



Főépítész iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, Váci út 30-42., Komp u. 2., Zsilip u. 1. számú **70366 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 23/2018. (X.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Vi-1/2** a Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló intézményi, jellemzően zárt-sorú jellegű terület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

22. A Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló intézményi, jellemzően zárt-sorú jellegű terület (Vi-1/2)

30. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi,
 - b) szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) szállás,
 - e) egészségügyi,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szabadidős,
 - h) sport,
 - i) irodai,
 - j) igazgatási,
 - k) nem zavaró hatású gazdasági és
 - l) kutatási, fejlesztési
- rendeltetés helyezhető el.

(2) A telkek Váci úttól mért telekmélységének legalább 50,0 méternek kell lennie.

(3) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(4) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.

(5) Az építési övezet területén az építhető összes szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

(6) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

A Vi-1/2 építési övezet szabályozási határértékei:

2. melléklet

1. Intézményi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2				(%)	Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
4	Vi-1/2	5000	zárt sorú	60	9,0	16,0	35	60	2,35	1,0

2.) A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők:

- Az ingatlant a Váci út felől kötelező szabályozási előírás érinti. (Kötelező érvényű elemek)
- Az ingatlan területén szabályozási tervlap szerint kerületi helyi védelemre javasolt épületek vannak (Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya alapján). (Tájékoztató elemek)
- Az ingatlanon keresztül kelet-nyugat irányú javasolt gyalogos kapcsolat létesítését jelöli a szabályozási tervlap. (Tájékoztató elemek)
- Az ingatlanon a gyalogos kapcsolat mellett egy területrész közhasználatra történő átadását javasolja a terv. (Tájékoztató elemek)

Térképrészlet

a 23/2018. (X.3.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi szabályozási tervéből

1 melléklet: JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó mérték
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jel
- Köztérjelző övezeti
- Folyókák medrére és partja övezet (vfi)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉRTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Feltételek között szabályozási vonal
- Megszűntető jel
- Építési telken belüli védőterület
- Építési vonal
- Meghatározott előírással szabályozott építési vonal

EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Magasház elhelyezkedése kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Köztérjelző fasáv
- Megtartandó értékes faanyag
- Megtartandó értékes fás csoport, fásilom
- Telkek zöldfelületi fenntartandó része
- Biztosítandó gyalogos kapcsolat
- Duna-part városias jellegű sáv
- Duna-part természetvédelmi sáv
- Meglévő/tervezett kemping infrastruktúra
- Kétféle számú szakszabványos kapcsolat nem biztosított
- Vízvédelmi okokból tiltott parthasználat
- Természetvédelmi okokból tiltott parthasználat
- Köztérjelző személyhajó-kikötő számára fenntartott parthasználat
- Szabályozási terv területi hatálya

VÉDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) művelődési terület

- Művelődési terület
- Művelődési terület - köz- / állami tulajdonú javak művelődési területén

A terület egészére nyújtandó részletes helyi területi terv (Forrás: Országos Nemzeti Örökségtervezési és Szabványügyi Központ 2016. 07. 08.)

II. Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó övezete
- Tájvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület övezete
- Országos Erdőgazdálkodási Adattár szerint erdőterület
- Helyi jelentőségű védett természeti terület

III. Egyéb korlátozó tényezők

- Vízvédelmi terület (belsővízi)
- Vízvédelmi terület (hidrogénokai A/B)
- Nagyvízi meder területe
- Külsővízi alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó szomszédos terület (1998. évi 1. törvény alapján)
- Gyógyfürdői utak és közutak kulturális szakaszának védettsége (1998. évi 1. törvény alapján)
- Vasúti vonalak védettsége (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján)

IV. Kémiai korlátozások

- Nagyfeszültségű villamos energiát szállító vezeték biztonsági övezete
- Kémiai veszély
- 120 kV-os légvezeték villamos energiát szállító vezeték biztonsági övezete

