

**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 FŐÉPÍTÉSZ**

**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, babakocsi, kerek 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 állasonként 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 megállójaként középszíget épült.

A Dohány utcában nagyon jelentős a gyalogos forgalom. Szinte minden épületben vendéglátó egység üzemel, az épület előtti járdákon kívül 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 sávszélességgel, 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.

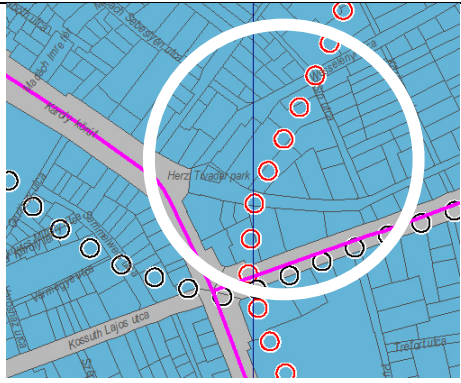
A lakosság életkörülményeinek javítása érdekében a fejlesztésének fontos eleme a zöldfelületek növelése, ugyanakkor lényeges mennyiségű zöldfelület növelésre csak korlátozott módon van lehetőség, mivel ezek a parkolóhelyek rovására történhetnek csak.

## 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.

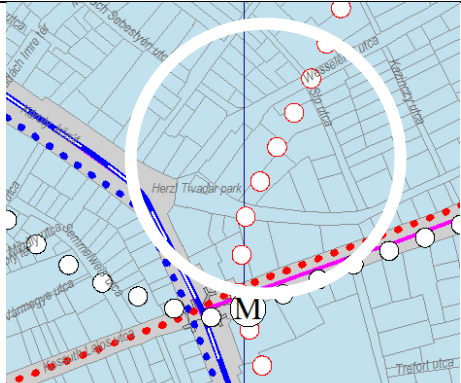
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>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)

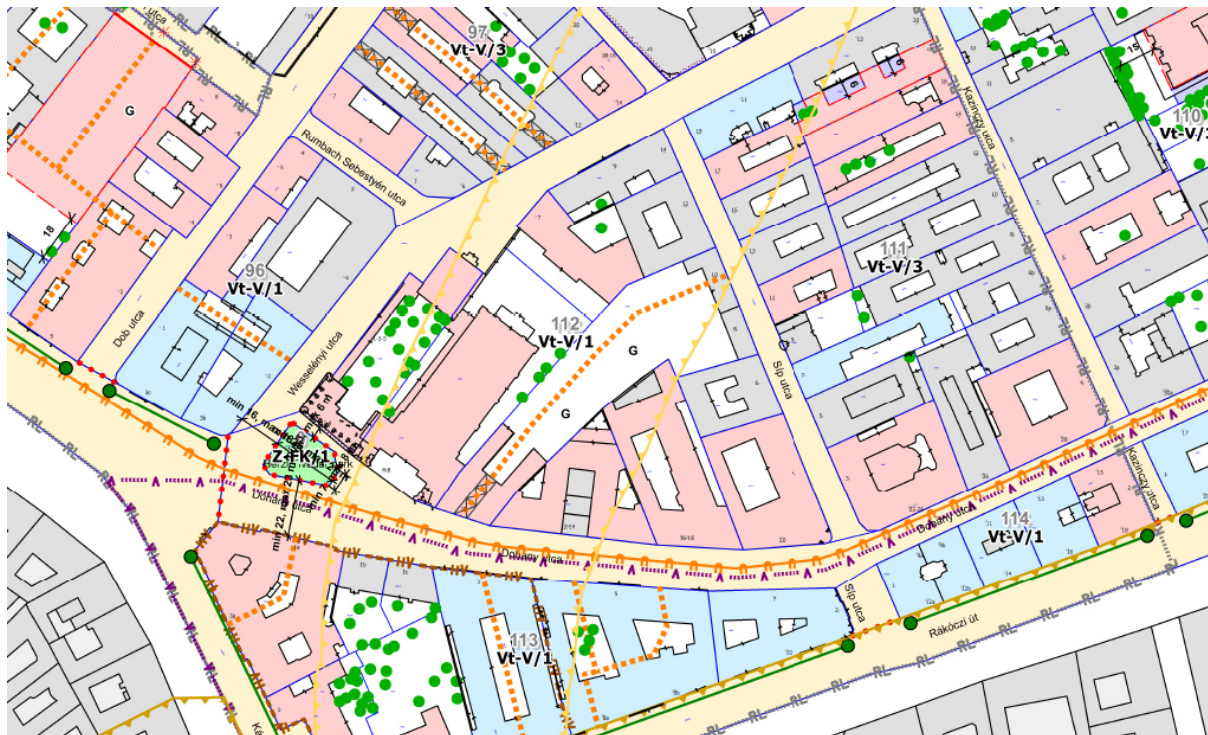
A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésszabályozási 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 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                                          |
|  | Előírt távolság méterben (K= kialakult távolság)                          |
|  | Megtartandó épületköz                                                     |
|  | Közüti 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 környezetalakítási tervek alapján.                                                                              |                                                             |                                                                                       |
| BUDAPEST VII. KER. DOHÁNY UTCA 10. (SÍP U. 8-10.) 34508 HRSZ ALATT<br>TERVEZETT 153 LAKÁSOS ÉPÜLET BERUHÁZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ<br>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV |                                                             |                                                                                       |
| <b>Környezetalakítás</b>                                                                                                                                |                                                             |                                                                                       |
| Megrendelő                                                                                                                                              | Budapest Főváros VII.kerület<br>Erzsébetváros Önkormányzata | Lépték                                                                                |
|                                                                                                                                                         |                                                             | Dátum 2024. november 11.                                                              |
| <b>obeliszk stúdió</b><br>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.<br>1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.                                                                 |                                                             | <b>SZT</b>                                                                            |
| Településtervező                                                                                                                                        | Máyer Andrea TT/1 É 01-1521                                 |  |



1.sz. melléklet

### **Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása**

**Tárgy:** Bp. VII. ker. Dohány u. 10. (Síp u. 8-10.) 34508 hrsz. alatt tervezett 153 lakásos épület  
beruházáshoz kapcsolódó **Telepítési tanulmányterv tartalma**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 19.§(4) pontja szerint az alábbiakban határozom meg tárgyi Telepítési  
tanulmányterv (továbbiakban: TTT) célját és tartalmát:

Tárgyi ingatlanon a Pearl Ingatlanfejlesztő Kft. beruházásaként egy 153 lakásos épület tervezett, mely  
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.

A TRSZ célja, hogy a beruházás kapcsán, 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.

A TTT területi lehatárolása: Bp. VII. Síp utca (Wesselényi - Dohány utca közötti szakasza), Wesselényi  
utca (Síp - Dohány utca közötti szakasza), Dohány utca (Wesselényi - Síp utca közötti szakasza).

A TTT tartalma:

- a) Az érintett 3 utcaszakasz (egyberajzolt) helyszínrajza, a zöldfelületek, a parkolók, útpályák és  
járdák ábrázolása (burkolati jelleggel) 1:500 léptéknek megfelelő részletezettséggel.
- b) Műszaki leírás (a településtervező aláírásával) a környezetrendezés szöveges bemutatásával,  
kitérve arra, hogy adott beruházás kapcsán nincs szükség a szabályozási terv módosításra.

Budapest, 2024.10.18.



Solyom Benedek DLA  
Főépítész