



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Tárgy:	Budapest IV. kerület, Attila utca 72., 73857 hrsz. ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Korom Csaba
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/143
Ügyirat száma:	KP/23248-2/2026
Hivatkozási szám:	KP/22837/2026
Melléklet:	-

Főépítész Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Attila utca 72. számú, 73857 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városház Városházterületi 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 zárt sorú beépítésű lakóterület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

22. § (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület – az elhelyezhető endeltetéseken 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,

c) üzemanyagtöltő állomás

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 KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-4/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(5) 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.

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

23. § (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.

18. 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 pincésinten 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 mértékig vonhatók össze.

19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)

25. § (1) Az építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú 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 méter 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 zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú 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 épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

A Lk-1/IV-4/2 építési övezet szabályozási határértékei:

2. melléklet

1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				E Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				F Beépítési magasság (m) (épület=E, párkány=P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
		K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		Általános (szmá)		Parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
						K	S	K	S	K	S	K	S				
2.	Lk-1/IV-4/2	zárt sorú (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

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

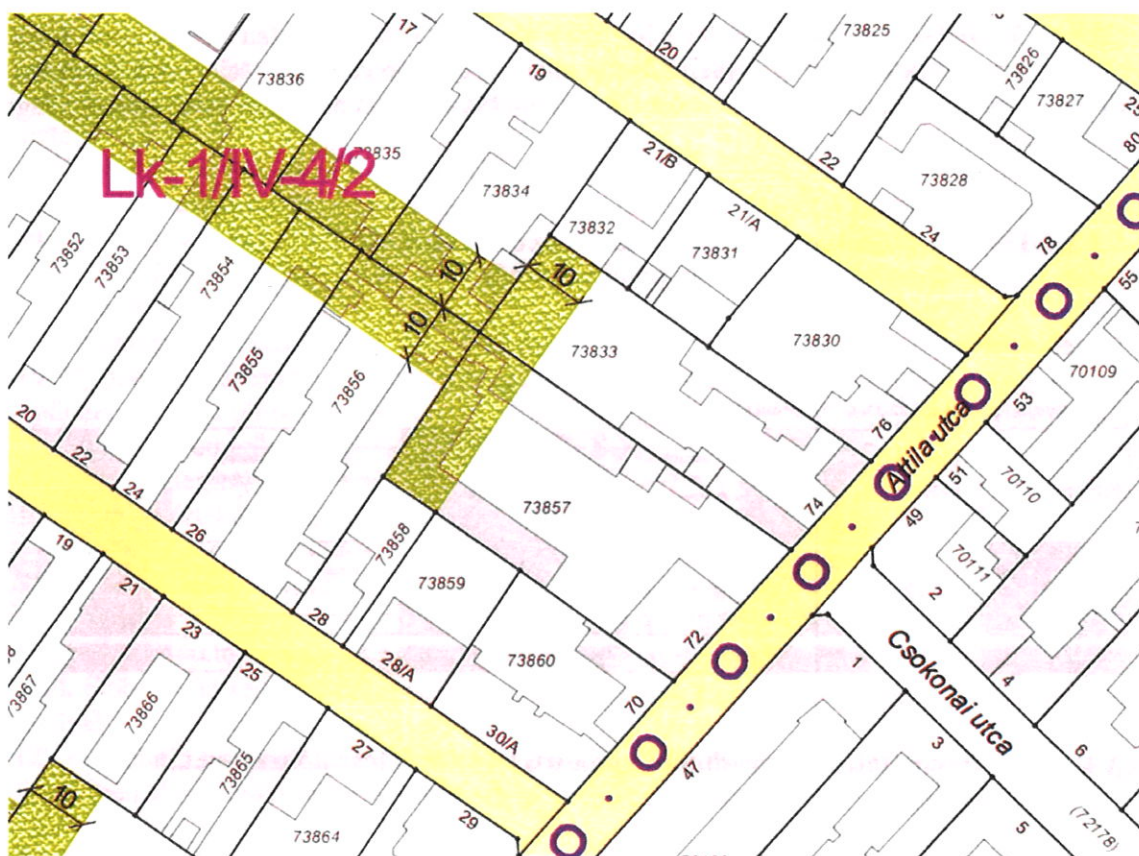
- A KÉSZ 3/A. számú melléklete a Szabályozási terv alapján az ingatlan hátsó telekhatárától számított 10 méteres szakasza „a telek be nem építhető része”. (Kötelező érvényű elemek)
- Az ingatlan előtti közterületen a Szabályozási terven településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala található (TSZT szerinti szabályozási elemek)

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

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

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



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-4)
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (KI-KÖu/IV-4/1)
	Egyéb utak, utcák (KI-KÖu/IV-4/2)
	Közkert (Zkp/IV-4/Zkk)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Építési hely
	Kötelező megszüntető jel
	Terepszint alatti építési hely
	Magasház elhelyezésére igénybe vehető terület (Építési hely Mh.)
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Kötelező védőzóna
	Kötelező magánút
	Kötelező gyalogút
	Meghatározott méret

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Javasolt magánút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (tervezett)
	Gyalogos-kerékpáros hid

