



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. február 24.
Előterjesztés tárgya:	Az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendeletervezetre vonatkozó észrevétel
Előterjesztő:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztés egyeztetve:	Mártonffy István főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pécsi Szilvia jogi előadó, Jogi Osztály
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya honlapján működő Dokumentumtárban 2026. február 17-én jelent meg az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről, és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendeletervezet (a továbbiakban: Rendeletervezet) társadalmi egyeztetésre. Az észrevételek megtételére nyitva álló határidő: 2026. február 24.

A Rendeletervezet több kormányrendelet módosításán keresztül alakítja a beruházások jogi és eljárási környezetét. Ennek egyik eleme az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosítása**, amely meghatározott beruházások esetében eltérő, gyorsított közigazgatási eljárásrendet tesz alkalmazhatóvá.

A Rendeletervezet másik meghatározó eleme a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló **619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet módosítása** [a továbbiakban: 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet], amely országosan több területet rozsdáövezeti akcióterületté minősít.

A jogszabálytervezet további része az Otthon Start programhoz kapcsolódó lakásépítési beruházásokat érinti. A Rendeletervezet e körben az Otthon Start program keretében biztosított FLX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházással és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló **335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosítását** [a továbbiakban: 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet] tartalmazza. A kiemelt beruházási minősítés jogalapját ebben az esetben magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 193. § (3a) bekezdése teremti meg.

A Rendeletervezetben foglalt rendelkezések Budapest Főváros IV. kerület **Újpest közigazgatási területét is érintik**. A tervezet alapján a kerület vonatkozásában egy terület (70496/2 hrsz) szerepel a rozsdáövezeti akcióterületek kijelölésére irányuló szabályozási körben, míg az Otthon Start programhoz kapcsolódó kiemelt beruházások között három, Újpest területén elhelyezkedő fejlesztési helyszín (76512/506 és 76512/512 hrsz, 70496/2 hrsz, 72836 hrsz) jelenik meg. E három terület között egy olyan ingatlan található, amely egyidejűleg a rozsdáövezeti kijelölés és a kiemelt beruházási minősítés hatálya alá is tartozna (70496/2 hrsz).

A társadalmi egyeztetés jelen szakasza lehetőséget biztosít arra, hogy az érintettek áttekintsék a Rendelettervezet szerkezetét, tartalmát és hatályát, valamint megismerjék azokat a jogszabályi kereteket, amelyek az érintett területeken megvalósuló fejlesztésekre irányadók lehetnek.

Az előterjesztés célja, hogy a Rendelettervezet által érintett újpesti területek vonatkozásában összefoglaló képet adjon a szabályozás jellegéről és jogi környezetéről, valamint, hogy Budapest Főváros IV. kerület **Újpest Önkormányzata** megfogalmazza észrevételét a tervezett szabályozásról és annak az érintett területekre gyakorolt lehetséges hatásairól. A dokumentum ezzel egyidejűleg megalapozza az egyes területek részletes, elkülönített bemutatását és vizsgálatát a további fejezetekben.

I. Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan (természetben a 1043 Budapest IV. kerület, Aradi utca 16-20., Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-C.)

Az első érintett helyszín Budapest IV. kerület közigazgatási területén található, az ingatlan-nyilvántartás szerint **Budapest IV. kerület belterület, Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-15/C. = Aradi utca 16-20. szám, 70496/2 helyrajzi számú ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan 1.). A terület sajátossága, hogy **kettős módon is megjelenik** a Rendelettervezetben: egyrészt a **619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet** módosításában (rozsdaovezeti kijelölési körben), másrészt **335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet** módosításában, ahol a tervezett szabályozás a táblázati jelölés szerint **B:18** sorhoz kapcsolódó, egyedi beépítési és építési követelményeket állapít meg.

A rozsdaovezeti kijelölési eljárás keretében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata **már korábban írásban megküldte álláspontját**, amelyben a 70496/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában **nem támogatta** a rozsdaovezeti akcióterületként történő kijelölést. Az erről szóló, KP/23341-2/2026 ügyiratszámú észrevétel részletesen rögzíti az önkormányzati szakmai álláspont fő elemeit, a terület tényleges használatát, beépítettségét és településrendezési összefüggéseit.

