



POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Tárgy:	Budapest IV. kerület, Munkásotthon utca 33-39., 70897/2 hrsz. ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Vesztérgál Beatrix
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/125
Ügyirat száma:	KP/36032-2/2026
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	-

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Munkásotthon utca 33-39. számú, 70897/2 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 33/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Ln-T/IV-2/14** Nagyvárosias teleszerű lakóterület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

26. § (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület – a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetésekén túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A lakóterületi építési övezetek területén

a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,

b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

(4) Lakóterületen kizárólag a KÖu jelű övezetek menti teleksorban helyezhető el 1000 m² -t meghaladó, de legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(5) Vegyes rendeltetésű épületben kereskedelmi rendeltetést elhelyezni, vagy ilyen célra helyiséget átalakítani csak az épület földszintjén lehet.

(6) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(7) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

27. § (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkoló szám esetén a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználat céljára átadott területről közvetlenül megközelíthetők legyenek.

(2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

23. Nagyvárosias telepszerű lakóterületek előírásai (Ln-T)

28. § (1) Az Ln-T/IV–2 jelű építési övezetek területe a telepszerűen kialakított lakóterületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – lakóépületben kiskereskedelmi és vendéglátási rendeltetésű egység csak az épület közterületi bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.

(3) Melléképület nem helyezhető el.

(4) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni – az intézmények kertjeinek kivételével – nem lehet.

(5) Az épületek alatti árkádok közhasználatát fenn kell tartani, lezárni még időszakosan sem lehet.

(6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

29. § (1) Az Ln-T/IV–2/K jelű építési övezetben a meglévő lakórendeltetések száma nem növelhető, a meglévő lakások statikai szakvélemény alapján összevonhatók, amennyiben az összenyitás az épület szerkezetét kedvezőtlenül nem befolyásolja.

(2) Az Ln-T/IV–2/K jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb beépítettség kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

a) a lakások korszerűsítéséhez szükséges új erkélyek építése esetén, 13 az erkélyek legfeljebb a telekhatártól mért 1 méteres mélységben és a terepszinttől mért 3,0 méteres magasság felett a Kt-Fk és Kt-Zkk jelű közterületi övezetekbe is átnyúlhatnak;

b) a lakóépülethez csatlakozó új tároló építmény vagy előtető építése esetén 14, a tároló építmény csatlakozó homlokzati hossza legfeljebb 7,0 méter, a mélysége legfeljebb 2,0 méter lehet lépcsőházanként.

(3) Az Ln-T/IV–2/K jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb általános célú szintterületi mutató kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

a) meglévő erkély és loggia beépítése esetén,

b) a lakóépülethez csatlakozó új tároló építmény,

c) épületek felső szintjén fedett, nyitott közösségi terek kialakítása esetén.

30. § (1) Az Ln-T/IV–2/I1, Ln-T/IV–2/I2, Ln-T/IV–2/I3, Ln-T/IV–2/I4, Ln-T/IV–2/Közmű és Ln-T /IV–2/V jelű építési övezetek területén lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) Az Ln-T/IV–2/I1, Ln-T /IV–2/I2, Ln-T/IV–2/I3 és az Ln-T/IV–2/I4 jelű építési övezetek területe a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltatási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A Lk-1/IV-5/1 építési övezet szabályozási határértékei:

2. melléklet

1. táblázat: Nagyvárosias lakóterületek

Ln		A	B	C	D	E		F	G	H	I		J	K
		Beépítési mód	Telek pozíciója	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)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
1	Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.			
2	Ln-T/IV-2/K	kialakult												
3	Ln-T/IV-2/I	zárt sorú	közben ső	1000	20	40	75	2,5	0,75	12,5	14,5	35		
			sarok			60	85	3,0	1,0			20		
4	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
5	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												
6	Ln-T/IV-2/II	kialakult												

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

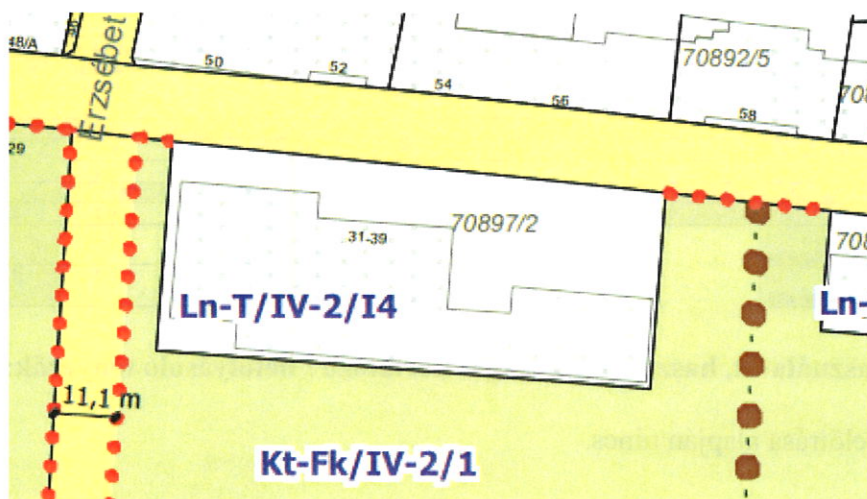
A KÉSZ előírása alapján nincs.

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

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

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

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 ELEMÉK

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

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- 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 ELEMÉK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

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



MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

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 kuszubértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

TERVI ELEMÉK

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

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

- Kerülethatar
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

4.) Térképmásolat:



- Lakóépület
- Üdülő épület
- Középület
- Üzemi épület
- Melléképület
- Gazdasági épület
- Vegyes funkciójú épület
- Rendezetlen funkciójú épület
- Toronyszerű építmény

5.) Légifotó (2024. év):



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás:

A KÉSZ 7. sz. melléklete alapján a Budapest IV. kerület, Munkásotthon utca 33-39. számú, 70897/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati elővásárlási joggal nem érintett, azonban az ingatlanban 1 db önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiség van. Az 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata elővásárlási joggal rendelkezik.

Főépítési szakmai szempontból Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlását az ingatlannal kapcsolatban – figyelembe véve az UV Újpest Vagyongazdálkodó Zrt. vezérigazgatójának nyilatkozatát is – nem tartom szükségesnek.

Budapest, 2026. augusztus 06.

Mártonffy István
Mártonffy István
főépítész

