

**BUDAPEST, VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS,
KAZINCZY UTCA 43-45. SZ.
ALATT TERVEZETT SZÁLLODAÉPÜLET BERUHÁZÁSHOZ
KAPCSOLÓDÓAN
A KAZINCZY U. 49. ÉS 51. ALATTI ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN
LÉVŐ MŰEMLÉK LAKÓINGATLANOK 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**

	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 az Erzsébetváros Önkormányzata által rendelkezésre bocsátott tervek alapján készült:

- a Kazinczy utca 49. sz. alatti épület felújítási terveit a NXP.A Építész Tervező Kft.;
- a Kazinczy utca 51. sz. alatti ingatlan felújításának terveit Sajtos Gábor DLA és Dr. Janotti Judit műemlékvédelmi szakmérnök készítette.

Budapest, 2025. január 05.

ÖSSZEFOGLALÓ

A GTC K43-45 Property Kft. a Budapest., VII. ker. Kazinczy utca 43-45. alatti ingatlanon szállodaépületet kíván építeni.

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

A megállapodás keretében az Önkormányzat az EÉSZ 26. § (9) bekezdés alapján 28 db parkolóhellyel való csökkentéséhez, továbbá 9 db parkolóhely közcélú hasznosításához járulna hozzá ellentételezésért fejében.

A TRSZ megalapozásához készült jelen Telepítési Tanulmányterv szerint a Beruházó által fizetett pénzbeli ellentételezést a Kazinczy u. 49. és 51. sz. alatti önkormányzati tulajdonban lévő műemlék lakóingatlanok felújítására kell fordítani. Azért került a választás ezen szomszédos ingatlanokra, mert a Kazinczy utca érintett szakaszának felújítása egy másik projekt által már elő van készítve, a finanszírozása biztosított.

A Kazinczy u. 51. sz. műemlék esetében az utcai homlokzatot és a lépcsőházat, míg Kazinczy u. 49. sz. alatti lakóháznál a belső udvari homlokzatokat és a függőfolyosókat kell megújítani.

A fenti TRSZ megalapozásához készült jelen Telepítési Tanulmányterv a két felújítással érintett ingatlant érinti.

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

Jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy az érintett épületek felújítása oly módon készüljön, amely megfelel az önkormányzati szándékoknak, és figyelembe veszi a műemléki értéket.

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

- Budapest tervei – TSZT 2021 és FRSZ – lehetővé teszik a tervezett fejlesztés megvalósítását, azok módosítása nélkül.
- Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzat (**EÉSZ**) módosítása **nem szükséges**, az ingatlanok tervezett felújítása lehetséges.
- 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.

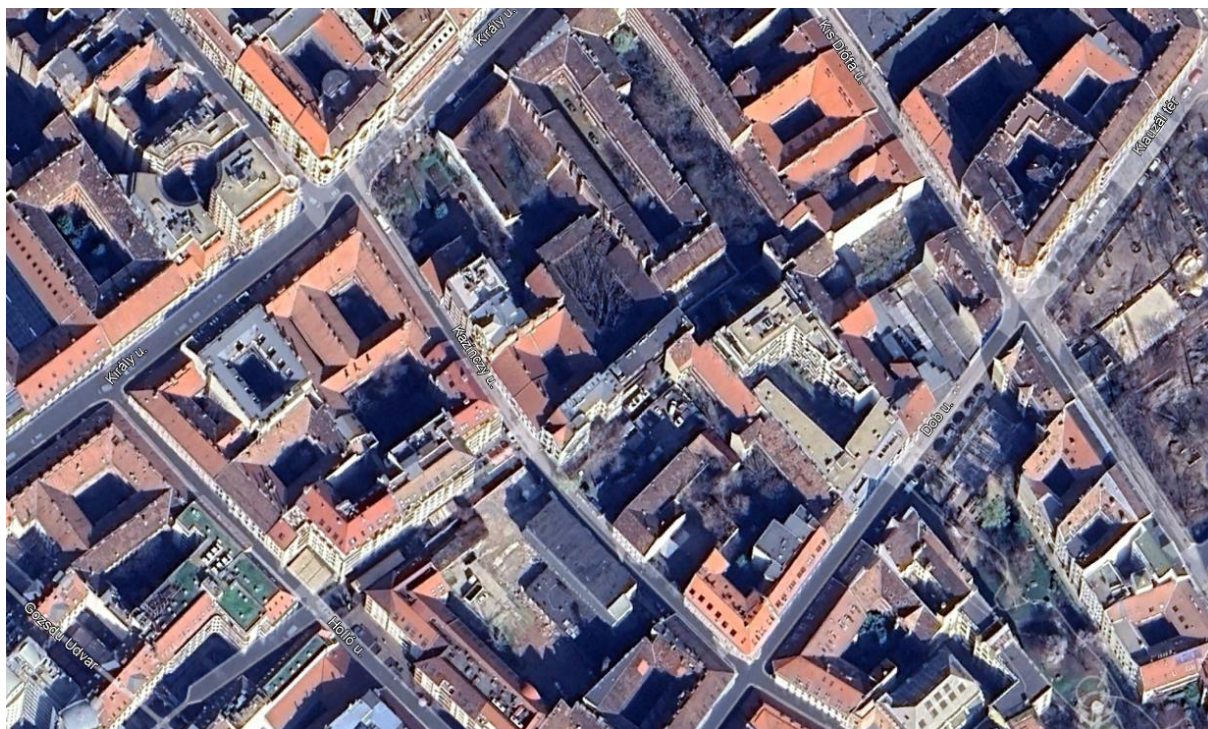
Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett terület tulajdonosaival. Az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt – a jelen Telepítési tanulmányterv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

