



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3141
deri.tibor@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

Tárgy:	Kezdeményezés rozsdáövezeti akcióterület kijelölése iránt
Ügyintéző:	Láng Andrea
Telefonszám/mellék:	231-3101/224
Ügyirat száma:	KP/23341--2/2026
Hivatkozási szám:	EPAT/876/2026/TEFO
Melléklet:	Fotódokumentáció, rendezési tervek, bizottsági kivonat

Kodrik Kornél

*a Rozsdáövezeti Bizottság elnöke
részére*

**Építési és Közlekedési Minisztérium
Alkotmány u. 5
Budapest 1054**

Tárgy: Észrevételek a rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölésre irányuló összefoglaló dokumentummal kapcsolatban

Tisztelt Elnök Úr!

Köszönettel megkaptuk a rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölésre irányuló összefoglaló dokumentumot (továbbiakban: Dokumentum), melyre az alábbi megállapítást tesszük:

A Dokumentum nem tartalmaz olyan ténybeli, szakmai és jogi megalapozást, amely hitelt érdemlően alátámasztaná az érintett terület barnamezős, illetve rozsdáövezeti jellegét. A Dokumentum e tekintetben hiányos, megállapításai nem kellően alátámasztottak, következtetései megalapozatlanok. **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nem ért egyet a kezdeményezéssel.**

A *Részletes javaslat* 2. bekezdése az egyetlen ehhez kapcsolódó összefoglaló a területről. A 70496/2 hrsz.-ú ingatlan (természetben Aradi u. 16-20. és Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B-15/C) ipari építményekkel is bíró ingatlan, azonban ezek nem a barnamezőre jellemző elhanyagolt épületek. Az ingatlanon jó állapotú, aktívan hasznosított épületek találhatók, amelyek jelenleg is gazdasági funkciót töltenek be, jellemzően kisvállalkozások bérleményeként működnek – Google térkép alapján számos vállalkozásnak adnak helyet jelenleg is. Fotódokumentáció, helyszíni bejárás és Google street view is alátámasztja a megállapításokat. A telektömbben lévő ingatlanok jelenleg is beépítettek, egyáltalán nem alulhasznosítottak, minden ingatlan használatban van (*1. melléklet*).

A terület tényleges állapota egyértelműen igazolja, hogy a telektömb ingatlanai:

- beépítettek,
- használatban vannak,
- gazdasági tevékenység folyik bennük,
- nem alulhasznosítottak,
- nem tekinthetők felhagyott vagy leromlott állapotú területnek.

E körülmények mellett a barnamezős minősítés ténszerűen nem állapítható meg, így a rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölés alapja hiányzik.

A területre jelenleg a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott 3. számú, Újpest Városközpont KÉSZ van hatályban. Építési övezete Gksz-2/IV-3/2.

A terület az 50/2015. (I. 28.) sz. Főv. Közgy. határozat szerinti településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) szerint Vi-1 (Gksz-2) területfelhasználásba sorolt és a hatályba lépő 3/2026. (II. 12.) Főv. Közgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Településterv (továbbiakban: FTT) szerint Vi-1 (Gksz)-be, utóbbi mindkét esetben az átmeneti hasznosítás biztosítására szolgáló területfelhasználás (2. melléklet). Egyik területfelhasználás sem támogatja a lakás elhelyezését.

A Dokumentumban felvázolt lakóterületi fejlesztési szándék így nem illeszkedik sem a hatályos, sem a jóváhagyott fővárosi területrendezési és településszerkezeti keretekhez, és annak alátámasztása hiányzik.

A Dokumentum állítása szerint a jelenlegi iroda funkciót részben meg kívánják tartani, és több meglévő épületet is integrálnának a fejlesztésbe. Ez önmagában kifejezetten ellentmond a rozsdáövezeti minősítés logikájának, hiszen az aktívan működő, megtartani kívánt épületállomány jelenléte nem felhagyott vagy leromlott, hanem működő és hasznosított területre utal. A Dokumentum kiemeli a II. fejezet utolsó bekezdésében, hogy önkormányzati érdek is a lakóterületi fejlesztés (annak KÉSZ-módosító hatásával együtt), azonban nincsen ilyen önkormányzati szándék, amely ezt támogatná. A beruházó lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos kezdeményezését Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 28/2025. (V. 27.) számú határozatával elutasította (3. melléklet).

A tervezett beépítés közlekedési és parkolási szempontból is megalapozatlan. A 150 lakáshoz és az 1540 m² iroda funkcióhoz biztosított 159 parkolóhely nyilvánvalóan alulméretezett, amely:

- a környezet jelenleg is telített parkolási rendszerét tovább terhelné,
- a közterületi parkolási feszültséget jelentősen növelné,
- a helyi közlekedési hálózat túlterheléséhez vezetne.

Ez a körülmény önmagában is ellentétes a fenntartható településfejlesztés és a jogszabályi követelmények alapelveivel.