Az **Ingatlan 1.-re** vonatkozóan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a **Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: KÉSZ1.) **van hatályban**. A terület a hatályos KÉSZ1. szerint **Gksz-2/IV-3/2** építési övezetbe tartozik, vagyis kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként szabályozott.

A KÉSZ1. Gksz építési övezeti általános előírásai alapján a területen a gazdasági jellegű rendeltetések dominálnak (üzemi jellegű, védőtávolságot nem igénylő tevékenység és raktározás, kereskedelem, szolgáltatás, kutatás-fejlesztés, intézményi, irodai, szociális rendeltetések, illetve parkolási létesítmények helyezhetők el). A hatályos KÉSZ1. ugyanakkor **nem lakóterületként kezeli** az övezetet: lakóépület önállóan nem helyezhető el, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett; legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, korlátozott számú lakás elhelyezését engedi a gazdasági rendeltetésű épületben. A hatályos KÉSZ1. kifejezetten rögzíti továbbá, hogy a működéshez szükséges parkolókat alapvetően telken belül kell biztosítani.

A Gksz-2/IV-3/2 övezetre irányadó övezeti paraméterek összességében egy mérsékelt intenzív, városközponti gazdasági beépítést eredményeznek: a megengedett legnagyobb épületmagasság **11 méter**, az általános szintterületi mutató sarok- és közbenső telek esetén differenciált (a hatályos szabályok szerint közbenső teleknél alacsonyabb), a zöldfelület legkisebb mértéke **25%**, és külön korlát jelenik meg a nagy alapterületű kiskereskedelmi fejlesztésekre is (a KÉSZ1. a 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület létesítését tiltja ebben az övezetben). Ezek a hatályos helyi keretek együtt azt jelentik, hogy az **Ingatlan 1.** a jelenlegi szabályozás szerint **elsődlegesen gazdasági terület**, korlátozott beépítési intenzitással és lakófunkció nélkül.

A Rendelettervezet – a 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletbe beiktatandó **2/M. § (1)–(3)** bekezdései szerinti logika mentén – a B:18 mezőben megjelölt ingatlanra úgy állapít meg **sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket**, hogy egyidejűleg kimondja: a hatályos településrendezési terv, valamint az országos előírások [az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.

20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA)] rendelkezéseit **csak a kormányrendeletben rögzített eltérésekkel** kell alkalmazni, és amennyiben ellentmondás van, a településrendezési terv és az OTÉK/TÉKA adott előírásai **nem alkalmazhatók**.

A Rendelettervezet az **Ingatlan 1.-en** elhelyezhető rendeltetések körét a hatályos Gksz-logikához képest érdemben kitágítja: a felsorolásban a gazdasági funkciók mellett megjelenik a **lakó rendeltetés** is, továbbá több olyan intézményi-közösségi funkció, amelyek a terület jövőbeli hasznosítását vegyes, intenzív városias beépítés irányába terelhetik. A tervezet külön is rögzíti, hogy a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya és darabszáma **nem korlátozott**, ami a hatályos KÉSZ1.-hez képest a legmarkánsabb funkcionális elmozdulást jelenti.

A tervezett paraméterek a beépítési intenzitást is jelentősen módosítják. A Rendelettervezet szerint a beépítés módja „nem korlátozott”, a terepszint feletti beépítettség felső határa **60%**, a terepszint alatti beépítettségé **85%**, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke **2,75 m²/m²**, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke pedig **33,0 méter**. A zöldfelületi minimum **25%** marad, ugyanakkor az épületmagasság és a szintterületi mutató növekedése összhatásában egy lényegesen intenzívebb, városiasabb beépítést tesz lehetővé, mint amit a hatályos Gksz-2/IV-3/2 övezet 11 méteres magassági korlátja és alacsonyabb szintterületi mutatója alapján feltételezni lehet.

