

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, **FÁY UTCA 17-23. (HRSZ.: 27710)**

FÁY UTCA – RÖPPENTYŰ UTCA – FRANGEPÁN UTCA – TEVE UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

2026. január

URBAN-111STÚDIÓ KFT.
1051. BUDAPEST, KADÓCA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2097

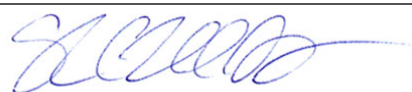


MEGRENDELŐ

LAMRO-TERV Kft.

1139 Budapest, Pap Károly utca 22. d. ép

SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS			URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező, okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455	
Vásárhelyi Kinga	vezető településtervező, okleveles építészmérnök, városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT/1 01 – 3723	
Szczuka Levente	vezető településtervező, okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT/1 01 – 6111	
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök		
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök		
Krébesz András	GIS		

KÉSZÜLT AZ ALÁBBI DOKUMENTUMOK FELHASZNÁLÁSÁVAL:

- Többlakásos lakóépület 1139 Budapest, Fáy utca 21-23. (hrsz.: 17710) engedélyezési terv – tervező LAMRO-TERV Kft.
(vezető tervező: Fekete Lajos) 2025. május

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

TARTALOM

MEGRENDELŐ	3
SZERZŐK	3
TARTALOM	4
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
1. Az egyszerűsített telepítési tanulmányterv készítésének indoka és célja	5
2. Az érintett ingatlanok	5
A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
1. A tömb beépítésének ismertetése	6
2. A mai fejlesztési telek kialakulása	6
3. Hatályos szabályozási környezet	8
3.1. Hatályos Szabályozási terv	8
3.2. Építési övezet	8
3.3. Egyéb előírások	8
A JOGERŐS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLYEL RENDELKEZŐ TERV BEMUTATÁSA – ELVÁRT VÉGÁLLAPOT	9
1. Építési engedélyezési terv rövid bemutatása	9
1.1. Alaprajzok, metszetek	9
1.2. Látványtervek	12
2. Elvart végállapot	13
FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT	14

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. AZ EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA

A 27710 hrsz-ú ingatlanon tervezett többlakásos épület jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A bontást 2025 utolsó negyedévében szintén jogerős bontási engedély alapján elvégezték. (A tervdokumentációkat a LAMRO-TERV Kft. készítette.)

A Fáy utca és a Röppentyű utca mentén elhelyezkedő saroktelek korábbi közterületi határai a jelenlegi homlokvonalaknál cca. 5-5 méterrel előrébb álltak. A korábbi, mára már elbontott épületállomány és a kapcsolódó kerítések is ehhez igazodtak. Így az utcák közterületének későbbi szélesítése azt eredményezte, hogy a helyben maradt kerítések és épületek mindkét utcafronton „kilógtak” a közterületre. Értelmszerűen az engedélyezési terv a jogerős telekhatárok figyelembevételével készült el, a megvalósuló fejlesztés végállapotban illeszkedni fog a telek homlokvonalaihoz.

A Fejlesztő kezdeményezte, hogy az építkezés időtartamára az 5 méteres közterületi sávokat felvonulási területként ideiglenes jelleggel használhassa. Az Önkormányzat az előzetes egyeztetéseken erre nyitott volt. A Fejlesztő a vállalta a kapcsolódó közterületek rendbetételét, a hiányos fasorok és járda felületek pótlását, valamint az útfelület burkolati cseréjét a Teve u. és a Röppentyű u. közötti szakaszon. A pontos TRSZ tartalom 2026. első negyedévében kerül rögzítésre jelen egyszerűsített telepítési tanulmányterv alapján.

A közterületek kialakításának módját a Felek előzetesen a szomszédos – szintén a LAMRO-TERV Kft. által tervezett – Flatco -Metrodom beépítés alapján rögzítették.

NINCS KÉSZ MÓDOSÍTÁS

A 14/2021. (VI.29.) önk. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros XIII. Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosításra nincs és nem is lesz szükség.

