Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

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

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. augusztus 15.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi utca által határolt tömbben a MOL-csoport által bejelentett fejlesztési célokhoz szükséges kormányzati döntési kérelemmel összefüggésben
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	Dr. Moldván Tünde, Dr. Gácsi Anett Erzsébet
Előterjesztés egyeztetve:	Mártonffy István főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Ilcsik Orsolya pénzügyi osztályvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények, jogszabályi környezet

A **MOL-csoport** honlapján 2025. június 21. napján bejelentette és **nyilvánosságra hozta** a **Budapest IV. kerület, Fóti út 141. szám alatt található**, több mint 180 000 m^2 területű régi gyárterületen, vagyis a **volt Tungsram-telepen egyes szomszédos ingatlanokat is érintő**, az UEFA 4. szintű sportlétesítményekre meghatározott követelményeinek eleget tevő, **18 000 férőhellyel és 22 000 férőhelyre bővíthető stadion és sportpark** (a továbbiakban: Beruházás) **fejlesztési koncepcióját**.
A nyilvánosságra hozott látványtervek, helyszínrajzok egy változata az alábbi honlapon érhető el: https://ujpestfc.hu/hir/klub/bemutatjuk-uj-sportparkunk-latvanyterveit.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló ***5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete*** (a továbbiakban: **KÉSZ**) a tárgyi **volt Tungsram-telepet (75100/6 hrsz.) Gksz-2/IV-5/3 jelű építési övezetbe** a **75100/2 hrsz. és a 75100/7 hrsz. ingatlanokat Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezetbe sorolja**.
Gksz-2/IV-5/3 jelű építési övezet 45%-os terepszint feletti és 65%-os terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket, 25%-os legkisebb zöldfelületi mértéket, minimum 4 m és maximum 18 m épületmagasságot ír elő.
Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezet 45%-os terepszint feletti és 65%-os terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket, 25%-os legkisebb zöldfelületi mértéket, minimum 4 m és maximum 10,5 m épületmagasságot ír elő.
A KÉSZ 37. § (3) bekezdése alapján, a Gksz-2/IV-5/3 és a Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezetekben 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. § (1) bekezdése 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 KÉSZ 36. § (5) bekezdése értelmében a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót a telken belül terepszinten kizárólag fásított parkolóként kialakítva, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni. Vagyis **a hatályos KÉSZ és a hatályos fővárosi településszerkezeti terv előírásai alapján stadiont az adott ingatlanon nem lehet megépíteni.**

Jelenleg a beruházás központi elemét jelentő stadion által érintett terület (75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz.) *a munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló* ***23/2018. (II. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet)*** **által jelenleg is rendelkezik kormányzati kiemeléssel.** A fent hivatkozott Korm. rendelet 1.§ (1) és (2) bekezdése alapján a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek. Tehát amennyiben a mindenkori tulajdonos a kormányzati kiemelés tárgyát képező beruházást kívánna megvalósítani, akkor már jelenleg sem kellene a hatályos fővárosi és kerületi szabályozási tervek szabályait figyelembe vennie.

Amennyiben pedig a Kormány ezen kiemelés módosítása mellett dönt a tervezett Beruházás ügyében, úgy szintén nem alkalmazhatóak a KÉSZ előírásai, vagyis az **Önkormányzat ebben az esetben nem rendelkezik szabályozási hatáskörrel**, a KÉSZ előírásai tehát irrelevánssá válnak.

Ráadásul **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának** (a továbbiakban: Önkormányzat) **kötelező érvényű, építésügyi hatósági jogköre sincsen**, 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.

Továbbá a MOL által megjelölt fejlesztési cél, **a tervezett Beruházás** a fejlesztésre vonatkozó tervdokumentáció **az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe van utalva**, amely ülésen – *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* (a továbbiakban: Méptv.) 61. § (3) bekezdése alapján – az Önkormányzat főépítésze tagként, 1 szavazattal vesz részt. **Azaz az Újpesti Építészeti Tervtanácsnak kötelező érvénnyel nincsen jogköre a tervet véleményezni.**

Összeségében véve jelen ügyben amennyiben a Kormány a kiemelésről, illetve annak módosításáról dönt, abban az esetben az Önkormányzatnak sem szabályozási, sem építéshatósági jogköre nincsen. Azaz az Önkormányzat álláspontjától, véleményétől teljesen függetlenül valósulhat meg a fejlesztés.

