



Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, **Venetianer utca 9. számú, 70221 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-H/IV-3/2 – Kiemelt jelentőségű helyi központ terület**

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

23. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3)

„32. § (1) A **Vt-H jelű** építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) * Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a helyi központi területen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) egyéb lakó rendeltetés.

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

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- c) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

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

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop helyezhető el.

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

33. § * (1) A **Vt-H jelű** építési övezetekben meglévő zártudvaros beépítés esetén az udvar lefedése megengedett, de kizárólag abban az esetben, ha

- a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található, illetve a meglévő értékes növényzet megfelelő védelme biztosított,

b) a lefedés az érintett helyiségek használatát nem korlátozza, illetve biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak.

(2) Az udvar lefedésére földszint felett kizárólag legalább 75%-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel kerülhet sor, és csak abban az esetben, ha a földszinten nincs lakófunkció.

(3) A (2) bekezdés szerinti tetőkert kialakításával együtt gondoskodni kell az annak fenntartását biztosító kiegészítő berendezések (locsoló-hálózat, illetve vízelvezetés) megvalósításáról is

(4) Több szintet lefedő udvar csak üvegtető-s megoldással

a) intézményi funkció esetén zártan,

b) lakófunkció esetén átszellőztetett módon létesíthető.

(5) Az udvar lefedése nem számítandó bele a beépítés mértékébe, illetve a szintterületi mutató értékébe, ha az udvar teljes területe a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott terület rész.

(6) Udvar üvegtetővel történő lefedése esetén a telekre előírt kötelező zöldfelület legkisebb mértékét nem kell érvényesíteni.

34. § (1) Új beépítés esetén az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad.

(2) Új épület létesítése esetén az épület(ek) pinceszintjén csak gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.

(3) Új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének

a) a Kt-E/IV-3/Bt és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50%-át

b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-át

portálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

35. § (1) 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.

(2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(6) A Vt-H/IV-3/1, Vt-H/IV-3/2 és Vt-H/IV-3/6 jelű építési övezetek területén

a) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;

b) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

ba) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

bb) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

bc) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

c) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;

d) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;

e) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve (csatlakozás) kell megvalósítani;

f) önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;

g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;

h) Az övezetben a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 3000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.”

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

3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület

Vt-H Építési övezet jele	A	B		C		D				E				F		G	
	Beépítési mód	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 parkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
		K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
9. Vt-H/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	50	75	75	80	2,0	2,5	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20

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

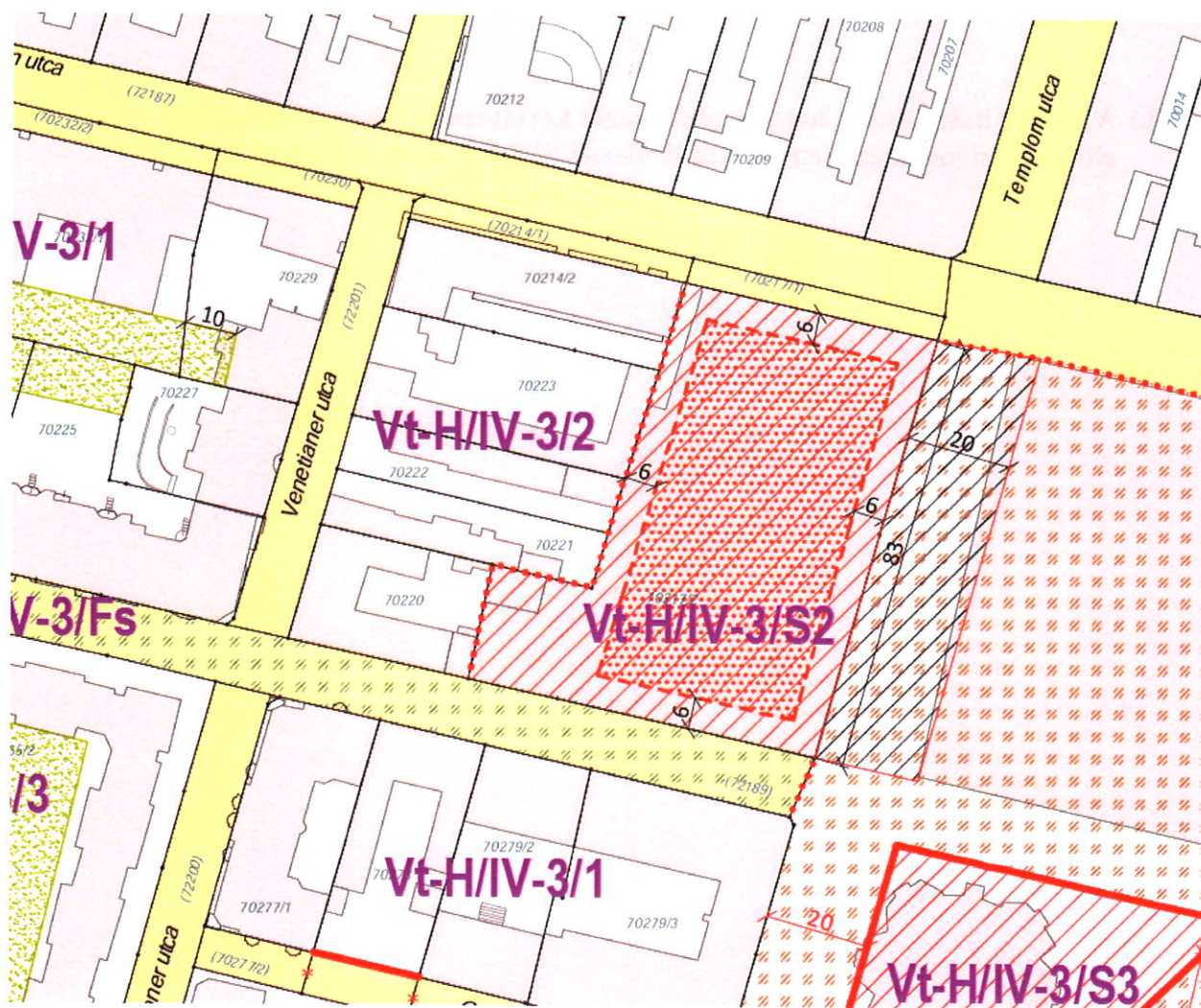
- elővásárlási joggal érintett telek és területe KÉSZ 7. melléklet 39. sora alapján