TRSZ megkötés szükségessége

Jelen egyszerűsített telepítési tanulmányterv a TRSZ megkötéséhez készül.

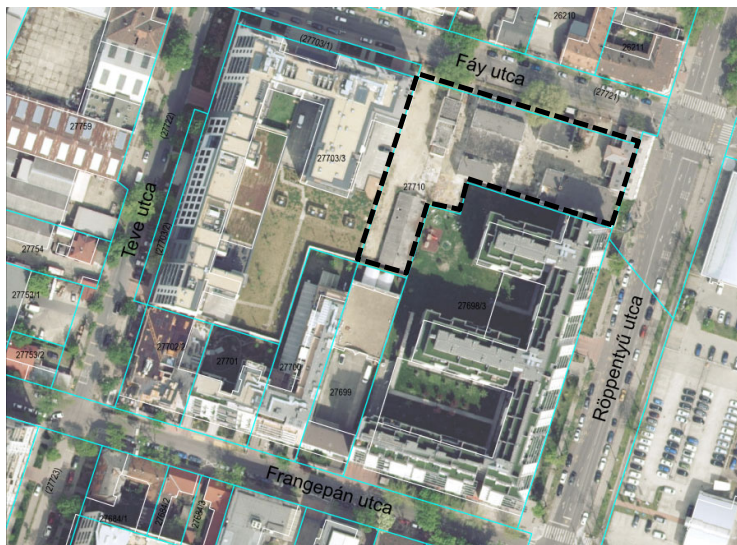
2. AZ ÉRINTETT INGATLANOK

Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca –
Teve utca által határolt tömb
érintett ingatlan



Az érintett 27710 hrsz-ú ingatlan

légifotó forrása: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>



helyrajzi szám:	27710
telek terület:	3.774 m ²
jelenlegi használat:	alulhasznosított korábbi telephely

A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. A TÖMB BEÉPÍTÉSÉNEK ISMERTETÉSE

A Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca – Teve utca által határolt tömb nagyobb része már megújult jellemzően F+6(7)+(2)TE szintes többalakos épületekkel. A beépítés javarésze lakóingatlan (Teve u. 31., Frangepán u. 22. és 24.), illetve lakás jellegű, tartós bérleteztetés formájában üzemeltetett apartmanház (Teve u. 33-41.- Metrodom, illetve Röppentyű u. – Frangepán u. – Divinus).

A Frangepán utca felől maradt meg egy gazdasági rendeltetésű telek, melyen az utcafronton és a telekbelsőben is egy-egy F+1 szintes épület áll, mely emlékeztet a tömbre néhány évvel ezelőtt általánosan jellemző gazdasági-szolgáltató, iroda és raktárépületekre.



Divinus apartmanház | Frangepán utca 28-32. = Röppentyű utca 32/a-c
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/>



Metrodom apartmanház | Teve utca 33-41. = Fáy utca 15.
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/>



Frangepán utca 22. és Frangepán utca 24.
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/>



Teve utca 31/a-b = Frangepán utca 20. • 2025. szeptemberi felvételek
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/>

Az épületek az utcafrontokon zársorúan csatlakoznak, udvarba benyúló szárnyakkal. A 27710 hrsz-ú beépítetlen saroktelek Röppentyű utcai szomszédságában a lakóépület P+F+8 emelet beépítésű, a párkánymagasság felett két visszahúzott épületszinttel. A Fáy utcai szomszéd lakóház P+F+7 emelet magasságú, egy visszahúzott szinttel. Mindkét szomszéd épület udvari szárnya erkélyes - loggiás homlokzattal fordul az építési telek felé.

A tömb összes új épülete lapostetős kialakítású, mélygarázsokban megoldott parkolással.

A 27710 hrsz-ú saroktelek a közelmúltban elvégzett bontások eredményeként üres, a jogerős építési engedély alapján itt kialakításra kerülő P+F+5+2TE szintes lakóépülettel a tömb beépítése „körbeér”.

