



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:	<b>Budapest IV. kerület, Üdülő sor 1. számú, 76491/8 hrsz-ú és a Budapest IV. kerület, Váci út 104. számú, 75845 hrsz-ú ingatlanok elővásárlási jogról tájékoztatás</b>
Ügyintéző:	Korom Csaba
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/143
Ügyirat száma:	KP/29634-2/2026
Hivatkozási szám:	KP/29088/2026
Melléklet:	-

### Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, Üdülő sor 1. számú, 76491/8 helyrajzi számú ingatlan (volt Tungstram strand) és Váci út 104. számú, 75845 hrsz-ú ingatlan (magánút) található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 8.2. számú, Újpest Duna-part Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2018. (X. 3.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DKÉSZ)* előírásai vonatkoznak.

Az 76491/8 hrsz-ú ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a DKÉSZ alapján:  
- K-Rek/2 Duna-parti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe

#### A DKÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

38. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- kereskedelmi
  - szolgáltatás rendeltetésen belül kizárólag vendéglátó,
  - szállás,
  - egészségügyi,
  - sport,
  - sporteszköz-tárolási,
  - vízijármű-javítási és
  - kulturális, közösségi-szórakoztató
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén egy ingatlanon legfeljebb 600 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(3) Az építési övezet területén új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) felett kell kialakítani.

(4) Az új épület legalsó padlószintje alatt olyan rendeltetés nem helyezhető el, ami árvíz esetén az ár levonulását akadályozza.

(5) Az építési övezetben terület ármentesítésére árvízvédelmi gátat nem lehet kialakítani.

(6) MÁSZ alatti épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(7) A Kt-St övezettől mért 60 méteres sávon belül kizárólag egyszintes építmények helyezhetők el.

(8) Hullámtérben álló, meglévő épület tárolási, raktározási célra átalakítható, más, a jelenlegi funkció megváltoztatását célzó átalakítás, átépítés nem megengedett.

39. § (1) Az 1. mellékleten a Kt-St jelű övezettel határos, „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területek nem keríthetők el.

(2) A K-Rek/2 építési övezet területén

a) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie és

b) az összességében építhető szintterület 80%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározotton túl, az Újpest-Aquincum Duna-hídnak működnie kell.

(3) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

### A K-Rek/2 építési övezet szabályozási határértékei:

## 2. melléklet

### 3. Különleges területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)			Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
2					Legkisebb	Legnagyobb				Általános	Parkolásra fordítható	
4	K-Rek/2	3000	szabadonálló	35	5,5	16,0		40	50	1,6	0,5	

### Épületek, építmények elhelyezésének szabályai:

22. § (1) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása nem megengedett

(2) A Területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

(3) Az 1. mellékleten jelölt „biztosítandó gyalogos kapcsolat” helyén épület nem helyezhető el.

(4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek beépítettségét nem növelő bővítése megengedett.

23. § (1) Az oldal- és hátsókert legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(2) A 7.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telken a beépítés ütemezésével összhangban

a) az építési övezetben létesíthető szintterület 50%-át nem meghaladó beépítés esetén a telek területének 50%-án,

b) a létesíthető szintterület 50%-át meghaladó, de 70%-át el nem érő beépítés esetén a telek területének 75%-án és

c) a létesíthető szintterület 70%-át meghaladó beépítés esetén a telek teljes területén a tereprendezésnek, a zöldfelületi kialakításnak és a közlekedési felületek kiépítésének meg kell történnie. A tereprendezésbe, a zöldfelület és a közlekedési felületek kialakításába minden esetben beleértendő a létesíthető kerítés, a közterülethez vagy a magánúthoz csatlakozó telekhatáron elhelyezhető építmények, a telek fő közúti megközelítési útvonalának kiépítése és a közterületi telekhatárhoz csatlakozó, nem beépíthető telekrész parkosítása, fásítása.

(3) A Területen melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop, helyezhető el.

(4) Épülettől független felszín alatti beépítés csak gépkocsitárolás elhelyezése céljából hozható létre.