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 Városközpont 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
	Kötőtpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
	Kötőtpályás 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

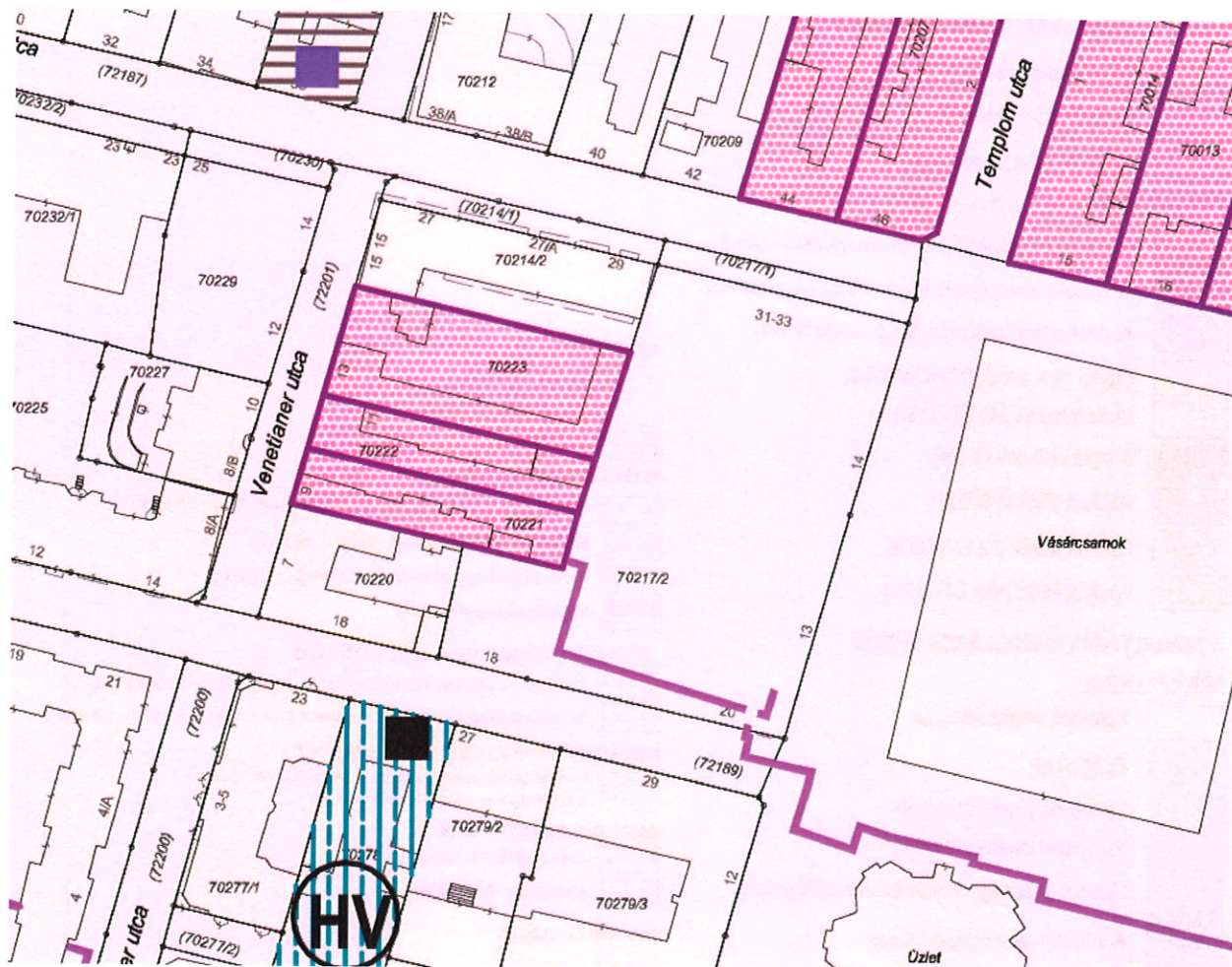
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

