



## Főépítészeti Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, Lorántffy Zsuzsanna u. 24.(=Aradi u. 22.) számú **70495 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest Városcsokszint városrendezési 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:**

- **Vi-1/IV-3/2** Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

### A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

#### 24. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

37. § (1) A Vi építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

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

- iroda,
  - kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
  - kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - hitéleti rendeltetés,
  - sport, valamint
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  - a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
  - nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) Az építési övezetek területén
- nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés,
  - ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetés,
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási rendeltetés, nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - hulladék-tartály-tároló,
  - kerti építmény, valamint
  - zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(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.

## 25. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3)

38. § (1) A Vi-1/IV-3 jelű építési övezetek területén

- a) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
- b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

39. § (1) A Vi-1/IV-3/1 és Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetek telkein új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy

- a) a Kt-Z/IV-3/Fk és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50%-án
- b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezhetősége, valamint iroda és közintézmény célú hasznosítása biztosított legyen.

## A Vi-1/IV-3/2 építési övezet szabályozási határértékei:

### 4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

VI-1	A		B		C		D				E				F		G	
	Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				Beépítési magasság (m) (épület=E, párkány=P, épület legmagasabb pontja=ÉLP)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
	Építési övezet jele		K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
2.	VI-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,5	4,0	1,25	1,5	P=11,0	P=14,5	20	10

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról /TÉKA/ vonatkozó előírásai:

„43. A telek beépítésének feltételei

44. §

(4) \* Az építésügyi hatósági eljárásban rendezettnek minősül a telek, ha

- a) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven szabályozási vonallal nem érintett telek,
- b) a szabályozási tervben megállapított, tervezettként jelölt kötelező szabályozási vonal figyelembevételével kialakított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telek,
- c) az eljárás tárgya lakó- vagy üdülőépület, illetve a hozzá kapcsolódó melléképület építése, bővítése és a telket kizárólag út célját szolgáló szabályozási vonal érinti, vagy
- d) a Méptv. 196. § (3) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

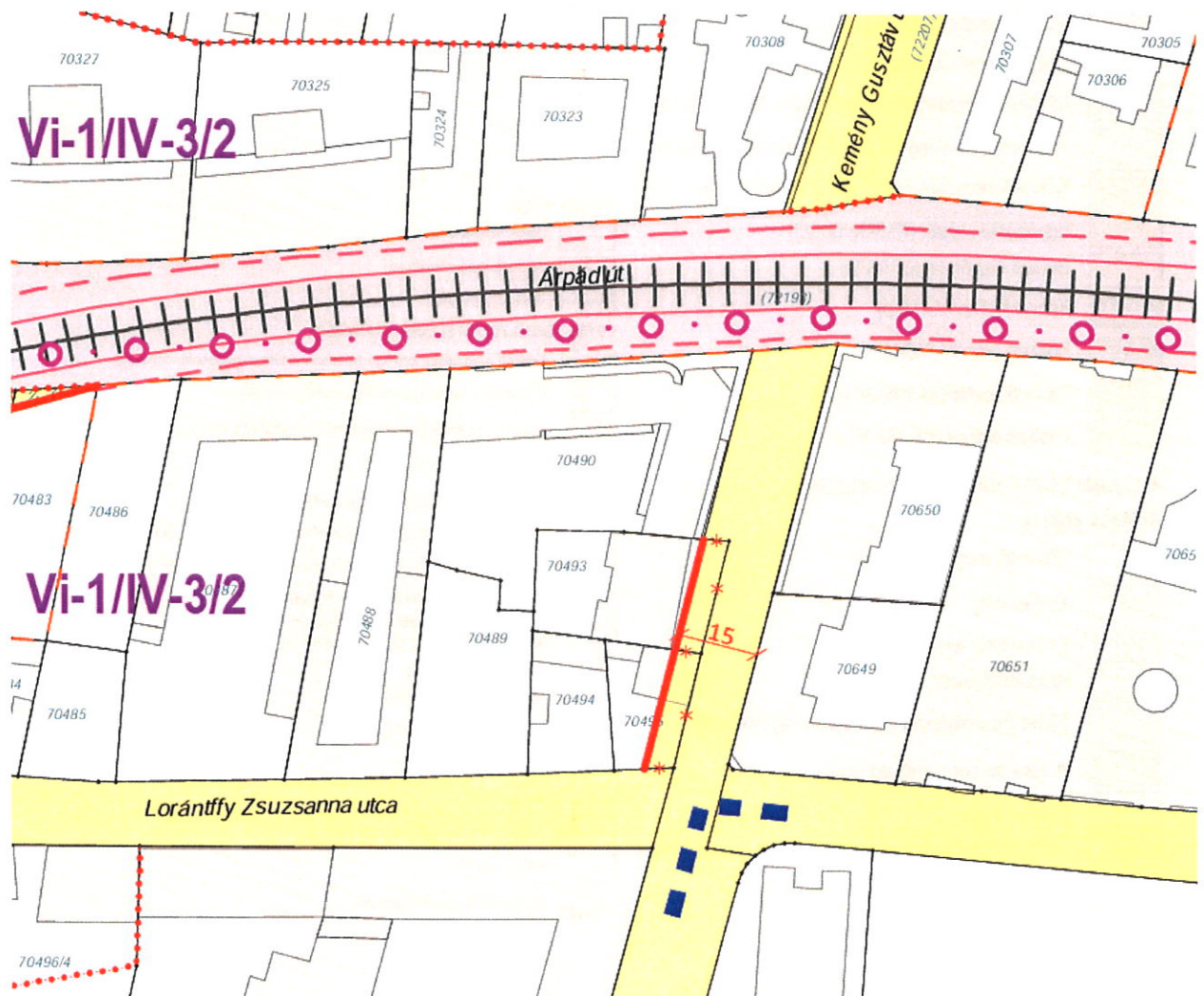
(5) \* Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be.”

