



Főépítész iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, **Károlyi István utca 22. (=Attila u. 19.), számú, 70248 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:

- **Lk-1/IV-3/2 – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű terület**

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

25. § (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) Az épületben lévő 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 Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

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

(6) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a 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 övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

26. § (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 közhasználatra átadott magánterületről 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.

X. FEJEZET KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

20. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

27. § (1) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a melléképületek közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben
- a) önálló parkolóház,
 - b) emeleti teremgarázs nem létesíthető.
- (4) A Kt-KÖu/IV–3/1 és Kt-Z jelű övezetek mentén létesülő többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és intézmény célú hasznosításra szolgáló helyiséget kell kialakítani,
- (5) Két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.
- (6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (7) Új beépítés esetén a rendeltetésekhez előírt számú parkoló legalább 60%-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
- (8) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret háromszorosának megfelelő mértékig vonhatók össze.

21. Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület (Lk–1/IV–3)

28. § (1) Az **Lk–1/IV–3** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek saroktelek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.
29. § (1) Az **Lk–1/IV–3/1** és **Lk–1/IV–3/2** jelű építési övezet telkein
- a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába
 - aa) 15 az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ab) 16 az építési hely mélysége, ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része”-ként 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
 - ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
 - b) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;

- c) a hátsókerthben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
- d) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
- e) 17 az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
- ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
- eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
- f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- (2) 18 Az Lk-1/IV-3/1 jelű építési övezet telkein minden 60 m², saroktelek esetén 45 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (3) 19 Az Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein minden 75 m², saroktelek esetén 60 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) Az Lk-1/IV-3/3 jelű építési övezetben
- a) a meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- b) a meglévő épületek beépítettségét növelő bővítése nem megengedett;
- c) meglévő magastető beépítése kizárólag a meglévő rendeltetések bővítése céljából megengedett.

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

1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1	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) (<i>épület=E</i> <i>párkány=P</i>)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
Építési övezet jele														min.	max.			
		K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S	
2.	Lk-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	75 ¹	75	80	1,5	2,0	0,75	0,8	P=5,0	P=8,0	25	20

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

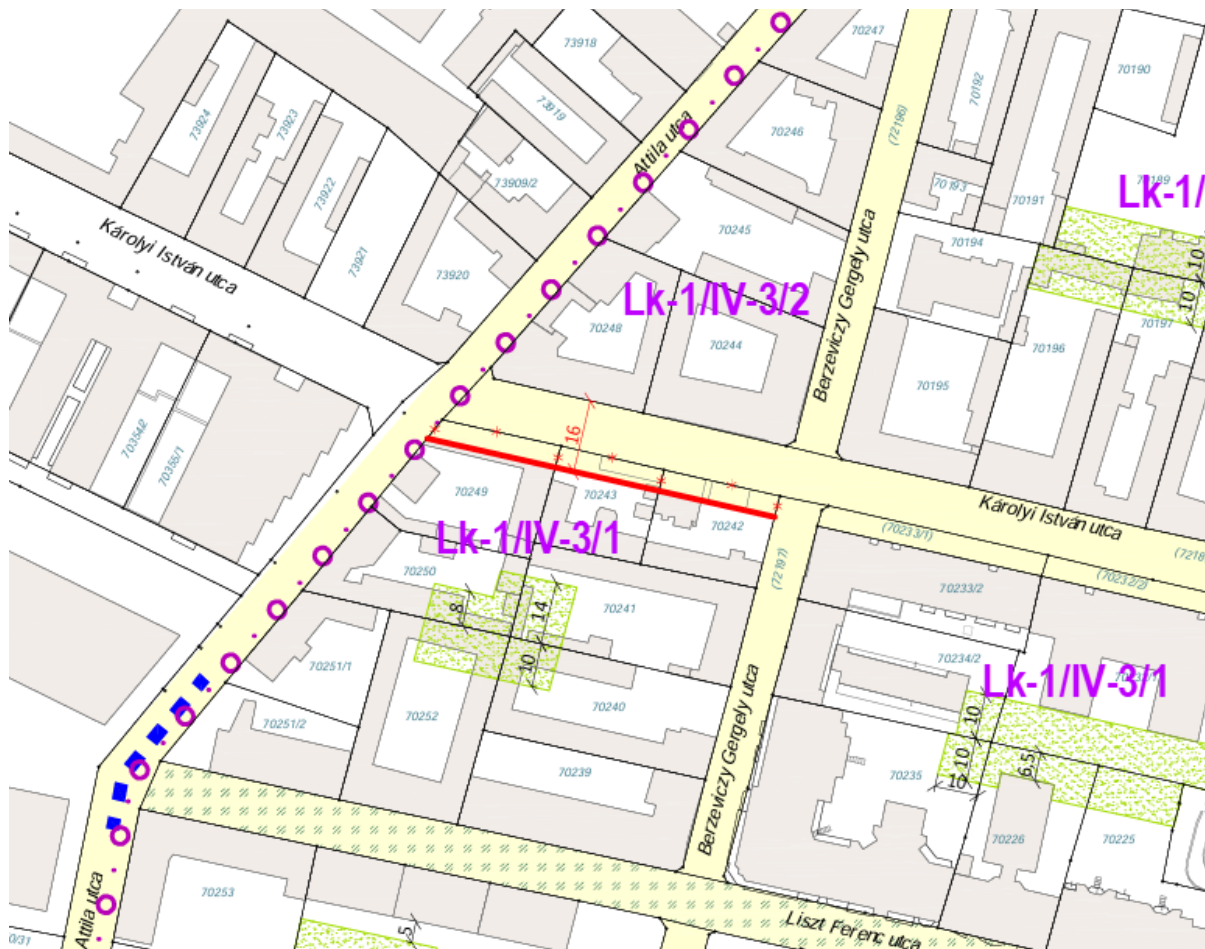
- elővásárlási joggal érintett telek és területe KÉSZ 7. melléklet 32. sora alapján

