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, Szabadkai utca 17. számú, 73869 hrsz-ú, kivett középiskola besorolású ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás**
Ügyintéző:	Korom Csaba
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/143
Ügyirat száma:	KP/46225-2/2026
Hivatkozási szám:	KP/46161/2026
Melléklet:	-

Főépítészi Iroda tájékoztatása

1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Szabadkai utca 17. számú, 73869 helyrajzi számú kivett középiskola** besorolású ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ)* előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Lk-1/IV-4/2** Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

24. § (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) 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.
(4) Az építési övezetek telkein – a két közterület között átmenő telek kivételével – egy főépület létesíthető.
(5) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
(6) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60%-át épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
(7) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret négyszeresének megfelelő mértékéig vonhatók össze.

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk–1/IV–4)

25. § (1) Az építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zártsorú 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.
(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

26. § (1) Az Lk–1/IV–4/1 , **Lk–1/IV–4/2,** Lk–1/IV–4/3 és Lk–1/IV–4/5 jelű építési övezetek telkein
a) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
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 a ba) 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 hátsókertben 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) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zártsorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zártsorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek 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 minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
(3) Az **Lk–1/IV–4/2** és Lk–1/IV–4/3 jelű építési övezetek telkein minden 90 m2, sarok telek esetén 60 m2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

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) *(épület=É párkány=P)*		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele							Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S
2.	Lk–1/IV–4/2	zártsorú (Z)	500	400	14		45	65[1]	70	75	1,25	2,0	0,8	1,0	P=4,0	P=7,5	30	25

*K: közbenső telek
**S: saroktelek

Tekintettel arra, hogy tárgyi telek „közbenső telek” így a táblázat „K”-val jelölt oszlopaiban szereplő értékek vonatkoznak rá.

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

- A KÉSZ vonatkozó előírásai szerint.

- Az ingatlan hátsó telekhatárától számított 10 méteren belüli ingatlan rész a KÉSZ 3/A. melléklete a Szabályozási terv alapján „a telek be nem építhető részeként” van megjelölve, ahol melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki (kötelező elemek).