Az érintett 70496/2 hrsz.-ú ingatlan a telektömbön belül csak egy részterület. Szokatlan, nem is javasolható és nem is elfogadható egy telektömb egy telkére a rozsdáövezeti akcióterület kijelölése.

A terület állapota és használata alapján a rozsdáövezeti akcióterületi kijelölés sem tartalmilag, sem jogilag, sem szakmailag nem megalapozott.

Méptv. 16.§:

„4. barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is;

113. rozsdáövezeti akcióterület: olyan barnamezős terület, amely kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, azzal, hogy

a) azonnali rozsdáövezeti akcióterület: olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;

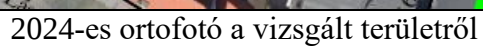
b) közép- és hosszú távú rozsdavezeti akcióterület: olyan rozsdavezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel;”

Összességében megállapítható, hogy a tervezett, egyetlen ingatlanra (70496/2 hrsz.) vonatkozó rozsdavezeti akcióterületi kijelölés szakmailag megalapozatlan, jogilag nem kellően alátámasztott, településrendezési szempontból indokolatlan és a hatályos tervezési keretekkel ellentétes. A tervezett 1 db ingatlan (70496/2 hrsz.) rozsdavezeti akcióterület kijelölésével Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nem ért egyet, azt határozottan ellenzi, és a jelen formájában teljességgel elfogadhatatlannak tartja.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, digitális aláírás szerint

Déri Tibor
alpolgármester

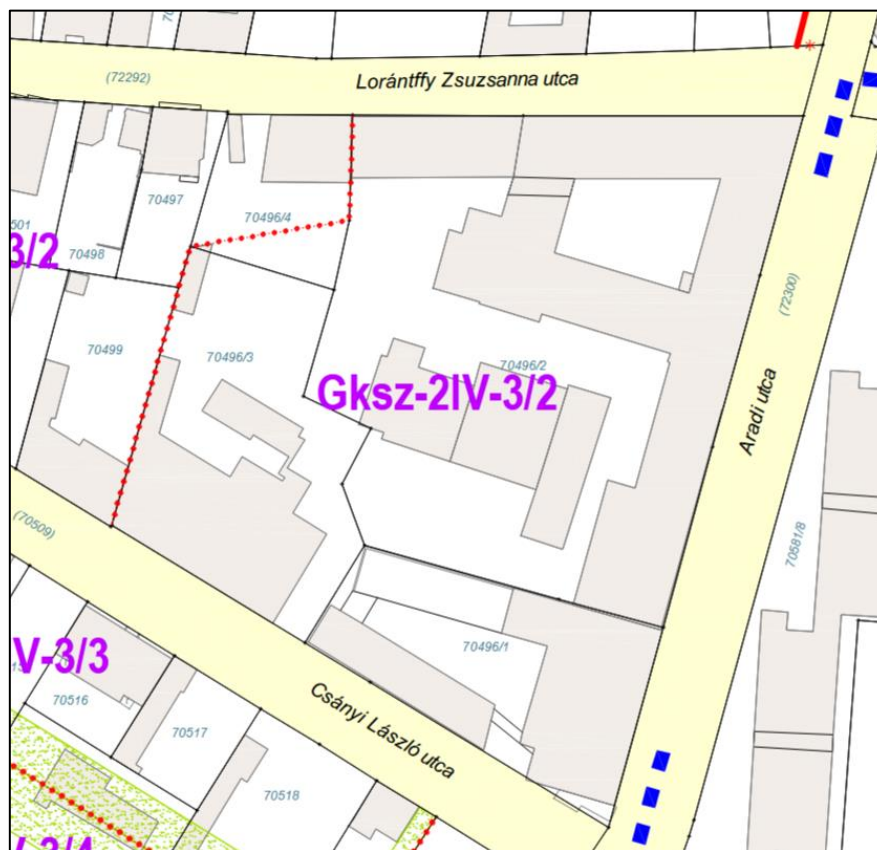




Lorántffy Zsuzsanna utcai oldal (Google street view, 2025. szept.)



Belső épületállomány (saját fotó, 2026. febr.)



Részlet a hatályos KÉSZ szabályozási tervlapjáról

TSZT	FTT (munkaközi anyagból kiemelve)

 Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 1041 Budapest, István út 14. ☎ 231-3148/343, Fax.: 231-3149 ember.gabriella@ujpest.hu Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség: BP04ONKO, KRID: 358468376	VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG	 ID 92 A101100 0250 Management System MISE EN ISO 9001:2015 valid until: 2025.04.25.
---	--	---

K I V O N A T

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság

2025. május 27-án 17.00 órákor megtatott ülésének jegyzőkönyvéből

28/2025. (V. 27.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 28/2025. (V.27) határozata a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testületének a Maltit Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság által a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, a 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 módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

Határidő: 2025. május 29.

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.


Ember Gabriella
 jegyzőkönyvvezető