Ebből kifolyólag az Önkormányzatnak kizárólag egyetlen lehetősége van a projekt befolyásolására, különös tekintettel a Beruházás kockázataira, azok kezelésére, a környéken élők életminőségének, nyugalmának megvédésére, a kérések és javaslatok megvalósítására, a közcélú fejlesztésekre és a közösségi használat céljára biztosított lehetőségek elérésére.

Ezen egyetlen lehetőség nem más, minthogy az Önkormányzat megfelelő és felelős döntéssel tárgyalási pozícióba helyezi magát. Jelen előterjesztésnek ez a célja. Ha ugyanis az Önkormányzat elmulasztja tárgyalási pozícióba helyezni önmagát, a fejlesztő az Önkormányzattól teljesen függetlenül, az Önkormányzat és a környéken élők (kertvárosiak) szempontjainak figyelembevétele nélkül valósíthatja meg a projektet, amennyiben arra kormányzati támogatást szerez. Azaz a megfelelő döntés elmulasztása felelőtlenség lenne az Önkormányzat részéről és nagyon súlyos kockázatokat jelentene, melyek később már nem korrigálhatóak.

(Természetesen abban az esetben, ha a kormányzati „kiemelő döntés" nem születik meg, úgy értelemszerűen a hatályos KÉSZ rendelkezései maradnak irányadóak a „Sportpark ügyében", de a 23/2018. (II. 20.) Korm. rendelet által biztosított kiemelés szerinti fejlesztés továbbra is megvalósítható maradna.)

II. A MOL-csoport megkeresése

A **MOL-csoport** az 1. melléklet szerinti **írásbeli megkereséssel élt az Önkormányzat felé**, amelyben indítványozták az **Önkormányzat tulajdonában álló 3 ingatlan** (75098 hrsz., természetben a Szilágyi utca 22. és 75099 hrsz., természetben a Szilágyi utca 24., valamint 75103/4 hrsz., természetben a Blaha Lujza utca 11-13.) **vonatkozásában szándéknyilatkozat kibocsátását** arról, hogy a tervezett Beruházás kormányzati kiemeléséről szóló kormányzati döntés hatálya ezen 3 ingatlanra is kiterjedjen.

Ahogyan arra fentebb is hivatkoztunk a Beruházás központi elemét jelentő stadion által érintett terület (75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz.) *a munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló* ***23/2018. (II. 20.) Korm. rendelet*** **által rendelkezik kormányzati kiemeléssel**. Azonban a MOL-csoport képviselője által 2025. augusztus 13. napján megküldött levélből egyértelműen kitűnik, hogy a fejlesztő a kormányzati beruházási státusz módosítását kezdeményezi, mely a Miniszter Úr szándéka szerint a Kormány 2025. augusztus 21-ei ülésén lenne napirenden.

Tehát kormányzati támogatás **esetén a tervezett Beruházás az Önkormányzat közreműködése nélkül is meg tud valósulni**. A MOL-csoport képviselői 2025. július 16-án – *a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 160/2025. (VI. 26.) határozatában* biztosított felhatalmazás alapján tartott személyes tárgyaláson bemutatták a jelen előterjesztés 2. és 3. mellékletében helyszínrajz változatokat. A 2. számú helyszínrajz változaton, ahol csak az elővételi szerződéssel érintett ingatlanokon helyezték el a tervezett létesítményeket, így a stadion mellett iroda, edzőközpont, diagnosztikai központ épületeit, valamint a két edzőpályát. Ezen változatnál az érintett kertvárosi utcákra tervezik megnyitni a szurkolói gyalogos, és szurkolói gépjármű forgalom egy részét. A másik, 3. melléklet szerinti megvalósítani szándékozott alternatívájuk a Tungsram-telep területén kívül kiterjed a szomszédos 3 darab önkormányzati és további 2 darab, harmadik felek tulajdonában lévő ingatlanra is.
A MOL-csoport képviselői a 3. melléklet szerinti alternatívával összefüggésben elmondták, hogy

a) a 75103/4 hrsz. alatti ingatlan (Blaha Lujza utca 11-13.) továbbra is sportcélú hasznosításban maradna,
b) a 75098 hrsz. alatti ingatlan (Szilágyi utca 22.) a gyalogos megközelítést szolgálná, a Lahner György utca tehermentesítése érdekében,
c) a 75099 hrsz. alatti ingatlan (Szilágyi utca 24.) kereskedelmi célú területként funkcionálna.

