



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
POLGÁRMESTERI HIVATALA

☒ 1042 Budapest, István út 15.
☎ 231-3173
foepitesz.iroda@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
IVKERPMH, KRID: 701127129

POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Tárgy:	Budapest IV. kerület, Pozsonyi utca 9., 72357 hrsz-ú ingatlanon meglévő épületben található 1/3 arányú tulajdonú illetőségű, 44 m ² alapterületű lakás elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Szőkéné Ruttkay Ágnes
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/319
Ügyirat száma:	KP/42705-2/2026
Hivatkozási szám:	KP/41934-1/2026
Melléklet:	-

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Pozsonyi utca 9. számú, 72357 helyrajzi számú** ingatlanon elhelyezkedő lakóépületben meglévő 1/3 arányú tulajdonú illetőségű, 44 m² alapterületű lakás található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ)* előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Vi-1/IV-1/4** Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

31. § (1) A Vi építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(3) Az építési övezetek területén, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés,
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetés,
- c) 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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

- c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény
e) zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 1000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új épület elhelyezése esetén melléképületek nem létesíthetők.

(7) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(8) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

26. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-1)

32. § (1) Vi-1/IV-1 jelű építési övezetek a Tél utca menti intézményi területek építési övezete.

(2) Vi-1/IV-1/1 jelű építési övezetben

- a) a Tél utca és Pozsonyi utca felől az előkert mérete 0,0m,
b) a meglévő létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót épületen belül és terepszinten is el lehet helyezni, de ebben az esetben kizárólag fásított parkolóként kialakítva,
c) nem szolgálati lakás nem helyezhető el.

(3) Vi-1/IV-1/2, Vi-1/IV-1/3 és Vi-1/IV-1/4 jelű építési övezetekben

- a) nem helyezhető el 500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület vagy az épület részét képező rendeltetési egység,
b) egy önálló rendeltetési egység létesíthető minden teljes 50m² telekterület után, a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével,
c) lakó rendeltetés kialakítása megengedett a 13. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(4) A Vi-1/IV-1/4 jelű építési övezetben

- a) a tömb egyidejű, együtemű beépítése esetén a maximális épületmagasság elérheti a 20,0 m-t,
b) önálló raktározási rendeltetés megengedett.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

Vi-1/IV-1/4 jelű építési övezet szabályozási határértékei (KÉSZ 2. melléklet 3. táblázat):

VI-1 Építési övezet jele	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		E Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Beépítési magasság (m) (épület=E parkány=P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
4. Vi-1/IV-1/4	zárt sorú (Z)	1000	25	50	65	3,0	0,65	E=7,5	E=12,5	35

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

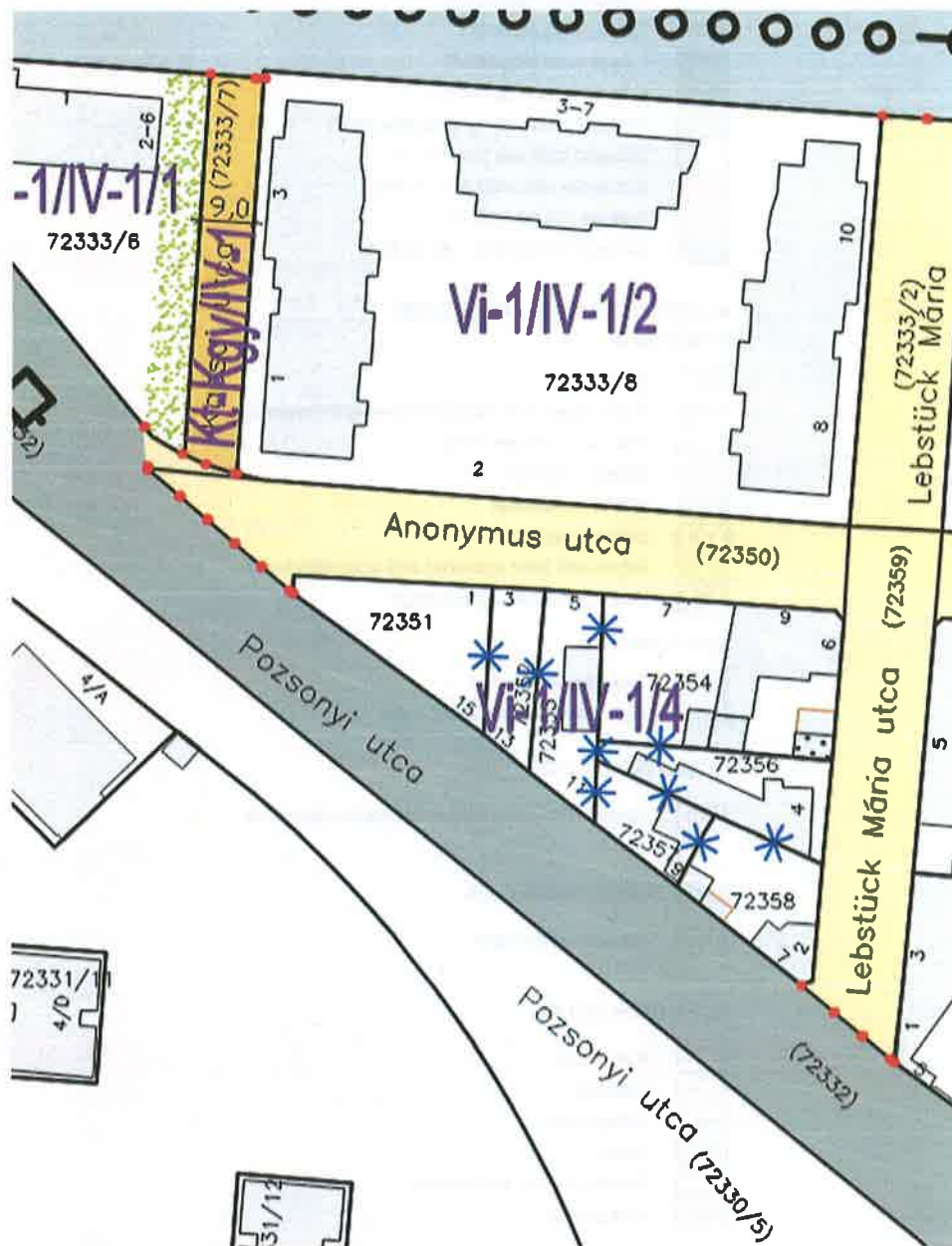
- A KÉSZ vonatkozó előírásai szerint.
- Elővásárlási joggal érintett területen fekszik (egyéb sajátos jogintézmények).

