

**ERZSÉBETVÁROS DOHÁNY UTCA 10. (SÍP U. 8-10.)
34508 HRSZ. ALATT TERVEZETT 153 LAKÁSOS ÉPÜLET
BERUHÁZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

Budapest, 2024. november 11.

OBELISZK Stúdió Kft.

1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.

E mail: telepulestervezes@obelisk.hu

MEGRENDELŐ

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
NIEDERMÜLLER PÉTER POLGÁRMESTER
SÓLYOM BENEDEK FŐÉPÍTÉS

TERVEZŐ

OBELISZK STÚDIÓ KFT.

Településtervezés

Máyer Andrea

okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 É 01-1521



A telepítési tanulmányterv a PRO URBE MÉRNÖKI ÉS VÁROSRENDEZÉSI KFT. által készített környezetalakítási tervek - Budapest, VII. Kerület Dohány utca, Síp utca és Wesselényi utcák érintett szakaszainak megújítása Környezet Alakítási Tervek alapján készült.

Budapest, 2024. november 11.

ÖSSZEFOGLALÓ

A Pearl Ingatlanfejlesztő Kft. a Bp. VII. ker. Dohány u. 10. (Síp u. 8-10.) 34508 hrsz. alatt 153 lakásos épület beruházását kívánja megvalósítani.

A beruházás kapcsán Erzsébetváros Önkormányzata Településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) kíván kötni a beruházóval.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 19.§ (14) pontja szerint Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a TRSZ megalapozásához.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy az az adott tömböt határoló 3 utca érintett szakaszai kerüljenek felújításra, oly módon, hogy a beruházás következményeként megemelkedő gépjármű forgalmat az utcákon létrehozott zöldfelületek, fák, illetve a gyalogosbarát kialakítás kompenzálja.

Az érintett utcaszakaszokra Erzsébetváros Önkormányzatának megbízásából a Pro Urbe Kft. készítette el három közterület megújításának közterület alakítási tervét

- a Dohány utca Síp utca – Wesselényi utca közötti szakasz megújításának terve;
- a Síp utca Wesselényi utca – Dohány utca közötti szakasz megújításának terve;
- a Wesselényi utca Síp utca-Dohány utca közötti szakasz megújításának terve.

A telepítési tanulmány alapján megállapítható, hogy a tervezési területre vonatkozóan:

- Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzat (**EÉSZ**) módosítása **nem szükséges**, a területek tervezett fejlesztése az elkészült közterület alakítási tervek (KAT) alapján lehetséges.
- Budapest tervei – TSZT 2021 és FRSZ – lehetővé teszik a tervezett fejlesztés megvalósítását, azok módosítása nélkül.
- Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzat (EÉSZ)
 - a közterületre Köu közlekedési terület övezetet határozott meg;
- Az EÉSZ a módosítása nélkül a terület fejlesztéséhez szükséges beruházás építésjogi követelményei biztosítottak.
- Közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható.
- A közműrendszer biztosított, a konkrét igényekkel összehangolható,
- A várható környezeti hatások szempontjából a közterületek fejlesztése környezeti kockázatot nem jelent, hatása elhanyagolható.

Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett terület tulajdonosaival. Az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt – a jelen Telepítési tanulmányterv szolgál.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVEK

PROJEKTEK CÉLJA, ELVEI

A projekt célja az utcában egy kellemesebb lakó környezet kialakítása, ahol az emberek otthon érzik magukat, szívesen sétálnak, beülnek egy kávézóba, cukrászdába, jól érzik magukat, ahol a gyalogos és a kerékpáros közlekedés biztonságos, és ahol a levegő tisztább. Ez a mai állapothoz képest, zöldfelületek kialakításával, fásítással, árnyékot adó növényzet létrehozásával, padok, utca bútorok kihelyezésével valósítható meg.