### 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 ELEMÉK



## Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
3. számú, Újpest Városcsúcs városstruktúrái 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 felszínen

##### 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

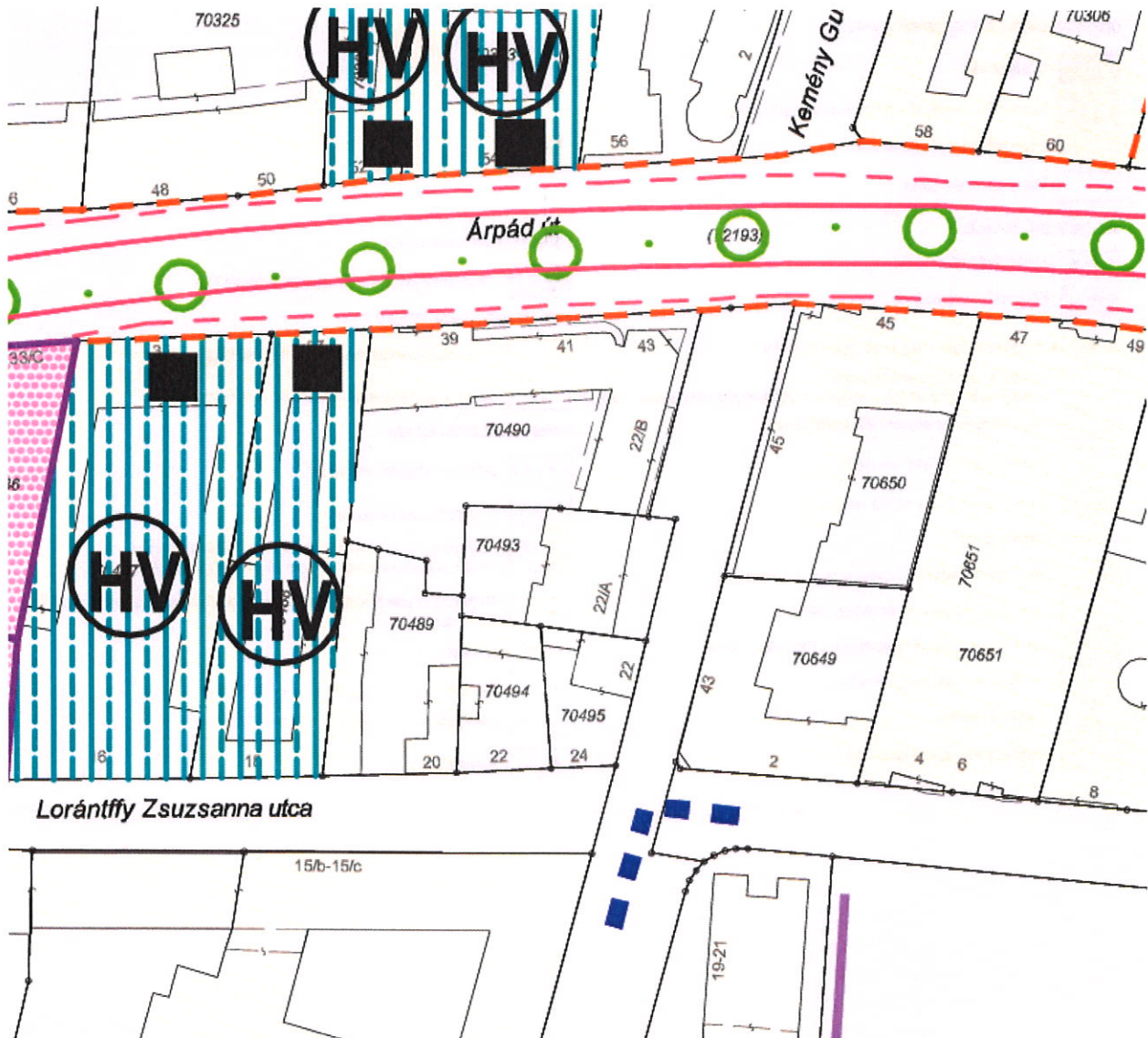
##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	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 Városközpont városszerkezeti 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 érdeklő 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)



