

1. számú melléklet – szabályozási irányelvek

LIGET CITY PTOJEKT – ÖSSZEFOGLALÓ A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI KONCEPCIÓHOZ ÉS AZ EÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Előzmények:

A fejlesztési területen a védett műemléképületek megtartásával ütemezett vegyes funkciójú – kiskereskedelem, iroda, szállásjellegű (kollégium, szálloda, lakófunkció) – beruházás megvalósítása tervezett, mely során a telkek ütemezetten és egyes funkcionális egységekhez igazodóan kerülnek beépítésre, valamint a meglévő rendeltetések is megváltoztatására kerülnek. A Projekt megvalósításának megalapozására nemzetközi meghívásos pályázat került lebonyolításra, ezt megelőzően a szakmai egyeztetések során megállapításra kerültek az alábbi **SZABÁLYOZÁSI IRÁNYELVEK**.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – Ln-1/5, Ln-1/6

|  |   |
|--|---|
| <b>Az építési övezet jele:</b>               | <b>Ln-1/5</b>   |
| a) megnevezése:                              | nagyvárosias terület  |
| b) az egyes telkek beépítési módja:          | zártсорú, hézagosan zártсорú  |
| c) a telkek legkisebb területe:              | 750 m²  |
| legnagyobb területe:                         | 6500 m²   |
| d) legnagyobb beépítési mértéke:             | 70 %  |
| e) legkisebb zöldfelületi mértéke:           | 10 %  |
| f) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: | nincs korlát  |
| g) legnagyobb szintszám:                     | F+4 szint (egyedi előírással a Dembinszky utcai tűzfal takarására lokálisan növelhető |

|  |  |
|--|--|
| <b>Az építési övezet jele:</b>               | <b>Ln-1/6</b>                                    |
| a) megnevezése:                              | nagyvárosias terület                             |
| b) az egyes telkek beépítési módja:          | zártсорú, hézagosan zártсорú, egyedi (tömbbelső) |
| c) a telkek legkisebb területe:              | 750 m²   |
| legnagyobb területe:                         | 6500 m²  |
| d) legnagyobb beépítési mértéke:             | 65 %   |
| e) legkisebb zöldfelületi mértéke:           | 15 %   |
| f) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: | nincs korlátozva                                 |
| g) legnagyobb szintszám:                     | F+5 szint  |

A legnagyobb beépítés mértékétől (A) vagy a legnagyobb szintszám értékétől (B) az alábbi módon lehet eltérni, az alábbi két előírás együttesen nem alkalmazható (hatályos EÉSZ alapján):

A) Eltérés lehetősége a legnagyobb beépítési mértéktől a hatályos rendelet alapján:

- A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:
- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
  - b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;
  - c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;
  - d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.

B) Eltérés lehetősége a legnagyobb szintszám értéktől a hatályos rendelet alapján:

- A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:
- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel;
  - b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 3 szinttel;
  - c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinttel.

Szintszámok meghatározása:

- Az épületek utcai traktusának szintmagasságát az alábbiak szerint kell kialakítani:
- a) a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter;
  - b) az első lakószint padlószintje új épület létesítése esetén legalább 4 méter, meglévő Épület használati módjának megváltoztatása esetén pedig legalább 3 méter;
  - c) az emeleti szintek közötti szintmagasság legalább 3,30 m legyen (kivéve a parkolóházat).

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI KONCEPCIÓ ISMERTETÉSE ÉS TERVEZETT PARAMÉTEREK

A három díjazott pályamű elemeinek felhasználásával elkészült a Környezetalakítási koncepció. A koncepciótervet és a hatályos szabályozási tervre valamint előírásokra vonatkozó módosító javaslatokat a Beruházó képviselője az Erzsébetvárosi Önkormányzat illetékeseivel folyamatosan egyeztette.

Tervezett állapot:

A fejlesztés alá vont három telekből a tervezett állapot szerint 6 telek kerül kialakításra (lsd. 2. oldal), melyek közül a 2. sz. telek a tömbbelső megközelítésére szolgáló magánút, melyen a megközelítésen túlmenően a mélygarázs lehatjtója és zöldfelület is kialakításra kerül.

A Dembinszky utaca és a Damjanich utca közötti gyalogostengely promenád szerű kialakítással tárja fel mind az új, mind a műemléki épületeket, az 1. sz. és a 3. sz. telken elsődlegesen kereskedelem, szolgáltatás, irodafunkciók és diákszálló tervezett, az új épületek tetején zöldfelületek kerüljenek kialakításra.

A tömbbelsőbem a 4. sz. telken lakófunkció kerüle elhelyezésre, itt is elsődleges cél volt mind a felszínen mind a tetőfelületeken a lehető legnagyobb mértékű zöldfelület kialakítása. Az 5. és 6. sz. telek funkciója tervezés jelenlegi szakaszában még nem rögzített, de a fenti irányelvek itt is érvényesítésre kerülnek.

A telekosztás megfelel a szabályozási irányelvekben meghatározottaknak mindkét övezetben.

Az egyes beépítésre szánt telkek paraméterei:

Ln-1/5 jelű övezet

> **T1** | legnagyobb beépítési mértéke.: **74,81 % - az eltérés +5 % lehet, a zöldfelület növelése ezt biztosítja**

zöldfelületi mértéke: **21,12 % (+11,12 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T3** | legnagyobb beépítési mértéke.: **66,18 % - megfelel az előírásoknak**

zöldfelületi mértéke: **11,22 % (+1,12 % az előírt minimumhoz képest)**

Szintszámok: **a hatályos EÉSZ és a fenti mutatók alapján megfelelnek**

Ln-1/6 jelű övezet

> **T4** | legnagyobb beépítési mértéke.: **40,30 % - mintegy 25 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum**

zöldfelületi mértéke: **25,01 % (+10,012 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T5** | legnagyobb beépítési mértéke.: **48,45 % - mintegy 16,5 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum**

zöldfelületi mértéke: **28,27 % (+13,27 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T6** | legnagyobb beépítési mértéke.: **48,02 % - mintegy 16 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum**

zöldfelületi mértéke: **25,35 % (+15,35 % az előírt minimumhoz képest)**

Szintszámok: **a hatályos EÉSZ és a fenti mutatók alapján megfelelnek**

Összefoglalás:

A Környezetalakítási koncepció az előírásoknak megfelel, **a meghatározott legkisebb zöldfelületi mértékeknél lényegesen nagyobb zöldfelület kerül kialakításra.** A beépítés mértéke sem kerül kihasználásra, így a tömbben létrejövő állapot **egyrésről városias**, másrésről a tömbbelsőben **zöldbe „ágyazott”**. **szabadonálló jellegű.**