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
--	--

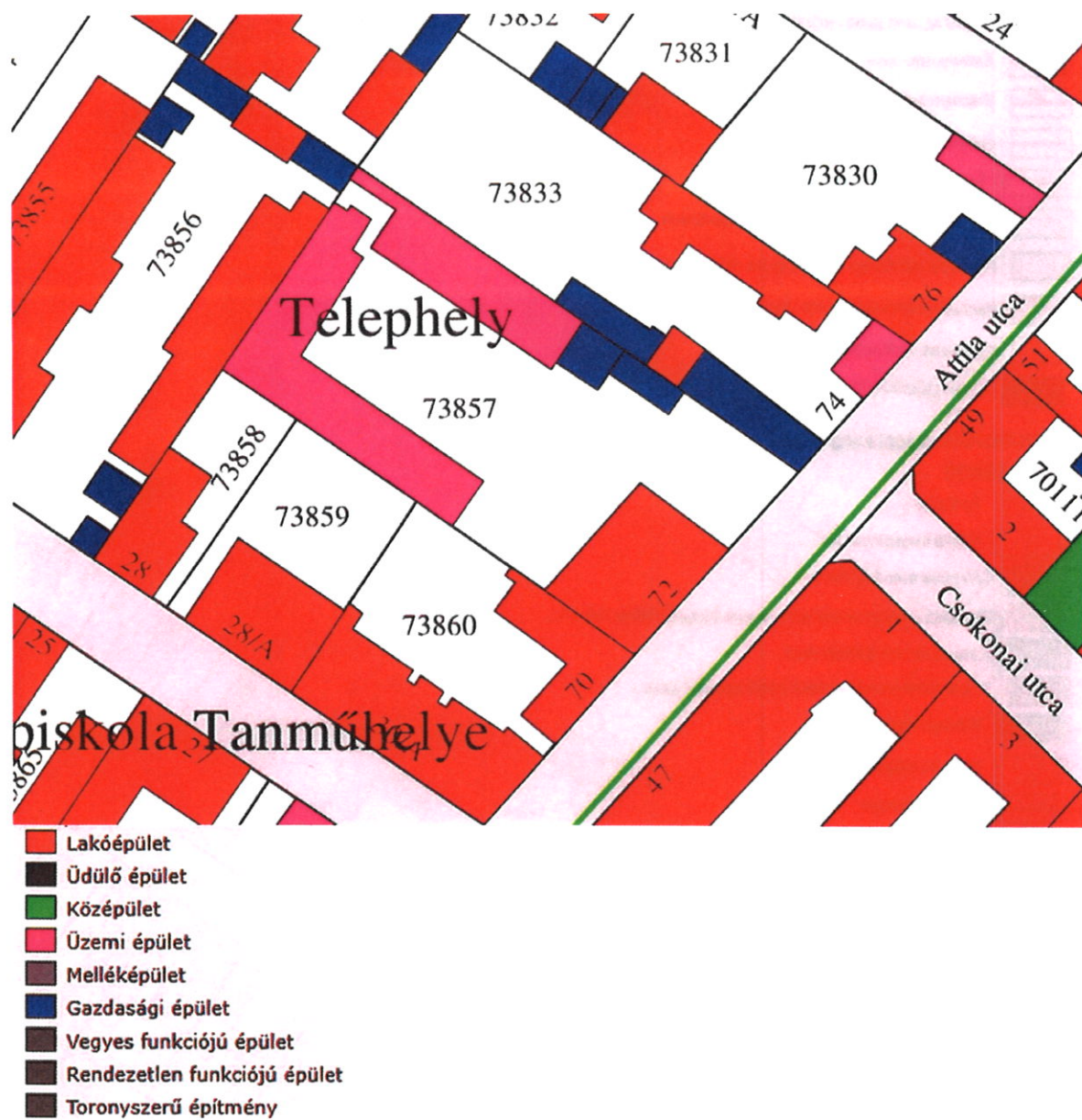
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozási terv határa
--	--------------------------------

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerületi határ
	Teleki határ
	Helyrajzi szám
	Meglévő építmény
	Geodéziailag nem bemért épület

4.) Térképmásolat:



5.) Légifotó (2024. év):

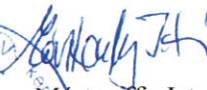


6.) Főépítési szakmai állásfoglalás:

A KÉSZ 7. sz. melléklete alapján a Budapest IV. kerület, Attila utca 72. számú, 73857 hrsz-ú ingatlan önkormányzati elővásárlási joggal nem érintett, azonban az ingatlan-nyilvántartás szerint 80/100 tulajdoni hányaddal rendelkezik Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata és mint társtulajdonos elővásárlási joggal rendelkezik.

Főépítési szakmai állásfoglalásom szerint mivel az ingatlan 4/5-d részben már most Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában van, a fennmaradó 1/5-d tulajdoni rész megvásárlásával az ingatlan teljes tulajdonba kerülne, így teljeskörűen, a vagyongazdálkodási szempontok figyelembevételével és a követelményeinek megfelelően tudna Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata rendelkezni az ingatlan felett.

Budapest, 2026. február 9.


Mártonffy István
főépítész



