


**BUDAPEST, VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS,  
KLAUZÁL UTCA 7-9. SZ.  
ALATT TERVEZETT LAKÓÉPÜLET BERUHÁZÁSHOZ  
ÉS  
KLAUZÁL UTCA 8.-10. SZ.  
ALATT MEGLÉVŐ LAKÓÉPÜLETEK EMELETRÁÉPÍTÉSSEL TÖRTÉNŐ  
BŐVÍTÉSÉHEZ  
KAPCSOLÓDÓAN  
A KLAUZÁL U. ÉRINTETT SZAKASZÁNAK FELÚJÍTÁSA  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

Budapest, 2025. január hó  
**OBELISZK Stúdió Kft.**  
1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.  
E mail: telepulestervezes@obelisk.hu

**MEGRENDELŐ****BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

	<b>NIEDERMÜLLER PÉTER POLGÁRMESTER</b>	
	<b>SÓLYOM BENEDEK FŐÉPÍTÉSZ</b>	

**TERVEZŐ****OBELISZK STÚDIÓ KFT.**

<b>Településtervezés</b>		
Máyer Andrea	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 É 01-1521	

A telepítési tanulmányterv a Via Flexima Kft. által készített útfelújítás tervek alapján készült, amelyet a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata bocsátott rendelkezésünkre.

Budapest, 2025. január 05.

## ÖSSZEFOGLALÓ

A GTC KLZ 7-10. Kft. a Budapest., VII. ker. Klauzál u. 7-9. sz. 34419 hrsz. alatt a meglévő műemlék épületrészek bővítésével egy lakóingatlant kíván építeni, illetve a Klauzál u. 8. sz. 34427 hrsz. és a Klauzál u. 10. sz. 34428 hrsz. alatti ingatlanokat pedig emeletráépítéssel kívánja bővíteni.

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

A megállapodások keretében -a Klauzál u. 7-9. tekintetében- az Önkormányzat az EÉSZ 26. § (9) bekezdés alapján 23 db parkolóhellyel való csökkentéséhez, továbbá 13 db parkolóhely közcélú hasznosításához járulna hozzá, a Klauzál u. 8. és 10. esetében pedig a meglévő épületek bővítése során a szükséges, de a parkolómérlegből hiányzó 18 db gépjármű parkolóhely megváltását engedélyezné ellentételezésért fejében, a TRSZ-ek keretein belül.

A fenti TRSZ-ek megalapozásához készült jelen Telepítési Tanulmányterv szerint a Beruházó a Klauzál utca érintett szakaszának teljes felújítását, humanizálását vállalja.

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 utca érintett szakasza oly módon kerüljön felújításra, amely megfelel a kerület által készített útfelújítási tervnek és a beruházás következményeként megemelkedő gépjármű forgalmat az utca szakaszon létrehozott zöldfelületek, fák, illetve a gyalogosbarát kialakítás kompenzálja.

Erzsébetváros Önkormányzatának megbízásából a Via Flexima Kft. készítette el a Klauzál utca érintett szakaszának útfelújítás tervét.

### 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

### PROJEKT CÉLJA, ELVEI

A projekt célja kellemesebb lakó környezet kialakítása:

- a Klauzál utca meglévő közműhelyzetét figyelembevétele fa telepítések, illetve alacsony növénytakarójú zöldkaszetták kialakítása;
- a Klauzál utca mindkét oldalán minimum 1,75 m széles járdafelületkialakítása;
- a Klauzál utca érintett szakaszára jellemzőek a teresedések, amelyeket a felújítás során figyelembe kell venni.



Légifotón a Klauzál utca érintett szakasza / forrás Google maps

### Meglévő állapot

A Klauzál utca érintett szakasza a Wesselényi utca felé egyirányú, a forgalmi irány jobb oldalán párhuzamos parkolással. Az útpályát mindkét oldalon kiemelt szegély választja el a gyalogos forgalomtól. Az út és párhuzamos parkoló felület szélessége 5,60-5,80 m között változik. A járdák szélessége 1,70-2,00 m között változik, kivéve a 11-13. sz., 12-18. sz. és 23. sz. előtti teresedéseket, ahol a meglévő burkolatok szélességei 4,00 – 12,00 m között változnak.

Az utca teljes szélessége a teresedéseken kívüli szakaszán 9,20-9,50 m között változik.