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

Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városcsopont 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 Városház központ városzerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Műemlék telke
-  Műemléki 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)
-  Nagyvíz mederkezelési terv által érintett terület
-  Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
-  Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyátmérőjű vízvezeték és védőtávolsága
-  Egyesített 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 ELEMÉK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
-  Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

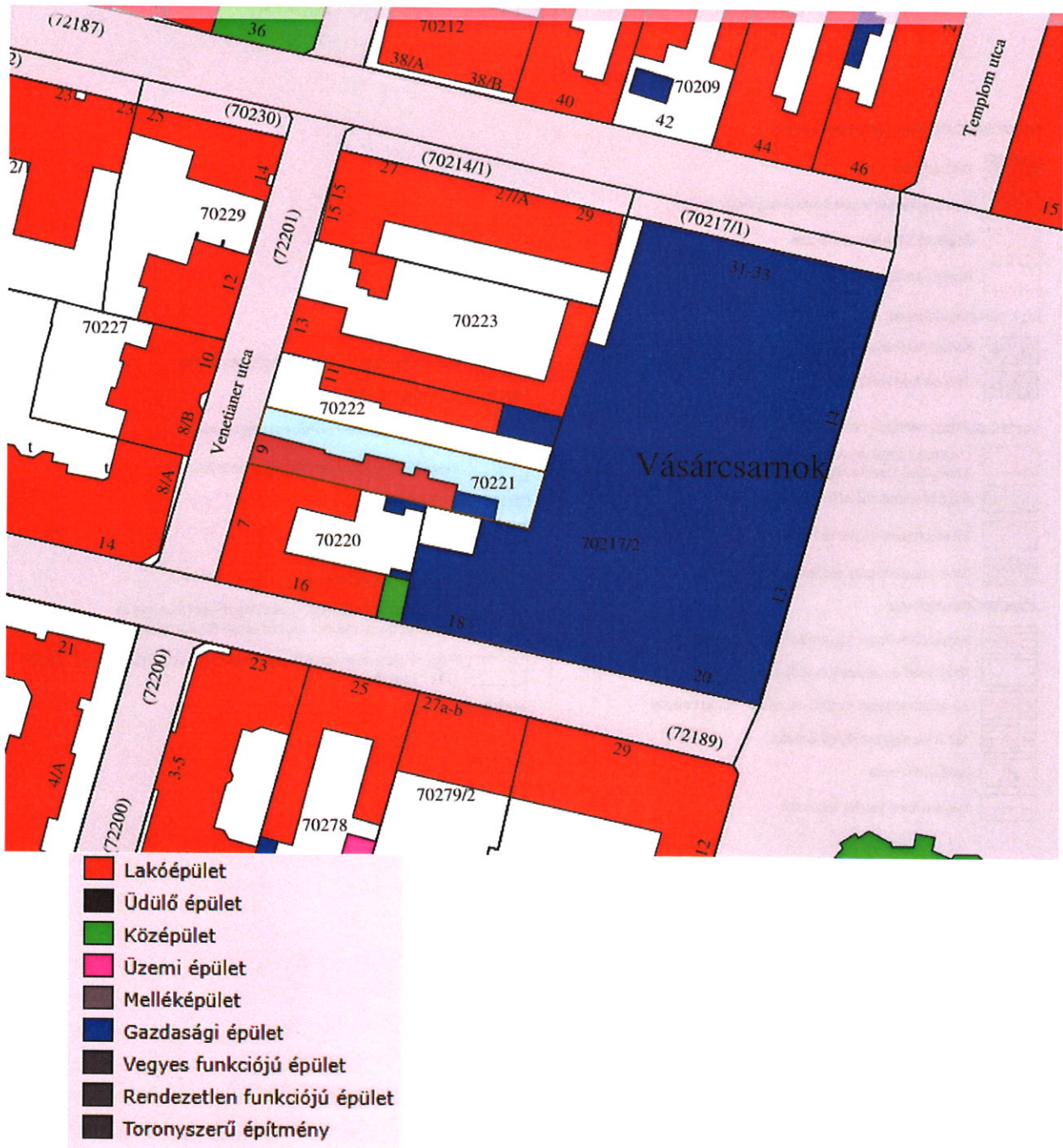
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  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)