Fontos az akadálymentes járdafelületek, keresztezések kialakítása, a biztonságos gyalogos, babakocsis, kerekes székes közlekedési módok elősegítése, valamint az esztétikum, az útpálya és a járdaburkolatok faltól-falig felújítása, díszburkolatok kiépítése.

Az utcák felújításánál az alábbi elvek szerint jártunk el:

- A nagyobb és fenntarthatóbb zöldfelület számára a parkolósávban néhány állásonként parkoló helyek helyett zöld felületek alakítandók ki.
- A zöldítés érdekében a jelenlegi parkolóhely szám csökkenni fog.
- A vízelvezető rendszer nem változik, a vízelvezetés víznyelőkkel oldandó meg.
- A vízmegtartás érdekében, a járdák lejtését úgy kell alakítani, hogy onnan a zöld felületekre jusson a csapadék.
- A vízvisszatartás érdekében a parkolók pályaszerkezete vízáteresztő legyen.



Légifotó a területről, Bing maps

DOHÁNY UTCA

Meglévő állapot

A Dohány utca tulajdonosa Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

A Dohány utca tervezett szakasza a Wesselényi utca - Síp utca közé eső egyirányú utca szakasz. Az egyirányúsítás a Károly körút felől történik. Az utcában 30 km/órás sebesség korlátozás van érvényben. A Dohány utcában trolibusz közlekedés bonyolódik, a 74-es trolibusz végállomása az érintett szakaszon található.

Az utca szabályozási szélesség 15,60 – 22,4 m között változik, a burkolat szélesség 10,70 – 13,10 m. A vizsgált szakaszon, az északi oldalon párhuzamos parkolás, a déli oldalon ferde beállású parkolás van kijelölve az aszfalt útburkolaton. A Dohány utcában a kerékpáros közlekedés lehetősége kerékpárnyomok felfestésével biztosított.

A Zsinagóga előtt, a turistabuszok, a Hop-on hop-off busz megállóként középszíget épült.

A Dohány utcában nagyon jelentős a gyalogos forgalom. Szinte minden épületben vendéglátó egység üzemel, az épület előtti járdákon kiülő teraszok létesültek, elfoglalva a járdákat, ellehetetlenítve a gyalogos közlekedést.

Tervezett állapot

Széles gyalogos felületek kerülnek kialakításra, a ferde parkolás megszűnik, helyette zöldfelületekkel tagolt párhuzamos parkolás kialakítása történik.

A Zsinagóga előtt az útpálya közepén lévő középszíget megszüntetését tervezett, a Hop-on Hop-off turista buszok megállóját a troli megálló elé kerül, lehetővé téve ezzel a déli oldalon a szélesebb járda felületet.

Az utca jelenlegi forgalmi rendje, egyirányúsítása, elsőbbségi viszonyai változatlanul megmaradnak.

SÍP UTCA

Meglévő állapot

A Dohány utca tulajdonosa Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

A Síp utca tervezett szakasza a Dohány utca – Wesselényi utca közé eső egyirányú utca szakasz. Az utcában 20 km/órás sebesség korlátozás van érvényben.

A 9,0-11,3 m széles egyirányú utca faltól-falig emelt szinten térkő burkolattal van jelenleg is ellátva. Az egyirányú utcában a szembe kerékpáros forgalom megengedett. Jelenleg kétoldali párhuzamos parkolás van a burkolaton kijelölve, a térkő színével, nagyon keskeny 1,8m szélességgel, minek következtében a gépjárművek jellemzően kilógnak a kijelölt helyükről.

Az utcában jelentős a gyalogos közlekedés, mely a parkoló autóktól a keskeny járdán nehezen fér el.

Tervezett állapot

A Síp utca 10. szám alatti épülettömb átépül, lakások, üzletek gyalogos passzázs épül. Az épülettömb alatt több szintes mélygarázs épül, melynek megközelítése, ki, - és bejárata a Síp utca felől tervezett.

