



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, Váci út 100., 70389/2 hrsz. ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Korom Csaba
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/143
Ügyirat száma:	KP/1866-6/2026
Hivatkozási szám:	KP/35174/2026
Melléklet:	-

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, **Váci út 100. számú, 70389/2 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 23/2018. (X. 3.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **DKÉSZ**) előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a DKÉSZ alapján:

- **Vi-1/1** Váci út menti átalakuló intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület

A DKÉSZ épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó 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 m²-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.

24. § (1) Zárt sorú beépítési módú övezetben

a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszsvonaltól

aa) a telek irányába emelkedő 60 fokos ferde síkon, és

ab) e metszsvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható.

c) az a) és b) pontok szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

ca) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,

cb) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

cc) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

(2) Azon épületek esetében, melyek közterület vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza:

a) a 25 métert nem éri el, az épület homlokzati síkjának legalább 90%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;

b) 25 méter és 55 méter között van, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 70%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;

c) az 55 métert meghaladja, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 50%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni.

(3) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól az épülethomlokzatnak a telek belseje felé a következő előírások szerint lehet eltérnie:

a) az eltérés mértéke legalább 3,0 méter, és

b) egy épület építési vonaltól való eltérésének mértéke az építési vonalon álló homlokzat hosszának legalább 20% és legfeljebb 30%-a közötti értéke lehet.

(4) Amennyiben a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon álló homlokzathossz alapján az eltérés mértéke meghaladja a 30%-ot, épületközt kell kialakítani.

A DKÉSZ épületek, építmények kialakítására vonatkozó szabályai:

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 tároló-helyiség 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.

A DKÉSZ 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 m² kereskedelmi célú bruttó szinterület 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.

A DKÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

A Váci út menti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/1)

29. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

a) kereskedelmi,

b) szolgáltató,

c) vendéglátó,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szabadidős,

f) irodai,

g) igazgatási,

h) nem zavaró hatású gazdasági és

i) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet Váci úti közterülethez kapcsolódó telkeinek mélységi mérete nem csökkenthető.

(3) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(4) Az építési övezet területén az építési helyet az alábbi előírások határozzák meg, amennyiben a szabályozási tervlap másképp nem rendelkezik:

a) az előkert mérete 5,0 méter és

b) a hátsókert mérete 8,0 méter.

(5) Az épületközre néző homlokzatok nem alakíthatók ki tűzfalként.

(6) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

A Vi-1/1 jelű építési övezet szabályozási határértékei:

1. Intézményi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Vi-1/1	2500	zártosrú	45	7,5	20,0	20	60	2,0	1,1

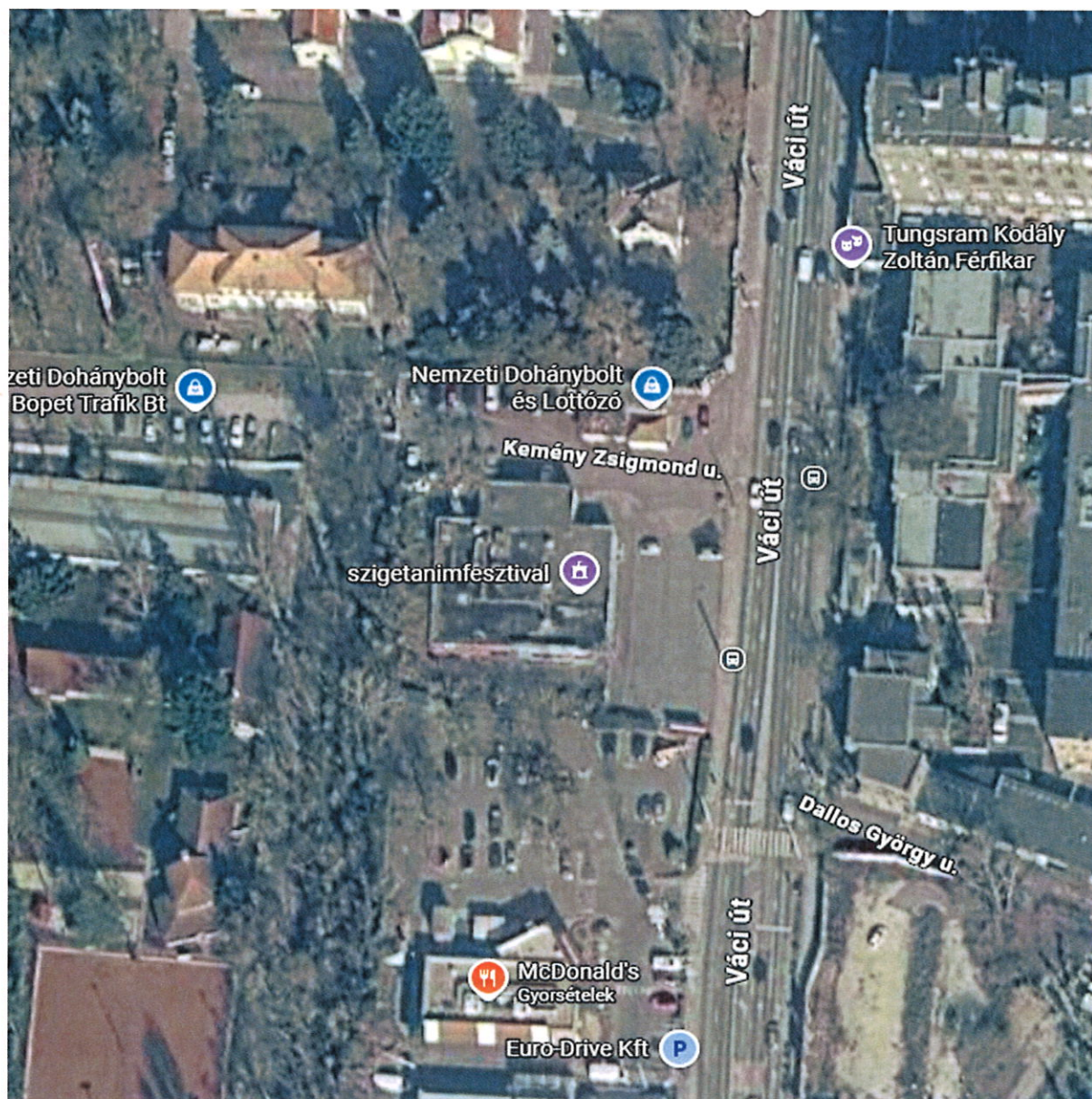
2.) A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó / befolyásoló tényezők:

- A KÉSZ 1. számú melléklete a Szabályozási terv alapján tárgyi ingatlan „Vízminőség-védelmi terület övezete” területen található. (Egyéb korlátozó tényezők)
- Az ingatlan a Szabályozási terv alapján „Potenciálisan talajszennyezett területen” található. (Tájékoztató elemek)
- Az ingatlant a Szabályozási terv alapján „Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal” érinti. (Szabályozás másodlagos elemei – Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek)

4.) Térképmásolat:



5.) Légifotó (Google maps 2026. év):



6.) Főépítési szakmai állásfoglalás:

A DKÉSZ elővásárlási joggal érintett ingatlanok függelékének 31. sora alapján a Budapest IV. kerület, Váci út 100. számú, 70389/2 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett.

Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a 2026. július 17-én kelt, UV-6440-1/2026. számú, a Vagyongazdálkodási Osztálynak megküldött nyilatkozatában foglaltakkal egyetértek, az elővásárlási jog gyakorlását nem tartom szükségesnek.

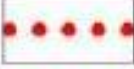
Budapest, 2026. július 21.



Mártonffy István
Mártonffy István
főépítész

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Közterületek övezetei
	Folyóvizek medre és partja övezet (Vf)

A SZABÁLYOZÁS MÄSODLAGOS ELEMÉI

ÉPÍTÉSI TFI FKRF, TFI FKRF VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI FI FMFK

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

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter



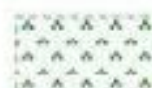
Közterületi fásítás



Megtartandó értékes faegyed



Megtartandó értékes facsoport, faállomány



Telek zöldfelületként fenntartandó része



Biztosítandó gyalogos kapcsolat



Duna-parti városias jellegű sétány



Duna-parti természetközeli sétány



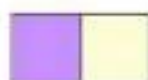
Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra



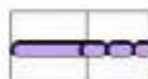
Szabályozási terv területi hatálya

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Művi értékvédelem



Műemlék / Műemlék telke



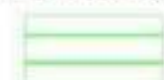
Műemlékkerítés, - hid / Áthelyezésre javasolt műemlékkerítés



Fővárosi helyi védett telek

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

II. Táj- és természetvédelem



Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete



Tájképvédelmi szempontból
kiemelten kezelendő terület övezete



Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület



Helyi jelentőségű védett természeti terület

III. Egyéb korlátozó tényezők



Vízbázis belső/külső védőövezet határa



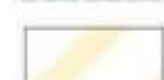
Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa



Nagyvízi meder területe



Vízminőség-védelmi terület övezete
(9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján)



Kűszöbérték alatti
veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem

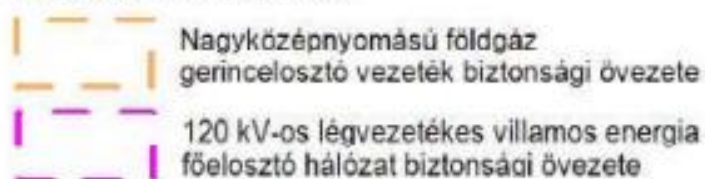


Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak
védőtávolsága (1988. évi I. törvény alapján)



Vasútvonalak védőtávolsága
(253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)

IV. Közművek korlátozásai



TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK



ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