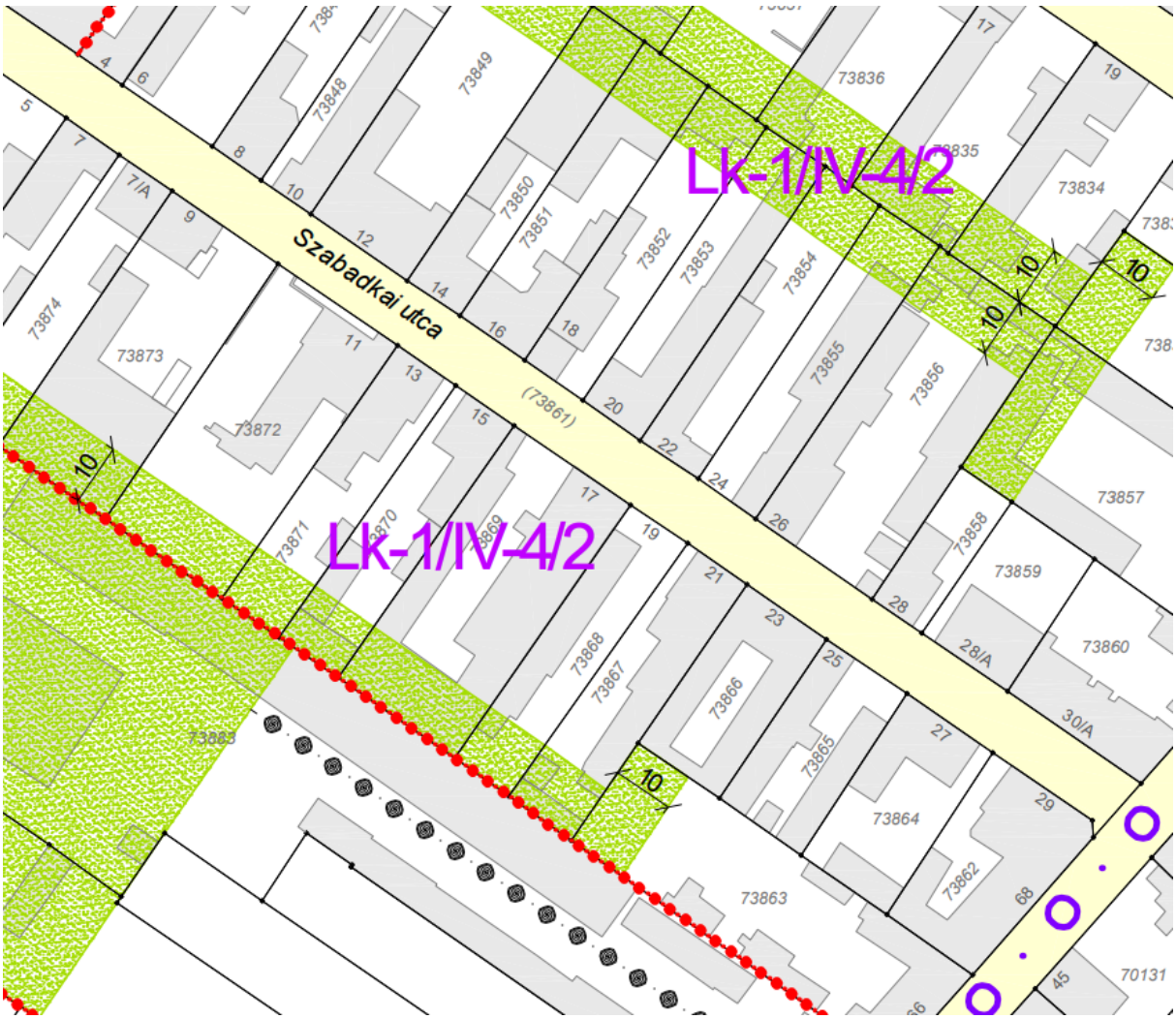
- Az ingatlan az országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtő területen helyezkedik el (egyéb korlátozó tényezők).

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

a 12/2018. (IV. 3.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
4. számú, Újpest, Károlyi Városnegyed városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEK



3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT



Térképrészlet

a 12/2018. (IV. 3.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
Újpest Károlyi Városnegyed 4. számú városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

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



3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT



4.) Térképmásolat (P-mapper állomány):