A Rendelettervezet több olyan rendelkezést is tartalmaz, amely az eljárási és megvalósíthatósági kereteket lazítja a helyi szabályozási logikához képest. Ilyen például, hogy a meglévő épületek korlátozás nélkül elbonthatók, az építési hely az ingatlan teljes területe, továbbá az építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, telekalakítás, zöldfelület-kialakítás, illetve utak és magánutak létesítése „a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül” is megengedett. A kiskereskedelmi korlátozás tekintetében is kifejezett eltérés jelenik meg: a tervezet szerint a 3000 m² bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi célú épület létesítése megengedett, ami a hatályos KÉSZ1.-beli tiltással szemben irányváltást jelent.

A parkolás és az infrastruktúra tekintetében a Rendelettervezet szintén eltér a helyi szabályozási szemlélettől. A parkolási kötelezettségek teljesítése részben rugalmasabbá válik (például a TÉKA szerinti számított parkolószám 50%-ának biztosításával, valamint azzal, hogy csak a többletigényre kell gondoskodni a meglévő férőhelyek megtartása mellett), továbbá a Rendelettervezet rögzíti, hogy a beruházás keretében megvalósuló felépítmények használatbavételi engedélyének kiadása nem feltétele a helyi és fővárosi építési szabályzatban előírt infrastruktúra-fejlesztések elvégzése. A közútkezelői és forgalomtechnikai nyilatkozatok beszerzését a Rendelettervezet a használatbavételi engedély kiadásáig tolja ki, ami a megvalósítás ütemezésében és az eljárási fókuszban is elmozdulást jelenthet.

A két keretrendszer összevetése alapján ez a terület szabályozási rendeltetésében (gazdasági → vegyes, lakóval is) és a beépítési intenzitásban (mérsékelt → magasabb városias) egyaránt lényegi elmozdulást jelent.

II. Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 72836 helyrajzi számú ingatlan (természetben a 1045 Budapest, Tél utca 158., Istvántelki út 19., Ósz utca 153.)

A második érintett helyszín Budapest IV. kerület közigazgatási területén helyezkedik el, az ingatlan-nyilvántartás szerint **Budapest IV. kerület belterület 72836 helyrajzi számú ingatlan**, természetben a **1045 Budapest, Tél utca 158., Istvántelki út 19., Ósz utca 153.** által határolt területen (a továbbiakban: Ingatlan 2.). Az Ingatlan 2. a Rendelettervezetben az Otthon Start programhoz kapcsolódó kiemelt beruházási körben jelenik meg, a Rendelettervezetben szereplő táblázat **B:19 sora** szerint meghatározott egyedi beépítési és építési követelményekkel.

Az Ingatlan 2.-re vonatkozóan jelenleg **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete** az irányadó

(a továbbiakban: KÉSZ2.). A terület a hatályos KÉSZ2. szerint **Vi-2/IV-2/4** jelű építési övezetbe tartozik, amely intézményterületi funkciójú övezetként került kijelölésre.

A Vi jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások alapján az Ingatlan 2. területe elsősorban több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, intézményi jellegű beépítésre szolgál. A hatályos KÉSZ2. szerint az övezet fő rendeltetési közé tartoznak az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális funkciók, amelyekhez kiegészítő jelleggel iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetések kapcsolódhatnak. A lakófunkció az övezetben kifejezetten **alárendelt**, kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás formájában jelenhet meg, önálló lakófunkció elhelyezésére a hatályos szabályozás nem ad lehetőséget.

A hatályos KÉSZ2. az intézményterületi karakter védelme érdekében több funkcionális korlátozást is rögzít. Az övezetben nem létesíthető nagykereskedelmi, ipari vagy önálló raktározási rendeltetésű épület, illetve ilyen funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület sem. A szabályozás a kiskereskedelmi fejlesztések tekintetében is felső korlátot állapít meg, mivel az övezetben **2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető**. A parkolásra vonatkozó előírások szintén szigorúak: új, többszintes épület esetén a parkolóhelyek döntő többségét épületen belül, illetve terepszint alatt kell elhelyezni, és a parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

A Vi-2/IV-2/4 övezethez rendelt beépítési paraméterek összességében mérsékelt, intézményi léptékű beépítést tesznek lehetővé. A kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett **45%**, terepszint alatt **65%**, az általános szintterületi mutató **1,4 m²/m²**, a parkolásra fordítható többlet legfeljebb **0,5 m²/m²**, az épületmagasság minimuma **4,5 méter**, maximuma pedig **8 méter**, miközben a zöldfelület legkisebb mértéke **35%**. Ezek a keretek a területet kifejezetten **alacsony-mérsékelt intenzitású, közösségi és intézményi funkciókat kiszolgáló** városszövetbe illesztik.

