



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, Görgey Artúr út 4., 71854 hrsz. ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Vesztergál Beatrix
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/125
Ügyirat száma:	KP/24291-2/2026
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	-

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Görgey Artúr út 4. számú, 71854 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 5/2018. (I. 26.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Lk-1/IV-5/1** kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. § (1) A lakóterületen elhelyezhető épület – a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken 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) üzemanyag-töltő 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-5/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m² -t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, továbbá

(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.

25. § (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 el-

helyezni, 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)

26. § (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 Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete - Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési ... Hatály: 2025.XI.5. - Jogtár 12/33 oldal 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 pincészinon 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.

19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-5)

27. § (1) Az Lk-1/IV-5 jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 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) 10 az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab) 11 az építési hely mélysége, ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel 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 hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;

c) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;

d) 12 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

da) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

db) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;

e) új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;

f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembevenni;

g) 13 minden 85 m², sarok telkek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

2. melléklet

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1	A Beépítési mód	B Kialakítható telkek legkisebb területe (m ²)		C Kialakítható telkek 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, párkány-P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
		K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		Általános (szmá)		Parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
1. Lk-1/IV-5/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	1,5	2,0		0,75	–	P=7,5	25	20

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

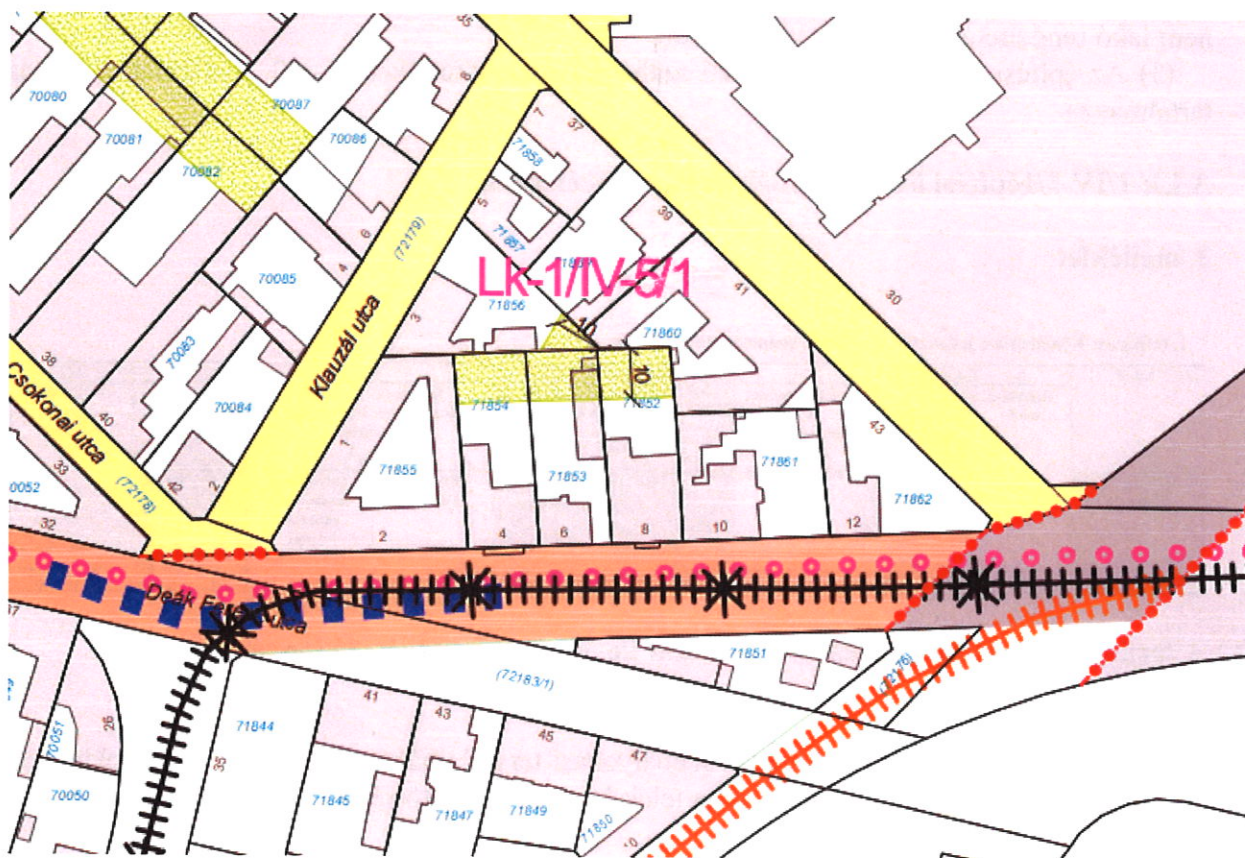
- A KÉSZ 3/A. számú melléklete a Szabályozási terv alapján az ingatlan hátsó telekhatárától számított 10 méteres szakasza „a telek be nem építhető része”. (Kötelező érvényű elemek)
- Az ingatlan előtti közterületen a Szabályozási terven az ingatlan előtti közterületen kötött-pályás tömegközlekedés – villamosvonal nyomvonala (megszűnő) található. (Egyéb szabályozási elemek - irányadó)

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

az 5/2018. (I. 26.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
Újpest kertváros 5. számú városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-2/IV-5)
	Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-3/IV-5)
	Kerületi jelentőségű közutak (K1-KÖu/IV-5/1)
	Egyéb utak, utcák (K1-KÖu/IV-5/2)
	Közlétpályás közlekedési területek (KÖk/IV-5)
	Közkert (Zkp/IV-5/Kk)
	Kerületi jelentőségű zöldterület (K1-Z/IV-5)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Építési hely
	Kötelező megszüntető jel
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Kötelező védőzóna
	Építési telken belüli védőterület
	34.§ (6) bekezdés a) pont szerinti rendeltetés korlátozással érintett terület
	37.§ (3) bekezdés szerinti rendeltetés korlátozással érintett terület
	Kötelező magánút
	Lakótelepi közterület