Azaz elmondható, hogy a 3. számú melléklet szerinti alternatíva, mely az önkormányzati telkeket is érinti, a szomszédos kertvárosban élők számára egyértelműen előnyösebb, különös tekintettel a tervezett létesítmények szurkolók által a Szilágyi utca felől (azaz nem a kertváros felől) történő megközelítésére.

A kiemelésről, illetve annak módosításáról a Kormánynak kell döntenie, melyre a fent hivatkozott levél alapján várhatóan 2025. augusztus 21-ei Kormányülésen kerülhet sor.

Ebből következően az Önkormányzatnak még a várható kormányzati döntést megelőzően döntéseket kell hoznia a fentebb hivatkozott kiemeléssel kapcsolatosan. Ugyanis amennyiben az Önkormányzat a jelen Képviselő-testületi ülésen nem hozza meg a szükséges döntéseket, akkor azt kockáztatja, hogy elmulasztja a lehetőséget arra, hogy tárgyalási pozícióba kerüljön, és jó irányba tudja befolyásolni a fejlesztés megvalósulását.

Kijelenthető, hogy amennyiben a Képviselő-testület a jelen előterjesztés tárgyát képező határozatot nem hozza meg, akkor elveszhet annak a lehetősége, hogy a Szilágyi utca 22. szám felől történjen a szurkolói megközelítés és nagy a kockázata a Lahner György utca és Blaha Lujza utca szurkolói gyalogos és gépjármű forgalommal történő terhelésének.

Az **önkormányzati ingatlanoknak a Kormány kiemelő döntésében történő szerepeltetése a Képviselő-testület mozgásterét, az önkormányzati döntéshozatalt nem korlátozza.** Jelen határozati javaslat elfogadása nem jelent tehát sem jogi sem vagyongazdálkodási elköteleződést, **Sőt éppen ezáltal látunk lehetőséget a tárgyalások és az érdekképviselet további érdemi folytatására**. Az önkormányzati ingatlanok hasznosítási módját - tekintettel a 100 millió forintot meghaladó egyedi forgalmi értékükre – *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete* és a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* előírásai szerint, a Képviselő-testület, illetve Bizottsága határozhatja meg.

A Beruházás kockázataira, azok kezelésére, a környéken élők életminőségének, nyugalmának megvédésére, a kérések és javaslatok megvalósítására, a közcélú fejlesztésekre és a közösségi használat céljára biztosított lehetőségek elérése céljából tehát önkormányzati érdek, hogy az önkormányzat érdemi tárgyalási pozícióba kerülhessen.

A MOL Nyrt. képviselője által fent hivatkozott, 2025. augusztus 13-án megküldött levélben, figyelembe véve az Önkormányzat és a lakosság számos észrevételeit, **a jelen előterjesztés tárgyát képező határozati javaslat tartalmával összhangban lévő álláspontot fejtett ki.**

Jelen előterjesztésnek (és így a határozati javaslatnak) **nem tárgya és nem is lehet tárgya a későbbi vagyongazdálkodási kérdéskör**. Az előterjesztés az ún. kiemeltté nyilvánítás kérdéskörét járja körül, azzal, **hogy a határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat számára jelenleg elköteleződést nem jelent.**

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, az alábbi határozati javaslat elfogadását.

A határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntéshozatal során törekedjen az egyhangú döntés meghozatalára Újpest érdeke és az újpesti értékek szem előtt tartásával.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata az Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi utca által határolt tömbben a MOL-csoport által bejelentett fejlesztési célokhoz szükséges kormányzati döntési kérelemmel összefüggésben.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) tudomással bír arról, hogy a hatályos magyar jogszabályi környezetben a Kormány kiemelt beruházásokra vonatkozó döntésével az önkormányzatok által meghatározott feltételektől függetlenül bármely beruházás megvalósítható. Ezért kijelenti, hogy „Újpest Kertváros" településrészen élők érdekeinek védelme és az Önkormányzat tárgyalási lehetőségeinek biztosítása érdekében tudomásul veszi, hogy a Kormány ezirányú döntésével a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Budapest IV., 75103/4 hrsz., 75098 hrsz. és 75099 hrsz. alatti ingatlanokat (a továbbiakban: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok), a szomszédos (elsősorban

Budapest IV., 75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz. alatti) ingatlanok mellett kiemelt területté minősítse, az alábbiak figyelembevétele mellett:

a) a Képviselő-testület **tudomással bír arról**, hogy *a munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 23/2018. (II. 20.) Korm. rendelet* alapján **2018. február 21. napjától a Budapest IV., 75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz. alatti ingatlanok nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű kormányzati kiemelés alatt állnak**;

b) a Képviselő-testület **kijelenti,** hogy az érintett területen élő lakosság bevonásával és a Képviselő-testületben lévő frakciókkal együttműködve az Önkormányzat **tárgyalásokat kíván folytatni a MOL-csoporttal** a megvalósítás és üzemeltetés tárgyában;

c) a Képviselő-testület kijelenti a *b)* pont szerinti tárgyalások tárgyát képezi eredményeként az Önkormányzat **településrendezési szerződést kíván kötni a fejlesztővel minden olyan kérdésben, amely a b) pont szerinti tárgyalás tárgyát képezi, beleértve a projekt esetleges kockázatait** (közlekedésfejlesztés, parkolás, környezetvédelem, zaj- és fényvédelem stb.) és közösségi célú előnyeit is. A jelen pontban hivatkozott településrendezési szerződésben a szükséges jogi értelemben kötelező garanciákat biztosítani kell.

d) a Képviselő-testület kijelenti - a MOL-csoport által adott levéllel összhangban -, hogy a tárgyalások során kiemelt figyelmet fordít arra, hogy amennyiben azok eredményre vezetnek, sem szurkolói gyalogos, sem szurkolói gépjármű forgalmat biztosító kapu, bejárat ne valósulhasson meg a Lahner György utca és a Blaha Lujza utca felől, valamint a megvalósítani kívánt felnőtt versenyzői edző-központban utánpótlásképzés ne történjen;

e) a Képviselő-testület kijelenti, hogy jelen határozat tárgyát képező **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok későbbi hasznosítása kapcsán jelen határozatban sem jogi, sem vagyongazdálkodási elköteleződést nem vállal**;

f) a Képviselő-testület **kijelenti**, hogy az Önkormányzati tulajdonú ingatlanok magáncélú kiemelt beruházási vagy közcélú kiemelt beruházási vagy fejlesztési befektetési területté nyilvánítása, illetve ezek tudomásul vétele esetén **az ingatlanok későbbi hasznosítására** a mindenkor hatályos *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete* és *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* előírásai **szerint kerülhet sor,** összhangban *c)* pont szerinti szerződéssel és a hatályos jogszabályokkal;

g) a Képviselő-testület **kijelenti, hogy jelen döntése nem jelent hozzájárulást *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* 193. § (5) bekezdése szerinti több építési beruházás együttes kiemelt beruházássá minősítéshez**, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a Beruházás megvalósításában közvetlenül nem vesz részt;

h) a **Képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntése nem értelmezhető az Önkormányzat ajánlataként vagy szerződéskötési kötelezettséget eredményező más jognyilatkozatként**.

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatos

Budapest, 2025. augusztus 14.

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST POLGÁRMESTER 1.

Mellékletek:

1. MOL-csoport megkeresése
2. Helyszínrajz I. változat - Budapest IV., 75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz. alatti ingatlanok érintettségével
3. Helyszínrajz II. változat - Budapest IV., 75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz. alatti ingatlanok, valamint a szomszédos ingatlanok érintettségével
4. MOL-csoport levele a döntés sürgősségének indokolásáról, és a határozati javaslattal kapcsolatosan.