2. A MAI FEJLESZTÉSI TELEK KIALAKULÁSA

A fejlesztési telek kialakulását az elmúlt negyed században követeik le a 2000-es, 2011-es, 2020-as és 2025-ös telekállományok (2023-as légifotón bemutatva), melyek alapján megállapítható, hogy

- a Fáy utca mentén már 25 évvel ezelőtt is a mai helyén volt a közterületi telekhatár, akkor még a két telekből állt a mai 27710 hrsz-ú ingatlan,

- a Röppentyű utca mentén később, de már 2011 előtt biztosan hátrahúzásra került, és a mai helyén volt a közterületi telekhatár.

A Fáy utca és a Röppentyű utca közterületének szélesítésére már több évtizedes távlatban sor került, a fizikai megvalósítás fokozatosan történt.

2000	2011
	
27710 és 27711 hrsz-ú ingatlanokból áll a mai telek. Mindkét telek homlokvonala a maival megegyező a Fáy utca felől, a kerítés és a sarkon álló épület egy része a közterületen áll. A 27711 hrsz-ú ingatlan Röppentyű utca felőli homlokvonala még nem egyezik a maival, a sarkon álló épület és a kerítés a közterületi telekhatáron áll.	A 27710 hrsz-ú telek változatlan. A 27711 hrsz-ú telek Röppentyű utca felőli cca. 5 méteres sávja le szabályozásra került, így a sarkon álló épület és a kerítés már a Röppentyű utca közterületén állt. (A rendelkezésre álló adatok alapján a Röppentyű utca felőli szabályozás végrehajtásának pontos ideje nem állapítható meg.)
2020	2025
	
Nincs változás 2015-ös állapotokhoz képest. (Csak a déli szomszédságban került sor telekösszevonásra.)	A 27710 és 27711 hrsz-ú telkek összevonásra kerültek, az összevont telek helyrajzi száma: 27710.

- telekhatár
- - - kerítés telekhatáron
- - - kerítés közterületen

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)
légifotó: 2023

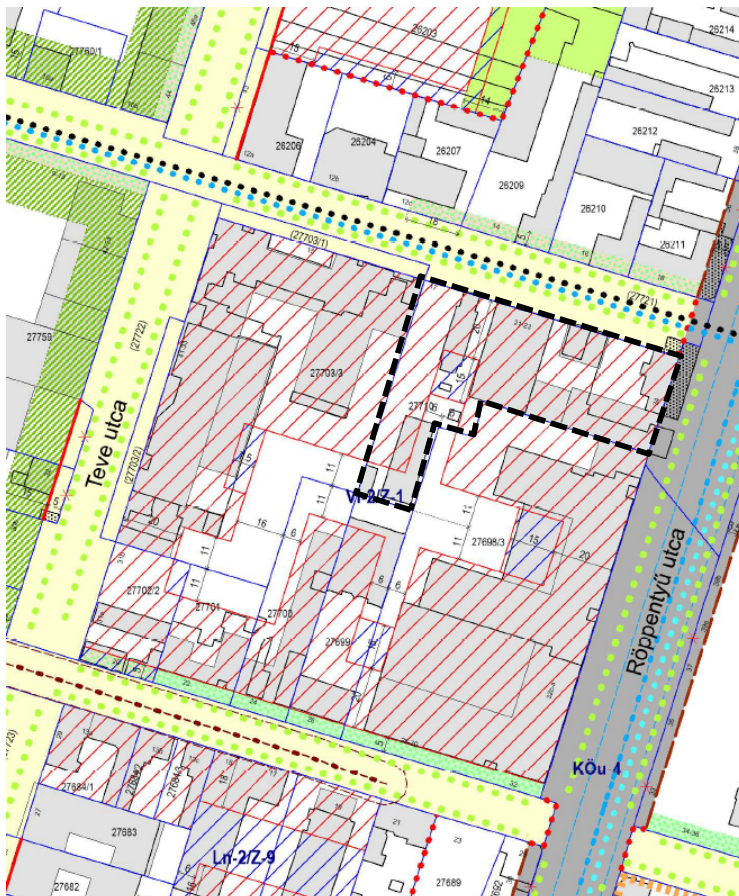
3. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