Ezzel szemben a Rendelettervezet a 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletbe beiktatandó **2/N. § (1)–(2)** bekezdései alapján az Ingatlan 2.-re vonatkozóan olyan sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket határoz meg, amelyek a hatályos településrendezési tervtől, valamint az OTÉK és a TÉKA előírásaitól kifejezetten eltérést engednek. A Rendelettervezet rögzíti, hogy amennyiben a hatályos helyi szabályozás vagy az országos előírások ellentétesek a kormányrendeletben megállapított szabályokkal, azok az Ingatlan 2. esetében nem alkalmazhatók.

A tervezett szabályozás az Ingatlan 2.-n elhelyezhető rendeltetések körét jelentősen kiszélesíti. A felsorolásban az intézményi funkciók mellett teljes értékűen megjelenik a **lakó rendeltetés**, továbbá a kereskedelmi, parkolóházi, irodai, igazgatási, sport és szórakoztató funkciók is. A Rendelettervezet kifejezetten kimondja, hogy a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, valamint az elhelyezhető rendeltetési egységek száma **nem korlátozott**, ami a hatályos KÉSZ2. intézményterületi logikájához képest alapvető funkcionális elmozdulást jelent.

A beépítési intenzitás tekintetében a tervezett kormányrendeleti szabályozás szintén lényeges változást hoz. A beépítés módja nem korlátozott, a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **60%**, az általános szintterületi mutató felső határa **3,0 m²/m²**, míg az épületmagasság és az épület legmagasabb pontja esetében **39 méteres** maximum kerül meghatározásra. A szintszám és a magassági tagolás a tervezet szerint nem korlátozott, ami a hatályos KÉSZ2. 8 méteres épületmagassági plafonjához képest többszörös vertikális intenzitást tesz lehetővé. A zöldfelület minimális mértéke ugyanakkor változatlanul **35%** marad.

A Rendelettervezet eljárási és kialakítási szempontból is eltér a hatályos helyi szabályozási szemlélettől. Az építési hely az ingatlan teljes területére kiterjed, a parkolási kötelezettségek teljesítése pedig a TÉKA szerinti számított várakozóhely-szám **50%-ának biztosításával** is elegendő lehet, azzal, hogy ezek az épületen belül is elhelyezhetők. A szabályozás nem írja elő kötelezően a földszinti, közterülethez kapcsolódó aktív funkciók kialakítását, és lehetővé teszi a lapostetős beépítést is, ami a környező intézményi és lakóterületi beépítés karakterétől eltérő építészeti megjelenést is eredményezhet.

A hatályos KÉSZ2. szerinti Vi-2/IV-2/4 övezet és a tervezett **B:19** sorhoz tartozó szabályrendszer összevetése alapján megállapítható, hogy az Ingatlan 2. esetében a szabályozás súlypontja az intézményi jellegű, alacsony intenzitású beépítésről egy **vegyes rendeltetésű, lakófunkciót is korlátozás nélkül tartalmazó, magas intenzitású városias beépítés** irányába tolódik el. A funkcionális kör bővülése és a beépítési paraméterek érdemi növekedése együttesen a terület városszerkezeti szerepének és környezeti terhelésének jelentős átalakulását vetíti előre a hatályos helyi szabályozáshoz képest.

III. Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok (természetben 1044 Budapest IV. kerület, Beregszász sétány 1. – Íves út 11., valamint Sándor István utca 12. – Íves út 15.)