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Védett természeti terület
- Kiemelt helyi védett terület (újpesti Örökségvédelmi Határozat alapján)
- Tervezési területi kivit. KÉSZ-ben meghatározott szabályozási vonal
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megújultság
- Javasolt biztonságos gyalogos kapcsolatot
- Közlekedési csomópontok javasolt
- A közlekedési csomópontok a városi engedélyeztetési határral azonosított
- Folyamlatosított szilvák
- Meglévő/tervezett hid mőtárgy
- Vízmeder kút
- Földvédelem (FCM Zrt. adatszolgáltatás 2016)
- Javasolt földvédelem
- Feltöltött terület
- Potenciálisan talajszennyezett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK - DÉSZ TERÜLETE

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó mérték
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jel
- Köztérjelző övezeti
- Folyókák medrére és partja övezet (vfi)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉRTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Feltételek között szabályozási vonal
- Megszűntető jel
- Építési telken belüli védőterület
- Építési vonal
- Meghatározott előírással szabályozott építési vonal

EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Magasház elhelyezkedése kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Köztérjelző fasáv
- Megtartandó értékes faanyag
- Megtartandó értékes fás csoport, fásilom
- Telkek zöldfelületi fenntartandó része
- Biztosítandó gyalogos kapcsolat
- Duna-part városias jellegű sáv
- Duna-part természetvédelmi sáv
- Meglévő/tervezett kemping infrastruktúra
- Kétféle számú szakszabványos kapcsolat nem biztosított
- Vízvédelmi okokból tiltott parthasználat
- Természetvédelmi okokból tiltott parthasználat
- Köztérjelző személyhajó-kikötő számára fenntartott parthasználat

VÉDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) művelődési terület

- Művelődési terület
- Művelődési terület - köz- / állami tulajdonú javak művelődési területén

A terület egészére nyújtandó részletes helyi területi terv (Forrás: Országos Nemzeti Örökségtervezési és Szabványügyi Központ 2016. 07. 08.)

II. Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó övezete
- Tájvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület övezete
- Országos Erdőgazdálkodási Adattár szerint erdőterület
- Helyi jelentőségű védett természeti terület

III. Egyéb korlátozó tényezők

- Vízvédelmi terület (belsővízi)
- Vízvédelmi terület (hidrogénokai A/B)
- Nagyvízi meder területe
- Külsővízi alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó szomszédos terület (1998. évi 1. törvény alapján)
- Gyógyfürdői utak és közutak kulturális szakaszának védettsége (1998. évi 1. törvény alapján)
- Vasúti vonalak védettsége (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján)

IV. Kémiai korlátozások

- Nagyfeszültségű villamos energiát szállító vezeték biztonsági övezete
- Kémiai veszély
- 120 kV-os légvezeték villamos energiát szállító vezeték biztonsági övezete

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Védett természeti terület
- Kiemelt helyi védett terület (újpesti Örökségvédelmi Határozat alapján)
- Tervezési területi kivit. KÉSZ-ben meghatározott szabályozási vonal
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megújultság
- Javasolt biztonságos gyalogos kapcsolatot
- Közlekedési csomópontok javasolt
- A közlekedési csomópontok a városi engedélyeztetési határral azonosított
- Folyamlatosított szilvák
- Meglévő/tervezett hid mőtárgy
- Vízmeder kút
- Földvédelem (FCM Zrt. adatszolgáltatás 2016)
- Javasolt földvédelem
- Feltöltött terület
- Potenciálisan talajszennyezett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

4.) Térképmásolat



5.) Légifotó (2024. március)



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 5. sz. mellékletében elővásárlási joggal érintett ingatlanként megjelölt, Budapest, IV. kerület, Váci út 30-42., Komp u. 2., Zsilip u. 1. számú, 70366 hrsz-ú ingatlan 16,45 m²-es 11/195596 hányaddal kapcsolatos, az Önkormányzat elővásárlási jogával kapcsolatban az alábbi főépítési szakmai állásfoglalást adom:

Főépítési szakmai szempontból az Újpesti Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlását tárgyi ingatlannal kapcsolatban nem tartom szükségesnek.

A KÉSZ-ben az elrendelés okaként feltüntetett településrendezési cél – a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása – fenntartását az ingatlan értékesítése harmadik fél részére nem akadályozza.

Budapest, 2025. november 11.


Mártonffy István
főépítész