3.1. Hatályos Szabályozási terv

szabályozási terv

A területre a rajzi szabályozási elemeket a rendelet 1. melléklete rögzíti:

- jelmagyarázat
- építési övezet / övezet határa
 - építési övezet / övezet jele
 - méretezés
 - szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
 - előkert sáv / közhasználatú előkert sáv
 - építési hely terepszint felett is beépíthető része
 - építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
 - megtartandó / kiegészítendő fasor
 - nagyközépnomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete
 - ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)
 - kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
 - meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen
 - érintett ingatlan hrsz.: 27710



Szabályozási terv

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend.
KÉSZ – 1. melléklet

3.2. Építési övezet

VI-2/Z-1

Az építési övezetek és övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ 3. melléklete tartalmazza. A Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca – Teve utca által határolt tömb területén a **VI-2/Z-1** jelű intézményi típusú építési övezet került meghatározásra:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terezsint felett (%)	terezsint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
19	Vi-2/Z-1	Z	800	18	65	75 100 §	4,0 3,5L	1,5	30 25 §	párkánymagasság
24	Z - általános zártosorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártosorú keretes „A” típus o ZK-B - zártosorú keretes „B” típus o ZK-C - zártosorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártosorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
27	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
32	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 3. melléklet

3.3. Egyéb előírások

Egyéb előírások bemutatása nem indokolt, tekintettel arra, hogy KÉSZ módosítási javaslat nem szükséges és a telekre jogerős építési engedély van, mely értelemszerűen a KÉSZ-nek megfelel.

A JOGERŐS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ TERV BEMUTATÁSA – ELVÁRT VÉGÁLLAPOT

1. ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV RÖVID BEMUTATÁSA

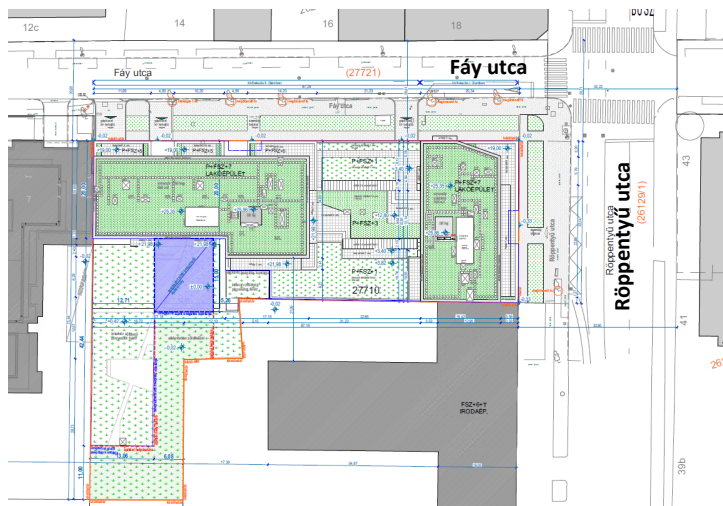
helyrajzi szám: 27710

telekterület: 3.774 m²

helyszínrajz

A Röppentyű utca és Fáy u. sarkán elhelyezkedő építési telekre keretes beépítés tervezett. A Röppentyű utcai és Fáy utcai F+5+2TE emeletes középfolyosós szárnyakat egy F+3 emelet magas északi oldalfolyosós „nyaktag” köti össze. A terepszint alatti beépítés a felmenő épületszárnyak kontúrján túl nyúlik a telekbelső irányába.