### Épületek, építmények kialakítása:

25. § (1) A közterülettel határos földszinti helyiségeket legalább 3,50 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(3) Az 1. mellékleten jelölt „Nagyvízi meder területen” és „Árvízvédelmi védmű és fenntartási sávjának területen” kizárólag olyan építési tevékenység megengedett, amely árvíz esetén az ár levonulását, valamint az árvíz elleni védekezést és a védmű fenntartását nem akadályozza a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelettel és a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelettel összhangban.

(4) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

26. § (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy

a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint

b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol

ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy

bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

nem indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.

(2) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

### Az építési övezeti előírások alkalmazása:

28. § (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak meg kell felelni.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – egy ingatlanon legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(4) A főrendeltetéshez kötődő kiegészítő rendeltetésű, nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek a kerítésbe integráltan elhelyezhetők, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal.

(5) Intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területeken új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(6) Parkoló rendeltetés a földszint és az első emeleti szint legfeljebb 60%-án létesíthető.

Ingtalanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások:

17. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) A Váci útról az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása nem biztosítható, kivéve az alábbi eseteket:

a) a telek nem határos más közúttal, vagy nem alakítható ki ilyen elhelyezkedésű közforgalom számára megnyitott magánút,

b) beépítésre nem szánt területek övezetei számára és

c) meglévő üzemanyagtöltő állomás esetében.

A 76491/8 hrsz-ú ingatlant a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) „I” jelű, jelentős zöldfelületű intézmények karakterterületbe sorolja az alábbi főbb előírásokkal:

66. § (1) Az „I” jelű JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYEK karakterterület településképi szempontból meghatározó terület a szabadidős, rekreációs, valamint kegyeleti épületek, építmények területe, ahol a beépítettség másodlagos szempontként jelenik meg. A karakterterület egységes arculatának megteremtése érdekében városképileg meghatározó a funkciónak megfelelő gyalogos használat és a zöldfelületi fedettség.

(2) A homlokzatok kialakítása során

a) építészeti alarendelt homlokzat nem alakítható ki,

b) a homlokzat minden 100,0 m-es hosszán legalább egy, karakteres tagolást kell alkalmazni,

c) a b) pont szerinti tagolt felületek legalább 50%-án üveg, üveg hatású vagy átlátszó felületképzést kell kialakítani,

d) színes, fém homlokzati burkolat alkalmazása is megengedett.

(3) Csillogó hatású burkolat, fedés nem alkalmazható.

(4) A környezetet figyelembe véve jellemzően lapostetős épület létesíthető. Az épületet korszerű anyagok és épületszerkezeti megoldások alkalmazásával, egyedi építészeti elemekkel kell kialakítani.

(5) A lapostető felületét építészeti ötödik homlokzatként kell kialakítani.

(6) A portaépület illeszkedjen a főépülethez.

(7) A telek be nem épített, és burkolatlan felületein növénytelepítés szükséges 4. számú melléklet szerinti fajtákkal.

(8) A gyalogutat akadálymentesen, legalább 1,2 méter szélességgel és egy oldalán növény beültetéssel kísérve kell kialakítani.

(9) Hullámtéren kizárólag áttört kerítés létesíthető.

(10) Kerítés mentén, a telek kerületének legalább 50%-án, szakaszosan örökzöld cserjéket is tartalmazó fasort kell kialakítani, kivéve a temetőt és a sportpályát.

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (a továbbiakban: TÉKA) vonatkozó előírásai:

„43. A telek beépítésének feltételei

## 44. §

(4) \* Az építésügyi hatósági eljárásban rendezettnek minősül a telek, ha

- a) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven szabályozási vonallal nem érintett telek,
- b) a szabályozási tervben megállapított, tervezettként jelölt kötelező szabályozási vonal figyelembevételével kialakított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telek,
- c) az eljárás tárgya lakó- vagy üdülőépület, illetve a hozzá kapcsolódó melléképület építése, bővítése és a telket kizárólag út célját szolgáló szabályozási vonal érinti, vagy
- d) a Méptv. 196. § (3) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

(5) \* Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben a kiszolgáló út céljára szolgáló területrészt az építési telek telekméretébe nem számítható be.”