A Síp utcában a jelenlegi pályaszerkezet elbontásra kerül, új burkolat épül, az emeltszint megtartásával, faltól-falig térkő, ill. nagykockakő burkolattal. Annak érdekében, hogy a gyalogos közlekedés számára megfelelő helyet lehessen biztosítani, egyoldali párhuzamos parkolás kialakítását terveztük, felváltva hol az egyik, hol a másik oldalon, a forgalmi sáv elhúzásával. A parkolósáv tervezett szélessége 2,0 m, hosszuk 6,0m, a forgalmi sáv 3,5m széles. Két oldalon min. 2,0m széles gyalogossáv tervezett, a forgalmi sáv mellett pollerekkel elválasztva a gépjárműforgalomtól. A parkoló sávban növénykazzták kerülnek kialakításra, fásításra a közművek miatt nincs lehetőség.

Az utcában a jelenlegi forgalmi rend, az egyirányúsítás, az elsőbbségi viszonyok nem változnak.

WESSELÉNYI UTCA

Meglévő állapot

A Wesselényi utca tervezett felújítása a (34362) hrsz-ú ingatlant érinti, melynek tulajdonosa Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

A Wesselényi utca tervezett szakasza a Síp utca – Dohány utca közé eső egyirányú utca szakasz. Az egyirányúsítás a Dohány utca felé történik. Az utcában 30 km/órás sebesség korlátozás van érvényben. A Wesselényi utcában trolibusz közlekedés bonyolódik.

A Rumbach Sebestyén utca – Dohány utca közötti szakaszon egyoldali ferde beállású parkolás zajlik.

A szabályozási szélesség 14,30 – 16,15 m között változik, a burkolat szélessége 9,1 – 9,3 m.

Az utcában nagyon jelentős a gyalogos forgalom, a kiülő teraszok jelenléte.

Tervezett állapot

A Síp utca – Rumbach Sebestyén utca közötti szakaszon megtartva a jelenlegi burkolatszélességet, és a kiemelt szegély mai helyét, a maival azonosan két oldali párhuzamos parkolás tervezett 2,0-2,0m sáv szélességgel, kiemelt szegéllyel elválasztva a járdától. Az egyirányú forgalmi sáv szélessége 3,15 m, mellette 1,25m széles irányhelyes kerékpársáv tervezett, 0,8m-es biztonsági sávval elválasztva a parkolóktól. Ez a kialakítás nem érinti a közművek helyzetét.

Fenti a szakaszon a mai járda szélesség nem változik, plusz szolgáltatást a kerékpáros nyom helyett, az önálló kerékpársáv kialakítása jelent.

A Rumbach Sebestyén utcától a Dohány utcáig tartó szakaszon, a déli oldalon a Zsinagóga mellett a járda, a rajta elhelyezett oszlopokkal, beton virág ládákkal, változatlanul megtartásra kerül.

Az északi oldalon a mai ferde parkolás helyett 2,3 m széles párhuzamos parkoló sávot tervezett. A 3,50 m széles forgalmi sáv mellett 1,25m széles irányhelyes kerékpársáv került kialakításra, 0,8 m-es biztonsági sávval a párhuzamos parkoló állások mellett. Ez a kialakítás lehetővé teszi a szélesebb gyalogos felület biztosítását.

Mind a két oldalon a parkolósávban alapsíki zöldfelületek kerültek elhelyezésre, a közművek elhelyezkedése azonban csak néhány helyen teszi lehetővé fák ültetését.

Az utcában a jelenlegi forgalmi rend, az egyirányúsítás, az elsőbbségi viszonyok nem változnak.

KÖRNYEZETI ÉS TÁRSADALMI HATÁSOK

Elsődleges feladat a kerület környezeti minőségét befolyásoló tényezők összehangolt javítása, a közterületek rehabilitációja, melynek során kiemelten kell kezelni a zöldterületi fejlesztések szempontjait.

A zöldterületek klimatikus hatásán túl jelentős részük van a városkép pozitív alakításában is.