A LAMRO-TERV Kft. által készített építési engedélyezési tervdokumentáció építészeti része kerül röviden bemutatásra.



forrás: LAMRO-TERV Kft. építési engedélyezési tervdokumentáció

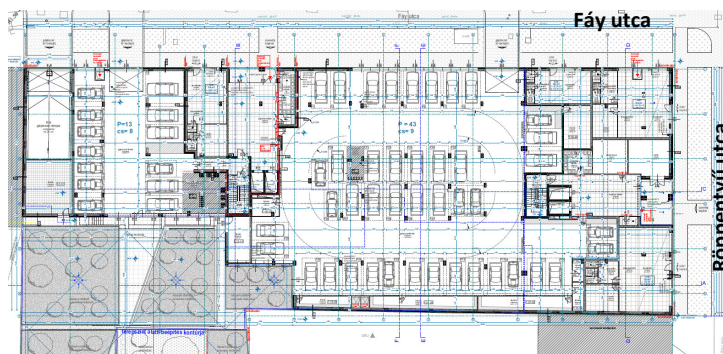
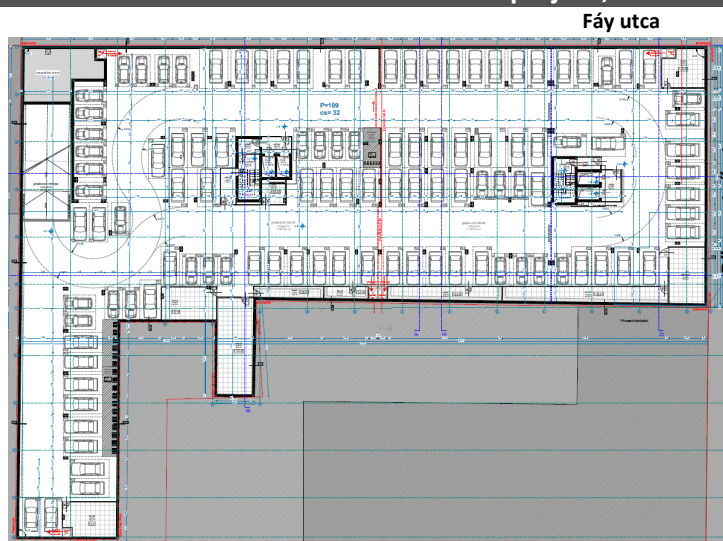
1.1. Alaprajzok, metszetek

pince

A pincszinten 109 db férőhelyes teremgarázs, lakásokhoz tartozó tárolók, valamint gépészeti helyiségek kaptak helyet. A teremgarázs a Fáy utca felől közelíthető meg, a telek nyugati sarkában kialakított gépjárműbehajtón keresztül. Mindkét épületszárny vertikális közlekedőmagja a pincszintről indul.

földszint

A földszinten két külön bejáratral egy-egy teremgarázs került kialakításra, mindkettő a Fáy utca felől közelíthető meg, önálló gépjárműbehajtókon, a Fáy utcai épületszárny vertikális közlekedőmagjától nyugatra eső teremgarázsban 13 db, a keletre eső teremgarázsban 43 db parkolóhely található. Épületszárnyanként egy-egy személybejárat van, az adott utca felőli megközelítéssel. Mindkét utca felől 2-2 db önálló üzlethelyiség is kialakításra került, külső megközelíthetőséggel. A további szükséges funkciók is elhelyezésre kerültek: hulladéktárolók, takarítószer raktár, kerékpár- és egyéb tárolók, gépészet.



1-3. emelet

Az 1-3. emeleteken Fáy utcai épületszárnyban szintenként 14 db, a Röppentyű utcai épületszárnyban az 1. emeleten 5 db lakás és az utca felé 5 db apartman, a 2-3. emeleten 10-10 db lakás került kialakításra.