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 Városcsözpont 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 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

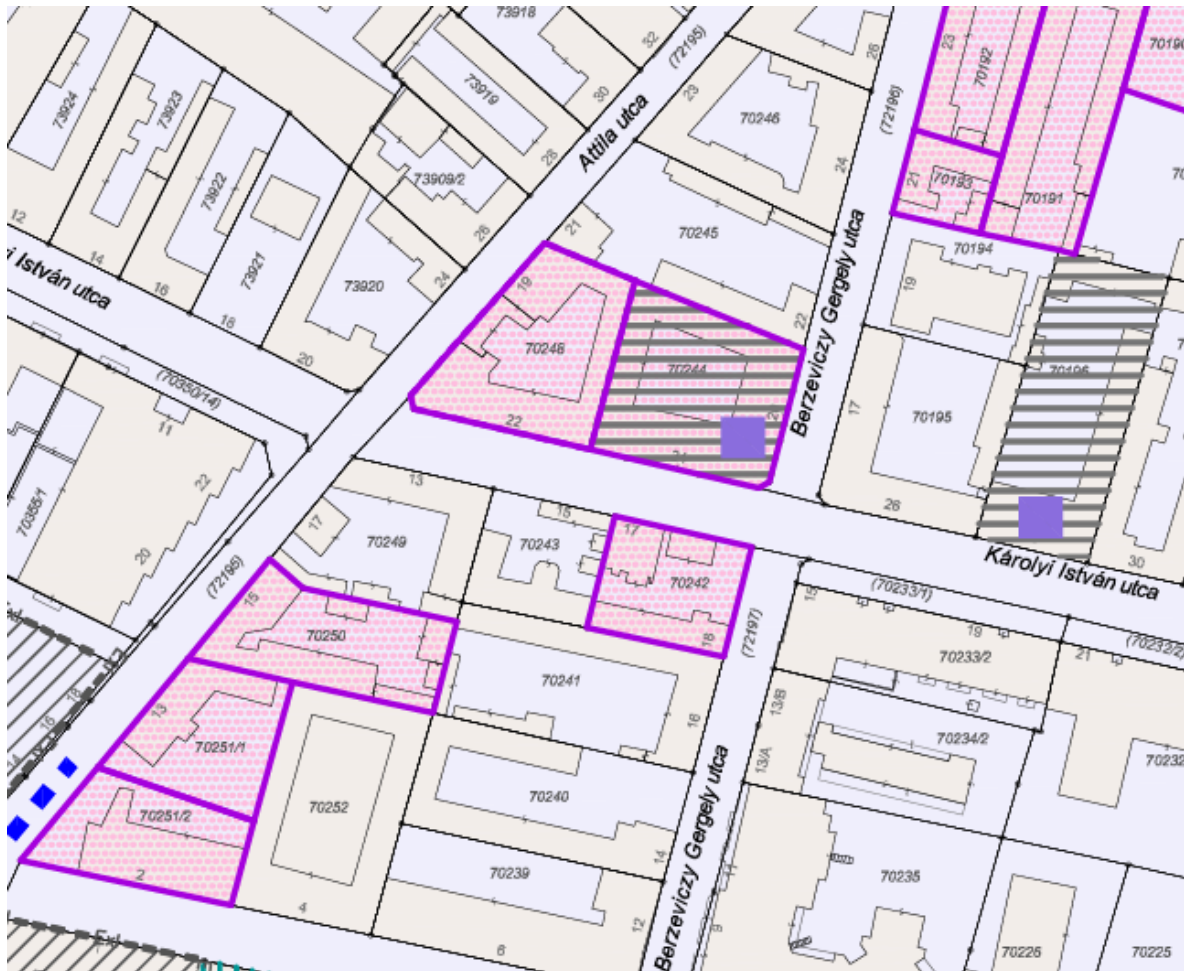
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