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

PROJEKT CÉLJA, ELVEI

A projekt célja:

- a Kazinczy utca 43-45 sz. alatt szállodaépület beruházásához kapcsolódó TRSZ előkészítése
- ehhez kapcsolódóan a Kazinczy utca 49. és 51. sz alatti önkormányzati ingatlanok felújítása



Légifotón a Kazinczy utca érintett szakasza / forrás Google maps

Meglévő állapot



Kazinczy utca 49.

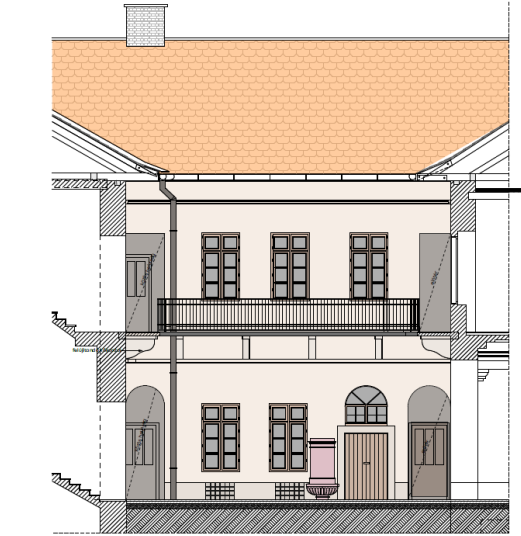
Kazinczy utca 49. szám alatti ingatlan felújításra szoruló belső udvari homlokzatainak jelenlegi állapota.



Kazinczy utca 51.

Kazinczy utca 51. szám alatti ingatlan felújításra szoruló utcai homlokzatának jelenlegi állapota.

Tervezett állapot

 0 1 2 5 10 NXP A Építész Tervező Kft. 1077, Budapest, Kazinczy u. 49. Örökségvédelmi építési engedélyezési terv TERVEZETT ÁLLAPOT SZÍNEZÉSI TERV, BELSŐ OLDALI HOMLOKZAT Kazinczy utca 49.	Kazinczy utca 49. szám alatti ingatlan felújításának tervét az NXP.A Építész Tervező Kft. készítette az EVIN NONPROFIT Zrt. megbízásából.
 1: falvázny színezés zöld színnel 2: színezés zöldek színnel 3: meleg színek színnel nyitászár 4: színek színnel látható Kazinczy utca 51.	Kazinczy utca 51. szám alatti ingatlan felújításának terveit Sajtos Gábor DLA és Dr. Janotti Judit műemlékvédelmi szakmérnök készítette az EVIN NONPROFIT Zrt. megbízásából.

KÖRNYEZETI ÉS TÁRSADALMI HATÁSOK

A kerület környezeti minőségét befolyásoló tényezők összehangolt javításának, a közterületre néző homlokzatok megújításának hatása van a városkép pozitív alakításában. A lakosság életkörülményeinek javítása érdekében a fejlesztések fontos eleme a belső udvari homlokzatok megújítása.

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.