Nagyvízl mederkezelési terv által érintett terület



Fakadóvízzel veszélyeztetett terület



Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

#### KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI



Nagyközépnomású gázvezetékek 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 ELEMEEK



Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor



Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK



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 ELEMEEK



Kerülethatár

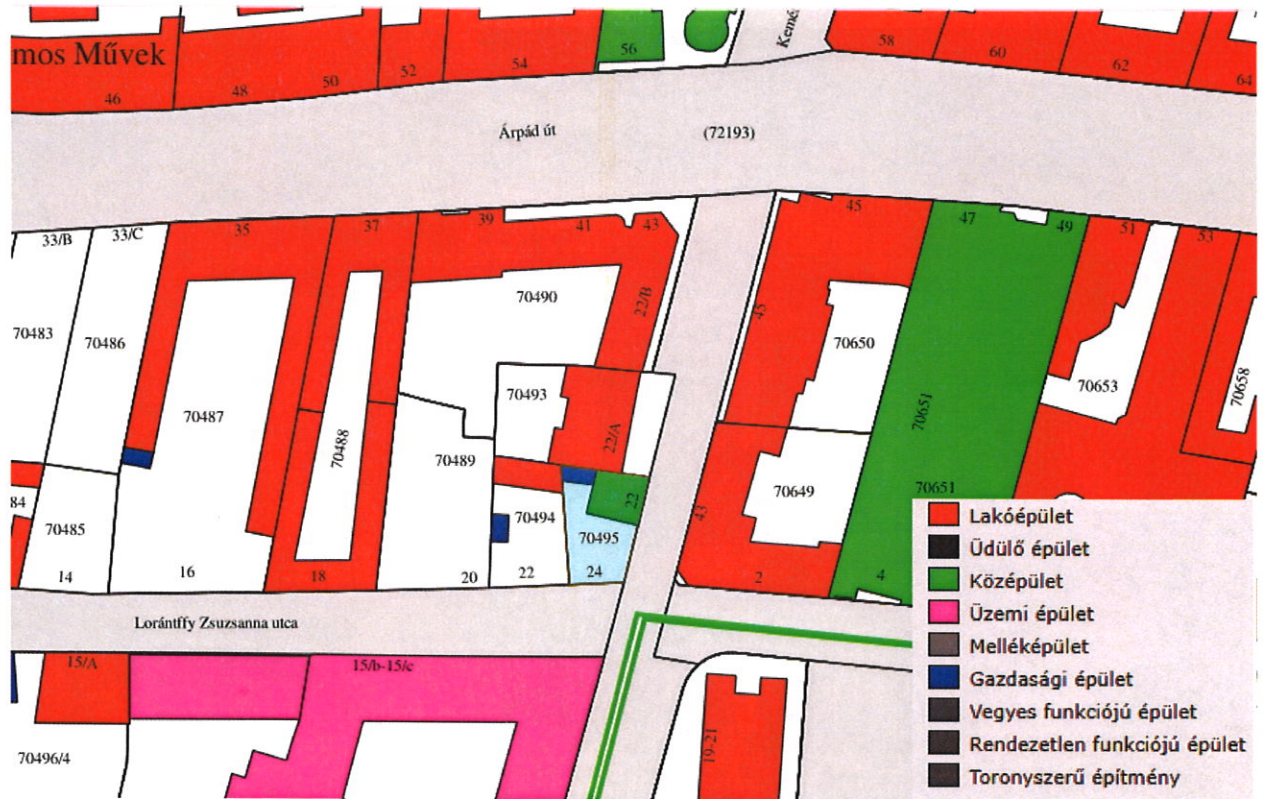


Telekhatár

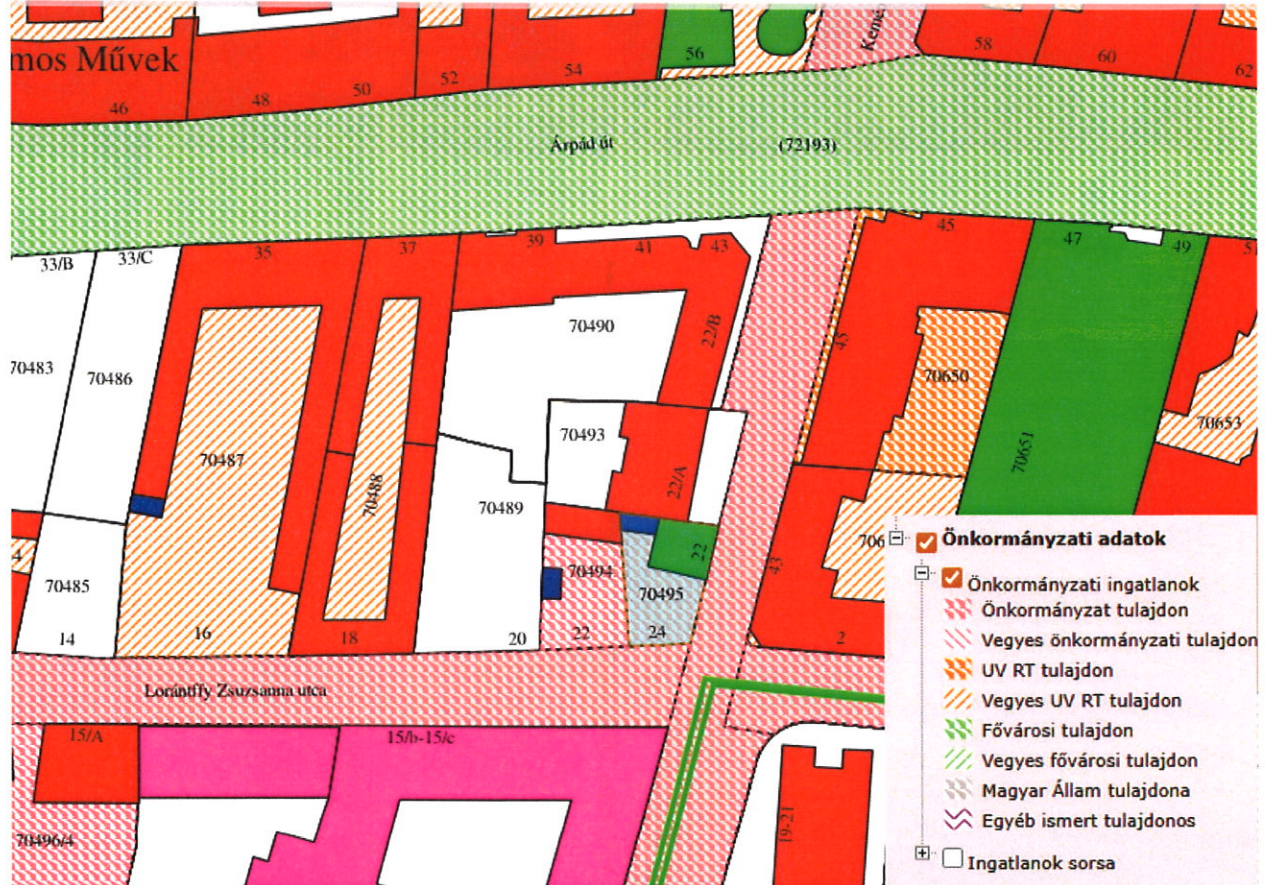


75085 Helyrajzi szám

#### 4.) P.mapper Hivatali adatbázis: Épületek



#### 5.) P.mapper Hivatali adatbázis: Tulajdoni viszonyok



## 6.) Légi fotó (2024. március)



## 7.) Főépítési szakmai tájékoztatás

A Budapest, IV. kerület, Lorántffy Zsuzsanna u. 24.(=Aradi u. 22.) számú 70495 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban az alábbi főépítési szakmai tájékoztatást adom:

1. A 70495 helyrajzi számú ingatlan a Vi-1/IV-3/2 (Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület) építési övezetbe tartozik, amelyben a földszint kivételével lakófunkció is megengedett. Az ingatlanon a hatályos szabályozási paraméterek szerint a megengedett beépíthetőség legfeljebb 80%, a megengedett párkánymagasság min. 11,0 m – max. 14,5 m.
2. Az ingatlant szabályozási vonal érinti, amely az egész telken, és így az épületen keresztül is leszabályozza a tervezett útszélesítéshez szükséges területet.
3. A TÉKA 44.§ (280/2024.(IX.30) Korm. rend.) előírása alapján, abban az esetben, ha lakóépület épül, a szabályozási vonal szerinti telekalakítást nem kell végrehajtani. Nem lakóépület esetén a szabályozást végre kell hajtani. Építés esetén a szabályozási vonal által meghatározott közterület részére leadandó telek területét nem lehet figyelembe venni a beépítési % számításánál.
4. A telek (hrsz: 70495 hrsz) tulajdoni lapon szereplők szerinti területe: 331 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett/beépített terület. A Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonában van (Gróf Károlyi István birtok), földhasználati joggal terhelt.
5. Az épület (hrsz:70495/0/A) tulajdoni lapon szereplők szerinti területe: 117 m<sup>2</sup>, az épület fő rendeltetés szerinti jellege: földhasználati jog alapján létesült épület, jogi jellege: önálló építmény tartós földhasználati jog alapján. Magántulajdonban van. Információink alapján lakásként használják, de a tulajdoni lapon önálló építményként, a P.mapper hivatali adatbázis szerint zöld színnel jelölt középületként szerepel.
6. A 70494 hrsz-ú szomszédos ingatlan telke a Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonában van (Gróf Károlyi István birtok), földhasználati joggal terhelt, információink szerint a felépítmények magántulajdonban vannak.
7. Az ingatlan kedvező városközponti elhelyezkedésű, frekventált helyen található.
8. A nyilvántartásunk szerint építési tevékenységgel kapcsolatban az elmúlt 5 évben semmilyen kérelemmel nem fordultak a Főépítési Irodához.

Budapest, 2026. április 2.

  
Mártonffy István  
főépítész