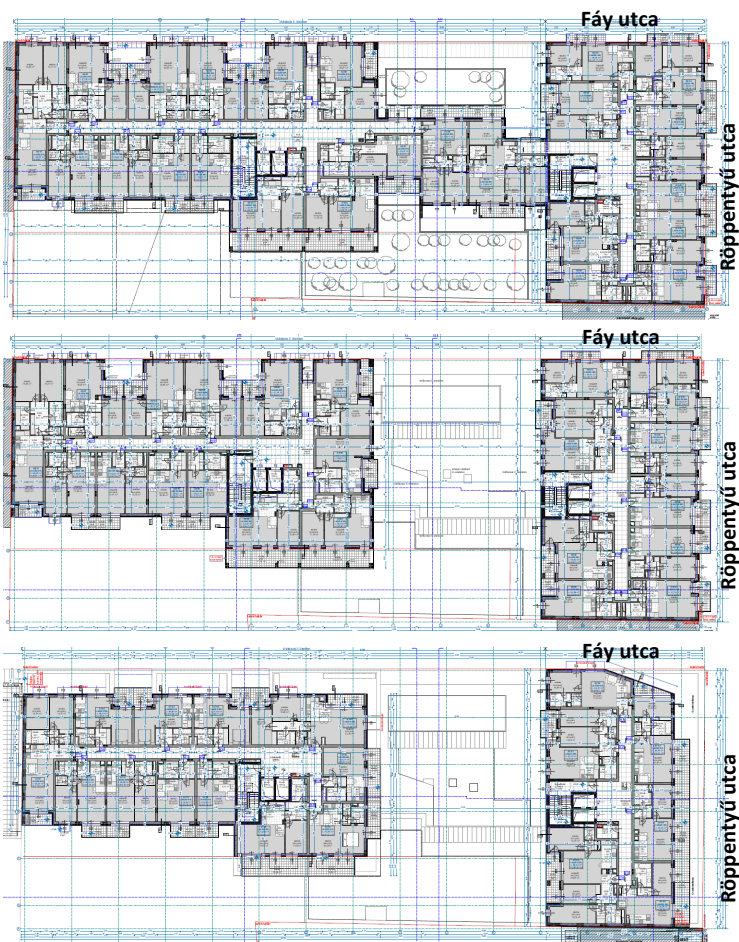
4-5. emelet

A 4-5. emeleteken a Fáy utcai épületszárnyban 13 db, a Röppentyű utcai épületszárnyban 9 db lakás került kialakításra szintenként. A 4. emeletről felfelé a két épületszárny nem ér össze, a Fáy utca felőli áttörésre lakáshomlokzatok fordulnak.

6-7. emelet

Az utcák felőli oldalon hátrahúzott emeleteken a Fáy utcai épületszárnyban 12 db, a Röppentyű utca felőli épületszárnyban 6 db lakás létesül szintenként.

A Fáy utcai front északi tájolásának kedvezőtlen adottságain igyekszik javítani a Fáy utca felőli épülettömeg felhasítása, mely saroklakások kialakítását teszi lehetővé, és a felhasításban az 1-3 emeleteken lévő alacsonyabb, északi oldalfolyósós összekötő épületrészben csak déli fekvésű lakások létesülnek.