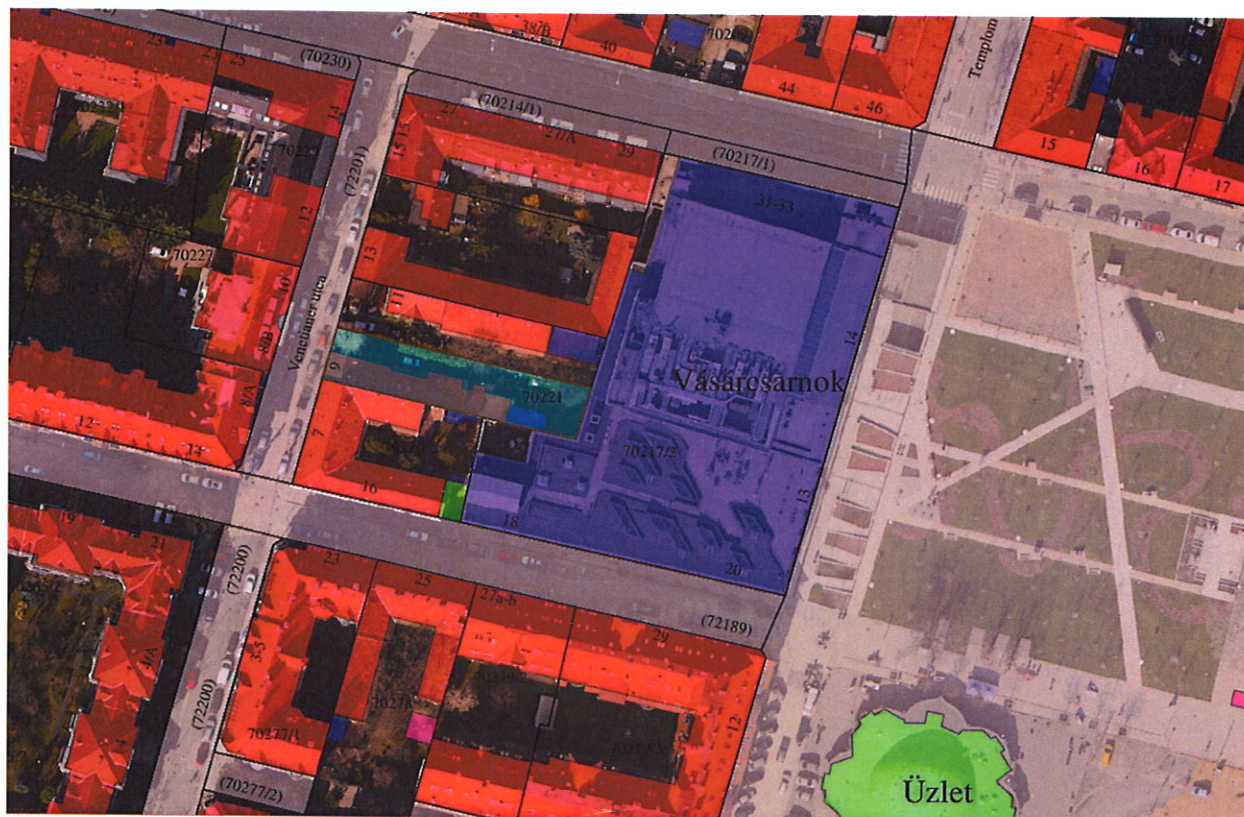
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Kerülethatar
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám

4.) Térképmásolat



5.) Légifotó (2024. március)



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 7. sz. mellékletének 39. pontja alapján elővásárlási joggal érintett ingatlanként megjelölt, Budapest, IV. kerület Venetianer utca 9., 70221 hrsz-ú osztatlan közös ingatlanon lévő, 6/14-ed arányú tulajdoni hányaddal (a becsatolt adásvételi szerződésben hivatkozott megosztási vázrajz szerinti 1. számú, 67 m² alapterületű lakás és hozzátartozó egységek) kapcsolatos, az Önkormányzat elővásárlási jogával kapcsolatban az alábbi főépítési szakmai állásfoglalást adom:

Városfejlesztési szempontból az elővásárlási jog gyakorlását nem tartom szükségesnek, a végleges döntést a vagyongazdálkodási állásfoglalás mérlegelése alapján célszerű meghozni.

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

Budapest, 2026. 03. 12.


Mártonffy István
főépítész