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

Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
3. számú, Újpest Városmag központ városzerkezeti 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 Városmagterület 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)
	Nagyvízl 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 ELEMOK

	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

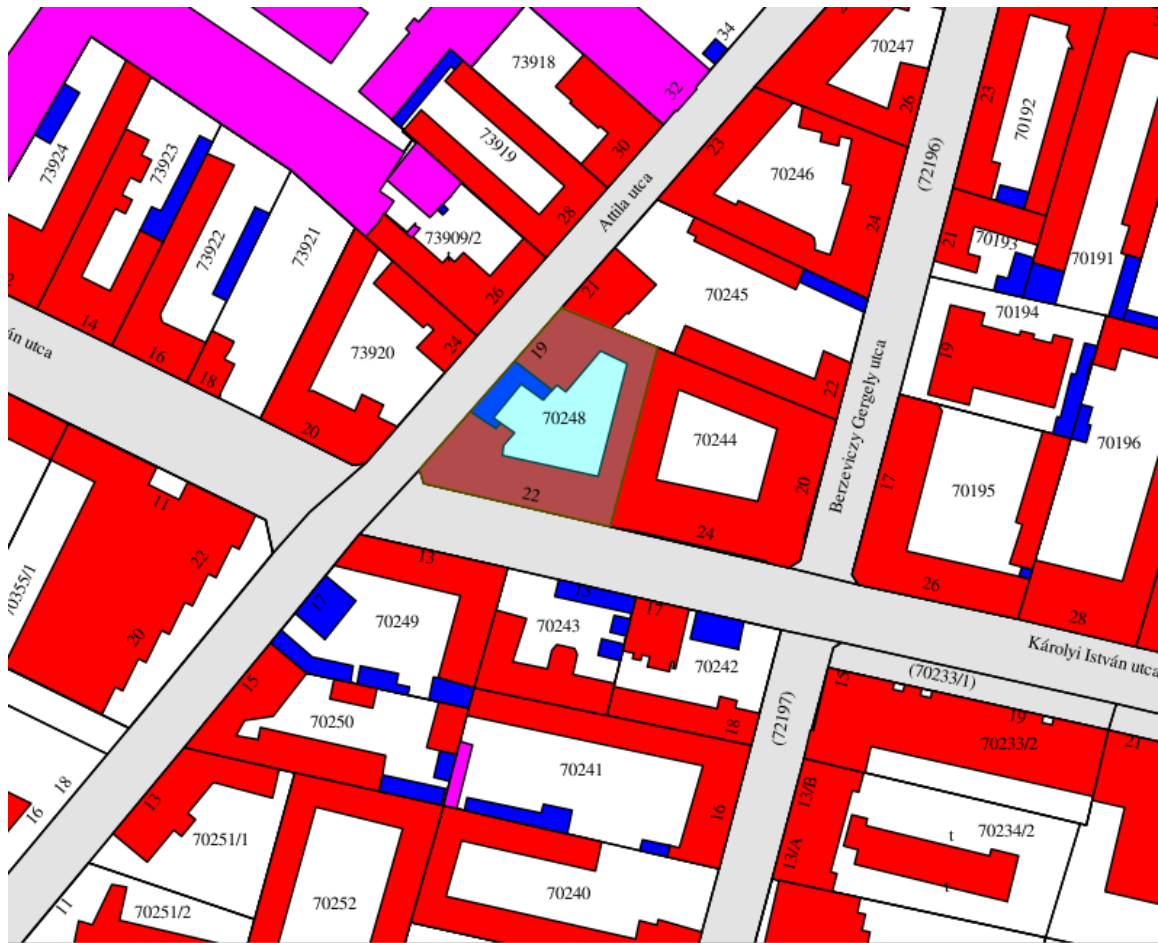
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	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

	Kerülethatar
	Telekhatár
	Helyrajzi szám

4.) Térképmásolat



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

5.) Légi fotó (2024. március)



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 7. sz. mellékletének 32. pontja alapján a Budapest, IV. kerület, Károlyi István u. 22. számú (egyben Attila u. 19. számú), 70248 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett, a rendezett településfejlődés biztosítása céljából.

Tekintettel arra, hogy a lakóépületben tárgyi ügyben csupán 7/100 eszmei hányaddal bíró 70248/0/A/2 hrsz-ú, 32 m² területű, 2. szám alatti lakás az érintett, így a fent nevezett településrendezési célt nem befolyásolja, ezért az elővásárlási jog gyakorlását nem tartom szükségesnek.

Budapest, *digitális aláírás szerint*

Mártonffy István
főépítész