forrás: LAMRO-TERV Kft. építési engedélyezési tervdokumentáció

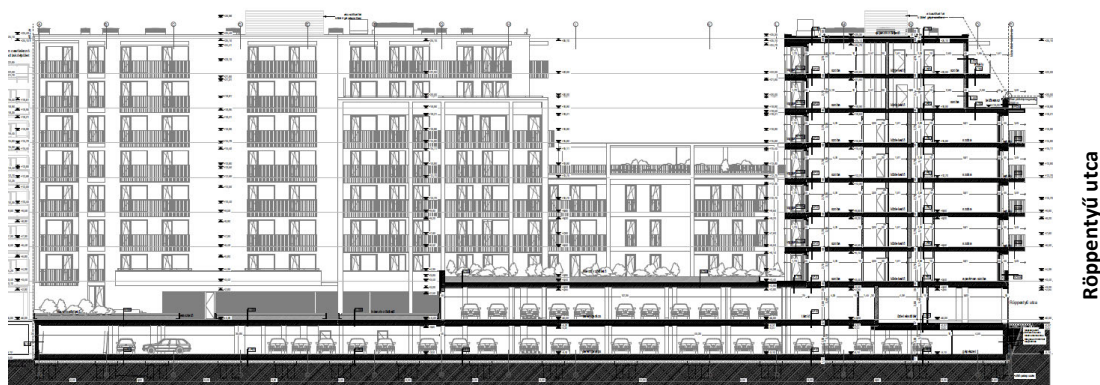


Fáy utca felőli homlokzat



Röppentyű utca felőli homlokzat

forrás: LAMRO-TERV Kft. építési engedélyezési tervdokumentáció



Metszet a Röppentyű utcai épületszárnynon át



Metszet a Fáy utcai épületszárnynon át

forrás: LAMRO-TERV Kft. építési engedélyezési tervdokumentáció

A beépítés főbb adatai A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 3.774 m². Az építési engedélyezési terv főbb beépítési adatait foglalja össze az alábbi táblázat.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
3.774 m ²	terepszint alatt	terepszint felett	általános	1,50	
hatályos Vi-2/Z-1	100 %	65 %	3,50	2,0	25%
beépítési terv	87,36%	64,92 %	3,17	1,22	25,25 %

forrás: LAMRO-TERV Kft.

további adatok A létesülő 165 db parkolóhely ki tudja szolgálni a 146 db lakást (lakásonként 1 db férőhely), a fennmaradó 19 db férőhely biztosítja az 5 db apartman és a 4 db üzlet árusítóttere alapján szükséges parkolóhelyeket.

lakások száma	apartmanok száma	lakások átlagos nettó alapterülete	parkolóhelyek száma	tárolók száma
146 db	5 db	50,45 m ²	165 db	93 db

forrás: LAMRO-TERV Kft.

Zöldfelületek A legkisebb kialakítandó zöldfelület 25%. Ezt az építési engedélyezési terv részben teljes értékű zöldfelülettel, részben zöldtetőkkel biztosítja. Az első és negyedik emeleti tetőteraszokon, valamint a földszint és a pince zárófödémén intenzív tetőkertek tervezettek.

Közművesítettség A terület teljesen közművesített. A tervezett új lakóépület számára a közműellátás teljes körűen biztosítható.

1.2. Látványtervek



Utcakép ...

... a Rőppentyű és Fáy utcák sarka felől



... a Fáy utca felől



Madártávlat ...

... a Fáy utca felől



... a belső udvar felől



Madártávlat ...

... a Rőppentyű és Fáy utcák sarka felől



... a Fáy utca felől



Összkép a Fáy utca felől

forrás: LAMRO-TERV Kft. építési engedélyezési tervdokumentáció

2. ELVÁRT VÉGÁLLAPOT

tervezett beépítés

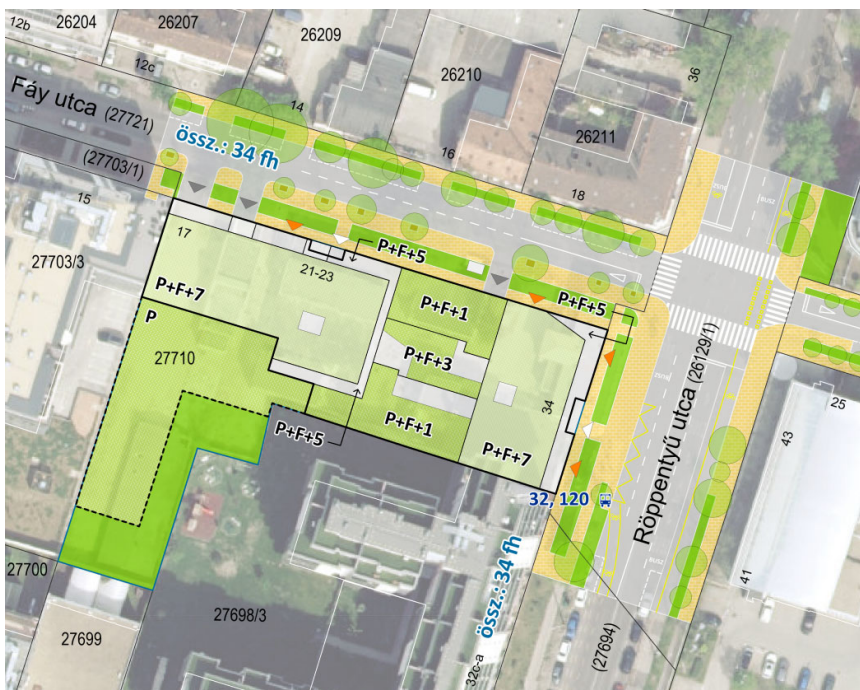
- felszín alatti / fölötti beépítés kontúrja
- beépítés egyes épületrészeinek szintszáma
- érintett ingatlan telekhatára és helyrajzi száma
- tető, tetőterasz / felülvilágító
- intenzív / extenzív zöldtető
- teljesértékű (aláépítetlen) zöldfelület
- térkő / aszfalt burkolat
- gyalogos / gépkocsis megközelítés
- dominánstól eltérő földszinti funkció bejárata