A harmadik érintett helyszín Budapest IV. kerület közigazgatási területén, Káposztásmegyeren található, az ingatlan-nyilvántartás szerint **Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok**, természetben a **1044 Budapest IV. kerület, Beregszász sétány 1. – Íves út 11., valamint Sándor István utca 12. – Íves út 15.** által határolt területen (a továbbiakban: Ingatlan 3.). Az Ingatlan 3. a Rendelettervezetben az Otthon Start programhoz kapcsolódó kiemelt beruházási körben jelenik meg.

Az Ingatlan 3.-ra a **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: KÉSZ3.) az irányadó. A terület a hatályos szabályozás szerint **Vi-2/IV-9/20** jelű építési övezetbe tartozik, amely kifejezetten intézményterületi rendeltetésű övezetként került meghatározásra.

A Vi jelű építési övezetek általános előírásai alapján az Ingatlan 3. területe elsősorban a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál. A hatályos KÉSZ3. szerint az övezet fő rendeltetései közé tartoznak az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és hitéleti funkciók, amelyekhez kiegészítő jelleggel iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések kapcsolódhatnak. A lakófunkció az övezetben **kifejezetten kizárt**, a Vi-2/IV-9/20 övezeti előírás egyértelműen kimondja, hogy lakás nem létesíthető.

A hatályos KÉSZ3. az intézményterületi jelleg megőrzése érdekében további funkcionális korlátozásokat is rögzít. Az övezetben nem létesíthető nagykereskedelmi, ipari, raktározási rendeltetésű épület, parkolóház, üzemanyag-töltőállomás, illetve ipari vagy nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület sem. A kiskereskedelmi fejlesztések tekintetében felső korlát kerül meghatározásra, mivel **2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető**. A parkolásra vonatkozó előírások szintén kötöttek: új, többszintes épület esetén a parkolóhelyek legalább 50–75%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve terepszint alatt kell biztosítani.

A Vi-2/IV-9/20 övezetre megállapított beépítési paraméterek összességében alacsony–közepes intenzitású, jelentős zöldfelületi arányt biztosító intézményi beépítést tesznek lehetővé. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett **35%**, terepszint alatt **50%**, az általános szintterületi mutató **1,75 m²/m²**, a parkolásra fordítható többlet **0,5 m²/m²**, az épületmagasság minimuma **4,5 méter**, maximuma **20,5 méter**, míg az épületek legmagasabb pontja legfeljebb **27,0 méter** lehet. A zöldfelület legkisebb mértéke kiemelkedően magas, **50%**, ami a terület kertvárosias, lakótelepi környezetéhez illeszkedő intézményi karaktert erősíti.

Ezzel szemben a Rendelettervezet a 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletbe beiktatandó **2/I. § (1)–(2)** bekezdések alapján az Ingatlan 3.-ra vonatkozóan olyan sajátos beépítési szabályokat állapít meg, amelyek elsődlegesen **lakó rendeltetésű épületek elhelyezését** teszik lehetővé. A Rendelettervezet kimondja, hogy a hatályos településrendezési terv, valamint az OTÉK és a TÉKA előírásait csak a rendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni, és ellentmondás esetén a helyi és országos szabályok nem alkalmazhatók.

A tervezett szabályozás szerint az Ingatlan 3. teljes területe építési helyként kijelölhető, az építési hely meghatározása, az építmények elhelyezése és a telekalakítás a szabályozási terv rajzi és szöveges elemeire

tekintet nélkül is megengedett. A Rendelettervezet a terepszint alatti beépíthetőség megengedett legnagyobb mértékét **70%-ban** határozza meg, míg a parkolási szintterületi mutató legfeljebb **0,8 m²/m²** lehet. A telken belüli beépítés több épület elhelyezését is lehetővé teszi, azzal a feltétellel, hogy minden megkezdett **2000 m² telekterület után legfeljebb egy főépület** létesíthető.

A lakásszám tekintetében a tervezet egyértelmű és kizárólagos lakófunkciós logikát alkalmaz: **minden megkezdett 55 m² telekterület után legfeljebb egy lakás alakítható ki**, ami az Ingatlan 3. esetében a jelenlegi intézményi funkciójú szabályozáshoz képest teljes rendeltetésváltást jelent. Fontos ugyanakkor, hogy a Rendelettervezet több olyan paramétert – így például a terepszint feletti beépítettség mértékét, az épületmagasság felső határát és a zöldfelületi minimumot – nem módosít, ezek tekintetében a hatályos KÉSZ3. előírásai maradnak irányadók.

