



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
✉ trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére HELYSZÍNI KIOSZTÁSÚ

Ülés időpontja:	2025. június 26.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben a MOL-csoport által bejelentett fejlesztési célokkal kapcsolatos tárgyalásokra történő felhatalmazásra
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	Tenki Péter referens
Előterjesztés egyeztetve:	Mártonffy István főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi és törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A MOL-csoport honlapján bejelentette 2025. június 20. napján, hogy előszerződést írt alá a Budapest IV. kerület, Fóti út 141. szám alatt található, több mint 180 000 négyzetméter területű régi gyárterület, a volt Tungsram-telep vonatkozásában. A MOL-csoport célja, hogy a nagyszabású beruházás keretében szabadtéri pályákat, játszótérket és parkosított területeket létesítsen a területen, amely célok között szerepel az UEFA legmagasabb szintű, 4. sportlétesítmény-kategóriájának igényeit kielégítő, modern minimum 18 000 férőhellyel rendelkező stadion is. Ez a terület az Újpest FC leendő otthonaként fog szolgálni. A bejelentés szerint: „a sportpark tervei jelenleg kidolgozás alatt állnak, különös hangsúlyt helyezve a zöldfelületek arányára és a közösségi funkciók kialakítására. A beruházó célja, hogy a fejlesztés ne csupán sportlétesítményként, hanem a városrész közösségi életének új központjaként is szolgáljon. Ennek jegyében a projekt során figyelembe kívánják venni a helyi lakosság javaslatait és elvárásait is – ennek részeként 2025. július 21-ére lakossági fórumot hirdet.”

Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) a tárgyi volt Tungsram telepet Gksz-2/IV-5/3 jelű építési övezetbe sorolja, amely 45 %-os terepszint feletti és 65 %-os terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket, 25 %-os legkisebb zöldfelületi mértéket, minimum 4 méter és maximum 18 méter épületmagasságot ír elő. A KÉSZ 37 § (3) bekezdés előírása alapján, a Gksz-2/IV-5/3 jelű építési övezetben a Fóti út és a Szilágyi út menti 50 m széles rendeltetéssel korlátozott sávban üzemszerű ipari vagy logisztikai tevékenységű létesítmény nem helyezhető el, valamint szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a késztermékek kereskedelmi célú bemutatását. A KÉSZ 36. §-ának rendelkezései értelmében a Gksz építési övezetben egyebek mellett védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás - amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak -, kereskedelem, ellátás, szolgáltatás, kutatás, fejlesztés, intézmény, irodai, szociális, parkolási létesítmények helyezhetők el. A létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló a telken belül terepszinten kizárólag fásított parkolóként kialakítva, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.

Vagyis a hatályos KÉSZ és a hatályos Fővárosi településtervek előírásai alapján stadiont az adott ingatlanon nem lehet megépíteni.

Aláhúzendő, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelező érvényű, építésügyi hatósági jogköre nincsen, tekintettel arra, hogy 2020. március 1. napjától az elsőfokú építésügyi hatósági hatáskört a jogalkotó a jegyzőtől elvonta, egyidejűleg az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az építmények, építési tevékenységek tekintetében a Fővárosi Kormányhivatalt jelölte ki.

A hatályos jogszabályi környezet az Önkormányzat számára szűk - kizárólag a településtervek megalkotására kiterjedő - mozgásteret biztosít, még egy ilyen nagymértékű beruházás esetén is.

Amennyiben esetlegesen kiemelt közérdekű beruházássá nyilvánítják a bejelentett sport célú fejlesztést, mely magába foglalja az ún. stadionépítést, akkor az Önkormányzatnak jogi lehetősége egyáltalán nem lesz azzal kapcsolatban, hogy mi épüljön a telken. Míg, ha ilyen „kiemelő” döntés nem születik, akkor a hatályos szabályok alapján nem tudják megvalósítani a beruházást a KÉSZ jelenlegi előírásai alapján. Ezen „kiemelő” döntési meghozatala a hatályos jogszabályok szerint nem tartozik önkormányzatunk hatáskörébe, az tőlünk teljesen függetlenül születik meg vagy sem.

Mindezekből következik, hogy Önkormányzatunknak minden eshetőségre fel kell készülnie. Amennyiben általunk nem befolyásolható módon, az önkormányzattól függetlenül ilyen jellegű „kiemelő” döntés születne, úgy fel kell készülnünk tárgyalások lefolytatására is. A környéken élők már korábban összegyűjtötték aggodalmaikat, észrevételeiket, illetve a kiemelt szempontokat mi magunk is elfogadtuk gazdasági programunk mellékletében. Önkormányzatunk – a részleteket ugyan nem ismerve- már korábban megkezdte egy ilyen jellegű beruházással kapcsolatos hatásvizsgálat elvégzését is.

Az esetleges tárgyalásokon nagy hangsúlyt kell helyezni a beruházás kockázataira, azok kezelésére, a környéken élők életminőségének, nyugalmanak megvédésére, kéréseink, javaslataink megvalósítására, a közcélú fejlesztésekre és a közösségi használat céljára biztosított lehetőségek elérésére, stb. Ezen tárgyalásokon kell képviselnünk tehát a környéken élők érdekeit, ugyanakkor tágabb értelemben az újpesti futballrajongók, valamint minden újpesti polgár és Újpest városfejlesztési szempontjait is. Hasonló jellegű, egyébiránt eredményes tárgyalásokat folytatott többek között a 9. és a 13. kerület önkormányzatának vezetése is korábban a Nemzeti Atlétikai Központ és a Duna Aréna létesítésének ügyében is.

Ezen célból, a helyzetet elemezve a mai napon frakcióvezetői értekezletet is tartottunk, hogy az Önkormányzatunk képviselő-testületében képvisellel bíró politikai szervezetek frakciói harmonizálhassák álláspontjukat, és lehetőség szerint egységesen léphessen fel az ügyben. Szintén fontos a folyamatban a környéken élő lakosság bevonása, folyamatos tájékoztatása is.

Természetesen abban az esetben, ha a fent hivatkozott, az önkormányzatunktól függetlenül meghozható „kiemelő döntés” nem születik meg, úgy értelemszerűen a hatályos KSZT rendelkezései maradnak irányadóak, melyek főbb szabályait, előírásait, kereteit fentebb már ismertettem.

Mindenre felkészülve, mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata az Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben a MOL-csoport által bejelentett fejlesztési célokkal kapcsolatos tárgyalásokra történő felhatalmazásról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tárgyalásokat folytasson le az Újpest FC és a MOL-csoport feladat- és hatáskörrel rendelkező vezetésével az Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben a MOL-csoport által megvalósítani kívánt fejlesztési elképzelés tárgyában;
- b) felkéri a polgármestert, hogy az a) pont szerinti tárgyalások során kiemelten ügyeljen az újpesti lakosság, különös tekintettel a környéken élők bevonására, érdekeinek képviseletére, valamint a képviselő-testületben képviselettel bíró politikai szervezetek frakcióival való szoros együttműködésre, és általánosságban Újpest városfejlesztési érdekeinek az érvényesítésre.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Budapest, 2025. június 26.


Dr. Trippon Norbert
polgármester