A 75845 hrsz-ú ingatlan magánút, amelyre vonatkozó előírások a DKÉSZ alapján:

16. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A Váci úthoz közforgalom elől el nem zárt magánutat csatlakoztatni kizárólag az 1. mellékleten „gyalogos kapcsolattal” jelölt helyeken lehet, itt a magánút kialakítható kiszolgálóút hálózati szerepkörrel, amely a gyalogos kapcsolatot magában foglalja.

(4) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Közforgalom elől el nem zárt, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő magánút esetén:

a) a magánút telkének minimális szélessége

aa) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,

ab) gyalogút esetén 4 méter;

b) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0–2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell, és

c) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

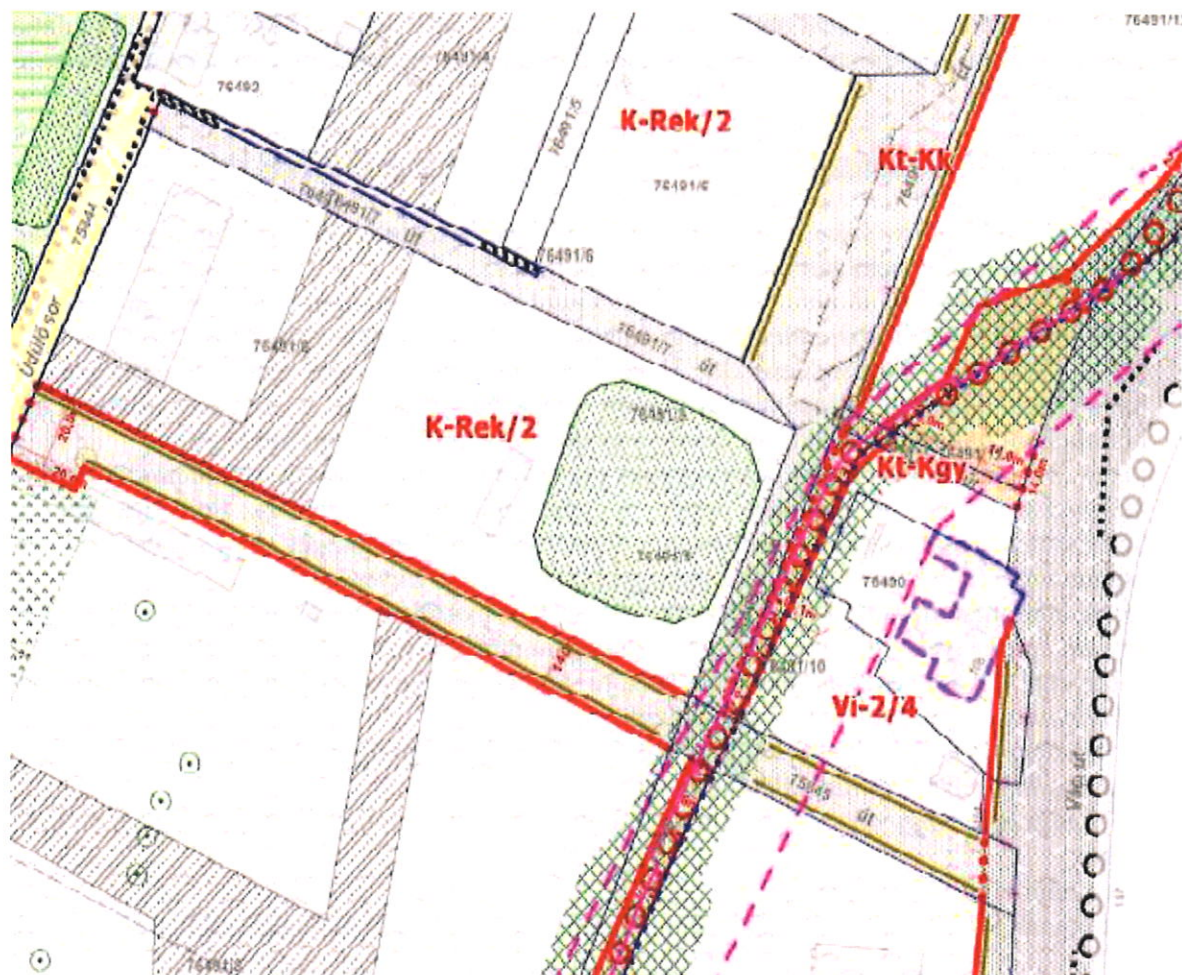
(7) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

