



## Főépítész Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, Petőfi u. 29./A. számú **71676 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti laktótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak*

**Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:**

- **Vi-1/IV-2/1** a Vegyes területek: Intézményi terület

**A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:**

### **27. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

**37. § (1)** A Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
  - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - d) hitéleti rendeltetés,
  - e) sport, valamint
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.
- (3) Az építési övezetek területén nem szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik.
- (4) Az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
  - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény, valamint
  - e) zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(7) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az építési övezetek előírásai más-  
képp nem rendelkeznek – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-  
át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni,  
az alábbiak szerint:

- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
  - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.
- (8) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
- (9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

## 28. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

38. § A Vi-1/IV-2/1 és a Vi-1/IV-2/2 jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) lakórendeltetés is létesíthető és minden teljes 30 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás helyezhető el;
- b) az épületek pincés szintjén gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó, és az épület üzemeltetésével összefüggő tárolóhelyiségek helyezhetők el;
- c) az Árpád út mentén – a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével – a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni;
- d) két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető, úgy hogy mindkét épület zárt sorúan álljon;
- e) a hátsókert mérete a legnagyobb megengedett épületmagasság fele.

### A Vi-1/IV-2/1 építési övezet szabályozási határértékei:

5. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

| Vi                  | A<br>Beépítési mód | B<br>Telek pozíciója | C<br>Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | D<br>Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | E                                               |                  | F                                                                                     |                                      | G                  |      | H<br>Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |    |
|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|------|----------------------------------------|----|
|                     |                    |                      |                                                              |                                                              | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                                      | Épületmagasság (m) |      |                                        |    |
|                     |                    |                      |                                                              |                                                              | Terepszint felett                               | Terepszint alatt | általános (szmá)                                                                      | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min.               | max. |                                        |    |
| Építési övezet jele |                    |                      |                                                              |                                                              |                                                 |                  |                                                                                       |                                      |                    |      |                                        |    |
| 2.                  | Vi-1/IV-2/1        | zárt sorú            | közbenő                                                      | 800                                                          | 18                                              | 65               | 80 <sup>44</sup>                                                                      | 3.0                                  | 0.8                | 8.0  | 11.0                                   | 10 |

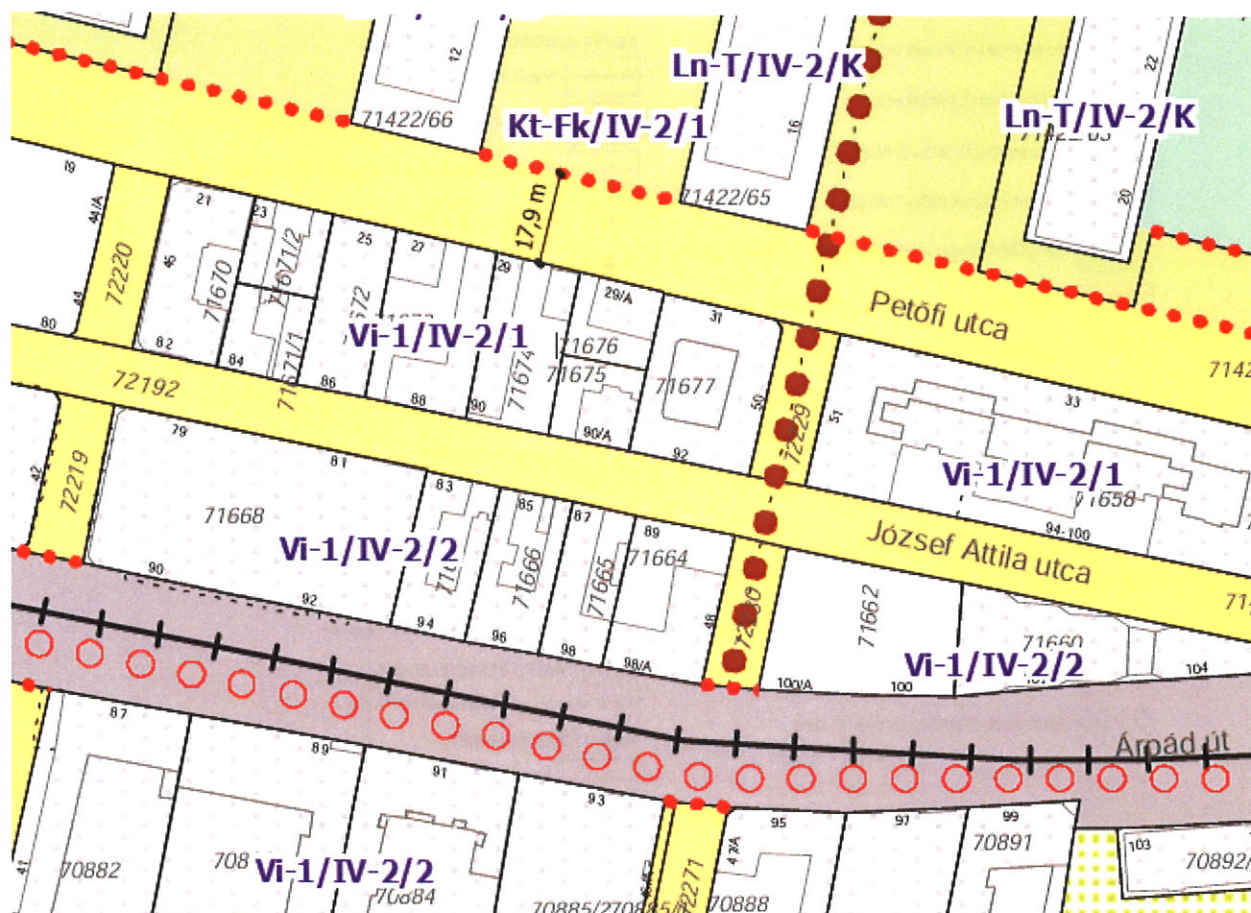
### 2.) A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők: nincs