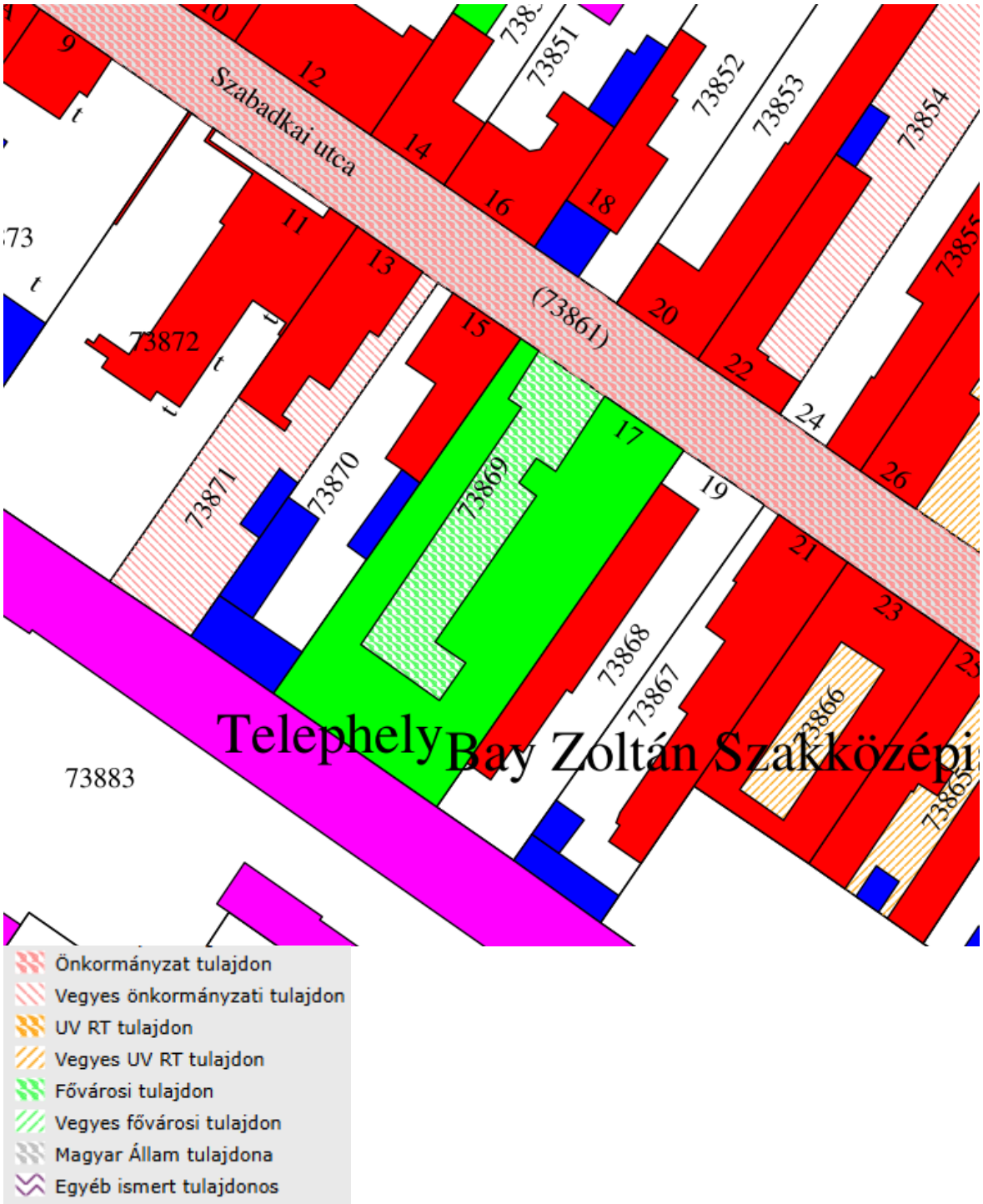


- Lakóépület
- Üdülő épület
- Középület
- Üzemi épület
- Melléképület
- Gazdasági épület
- Vegyes funkciójú épület
- Rendezetlen funkciójú épület
- Toronyszerű építmény

5.) Térképmásolat - Ortofotó (P-mapper állomány):



6.) Tulajdonviszonyok (P-mapper állomány):



7.) Légifotó (Google maps 2026. év):



8.) Főépítészi szakmai állásfoglalás:

A KÉSZ 7. számú melléklete rendelkezik az elővásárlási joggal érintett ingatlanokról, amelyek között a tárgyi ingatlan nem szerepel.
A P-mapper állományban nyilvántartott épületkontúr és az ortofotó összevetése (lásd 4.) pont) alapján az derül ki, hogy az előkertben lévő épületnyúlvány már korábban elbontásra került, de a térképen még fel van tüntetve.
A telek jelenlegi beépítettsége hozzávetőlegesen 70 %, amely jelentősen meghaladja a KÉSZ-ben előírt maximális 45 %-ot.
A 2.) pontban említett, az ingatlan hátsó telekhatártól számított 10 méteres sávjában (a telek be nem építhető részén, mint kötelező érvényű szabályozási elemen) is épület húzódik.
Építési beruházás, fejlesztés megkezdése előtt fentiek rendezése szükséges lehet.

Keltezés: digitális aláírás szerint

Mártonffy István
2026.10.22 09:14:51 +02'00'

Mártonffy István
főépítész