## 2.) Szabályozási terv kivonat

**Térképrészlet**

a 23/2018. (X.3.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
8. számú, Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi szabályozási tervéből

## 1. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV











## Jelmagyarázat:





### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK

#### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonsi
	Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	Építési övezet, övezet határa
	VI-2 Építési övezet, övezet jele
	Közterületek övezete
	Folyóvizek medre és partja övezet (VI)

#### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMELI

##### ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK




	Feltételhez kötött szabályozási vonal
	Megszüntető jel
	Építési vonal
	Meghatározott elterítéssel szabályozott építési vonal

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
	Közterületi fásítás
	Megtartandó értékes faegyed
	Megtartandó értékes facsoport, faállomány
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Biztosítandó gyalogos kapcsolat
	Duna-parti városias jellegű sétány
	Duna-parti természetközeli sétány
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
	Szabályozási terv területi hatálya




### melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület





### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

#### I. Művi értékvédelem








	Műemlék / Műemlék telke
	Műemlékterítés, - hid / Áthelyezésre javasolt műemlékterítés
	Fővárosi helyi védett telek

A terület egészre nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Lechner Tudásközpont 2022.)



#### II. Táj és természetvédelem

	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete
	Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
	Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület
	Helyi jelentőségű védett természeti terület















#### III. Egyéb korlátozó tényezők

	Vízbazis belsőkülső védőövezet határa
	Vízbazis hidrogeológiai A/B védőövezet határa
	Nagyvízi meder területe
	Vízrendéségi védelmi terület övezete (9/2010. (VI. 14.) MvM rendelet alapján)
	Kiszobortek alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem
	Gyúrtforgalmi utak és főútvonalak kulturális szakaszainak védőtávolsága (1988. évi I. törvény alapján)
	Vasútvonalak védőtávolsága (253/1987. (XII.20.) Korm.rendelet alapján)

#### IV. Közművek korlátozásai

	Nagyköznyomású földgáz pericelozó vezeték biztonsági övezete
	120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete

#### TAJJEKÖZÍTŐ ELEMÉK

	Vedelemre érdemes természeti terület
	Kerületi helyi védelemre javasolt épület (Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya alapján)
	Tervezési területen kívül, KÉSZ-ben megfigyelésre javasolt szabályozási vonal
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntetés
	Javasolt biztosítandó gyalogos kapcsolat
	Közhasználatra történő átadás javasolt
	Meglévő/tervezett hid műtárgy
	Víztermelő kút
	Árvízvédelmi fővédvonal (FCSM Zrt. adatszolgáltatás 2020)
	Javasolt fővédvonal
	Árvízvédelmi védmű és fenntartási sávjának területe
	Faltöltött terület
	Potencialisan talajszennyezett terület