A hatályos KÉSZ3. szerinti Vi-2/IV-9/20 övezet és a tervezett, lakófunkciót előtérbe helyező kormányrendeleti szabályrendszer összevetése alapján megállapítható, hogy az Ingatlan 3. esetében a szabályozás súlypontja az intézményi, közösségi funkciókat kiszolgáló, magas zöldfelületi arányú területhasználatról egy **kifejezetten lakófunkciójú hasznosítás** irányába tolódik el. Bár a tervezett módosítás kevesebb beépítési paramétert érint, a rendeltetés megváltozása önmagában a terület városszerkezeti szerepének és funkcionális illeszkedésének érdemi átalakulását eredményezi a hatályos helyi szabályozáshoz képest.

Összegzés

A Rendelettervezet által érintett három, **Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén elhelyezkedő ingatlan** eltérő városszerkezeti környezetben és eltérő funkcionális szerepkörben található, ugyanakkor a tervezett kormányrendeleti módosítások közös jellemzője, hogy mindhárom esetben érdemben módosítják a hatályos kerületi építési szabályzatok által kijelölt fejlesztési irányokat.

A hatályos kerületi építési szabályzatok mindhárom ingatlan esetében világos településrendezési kereteket határoznak meg. Az Ingatlan 1. esetében ezek elsősorban gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű területet jelölnek ki lakófunkció nélkül, míg az Ingatlan 2. és Ingatlan 3. vonatkozásában intézményi, közösségi ellátást szolgáló területeket, mérsékelt beépítési paraméterekkel és meghatározott funkcionális korlátokkal.

A Rendelettervezet mindhárom ingatlan esetében olyan sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket vezetne be, amelyek a hatályos helyi szabályozáshoz képest elsősorban a lakásépítési funkciók megjelenését, illetve bővítését teszik lehetővé. A tervezett módosítások következtében a hatályos kerületi építési szabályzatokban rögzített rendeltetési, beépítési és intenzitási keretek részben vagy egészben eltérő szabályozás alá kerülnek.

Az Önkormányzat a kerületi építési szabályzatok megalkotása során egységes, hosszabb távra szóló településrendezési elvek mentén járt el, amelyek a különböző területhasználatok térbeli rendjét és egymáshoz való viszonyát rögzítik. A Rendelettervezetben foglalt szabályozási megoldások e keretekhez képest más szabályozási hangsúlyokat alkalmaznak, különösen a lakásépítésekre irányuló beruházások esetében.

Az észrevétel keretében benyújtandó önkormányzati állásfoglalás célja annak rögzítése, hogy a Rendelettervezet a jelenlegi formájában **a hatályos helyi szabályozási környezethez képest eltérő szabályozási rendszert hoz létre**, és ez az eltérés az érintett területek vonatkozásában érdemi változást jelent a kerület által korábban meghatározott településrendezési keretekhez képest.

A forgalomműködés okozta terhelés, az infrastrukturális feladatok (óvodai, bölcsődei férőhelyek, háziorvosi ellátás, utak, közművek fejlesztése, stb.) hatalmas költséggel járnak.

A kiemelő határozat értelmében az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. esetében a parkolóhelyek TÉKA szerinti 50%-át kell csak biztosítani, ez a kedvezmény tovább nehezíti az amúgy is folyamatos problémát jelentő közterületi parkolást.

Az Ingatlan 2. esetében az épület legmagasabb pontjára vonatkozóan 39 m-es magassági értéket tesz lehetővé, ami 13 szintes épület megvalósítására ad lehetőséget. Ezt nem előzte meg semmilyen településképi vizsgálat, nem támasztja alá szűkebb és tágabb településképpen való megjelenéshez történő illeszkedést, indokolatlanul magas épületek építését teszi lehetővé, amely elfogadhatatlan a település számára.