Az út és a járda felületek aszfalt burkolattal rendelkeznek. A 11-13. és 12-18. sz. előtt a járda szakaszok részben térkő burkolattal vannak ellátva. Az utca csapadékvíz elvezetése pontszerűen elhelyezett víznyelőkön keresztül történik. A közvilágítást az utcák tengelyében elhelyezett, befüggesztett lámpatestek biztosítják.

### Tervezett állapot

A Klauzál utca ezen szakaszán a felújítás során a gyalogos és gépjármű felületek egy szintben kerülnek kialakításra.

A keresztmetszet 1 forgalmi sáv, a forgalmi sáv szélessége 3,25 m. A párhuzamos felállású parkolók 2,0 m szélességűek, melyek az utca páratlan oldalán kerülnek kialakításra a meglévő állapothoz megfelelően. Az utca



meglévő közműhelyzetét figyelembevétele fa telepítése nem megoldható, így a parkolóállások megszakításaiban kerülnek kialakításra alacsony növénytakarójú zöldkazetták.

A tervezett állapot 23 db parkolóhely kialakítására ad lehetőséget, amely 21%-os veszteséget eredményez a meglévő állapothoz képest.

Az utca jelenlegi forgalmi rendje, egyirányúsítása, elsőbbségi viszonyai változatlanul megmaradnak. Az utcában a szembe forgalmú kerékpározás lehetősége tervezett kialakítás után is biztosított lesz.

Az útszakasz egy szintben épülő burkolati rendszerrel kerül kialakításra. Az útszakasz jellegzetessége a tengelyére csatlakozó 3 kisebb teresedés, melyek az út kiszabályozott területének részét is képezik. A 11-13. számok előtti teresedés hangulatát az itt álló 12 db oszlopos csörgőfa (*Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata') határozza meg. A csörgőfák közül az egyik a 7-9. számú telken induló ingatlanfejlesztéshez tartozó felszín alatti transzformátorállomás elhelyezése miatt kivágásra fog kerülni. A teresedés szélességében a parkolósáv berendezési sávvá alakul, valamint a Dohány utca és Rákóczi út közötti szakaszhoz hasonlóan, egy kiemelt növényágyással gazdagodik. A funkcióváltó sávban kerékpártámaszok és dézsás faegyedek is elhelyezésre kerülhetnek. A teresedés belső részén magasabb minőségű burkolt felületek, valamint különböző ülőelemek kerültek elhelyezésre.

A 12-18. szám előtti térrész a mostani struktúrájához nagyon hasonló módon kerül kialakításra. Az itt lévő kiemelt növényágyások részben átalakulnak, végeiken deszkázott ülőfelületek kaptak helyet. A Kéthly Anna tér felé eső ágyás északi végén az önkormányzat kérésének eleget téve Péter Vladimir fémműves és formatervező egyik szobra (kentauron lovagló angyal) került elhelyezésre. A kiemelt ágyásokat, valamint az azokhoz csatlakozó burkolt felületeket kiskockakő szegélyezés öleli körbe.

A 23. szám előtt található térrész az előzőekhez hasonló módon került kialakításra, a belső magasabb minőségű burkolt felületet kiskockakő sávok szegélyezik. A teresedés előtti parkolósáv szintén átalakul, a 11-13. előtt bemutatott rendszert követi. A sávban kerékpártámaszok és akár dézsás növények is elhelyezésre kerülhetnek.

## 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.

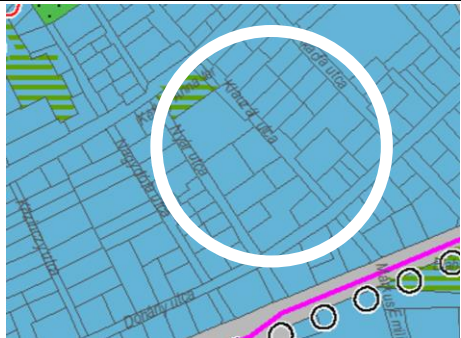
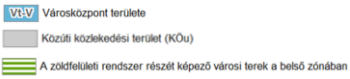
A lakosság életkörülményeinek javítása érdekében a fejlesztésének fontos eleme a zöldfelületek növelése, ugyanakkor lényeges mennyiségű zöldfelület növelésre csak korlátozott módon van lehetőség, mivel ezek a parkolóhelyek rovására történhetnek csak.