## 3.) P. mapper Hivatali adatbázis: Épületek

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

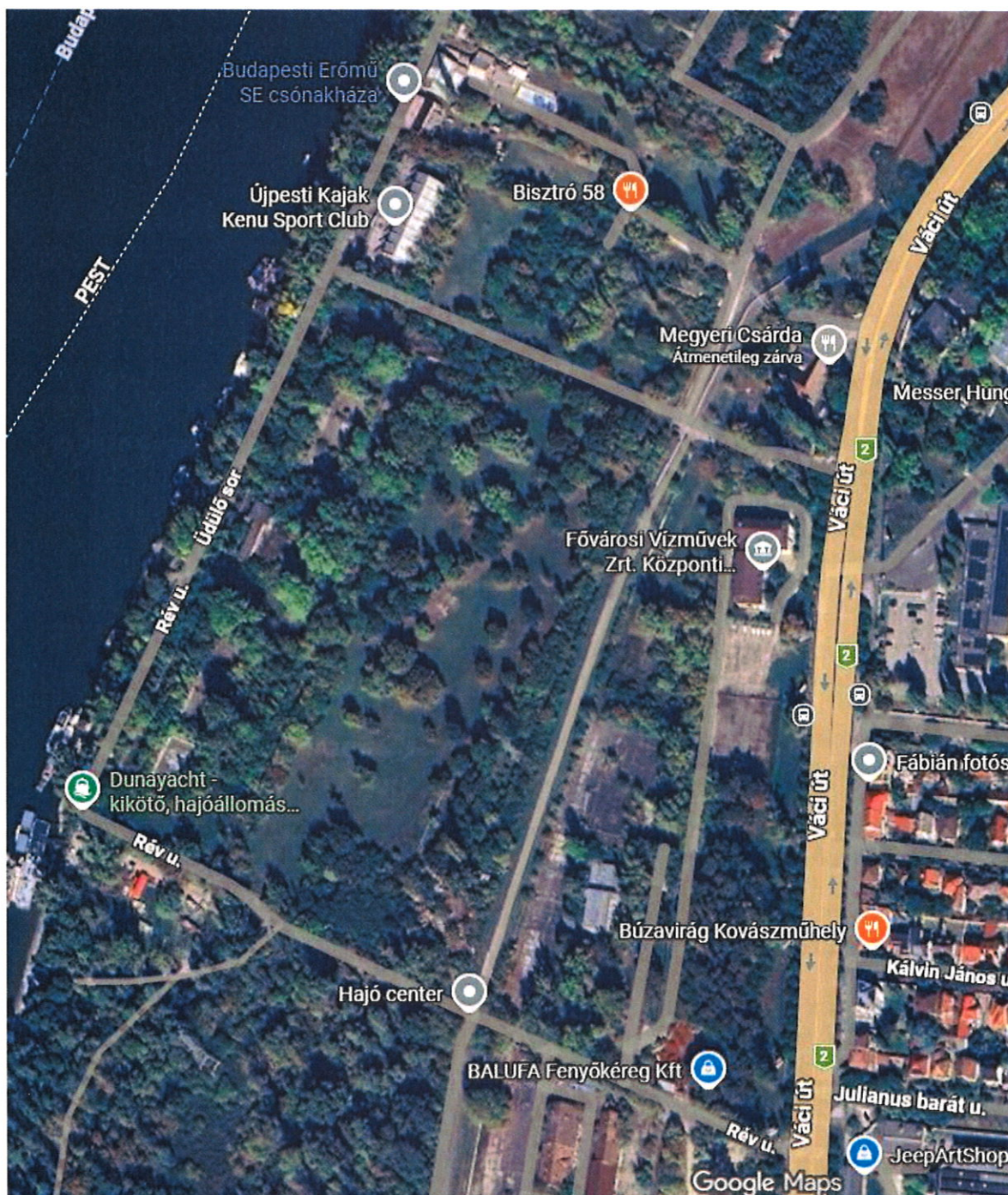
Eredmény						
Réteg: Telkek						
	HRSZ	Jogi_ter.	Típus	Beépítési %	Cím	Megjegyzés
	76491/8	77251		3.39	ÜDÜLŐ SOR 1	Épült 1938-ban funkcionalista stílusban
						helyi véd. vizsgálat

Eredmény exportálás mint



**4.) Légifotó (P. mapper 2024. év):**

## 5.) Légi fotó (Google Maps 2026. év):



## 6.) Főépítési szakmai tájékoztatás

A Budapest IV. kerület, Üdülő sor 1. számú, 76491/8 hrsz-ú telekkel és a Váci út 104. számú, 75845 hrsz-ú magánúttal kapcsolatban az alábbi főépítési szakmai tájékoztatást adom:

