetben az általános szintterületi mutató az alábbiak szerint változik:</p> <ul style="list-style-type: none">1 / KH0,5 >> 1 <p>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.</p>																
14830	a plébánia déli szomszédságában lévő lakóingatlan	<div>Lk-1/Z-4</div> <div>Lk-1/Z-2</div> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p> <p>A mindössze 371 m² területű ingatlan hatályos övezeti besorolása:</p> <ul style="list-style-type: none">Lk-1/Z-4 – 322 m²Lk-1/Z-2 – 49 m².	<div>Lk-1/Z-7</div> <p>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.</p> <p>Az ingatlan nem kerül rosszabb helyzetbe.</p>																
14825/1	Bécsi út menti két telek, melyek fejlesztési szándéka jelenleg nem ismert	<div>Lk-1/Z-4</div> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p>	<div>Lk-1/Z-11</div> <p>Szakmailag indokolt egységes övezetben, egységes beépítési paraméterekkel és beépítési magassággal kezelni a Bécsi út menti telkeket.</p> <p>A két ingatlan a hatályos paraméterekhez képest „többletet” kap:</p>																
14824/1			<table><tr><td></td><td>hatályos Lk-1/Z-4</td><td>új Lk-1/Z-11</td></tr><tr><td>terepszint feletti %</td><td>50%*</td><td>60%</td></tr><tr><td>terepszint alatti %</td><td>75%</td><td>90%</td></tr><tr><td>általános szintterületi mutató:</td><td>1,5</td><td>1,85</td></tr><tr><td>parkolási szintterületi mutató</td><td>0,75</td><td>0,85</td></tr><tr><td>zöldfelületi mérték</td><td>25%</td><td>25%</td></tr></table>		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
	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%																	

Szabályozási Konceptió „A” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat			
hrszt	megnevezés / státusz	telepítési tanulmánytervek szerinti helyzet	új Szabályozási Konceptió szerinti helyzet
			*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 A 2. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlant Lk-1/Z-12 övezetbe az alábbi paraméterekkel:	Lk-1/Z-11 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 alapparamétereiktől eltérően a saroktelekre, annak geometriája miatt, eltérő paramétereket határoz meg:
		terezszint feletti beépítési mérték	
		75%	65%
		terezszint 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.	

Szabályozási Konceptió „A” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, 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 Konceptió szerinti helyzet
15278	Daubner cukrászda telke (a telken egy lakóépület is áll)	<p align="center">Lk-1/Z-10</p> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p>	<p align="center">Lk-1/Z-10</p> <p>Az új javaslat szerint az övezeti besorolás nem változik. Az Lk-1/Z-10 építési övezetben az általános szintterületi mutató az alábbiak szerint változik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 / A1,5 >> 0,95 <p>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.)</p>

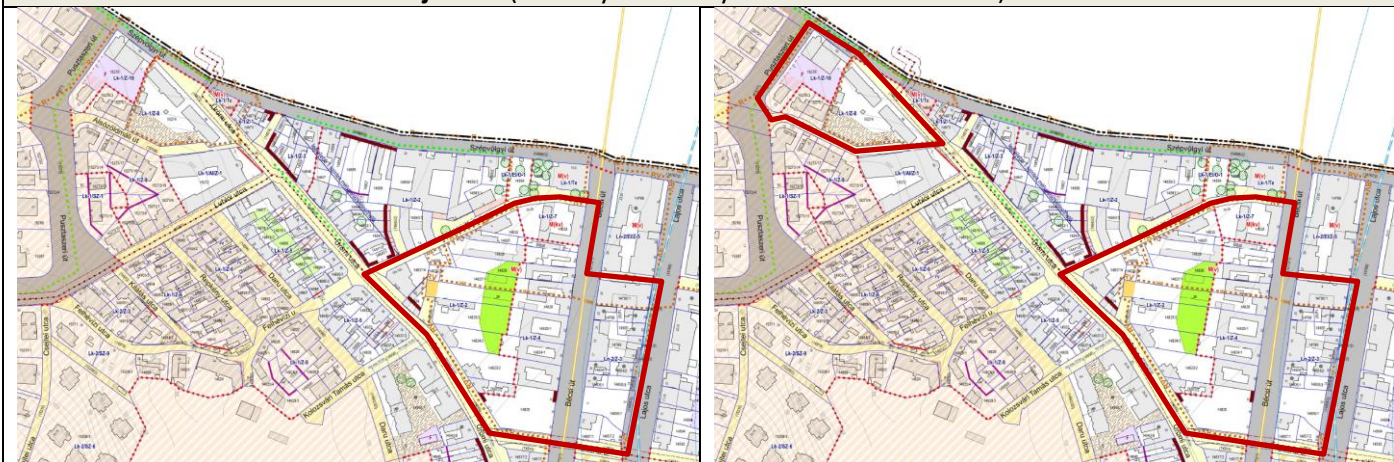
Szabályozási Konceptió „B” variáció

az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok eltérő övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat

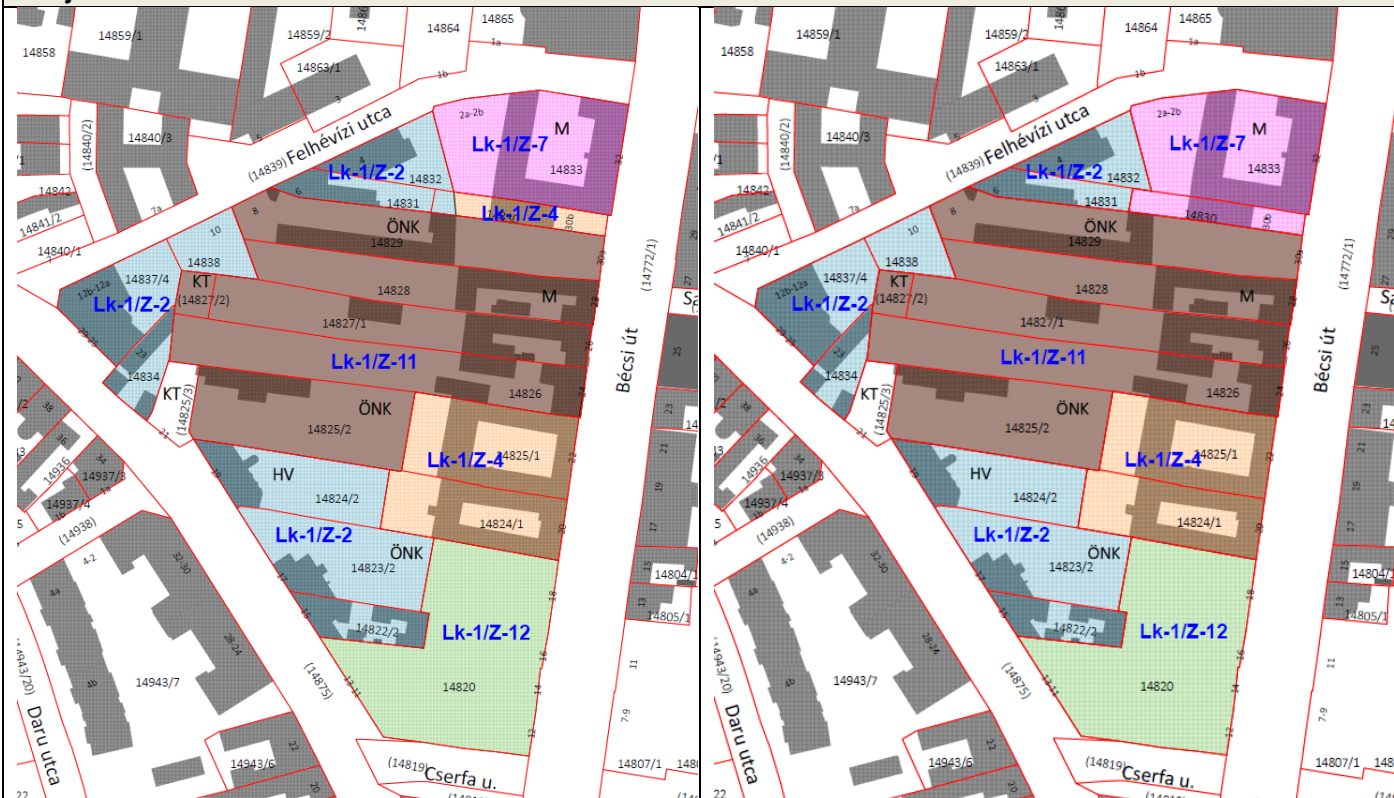
telepítési tanulmánytervek alapján¹

új Szabályozási Konceptió alapján

1. A KÉSZ módosítás területi kiterjedése (a hatályos szabályozási terven ábrázolva)



2. Új övezeti struktúra a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út által határolt tömbben



3. KÉSZ módosítási feladat

3.1. a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi 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

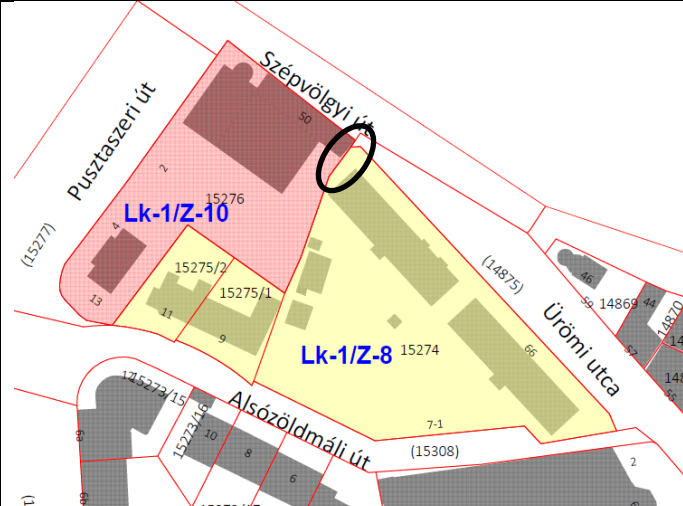
a tömb többi részének szükség szerinti újraértelmezése a két új övezet tükrében.