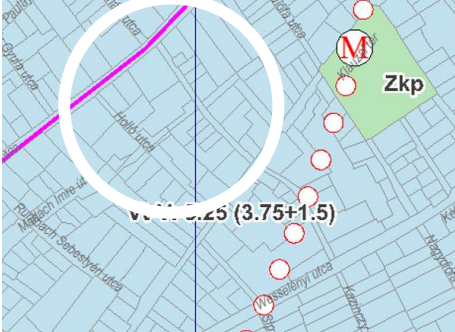
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

 TSZT, Területfelhasználási tervlap, részlet	Vt-V Városközpont területe Központi közlekedési terület (KÖU) A zöldségteljes rendszer részét képező városi terak a belső zónában	A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint az érintett terület Városközpont (VT-V) területfelhasználási egységben szerepelnek.
--	--	--

A tervezett épület felújítások nem ellentétesek a Budapest TSZT -vel.

Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

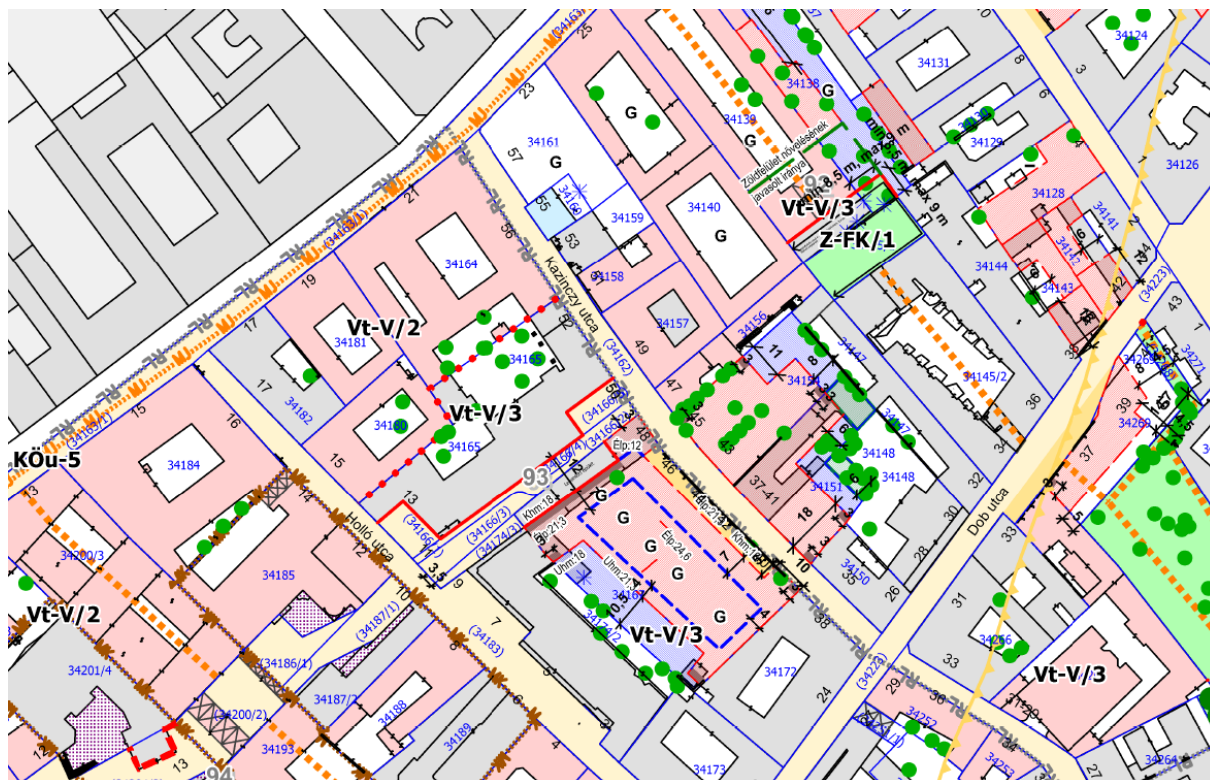
A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési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

 FRSZ, részlet	Városközpont területe (Vt-V) Központi közlekedési terület (KÖU)	Az FRSZ a TSZT-nek megfelelően a területet Vt-V területnek jelöli ki.
--	--	--

A tervezett épület felújítások nem ellentétesek a Budapest TSZT -vel.

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 közlekedési 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 pufferterrülete
	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 tömböt Vt-V/3 övezetbe sorolja.

A tervezett épületfelújítások megfelelnek az EÉSZ-nek.