



Főépítész iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, Árpád út 30.(= Berzeviczky Gergely u. 2.) számú, **70334 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 18/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) előírásai vonatkoznak

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Vt-M/IV-3/2 - Mellékközpont terület**

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

22. Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3)

30. § (1) A Vt-M/IV-3 jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- e) szálláshely, vendéglátás,
- f) sport, valamint
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F)
- h) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- i) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(1) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –

- 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

d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) 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.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén új épület létesítése esetén

a) a földszinten új lakó rendeltetés nem létesíthető;

b) lakás emeleti padlószint magassága – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legalább +3,50 m felett lehet.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 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.

(7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(3) A Vt-M/IV-3/2 jelű építési övezetben

a) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkció helyezhető el, lakás céljára helyiségeket kialakítani, vagy ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;

b) az épületek pinceszintjén csak gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el;

c) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki.

A Vt-M/IV-3/2 építési övezet szabályozási határértékei:

2. Mellékközpont terület

Vt-M	Beépítési mód	B		C		D				E				F		G	
		Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=E, párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
		K*	S**	K*	S**	Terepszint felett		Terepszint alatt		Általános (szmá)		Parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
3.	Vt-M/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800 1000	18,0	20,0	65	80	80	80	3,5	4,0	1,5	2,0	P=11,0	P=14,5	25	20

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

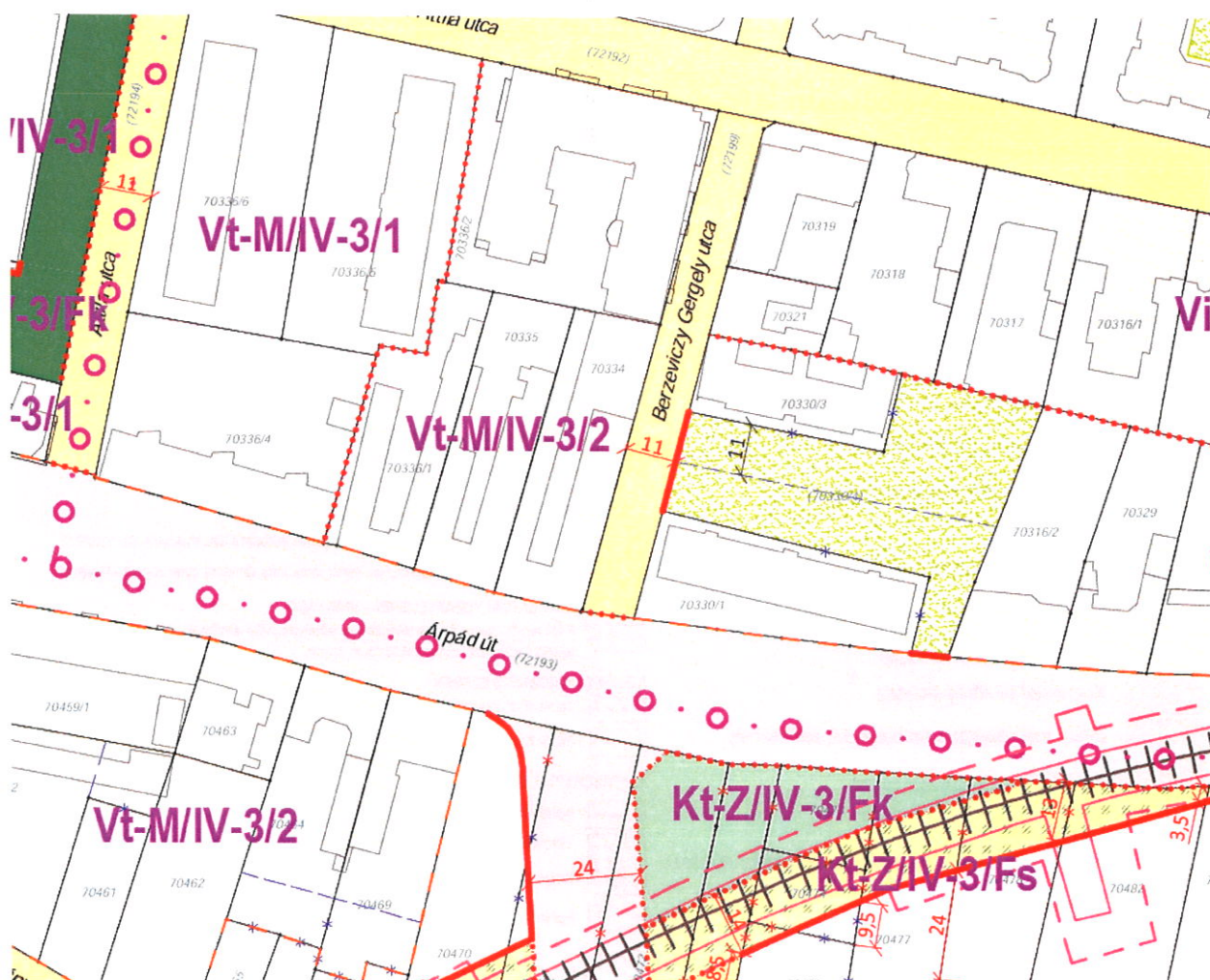
- elővásárlási joggal érintett telek és területe KÉSZ 7. melléklet 48. sora alapján
- megtartásra javasolt épület a KÉSZ 6. melléklet 1. sora alapján