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),

Az Lk-1/Z-7 építési övezet

- területi kiterjesztése a 14830 hrsz-ú ingatlanra, és
- egyes övezeti paraméterek módosítása,

Szabályozási Konceptió „B” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok eltérő övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat	
telepítési tanulmánytervek alapján ¹	új Szabályozási Konceptió alapján
	<ul style="list-style-type: none"> 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.	
	<p>Az FRSZ igazolás érdekében kerül a tömb a tervezési területbe.</p> <p>Az Lk-1/Z-10 építési övezet általános szintterületi mutatójának módosítása.</p> <p>Az Lk-1/Z-10 és az Lk-1/Z-8 építési övezetek közötti határ pontosítása a jelölt helyen korábbi telekhatármódosítási kérelem alapján.</p>

Szabályozási Konceptió „B” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat			
hrszt	megnevezés / státusz	telepítési tanulmánytervek szerinti helyzet	új Szabályozási Konceptió szerinti helyzet
14825/2	önkormányzati tulajdonú telek	<p align="center">Lk-1/Z-11</p> <p>Az 1. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlanokat Lk-1/Z-11 övezetbe.</p>	<p align="center">Lk-1/Z-11</p> <p>NINCS ÚJ JAVASLAT</p> <p>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.</p>
14826	Tomlin Kft. érdekeltség		
14827/1	Tomlin érdekeltség (önkormányzat 13%)		
14827/2	közterület önkormányzati tulajdon		
14828	Tomlin érdekeltség (önkormányzat 23%)		
14829	önkormányzati tulajdonú telek		
14833	plébánia telke	<p align="center">Lk-1/Z-7</p> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p>	<p align="center">Lk-1/Z-7</p> <p>Lk-1/Z-7 építési övezeti besorolás változatlan marad.</p> <p>Az Lk-1/Z-7 építési övezetben az általános szintterületi mutató az alábbiak szerint változik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • $1 / KH0,5 >> 1$ <p>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.</p>
14830	a plébánia déli szomszédságában lévő lakóingatlan	<p align="center">Lk-1/Z-4 Lk-1/Z-2</p> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p> <p>A mindössze 371 m² területű ingatlan hatályos övezeti besorolása:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lk-1/Z-4 – 322 m² • Lk-1/Z-2 – 49 m². 	<p align="center">Lk-1/Z-7</p> <p>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.</p> <p>Az ingatlan nem kerül rosszabb helyzetbe.</p>
14825/1	Bécsi út menti két telek, melyek fejlesztési szándéka jelenleg nem ismert	<p align="center">Lk-1/Z-4</p> <p>A telepítési tanulmánytervek nem érintették.</p>	<p align="center">Lk-1/Z-4</p> <p>NINCS ÚJ JAVASLAT a hatályos beépítési paraméterek maradnak meg, kivéve a beépítési magasságot.</p> <p>A beépítési magasság tekintetében indokolt a telkektől északra és délre a telepítési tanulmánytervekben javasolt magasságokhoz valló illeszkedés, és/ vagy ennek komplex újraértelmezése.</p>
14824/1			

Szabályozási Konceptió „B” variáció az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió, a Bécsi út menti ingatlanok egységes övezeti kezelése: FRSZ módosítást (az általános beépítési sűrűség emelését) nem igénylő javaslat			
hrszt	megnevezés / státusz	telepítési tanulmánytervek szerinti helyzet	új Szabályozási Konceptió szerinti helyzet
14820	Baldauf Invest Kft. Tulajdon	Lk-1/Z-12	Lk-1/Z-12
		A 2. telepítési tanulmányterv átsorolta az ingatlant Lk-1/Z-12 övezetbe az alábbi paraméterekkel:	Az új javaslat szerint az új építési övezet paraméterei a 2. telepítési tanulmánytervhez képest kisebb intenzitást lehetővé tevő és nagyobb zöldfelületet előíró módon kerülnek meghatározásra:
		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: <ul style="list-style-type: none"> 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.)