közterület

- térkő / aszfalt burkolat
- zöldfelület, zöldsáv / faverem
- egyedülálló fa, fasor
- tömb menti utcaszakasz közterületi parkolóférőhelyeinek összesített száma

tájékoztató elemek

- meglévő telekhatár és helyrajzi száma
- meglévő épületállomány



Elvart végállapot

forrás: saját ábra a LAMRO-TERV Kft. tervei alapján a <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/> honlap légifotójának felhasználásával

Fáy utca Röppentyű utca

A beépítésre kerülő saroktelek mindkét közterületi homlokvonala mentén az útpálya és a telekhatár közötti terület komplex megújítása szükséges a már kiépített utcaszakaszok folytatásaként. A műszaki paraméterek a TRSZ-ben szükséges pontosan meghatározni

A Fáy utca felől a térkőburkolatos járdasávban a fasor megőrzése és kiegészítése szükséges, a fák számára faverem alakítandó ki. (Az utcaszakasz nyugati felén párhuzamos térkő burkolatos parkolósáv került kiépítésre a járdán.) A tervezett környezetalkítás a Fáy utca kapcsolódó szakaszának meglévő közterületi parkolóférőhelyeire nincs hatással, így az utca Röppentyű és Teve utcák közé eső szakaszán továbbra is összesen 34 fh (párhuzamos felállású) parkolóállás biztosított.

Mindkét utcaszakaszon a zöldsáv szélességét célszerű a már kiépített utcaszakaszokon kialakított zöldsávhoz igazítani azzal a kiegészítéssel, hogy a földszinti bejáratok és üzletek megközelítésének biztosítására a homlokzati térfalak előtt célszerű egy végigfutó gyalogosburkolat biztosítása is.

A Röppentyű utca felől a buszmegállót figyelembe kell venni, ezért várhatóan az utcaszakasz déli részén lévő fasor itt nem folytatható, de vizsgálni kell, hogy a buszmegálló mögötti zöldsávban fák telepíthetők-e. A buszmegálló területbiztosítása okán a Röppentyű utca Fáy és Frangepán utcák közé eső szakaszán sem történik változás a meglévő 34 darab közterületi parkolóférőhely számában.

FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT

419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet

19.§ (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

Méptv.

92.§ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A közterületen lévő kerítés elbontása és a közterület használatának végállapotban való megszüntetése értelemszerűen nem a közfejlesztések része.

Lehetséges közfejlesztések:

- az útburkolat teljes felújítása a Teve utca és a Röppentyű utca közötti szakaszon,
- az érintett közterületi szakaszokon a közterületi telekhatár és az útpálya közötti terület (parkolósáv, zöldsáv, fasor, járdasáv, esetleges köztárgyak) komplex megújítása, vagy
- az ehhez szükséges költségek átvállalása,
- a közterület használat eddig elmaradt és jövőbeli – az építkezés idejére vonatkozó – díjának vállalása.