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Közlétpályás tömegközlekedés - villamosvonal nyomvonala (meglévő/tervezett)
	Közlétpályás tömegközlekedés - villamosvonal nyomvonala (megszűnő)
	Tervezett közlétpályás tömegközlekedés - metró nyomvonala
	Tervezett metrómegálló
	Vasútvonal felszínen

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerület határ
	Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
	Helyrajzi szám
	Épület (2024 adatszolgáltatás)
	Geodéziailag nem bemért épület

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



ÖRÖKSÉGVÉDELLEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Műemlék telke
-  Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
-  Régészeti lelőhely határa/területe
-  Régészeti érdekű terület határa

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

-  Fővárosi helyi védett érték
-  Kerületi helyi védett érték

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  1. Elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
-  Potenciális talajszennyezett terület (tervi elem)

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület
-  Vasútvonal védőtávolsága - meglévő
-  Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT adatszolgáltatás)
-  Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága (tervi elem) (TSZT adatszolgáltatás)

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyközepnyomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Meglévő távhővezeték felszín alatt
-  Meglévő távhővezeték felszín felett biztonsági övezettel
-  Hírközlési antenna

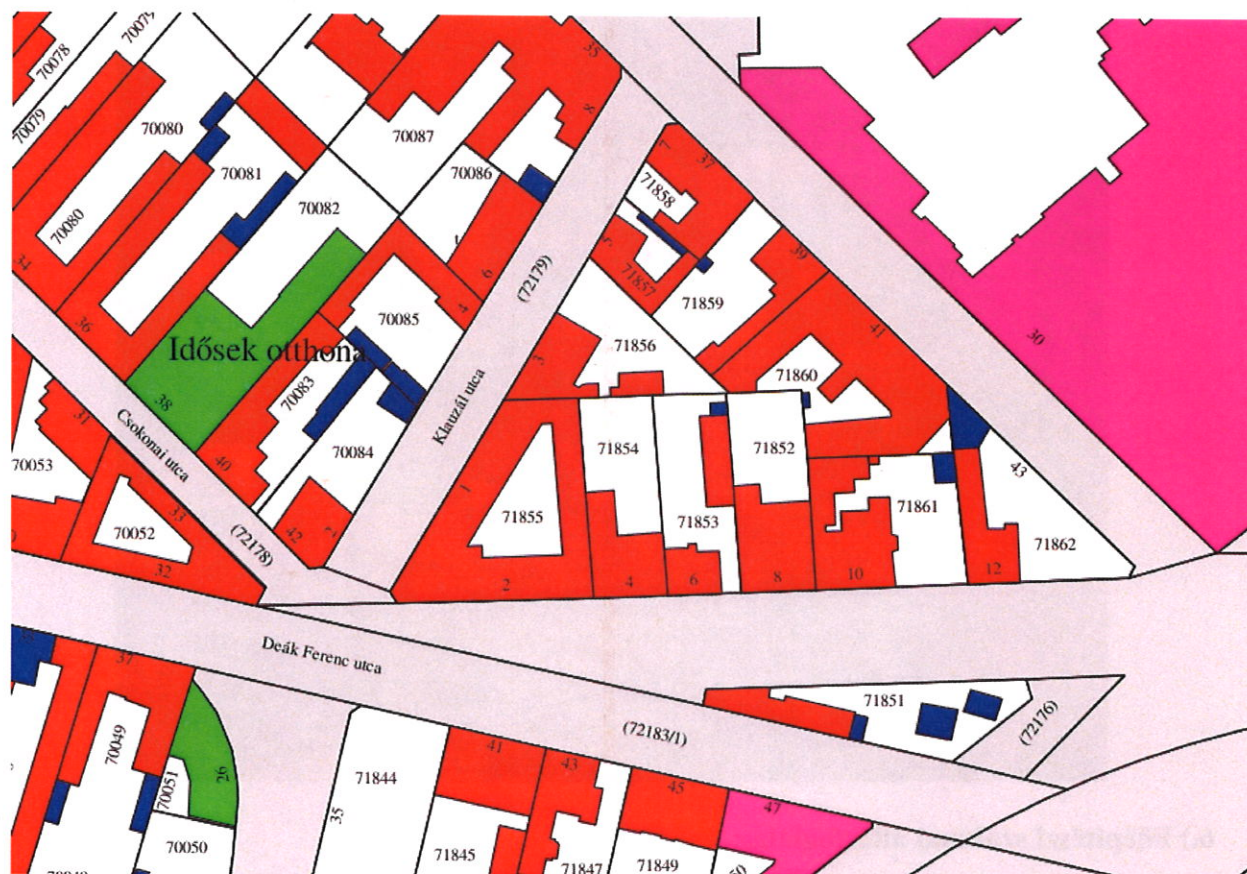
ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Kerülethatár
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Meglévő építmény
-  Geodéziailag nem bemért épület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

-  Jelen szabályozási terv határa
-  6. melléklet szerinti ingatlanok
-  Vasútvonal felszínén

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, Görgey Artúr út 4. számú, 71854 hrsz-ú ingatlan önkormányzati elővásárlási joggal nem érintett, azonban az ingatlanban 1 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás van. Az ingatlan-nyilvántartás szerint 920/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata és mint társtulajdonos 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 – elfogadhatónak tartom.

Budapest, 2026. február 19.


 Mártonffy István
 főépítész