Az A/4. vagy B/4. határozati javaslat MELLÉKLETE

**A Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá
a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út és Pusztaszeri út által határolt
területekre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosításhoz**

TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A 28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) eseti módosításának célja, hogy

- a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá
- a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út és Pusztaszeri út által határolt

telektömbökben a 2.a. pontban nevesített telepítési tanulmánytervekben és az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptióban kifejtett fejlesztői elképzelések számára új szabályozási környezetet biztosítson. Továbbá a tömbök egészen szükséges a szabályozási koherencia biztosítása is.

Az KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) alapján **egyszerűsített eljárás** keretében történik, mert

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

A telektömbök szabályozásának komplex módosítása:

- a) a 2.a. pontban rögzített telepítési tanulmánytervek és az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió integrálása és összehangolása (mind a megalapozó és alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészek tekintetében – pl. alkalmazásra kerülő szabályozási elemek stb.),
- b) a két telektömb azon részein, melyekre a telepítési tanulmánytervekben rögzített fejlesztési elképzelések nem terjednek ki, a szabályozásmódosítás igényének vizsgálata, értékelése, szükség szerint szabályozási javaslatok,
- c) mindkét tömbben új övezeti struktúra és övezeti paraméterek meghatározása, szükség szerint övezeti előírások meghatározása a normaszövegben,
- d) a Szabályozási Terven szükséges szabályozási elemek meghatározása,
- e) az alkalmazásra kerülő szabályozási elemek és rendelkezések összefüggésében a KÉSZ mellékleteiben szükséges módosítások,
- f) a két tömb új övezeti struktúrájának a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével és Rendezési szabályzatával (TSZT / FRSZ), amennyiben szükséges annak javasolt módosításával való összhang kidolgozása.

2. ADATSZOLGÁLTATÁS

a) Az alábbi telepítési tanulmánytervek és Szabályozási Konceptió:

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
2. 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
3. az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadva

- b) KÉSZ megalapozó vizsgálat 2017 júliusában lezárva Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat 301/20219. (XI.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadva.
- c) KÉSZ alátámasztó javaslat.
- d) Az önkormányzat a tervezéshez szükséges 2023. évi földhivatali adatszolgáltatást átadja a tervezéshez, továbbá biztosítja a 419. Kr. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

- ad.1 A 419. Kr. 7§ (5) bekezdésének figyelembevételével a 7 éven belül készült, megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a KÉSZ módosításánál a szükséges aktualizálással.
- ad.2 A 419. Kr. 7§ (7) bekezdésének figyelembevételével a vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésében. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire. A telepítési tanulmánytervek szerinti módosítási szándékról és az annak megfelelő vizsgálati és alátámasztó javaslat megfelelőségéről, és alátámasztó munkarészként való figyelembevételről a képviselőtestület dönt [419. Kr. 7.§ (8)].

Tervező a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom – tekintettel arra, hogy hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a 314/2012. (XI.8.) Kr szerint a következő:

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		A 2.a. pont szerinti telepítési tanulmánytervek és Szabályozási Konceptió integrálásával és a telektömbök további területére vonatkozó szabályozás-módosítási javaslatok.
a)	normaszöveg tervezet	
b)	a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi melléletek, amennyiben módosulnak	
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – a 2.a. pontban rögzített döntések felhasználásával, valamint a KÉSZ megalapozó vizsgálatának felhasználásával		A 2.a. pont szerinti telepítési tanulmánytervek és Szabályozási Konceptió integrálásával készül, szükség szerint kiegészül a telektömbök további területére vonatkozóan.
a)	Településrendezési tervi előzmények	
b)	Táji és természeti adottságok vizsgálata	
c)	Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
d)	Az épített környezet vizsgálata	
e)	Közlekedés	
f)	Közművesítés	
g)	Katasztrófavédelem	
h)	Városi klíma	
i)	Helyzetelemzés és helyzetértékelés	
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – a 2.a. pontban rögzített telepítési tanulmánytervek felhasználásával, valamint a KÉSZ alátámasztó javaslatának felhasználásával		A 2.a. pont szerinti telepítési tanulmánytervek és Szabályozási Konceptió integrálásával készül, szükség szerint kiegészül a telektömbök további területére vonatkozóan.
a)	Településrendezési javaslatok	
b)	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	
c)	Közlekedési javaslatok	
d)	Közművesítési javaslatok	
e)	Környezeti hatások és feltételek	

f) Budapest Főváros Településszerkezeti
Tervével és Rendezési szabályzatával
(TSZT / FRSZ), illetve (amennyiben
szükséges annak tervezett módosításával)
való összhang bemutatása

g) Szabályozási koncepció

MEGBÍZÓI ELVÁRÁS: rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő alátámasztó dokumentáció elkészítése.

Budapest, 2023. április 13.

Trummer Tamás
főépítész sk.