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

a 34/2018. (XI.14.)számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
1. számú, Dél-Újpesti városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-1)
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-1)
	Szerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt (KÖu-4/IV-1)
	Kiszolgáló (lakó) utak (Kt-Kk/IV-1/1)
	Közlekedési célú terület (Kt-Kk/IV-1/2)
	Gyalogos utak (Kt-Kgy/IV-1)
	Zöldterületek (Zkp-Kk/IV-1, Kt-ZKk/IV-1)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Építési hely
	Építési helyen belül alkalmazható max. épületmagasság
	Telek be nem építhető része
	Kötelező zöldfelület
	Kötelező védőzóna
	Gyalogos kapcsolat
	Zöldfelülettel fedett biológiailag aktív technológiai terület
	Funkció korlátozással érintett terület

Javasolt elemek

	Javasolt megszüntető jel
	Közhasználat céljára átadható terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
--	--

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Tervezési terület határa
--	--------------------------

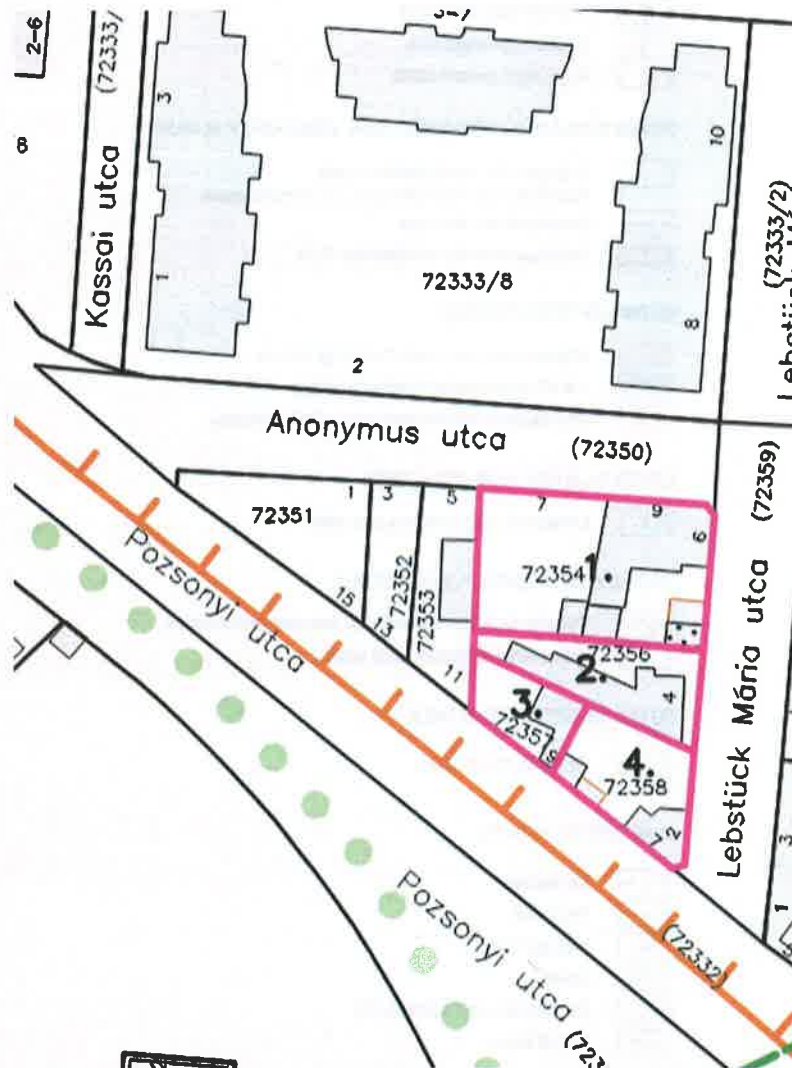
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatar
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Geodéziailag nem bemért épület
	Bontott épület