3.) Szabályozási terv kivonat

Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városcsözpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városházaközpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-2/IV-3)
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-3)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-3/1)
	Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-3/2)
	Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)
	Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
	Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
	Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk)
	Fásított sétány (Kt-Z/IV-3/Fs)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Kötelező megszüntető jel
	Építési hely
	Építési hely terepszint alatt
	Közterület feletti épületrész
	Eltérő magassággal szabályozott építési hely
	A telek be nem építhető része
	Építési vonal
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Meghatározott méret

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Javasolt gyalogút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
	Kötőpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
	Kötőpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
	Meglévő vasútvonal felszínén

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
--	--

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozás határa
	Metró felszín alatti műtárgy

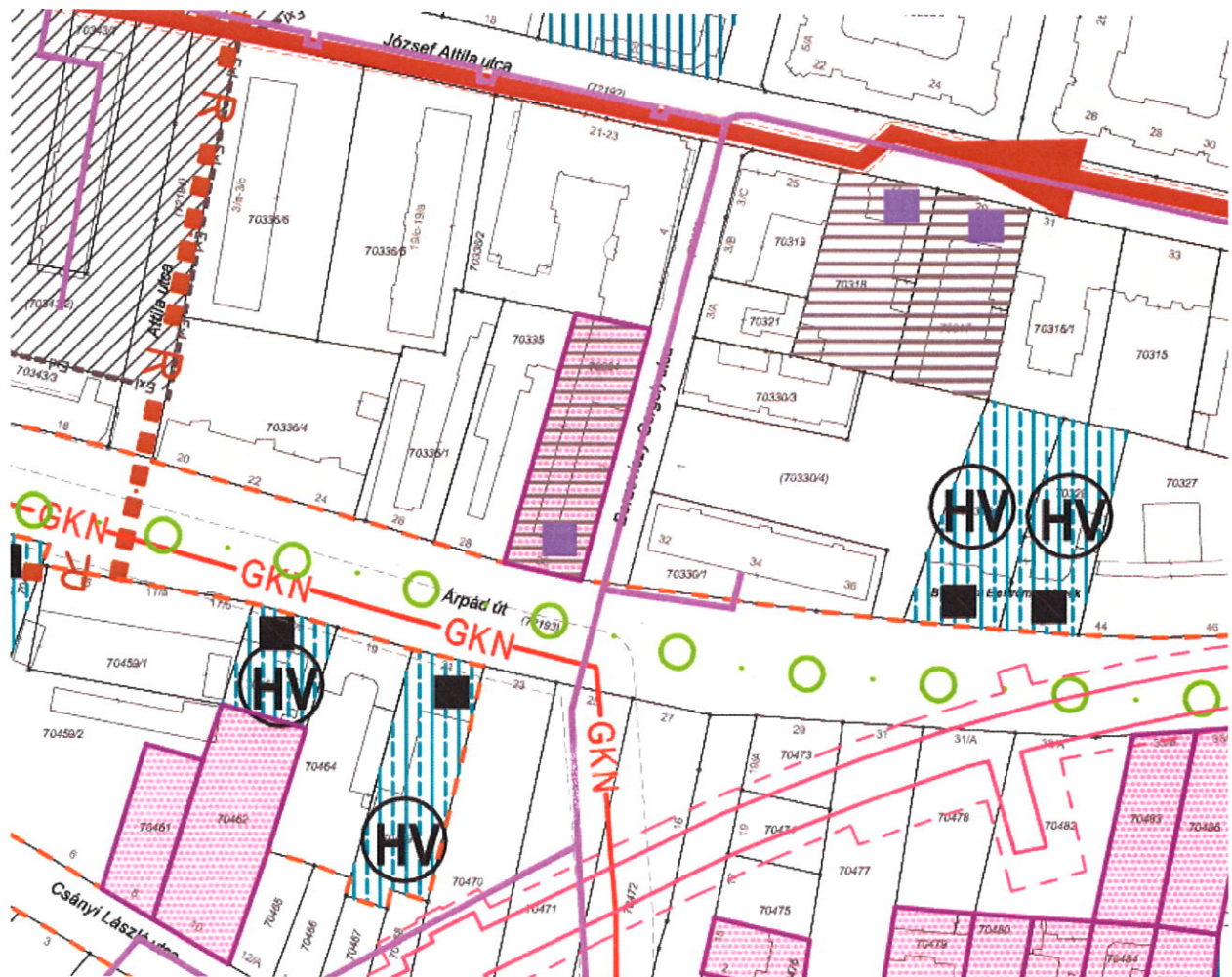
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatár
	Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
	Helyrajzi szám
	Épület (2024 adatszolgáltatás)

Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városcsözpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

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



Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városcsúzpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Műemlék jelke
-  Műemlék környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