- A DKÉSZ 1. számú melléklete a Szabályozási terv alapján a 76491/8 hrsz-ú, 77251 m<sup>2</sup> területű ingatlanon, azt keresztben szétosztva zömében 14 méter szélességű magánút kiszabályozása tervezett (a 75845 hrsz-ú magánút meghosszabbításaként az Üdülő sor közterületig), illetve számos helyen szabályozási vonal érinti, valamint a jogi és természetbeni telekhatárok sem egyeznek több helyen (ennek megfelelően telekhatár rendezés szükséges) (kötelező érvényű elemek).
- A 76491/8 hrsz-ú ingatlan keleti határán a Szabályozási terven településszerkezeti jelentőségű árvízvédelmi védgát és annak tetején kerékpárút (Eurovelo) nyomvonala található (egyéb szabályozási elemek).
- A 76491/8 hrsz-ú ingatlan Szabályozási terven jelölt számos részének közhasználatra történő átadásra javasolt (tájékoztató elemek).
- A 76491/8 hrsz-ú ingatlan Szabályozási terven jelölt számos része zöldfelületként fenntartandó, továbbá a jelölt értékes faegyedek, facsoportok megtartandók (egyéb szabályozási elemek).
- Az ingatlanokat 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete részben érinti (közművek korlátozásai).
- Az ingatlanokat árvízvédelmi védmű és fenntartásának sávja területet részben érinti (tájékoztató elemek).
- Az ingatlanokat vízminőség-védelmi terület övezete teljes egészében érinti (egyéb korlátozó tényezők).
- A 75845 hrsz-ú ingatlan (magánút) mentén kétoldali közterületi fásítás szükséges (egyéb szabályozási elemek).
- Jelenleg a 76491/8 hrsz-ú ingatlan a Rév utcáról közelíthető meg gépjárművel. Fejlesztés és aktív használat esetén a biztonságos közlekedés érdekében a Váci út – Rév utca találkozását közlekedési jelzőlámpás csomóponttá célszerű alakítani (lásd: Szabályozási terv részlet).
- A 76491/8 hrsz-ú ingatlan „Nagyvízi meder területén” található.
- A 76491/8 hrsz-ú ingatlant Budapest Főváros IV. Kerület Önkormányzatát illető elővásárlási jogn kívül vezetékjog, vételi jog és jelzálogjog is terheli a földhivatali nyilvántartás alapján.
- A 75845 hrsz-ú ingatlant Budapest Főváros IV. Kerület Önkormányzatát illető elővásárlási jogn kívül vezetékjog, vételi jog és jelzálogjog is terheli a földhivatali nyilvántartás alapján.

- Az építési övezet területén új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) felett kell kialakítani.
- Az új épület legalsó padlószintje alatt olyan rendeltetés nem helyezhető el, ami árvíz esetén az ár levonulását akadályozza.
- Az építési övezetben terület ármentesítésére árvízvédelmi gátat nem lehet kialakítani.
- Az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávok közötti keresztmetszettel kell rendelkeznie.
- Az összességében építhető szintterület 80%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az előző pontban meghatározotton túl, az Újpest-Aquincum Duna-hídnak működni kell.
- A Szabályozási terven jelölt „biztosítandó gyalogos kapcsolat” helyén épület nem helyezhető el.
- A Szabályozási terven jelölt „Nagyvízi meder területen” és „Árvízvédelmi védmű és fenntartási sávjának területen” kizárólag olyan építési tevékenység megengedett, amely árvíz esetén az ár levonulását, valamint az árvíz elleni védekezést és a védmű fenntartását nem akadályozza a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelettel és a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelettel összhangban.
- Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak meg kell felelni.
- Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- Építési telek közúti vagy közforgalom előtt nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint: személygépjárművek esetén 500 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő.
- Az építésügyi hatósági eljárásban rendezettnek minősül a telek, ha a helyi építési szabályzat mellékletét képező Szabályozási terven szabályozási vonallal nem érintett telek.
- Az ingatlan a Rév utcán keresztül, az Üdülő sor utcáról közelíthető meg. Mindkét utca keskeny, néhol földút, néhol a jogi határ nem egyezik meg a jelenlegi kerítés által határolt területtel.

Budapest, 2026. április 22.

  
 Mártonffy István  
 főépítész