

**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, babakocsi, kerekés 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 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.

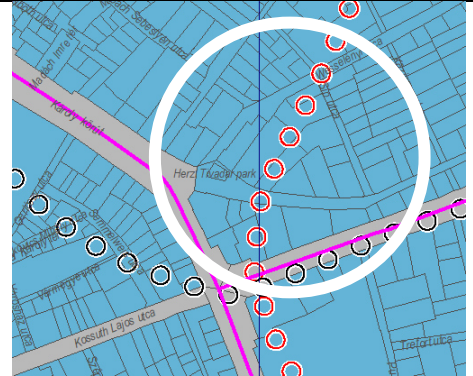
A lakosság életkörülményeinek javítása érdekében a fejlesztésének fontos eleme a zöldfelületek növelése, ugyanakkor lényeges mennyiségű zöldfelület növelésre csak korlátozott módon van lehetőség, mivel ezek a parkolóhelyek rovására történhetnek csak.

## 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.

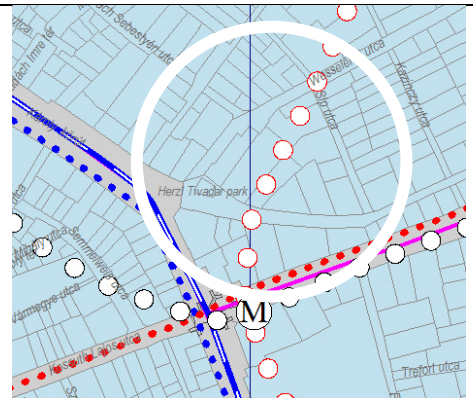
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

	<p><b>Vt-V</b> 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>
TSZT, Területfelhasználási tervlap, részlet		

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

### Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

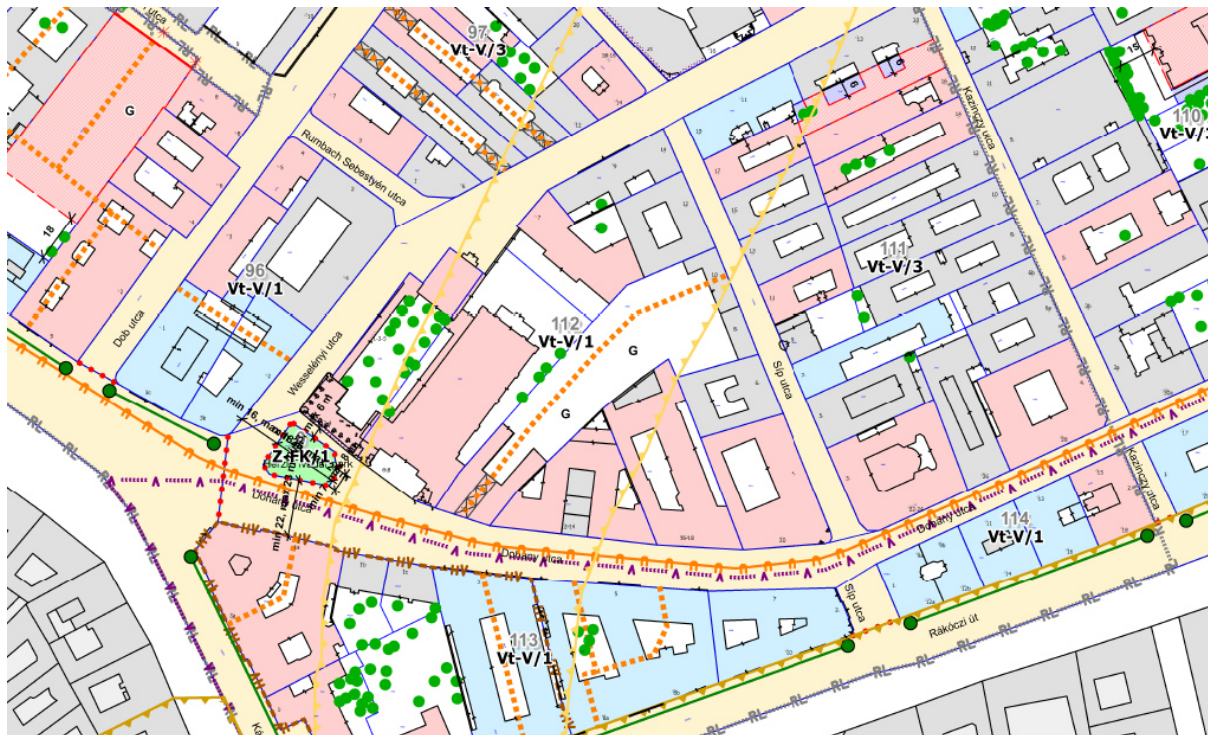
A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési 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>
FRSZ, részlet		

### 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 (KÖÜ)
	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 – KÖÜ 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.
<b>obeliszk stúdió</b> TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.		SZT
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