A lakosság életkörülményeinek javítása érdekében a fejlesztésének fontos eleme a zöldfelületek növelése, ugyanakkor lényeges mennyiségű zöldfelület növelésre csak korlátozott módon van lehetőség, mivel ezek a parkolóhelyek rovására történhetnek csak.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT2021)

Budapest hatályos településszerkezeti terve – TSZT 2015, majd 2017 – a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

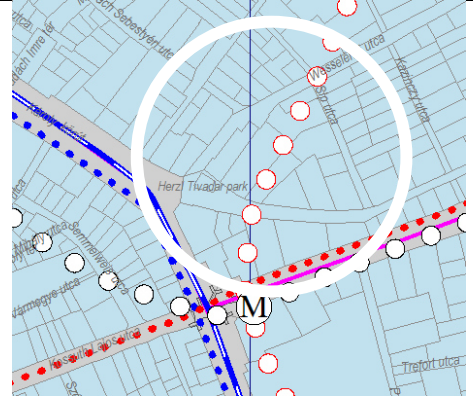
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

| | | |
|---|---|--|
|  | <p>Vt-V Városcsopont területe Közüti közlekedési terület (KÖu) Tervezett gyorsvasúti vonal</p> | <p>A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint az érintett terület Városcsopont (VT-V) területfelhasználási egységben szerepelnek.</p> |
| <p>TSZT, Területfelhasználási tervlap, részlet</p> | | |

A tervezett közterületalakítások nem ellentétesek a Budapest TSZT -vel.

Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

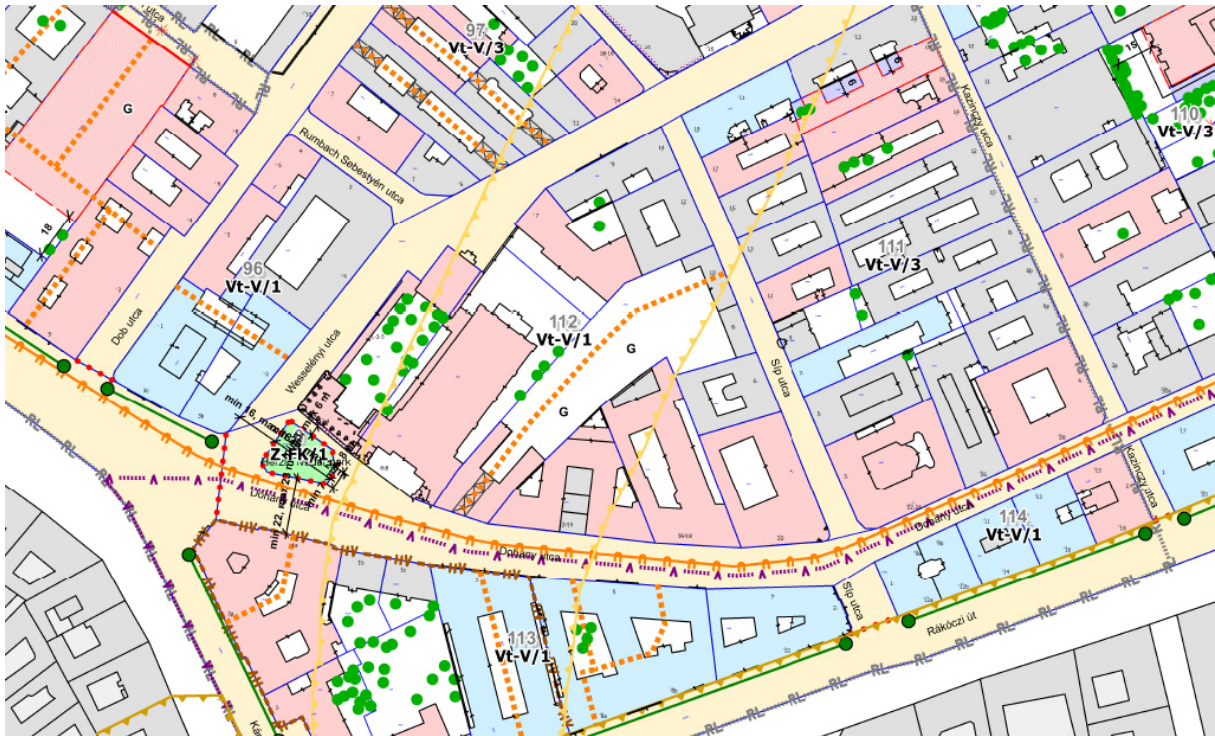
A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésszabályozási elemeket nem tartalmaz.

