



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, István út 33. számú, 71843 hrsz-ú, kivett iroda, udvar besorolású ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás
Ügyintéző:	Korom Csaba
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/143
Ügyirat száma:	KP/42706-2/2026
Hivatkozási szám:	KP/42517/2026
Melléklet:	-

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest IV. kerület, István út 33. számú, 71843 helyrajzi számú **kivett iroda, udvar** besorolású ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.*

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- Vt-H/IV-2/3 Kiemelt jelentőségű helyi központ területek

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

34. § (1) A Vt-H/IV-2 jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A kiemelt jelentőségű helyi központ területeken – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – települési szintű rendeltetesként az alábbiak helyezhetők el:

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) sport,

f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, és

(3) Az építési övezetek területén lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik és minden teljes 30 m² telekterület után egy lakás helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek –

a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,

b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,

c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,

d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezetek területén melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(6) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melléképület nem helyezhető el.

(7) Az építési övezetek területén Vt-H/IV-2/2 építési övezet kivételével 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

35. § (1) Új épület létesítése esetén az épület pincszintjén kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.

(2) Az Árpád út mentén – a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével – a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni.

(3) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a legfeljebb 8 lakásos lakóépülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

36. § (6) bekezdése: A Vt-H/IV-2/3 jelű építési övezet a lakosság ellátását szolgáló, többféle közösségi funkciót magába foglaló rendeltetésű épületek területe, ahol lakórendeltetés nem helyezhető el.

Vt-H/IV-2/3 jelű építési övezet szabályozási határértékei (KÉSZ 2. melléklet 4. táblázat):

Vt	A Beépítési mód	Telek pozíciója	B Kialakítható telek legkisebb	C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		E Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Épület-magasság (m)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
Építési övezet jele			területe (m ²)								
4.	Vt-H/IV-2/3	zártosó	3000	30	80 ^U	100	2.0	1.0	10.5	14.5	30

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

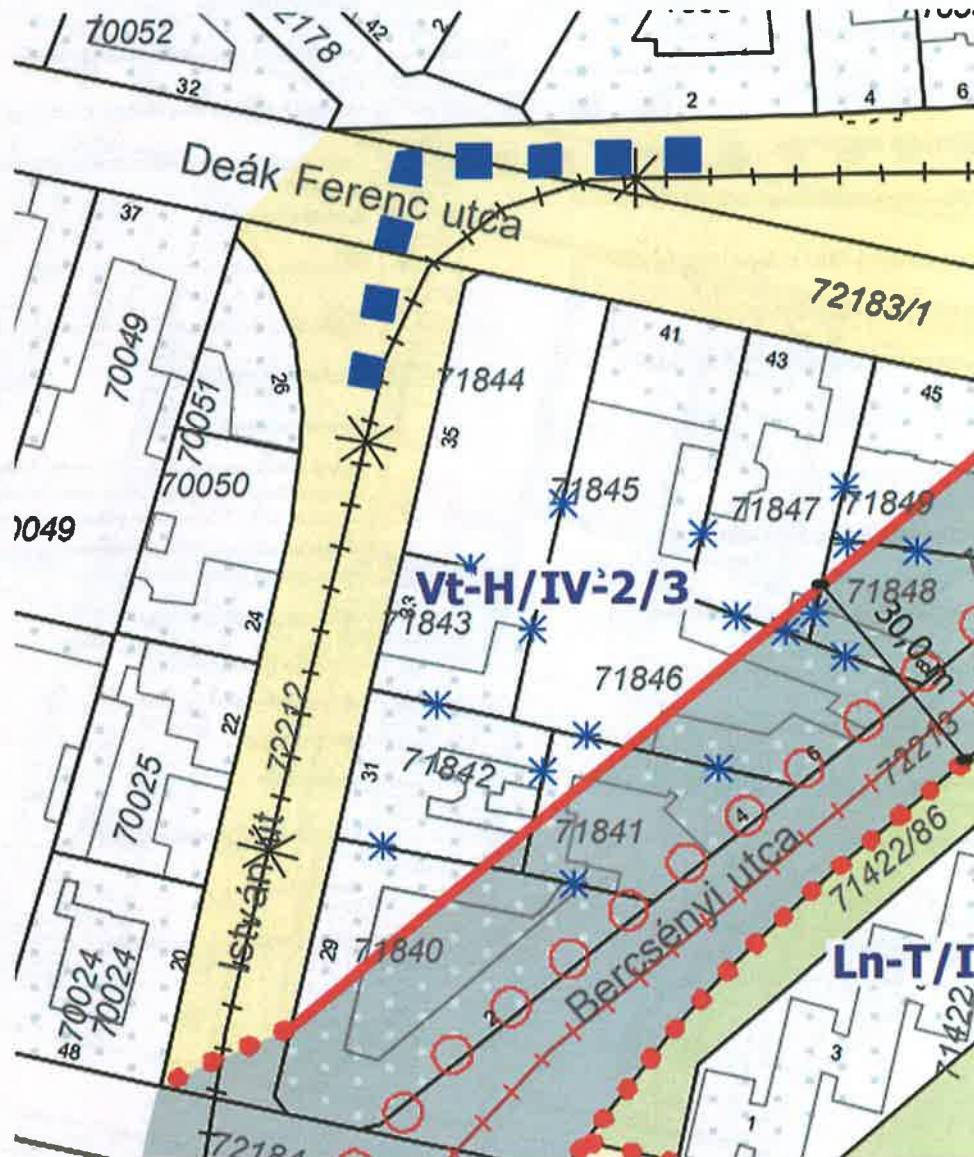
- A KÉSZ vonatkozó előírásai szerint.
- Az ingatlanak a szomszédos 71842, 71844 és 71846 hrsz-ú ingatlanokkal közös telekhatárát a Szabályozási Terv (KÉSZ 3/A. melléklete) megszüntetésre javasolja, ez alapján tehát javasolt lenne a szomszéd telkekkel való összevonása (javasolt elemek).
- Elővásárlási joggal érintett területen fekszik (egyéb sajátos jogintézmények).