Térképrészlet

a 34/2018. (XI.14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
1. számú, Dél-Újpesti városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

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



3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN



Műemlék telke



Műemléki környezet

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



Fővárosi helyi védett érték



Kerületi helyi védett érték



Megtartásra javasolt épület

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN



Országos vízminőség-védelmi övezet



Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület



Vasútvonal védőtávolsága



Veszélyes üzem és veszélyességi zónák

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI



Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete



120 kV-os távvezeték biztonsági övezete



Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



Elővásárlási joggal terhelt terület határa

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



Településképvédelmi jelentőségű fasor (meglévő/tervezett)



Potenciálisan talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



Tervezési terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK



Kerülethatár



Telekhatár



Helyrajzi szám



Épület

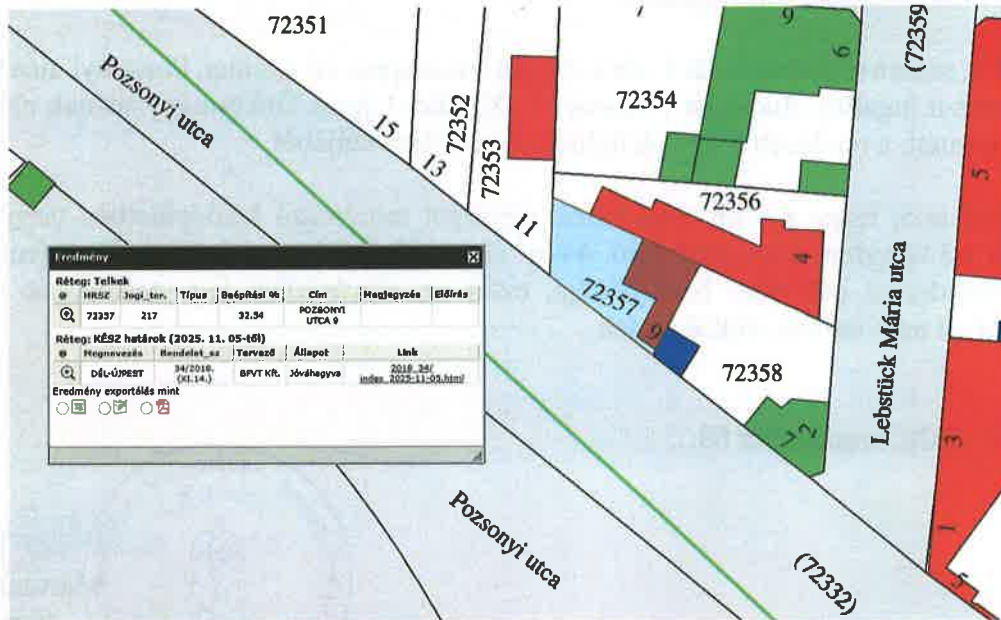


Geodéziailag nem bemért épület



Bontott épület

4.) Térképmásolat (P-mapper állomány):



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

5.) Légifotó (Google maps 2026. év):



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás:

A KÉSZ 7. számú mellékletének 3. sora alapján a Budapest IV. kerület, Pozsonyi utca 9. számú, 72357 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett, a rendezett településfejlődés biztosítása céljából.

Tekintettel arra, hogy a 3 db rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületben tárgyi ügyben csupán a 1/3 tulajdoni hányaddal bíró, 44 m² alapterületű lakás az érintett, így a fent nevezett településrendezési célt nem befolyásolja, ezért az elővásárlási jog gyakorlását főépítési szempontból nem tartom szükségesnek.

Budapest, 2026. szeptember 08.



Mártonffy István

Mártonffy István
főépítész