| | | |
|---|---|--|
|  | <p>Városcsopont területe (Vt-V) Közüti közlekedési terület (KÖu) Gyorsvasút nyomvonalának felszín alatt</p> | <p>Az FRSZ a TSZT-nek megfelelően a területet Vt-V területnek jelöli ki.</p> |
| <p>FRSZ, részlet</p> | | |

A tervezett közterületalakítások nem ellentétesek a Budapest FRSZ -szel.

Erzsébetváros Építési Szabályzata (EÉSZ)

Erzsébetváros Építési Szabályzata (EÉSZ)



EÉSZ szabályozás terv, részlet

KÖTELEZŐ ELEMEEK

| | |
|--|---|
| | Övezeti jel |
| | Övezeti határvonal |
| | Szabályozási vonal |
| | Irányadó szabályozási vonal |
| | Építési vonal |
| | Kötelező megszüntető jel |
| | Építési hely |
| | Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része |
| | Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része |
| | Közhasználat céljára átadott terület(rész) |
| | Legnagyobb közterület felőli homlokzatmagasság (méter) |
| | Legnagyobb udvari homlokzatmagasság (méter) |
| | Épület legmagasabb pontja (méter) |
| | Építési helyen belüli határvonal |
| | Eltérít távolság méterben (K= kialakult távolság) |
| | Megtartandó épületkőz |
| | Közúti közlekedés területe (KÖU) |
| | Közműmentes sáv |
| | Közpark, közkert, fásított köztér területe |
| | Terepszint alatti átjáró |
| | Gyalogút, gyalogos kapcsolat |

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

| | |
|--|---|
| | Javasolt telekhatár |
| | Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal |
| | Javasolt megszüntető jel |
| | Jelentős szint alatti gépjárműtároló |

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

| | |
|--|---|
| | Műemléki jelentőségű terület (MJT) |
| | Műemlék |
| | Fővárosi védettségű épület |
| | Kerületi védettségű épület |
| | Világörökség pufferterülete |
| | Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK) |
| | Régészeti lelőhely |
| | Meglévő gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája |
| | Tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája |
| | Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor |
| | Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor |
| | Értékes fa |

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

| | |
|--|-------------------------|
| | Telekhatár |
| | Helyrajzi szám |
| | Meglévő épület |
| | Meglévő átjáró, áthajtó |
| | Tömbszámozás |

EÉSZ szabályozási terv jelmagyarázata

A EÉSZ az érintett közterületeket – Dohány utca, Síp utca, Wesselényi utca – KÖU övezetbe sorolja.

A tervezett közterületalakítások megfelelnek az EÉSZ-nek.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

| | | |
|--|---|---|
| Készült a PRO URBE Kft. által készített környezetalkítási tervek alapján. | | |
| BUDAPEST VII. KER. DOHÁNY UTCA 10. (SÍP U. 8-10.) 34508 HRSZ ALATT TERVEZETT 153 LAKÁSOS ÉPÜLET BERUHÁZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV | | |
| Környezetalkítás | | |
| Megrendelő | Budapest Főváros VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzata | Lépték |
| | | Dátum 2024. november 11. |
| obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12. | | SZT |
| Településtervező | Mayer Andrea TT/1 É 01-1521 |  |