## 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.


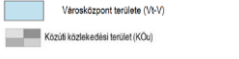
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

 <p>TSZT, Területfelhasználási tervlap, részlet</p>		<p>A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint az érintett terület Városközpont (VT-V) területfelhasználási egységben szerepelnek.</p>
--	--	--

**A tervezett közterületalakítások nem ellentétesek a Budapest TSZT -vel.**

### Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

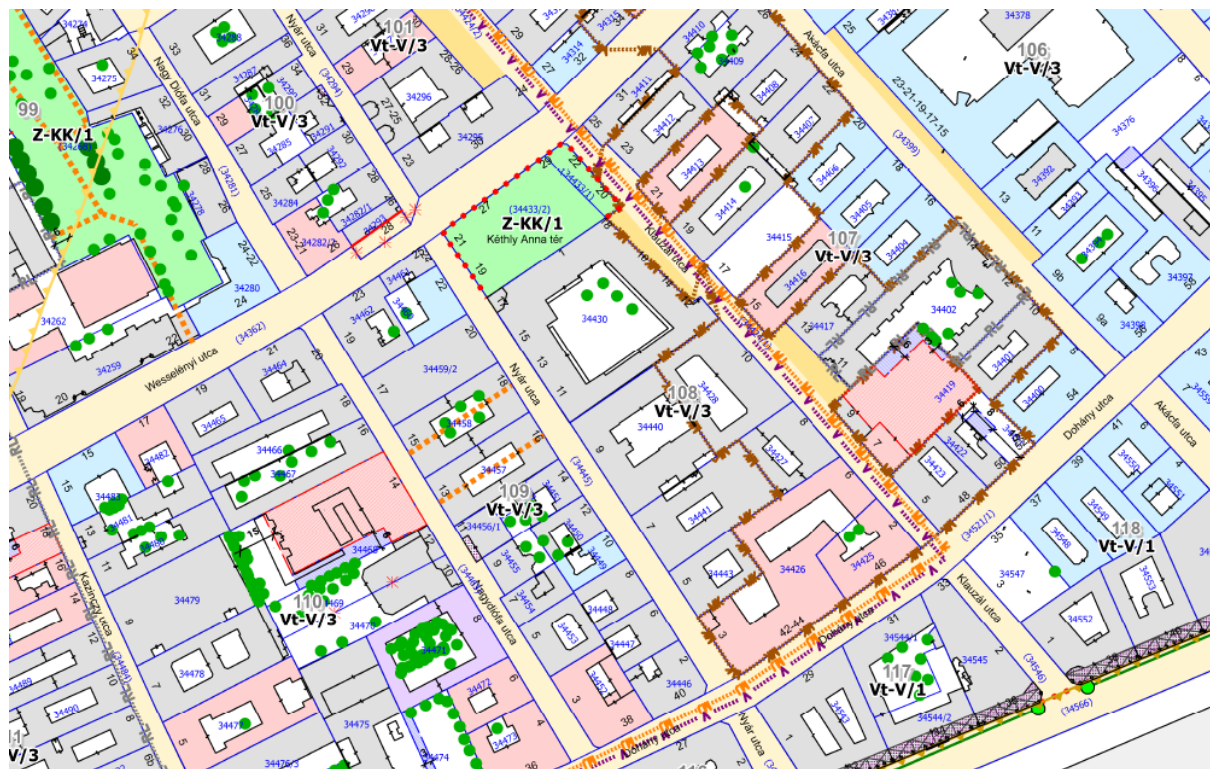
A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési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

 <p>FRSZ, részlet</p>		<p>Az FRSZ a TSZT-nek megfelelően a területet Vt-V területnek jelöli ki.</p>
--	---	--

**A tervezett közterületalakítások nem ellentétesek a Budapest FRSZ -szel.**

## Erzsébetváros Építési Szabályzata (EÉSZ)

## Erzsébetváros Építési Szabályzata (EÉSZ)



EÉSZ szabályozás terv, részlet

## KÖTELEZŐ ELEMELK

	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
	Előírt távolság méterben (K= kialakult távolság)
	Megtartandó épületköz
	Közüti közlekedési területe (KÖU)
	Közműmentes sáv
	Közpark, közkert, fásított köztér területe
	Terepszint alatti átjáró
	Gyalogút, gyalogos kapcsolat

## JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

	Műemléki jelentőségű terület (MJT)
	Műemlék
	Fővárosi védettségű épület
	Kerületi védettségű épület
	Világörökség puffertérülete
	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 ELEMELK

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő épület
	Meglévő átjáró, áthajtó
	Tömbszámozás

EÉSZ szabályozási terv jelmagyarázata

A EÉSZ az érintett közterületet – Klauzál utca – KÖU övezetbe sorolja.