3.) Szabályozási terv kivonat:

Térképrészlet

a 33/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
2. számú, Újpesti lakótelep 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
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-2)
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-2)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4/IV-2)
	Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-2/1)
	Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)
	Közkertek területe (Kt-Zkk/IV-2, Zkp-Kk/IV-2)
	Fásított közterek területe (Kt-Fk/IV-2)
	Kozpalkok területe (Kt-Zkp/IV-2)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
	Építési hely
	Építési hely kizárólag terepszint alatt
	Építési vonal
	A telek be nem építhető része

Javasolt elemek

	Javasolt megszüntető jel
--	--------------------------

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

	Vasútvonal felszínén
	Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - metró
	Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - villamos
	Megszűnő kötőtpályás közlekedés - villamos
	Gyalogos kapcsolat
	Közterületi gyalogos - kerékpáros tengely
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Meglévő híd műtárgy
	Tervezett aluljáró
	Kizárólag P+R rendszerű parkolási létesítmény és hozzá funkcionálisan kapcsolódó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület határa a minimálisan biztosítandó kapacitással
	Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter
	Tervezett gyorsvasúti megálló

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

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

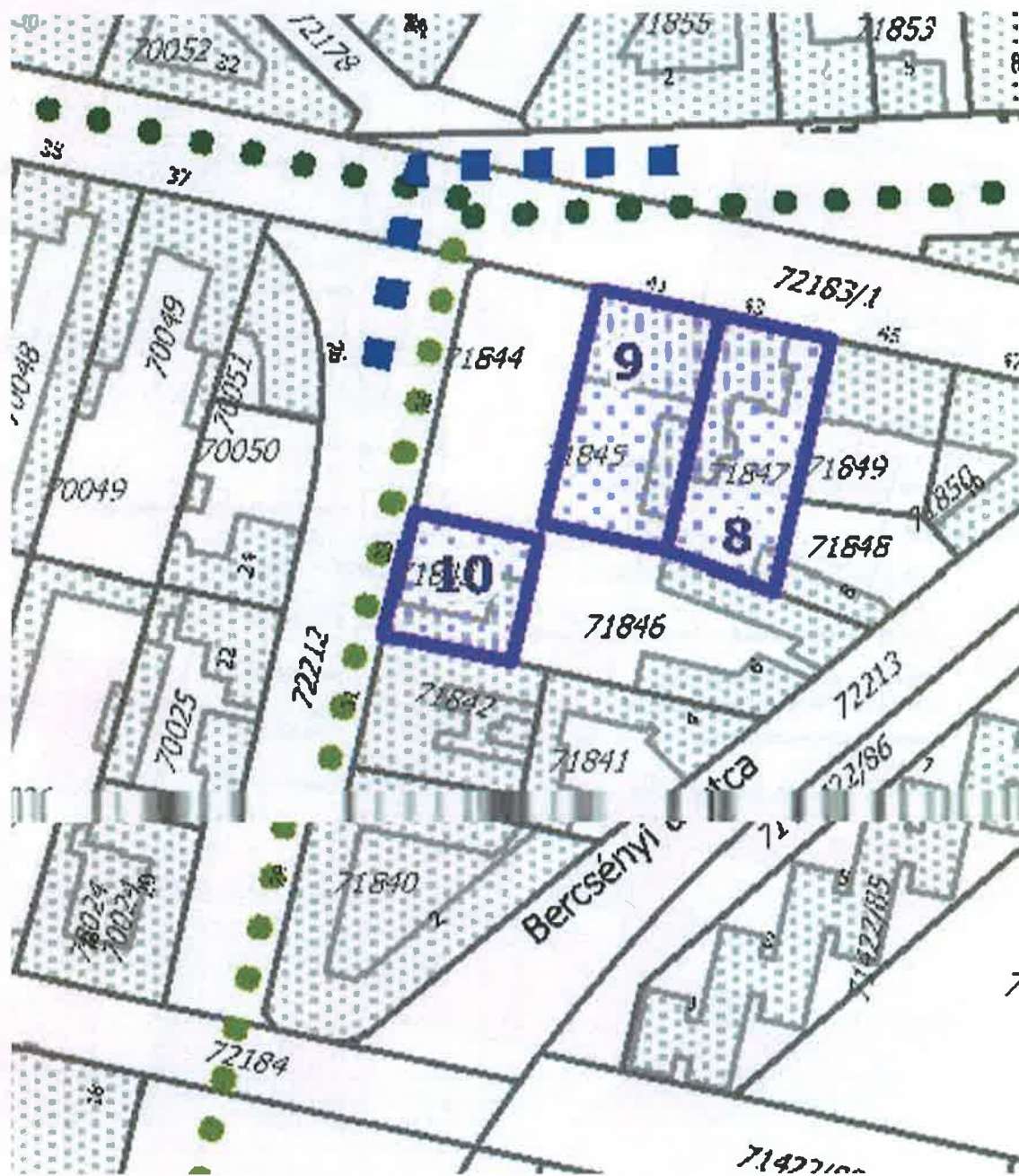
ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

	Kerülethatár
	Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
	Helyrajzi szám
	Épület (2024 adatszolgáltatás)

Térképrészlet

a 33/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

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



3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

Örökségvédelem

Nyilvántartott régészeti lelőhely



Műemlék és telke



Műemléki környezet



Fővárosi helyi védett érték



Kerületi helyi védett érték

Műszaki infrastruktúraVasútvonalak védőtávolsága
(253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet alapján)KörnyezetvédelemVeszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és
veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

TERVI ELEMOK



Elővásárlási joggal érintett terület és sorszáma



Jelentős mértékben átépítésre kerülő terület és sorszáma

Meglévő/tervezett gyorsvasúti vonal
térköz alatti szakaszának védelmi zónája

Parkolás városközponti területe



Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



Magasvezetésű távhő gerincvezeték



Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete



Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete

Mikrohullámú összeköttetés
magassági korlátozása

Megtartásra javasolt építmény telke



Meglévő hid műtárgy



Vasútvonal felszínen



Jelen szabályozási terv határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK



Kerülethatar



Telekhatár

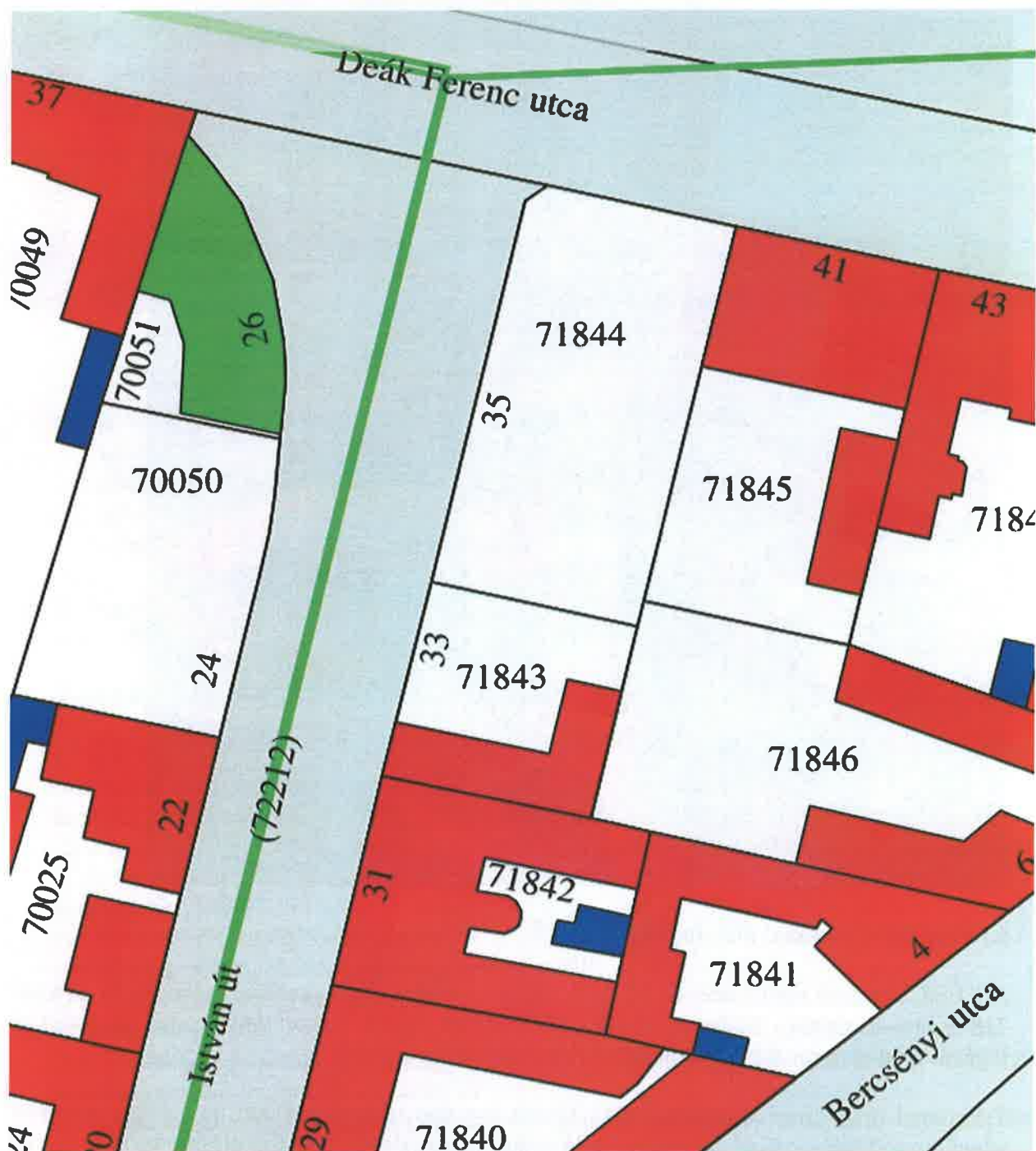


Helyrajzi szám



Épület

4.) Térképmásolat (P-mapper állomány):



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

5.) Légifotó (Google maps 2026. év):

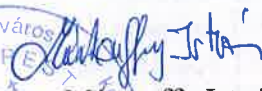


6.) Főépítési szakmai állásfoglalás:

A KÉSZ 7. számú mellékletének 14. sora alapján a Budapest IV. kerület, István u. 33. számú, 71843 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett, a rendezett településfejlődés biztosítása céljából.

Tekintettel arra, hogy az egész 71843 hrsz-ú ingatlan megvásárolható, így a fent nevezett településrendezési célból az elővásárlási jog gyakorlását megfontolásra javasolom az Önkormányzatnak.

Budapest, 2026. szeptember 8.


Mártonffy István
főépítész

