Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Tárgy:	**Budapest IV. kerület, József Attila utca 84., 71671/1/A hrsz. ingatlan elővásárlási jogról tájékoztatás - állásfoglalás**
Ügyintéző:	Vesztergál Beatrix
Telefonszám/mellék:	1/231-3173/125
Ügyirat száma:	KP/46159-2/2026
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	-

Főépítészi Iroda tájékoztatása

1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, József Attila utca 84. számú **71671/1 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti laktótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak*

Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Vi-1/IV-2/1** a Vegyes területek: Intézményi terület

A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

27. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

37. § (1) A Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el: a) iroda,

b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,

d) hitéleti rendeltetés,

e) sport, valamint

f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,

g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.

(3) Az építési övezetek területén nem szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik.

(4) Az építési övezetek területén

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

(5) Az övezetek területén melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény, valamint
e) zászlótartó oszlop helyezhető el.
(6) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek – 2000 m2-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
(7) 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, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.
(8) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
(9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

28. Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi–1)
38. § A **Vi–1/IV–2/1** és a **Vi–1/IV–2/2** jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
a) lakórendeltetés is létesíthető és minden teljes 30 m2 telekterület után egy lakás helyezhető el;
b) az épületek pinceszintjén gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó, és az épület üzemeltetésével összefüggő tárolóhelyiségek helyezhetők el;
c) az Árpád út mentén – a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével – a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni;
d) két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető, úgy hogy mindkét épület zártsorúan álljon;
e) a hátsókert mérete a legnagyobb megengedett épületmagasság fele.

A Vi-1/IV-2/1 építési övezet szabályozási határértékei:

5. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

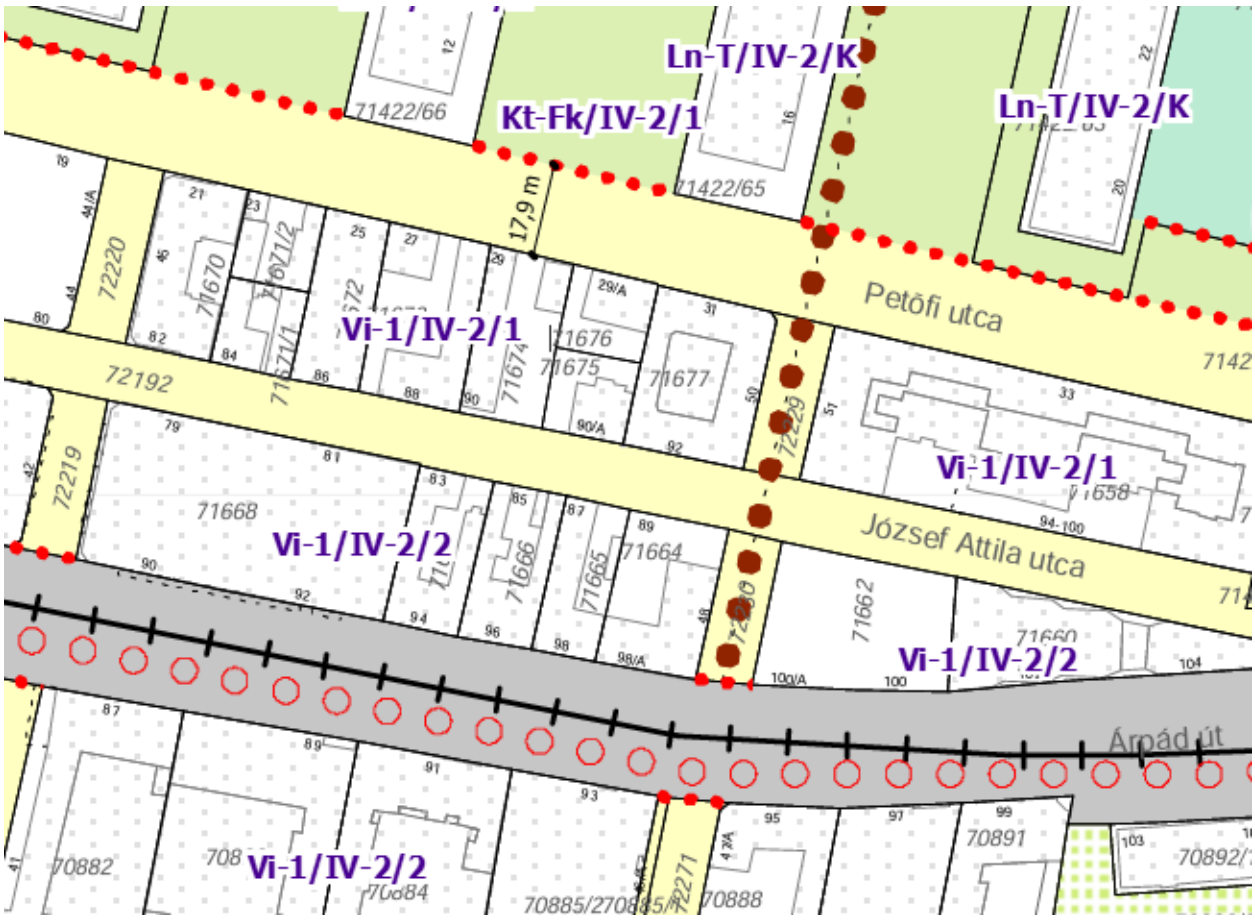
	A	B	C	D	E		F		G		H
Vi	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
2. Vi-1/IV-2/1	zártsorú	közbenső	800	18	65	80[44]	3,0	0,8	8,0	11,0	10