**A tervezett közterületalakítások megfelelnek az EÉSZ-nek.**

# KÖRNYEZETALAKÍTÁS

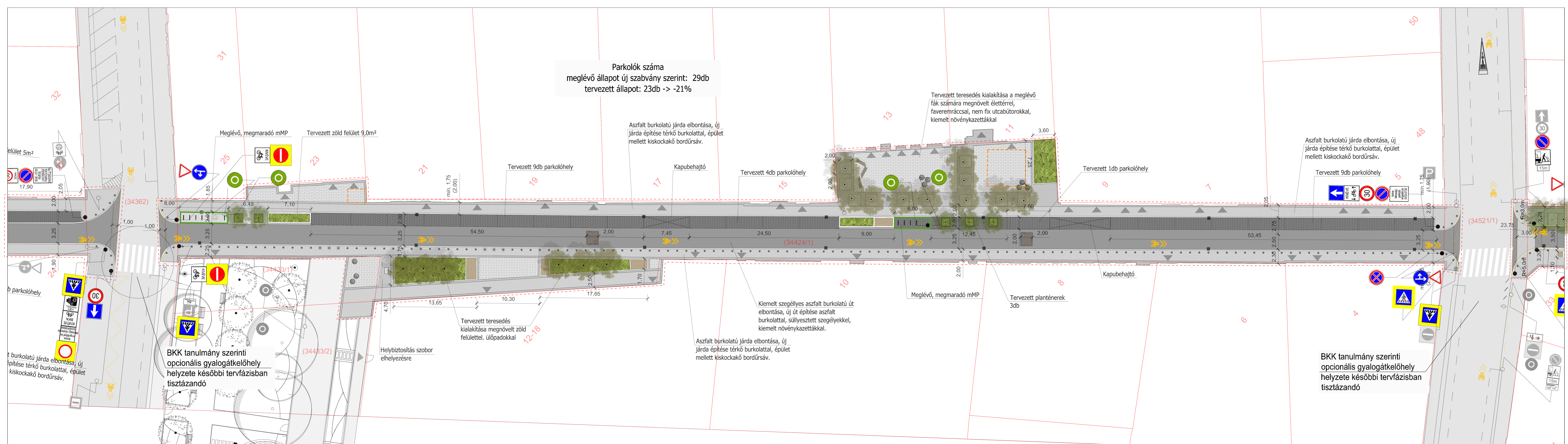
Készült a Via Flexima Kft. által készített környezetalakítási terv alapján

Budapest, VII.ker. Kazinczy u. 43-45. sz. 34154 hrsz.alatti ingatlanon  
tervezett szállodaépület beruházásához kapcsolódó telepítési tanulmányterv.

## Környezetalakítás

Megrendelő <b>Budapest Főváros VII.kerület Erzsébetváros Önkormányzata</b>	Lépték
	Dátum 2025.01. hó
<b>obeliszk stúdió</b> <small>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.</small>	<b>TTT</b>
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521





- Útpálya burkolatszél
- Burkolatváltás vonala
- Kiemelt szegély
- Süllyesztett szegély
- Kerti szegély
- Tervezett rámpa felület
- Hengerelt aszfalt burkolat - útpálya
- Bazalt nagykockakő burkolat - parkoló
- Beton térkő burkolat - gyalogos közlekedési felület
- Kiskockakő (pl. beton, gránit, bazalt) burkolat - gyalogos közlekedési felület
- Tervezett terepszint/kiemelt zöldfelület / Tervezett fa tájépítészeti kötet szerint
- Taktilis burkolat - Figyelmeztető / vezetőkö
- Bejáratok jelölése
- Tervezett forgalomterelő oszlopok
- Tervezett faveremrácsok
- Tervezett ülőfelületek
- Tervezési területek lehatárolása