Biztosítja továbbá a kiemelő határozat mindhárom ingatlan esetében, hogy amennyiben jogszabályütközés esete merül fel, úgy a KÉSZ, az OTÉK és a TÉKA előírásait nem kell alkalmazni, ez folyamatos gondot okozhat és problémákat, konfliktus helyzeteket generál a kivitelezés és az épületek használata során is.

Az Ingatlan 1.-et „*Közép és hosszútávú rozsdáövezeti akcióterületté*” is tervezik nyilvánítani, amivel szintén nem értünk egyet, tekintettel arra, hogy a telektömb ingatlanai beépítettek, használatban vannak, gazdasági tevékenység folyik bennük, nem alulhasznosítottak és nem tekinthetők felhagyott vagy romlott állapotú területnek.

A telektömbön (Aradi utca – Lorántffy Zsuzsanna utca – Temesvári utca – Csányi László utca által határolt tömbben) az Ingatlan 1. csak egy részterület. Szokatlan, nem is javasolható és nem is elfogadható egy telektömb telkére a rozsdáövezeti akcióterület kijelölése.

A tervezett, egyetlen ingatlanra vonatkozó rozsdáövezeti akcióterületi kijelölés szakmailag megalapozatlan, jogilag nem kellően alátámasztott, településrendezési szempontból indokolatlan és a hatályos tervekkel ellentétes.

Összességében elfogadhatatlannak és sajnálatosnak tartjuk, hogy az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építését elősegítő kormányrendelet az általános építésügyi előírásokkal megépíthető lakások minőségénél jóval kedvezőtlenebb épületek létesítésére ad lehetőséget, nem veszi figyelembe az élhető települési környezet létrehozását, a jövő nemzedékek egészséges környezethez való alapjogát.

Fentieknek megfelelően mind a három ingatlan esetében a kiemelő rendeletben szereplő tervezett változtatásokkal Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata nem ért egyet, tekintettel arra, hogy ezek extra terheket rónak az Önkormányzatra, a településre és a környéken élő lakosságra, ezért ezeket teljességgel elfogadhatatlannak tartja.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat támogassa.

A határozati javaslatok elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

1. Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendelettervezetre vonatkozó észrevétellel kapcsolatban (Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest IV. kerület, Aradi utca 16-20., Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-C. cím alatt megtalálható ingatlan)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem ért egyet a Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest IV. kerület, Aradi utca 16-20., Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-C. cím alatt megtalálható ingatlan a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendeletben, valamint az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházással és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletben való szerepeltetésével.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján
Határidő: azonnal

2. Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata az egyes projektek rozsdaovezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendelettervezetre vonatkozó észrevétellel kapcsolatban (Budapest IV. kerület belterület 72836 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest, Tél utca 158., Istvántelki út 19., Ősz utca 153. cím alatt megtalálható ingatlan)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem ért egyet a Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 72836 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest, Tél utca 158., Istvántelki út 19., Ősz utca 153. cím alatt megtalálható ingatlan az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházással és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletben való szerepeltetésével.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján
Határidő: azonnal

3. Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata az egyes projektek rozsdaovezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendelettervezetre vonatkozó észrevétellel kapcsolatban (Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú, természetben 1044 Budapest IV. kerület, Beregszász sétány 1. – Íves út 11., valamint Sándor István utca 12. – Íves út 15. cím alatt megtalálható ingatlanok)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem ért egyet a Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú, természetben 1044 Budapest IV. kerület, Beregszász sétány 1. – Íves út 11., valamint Sándor István utca 12. – Íves út 15. cím alatt megtalálható ingatlanok az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházással és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendeletben való szerepeltetésével.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján
Határidő: azonnal

Kelt Budapesten, a digitális aláírás szerinti időpontban

Déri Tibor
alpolgármester

Mellékletek:

1. Rendelettervezet (2026.02.17.)
2. VVB előterjesztés + határozatok (2+2 db)
3. KP/23341-2/2026. Észrevétel a rozsdaovezeti akcióterületként történő kijelölésre irányuló dokumentumról
4. Összehasonlító táblázat
5. Az észrevétel keretében benyújtandó önkormányzati állásfoglalás
6. Tulajdoni lapok, helyszínrajzok