-  Régészeti lelőhely határa/területe
-  Régészeti érdekű terület

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Kerületi helyi védett érték
-  Fővárosi helyi védett érték

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (a teljes tervezési terület)
-  Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
-  Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
-  Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyátmérőjű vízvezeték és védőtávolsága
-  Egyszerű rendszerű főgyűjtő-csatorna biztonsági övezettel
-  132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
-  Hírközlési antenna
-  Meglévő távhő vezeték felszín alatt

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Elővásárlási joggal érintett telek határa és területe

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
-  Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

-  Jelen szabályozási terv határa
-  6. melléklet szerinti ingatlanok
-  Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti műtárgya és térszín alatti szakaszának védelmi zónája (BKV adatszolgáltatás)
-  Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT szerinti)

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Kerülethatár
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám

4.) Térképmásolat



5.) Légi fotó (2024. március)



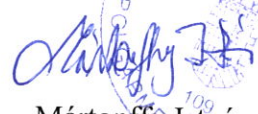
6.) Főépítési szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 7. sz. mellékletének 48. pontja alapján elővásárlási joggal érintett ingatlanként megjelölt, Budapest, IV. kerület Árpád út 30.(= Berzeviczky Gergely u. 2.), 70334 hrsz-ú ingatlanon a 70334/0/A/6 hrsz-ú, földszint 4. szám alatti 76 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan a hozzá tartozó 1072/10000 eszmei 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 – településkép megóvása – fenntartását az ingatlan értékesítése harmadik fél részére nem akadályozza.

Budapest, 2026. 03. 05.


Mártonffy István
főépítész