### 3.) Szabályozási terv kivonat

#### Térképrészlet

a 33/2018.(XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből



## Térképrészlet

a 33/2018.(XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

|  |                                                       |
|--|-------------------------------------------------------|
|  | Szabályozási vonal                                    |
|  | Szabályozási szélesség                                |
|  | Építési övezet, övezet határa                         |
|  | Építési övezet, övezet jele                           |
|  | I. rendű főutak (KÖu-2/IV-2)                          |
|  | II. rendű főutak (KÖu-3/IV-2)                         |
|  | Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4/IV-2) |
|  | Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-2/1)     |
|  | Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)               |
|  | Közkertek területe (Kt-Zkk/IV-2, Zkp-Kk/IV-2)         |
|  | Fásított közterek területe (Kt-Fk/IV-2)               |
|  | Közparkok területe (Kt-Zkp/IV-2)                      |

#### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

##### Kötelező elemek

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal |
|  | Építési hely                                    |
|  | Építési hely kizárólag terepszint alatt         |
|  | Építési vonal                                   |
|  | A telek be nem építhető része                   |

##### Javasolt elemek

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Javasolt megszüntető jel |
|--|--------------------------|

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vasútvonal felszínen                                                                                                                                                       |
|  | Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - metró                                                                                                                           |
|  | Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - villamos                                                                                                                        |
|  | Megszűnő kötőtpályás közlekedés - villamos                                                                                                                                 |
|  | Gyalogos kapcsolat                                                                                                                                                         |
|  | Közterületi gyalogos - kerékpáros tengely                                                                                                                                  |
|  | Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala                                                                                                                     |
|  | Meglévő híd műtárgy                                                                                                                                                        |
|  | Tervezett aluljáró                                                                                                                                                         |
|  | Kizárólag P+R rendszerű parkolási létesítmény és hozzá funkcionálisan kapcsolódó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület határa a minimálisan biztosítandó kapacitással |
|  | Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter                                                                                      |
|  | Tervezett gyorsvasúti megálló                                                                                                                                              |

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Jelen szabályozási terv határa |
|--|--------------------------------|

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Kerülethatar                       |
|  | Telekhatár (2024 adatszolgáltatás) |
|  | Helyrajzi szám                     |
|  | Épület (2024 adatszolgáltatás)     |

## Térképrészlet

a 33/2018.(XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK





## Térképrészlet

a 33/2018.(XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

##### Örökségvédelem

-  Nyilvántartott régészeti lelőhely
-  Műemlék és telke
-  Műemléki környezet
-  Fővárosi helyi védett érték
-  Kerületi helyi védett érték

##### Műszaki infrastruktúra

-  Vasútvonalak védőtávolsága  
(253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet alapján)

##### Környezetvédelem

-  Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és  
veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

#### TERVI ELEMOK

-  Elővásárlási joggal érintett terület és sorszáma
-  Jelentős mértékben átépítésre kerülő terület és sorszáma
-  Meglévő/tervezett gyorsvasúti vonal  
térköz alatti szakaszának védelmi zónája
-  Parkolás városközponti területe
-  Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

-  Magasvezetésű távhő gerincvezeték
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Mikrohullámú összeköttetés  
magassági korlátozása
-  Megtartásra javasolt építmény telke
-  Meglévő híd műtárgy
-  Vasútvonal felszínen
-  Jelen szabályozási terv határa

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Kerülethatár
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Épület

## 4.) Térképmásolat





## 5.) Légifotó (2024. március)

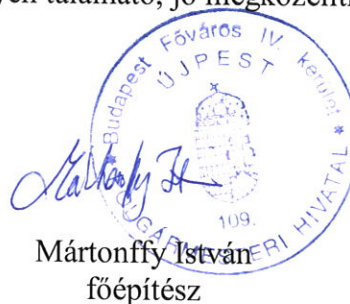


## 6.) Főépítési szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 7. sz. melléklete alapján a Budapest IV. kerület, Petőfi u. 29/A. számú, 71676 hrsz-ú ingatlan önkormányzati elővásárlási joggal nem érintett Az önkormányzati telken 1 db magántulajdonban lévő lakóház van. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 71676/0/A lakóház mindenkori tulajdonosát illető földhasználati jog van bejegyezve a 71676 hrsz-ú ingatlanra, ami miatt elővásárlási joggal rendelkezik az Önkormányzat.

Az ingatlan városközponti elhelyezkedésű, frekvenciált helyen található, jó megközelíthetőséggel rendelkezik.

Budapest, 2026. február 24.

  
Mártonffy István  
főépítész