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

3.) Szabályozási terv kivonat

Térképrészlet

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



Térképrészlet

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

3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT



Térképrészlet

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

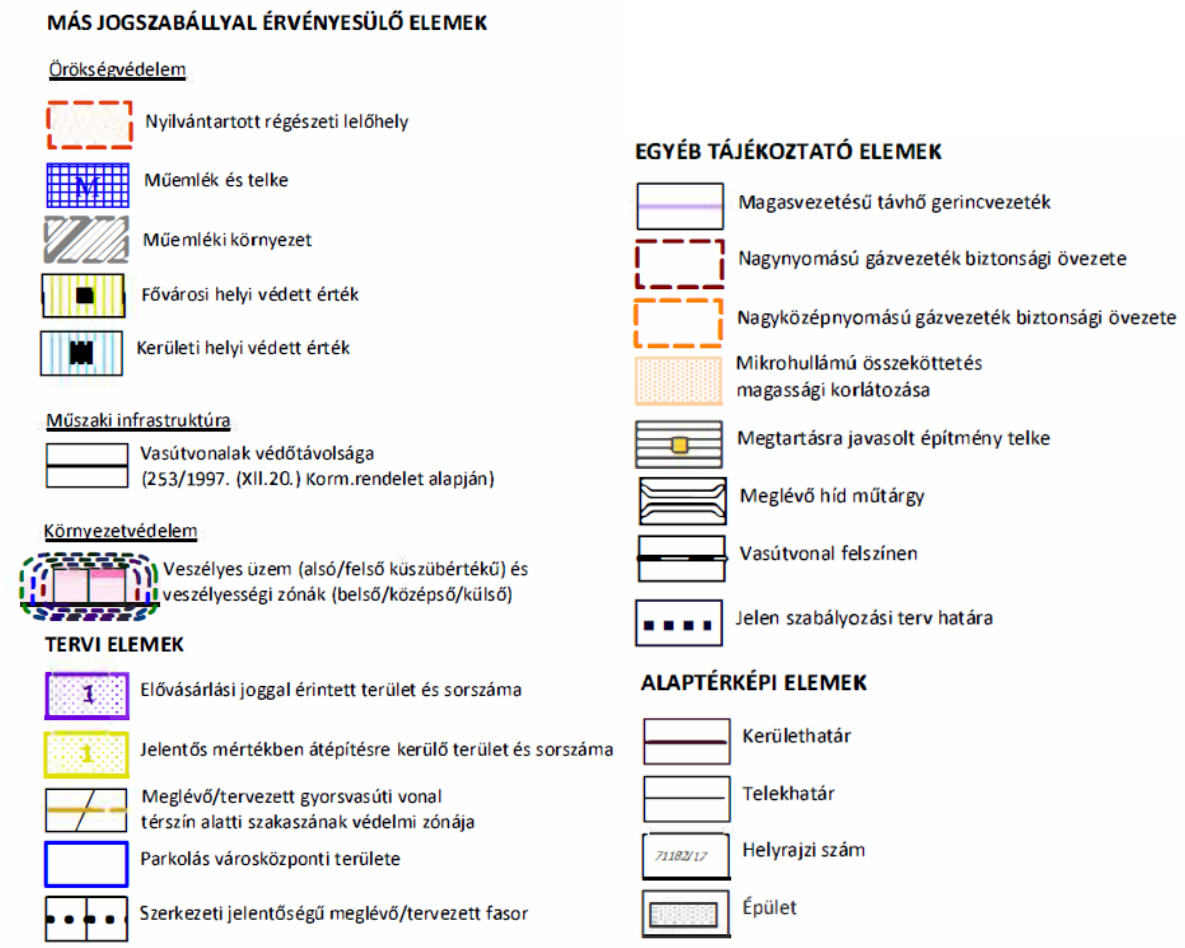
3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK



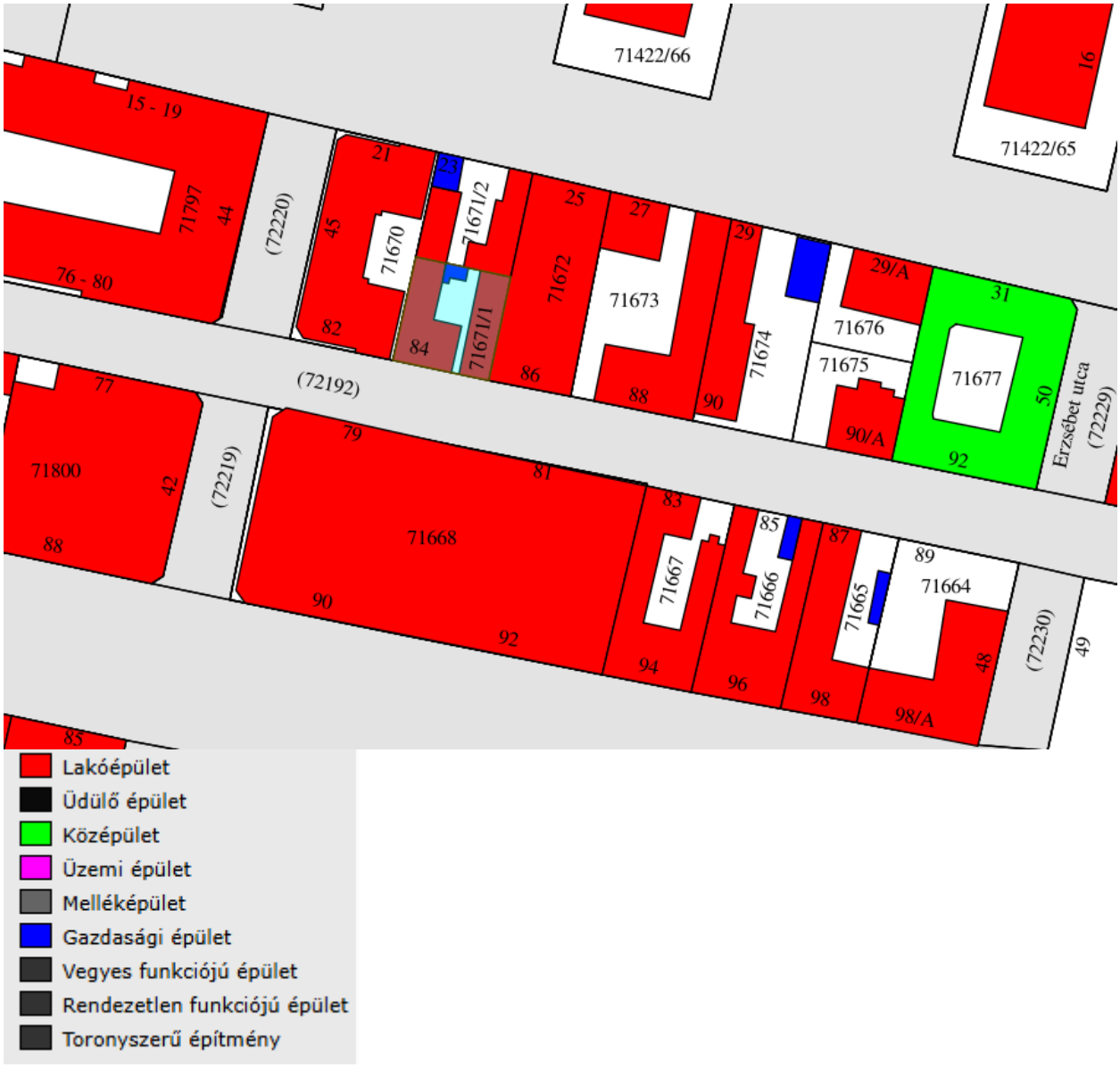
Térképrészlet

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

3/B melléklet: JELMAGYARÁZAT



4.) Térképmásolat



5.) Légifotó (2024. március)



6.) Főépítészi szakmai állásfoglalás

A KÉSZ 7. sz. melléklete alapján a Budapest IV. kerület, József Attila utca 84. számú, 71671/1 hrsz-ú ingatlan önkormányzati elővásárlási joggal érintett ingatlanok között nem szerepel. A 71671/1 helyrajzi számú ingatlan a IV. kerületi önkormányzat tulajdonában van, amelyen lévő épületek magántulajdonban vannak. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 71671/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára ingyenes földhasználati jog van bejegyezve a 71671/1/A ingatlan mindenkori tulajdonosa javára, ami miatt elővásárlási joggal rendelkezik az Önkormányzat.

Az ingatlan városközponti elhelyezkedésű, frekventált helyen található, jó megközelíthetőséggel rendelkezik.

Budapest, 2026. október 20.

Mártonffy István
2026.10.20 15:01:32 +02'00'

Mártonffy István
főépítész