



ALPOLGÁRMESTERE

Tárgy:	Az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról szóló rendelettervezetre vonatkozó észrevétel keretében benyújtott önkormányzati állásfoglalás
Ügyintéző:	
Telefonszám/mellék:	+36 1 231 3141
Ügyirat száma:	KP/25129-1/2026
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	4 db

Építési és Közlekedési Minisztérium

tarsadalmiegyeztetes@ekm.gov.hu

Tisztelt Előterjesztő!

Magyarország Kormánya honlapján 2026. február 17- én jelent meg *az egyes projektek rozsdáövezeti akcióterületté történő kijelöléséről és kiemelt beruházással nyilvánításáról* szóló rendelettervezet (a továbbiakban: Rendelettervezet) társadalmi egyeztetésre, amellyel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tesszük.

A Rendelettervezet több kormányrendelet módosításán keresztül alakítja a beruházások jogi és eljárási környezetét.

A Rendelettervezetben 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 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 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.

A tervezett módosítások (például 39 m épületmagasság, 50%-al kevesebb parkoló biztosítása ingatlanon belül, korlátozás nélkül építhető lakásszám, az OTÉK, TÉKA, KÉSZ előírásait felülíró kiemelő rendelkezések, stb.) mindhárom területen beláthatatlan következményeket vonnának magukkal.

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.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett Budapest IV. kerület belterület 70496/2 hrsz, 76512/506 és 76512/512 hrsz, valamint a 72836 hrsz alatti ingatlanok Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram, valamint a 70496/2 hrsz alatti egyetlen ingatlanra vonatkozó rozsdavezeti akcióterületi kijelölés szakmailag megalapozatlan, jogilag nem kellően alátámasztott, településrendezési szempontból indokolatlan és a hatályos tervezési keretekkel ellentétes.

A kiemelő Rendelettervezetben szereplő tervezett változtatásokkal - 1 darab rozsdavezeti terület + a 3 darab Otthon Start program feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá nyilvánítása kapcsán tervezett módosításokkal - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata nem ért egyet, azokat határozottan ellenzi és a jelen formájában teljességgel elfogadhatatlannak tartja.

Kelt Budapesten, a digitális aláírás szerinti időpontban

Tisztelettel:

Déri Tibor
alpolgármester

Mellékletek:

- 1.) Képviselő-testületi (KT) ülésre benyújtott előterjesztés (2026.02.24.)
- 2.) KT határozat kivonatok – 3 db (2026.02.24.)
- 3.) KP/23341-2/2026. számú rozsdavezeti akcióterület kijelölés kezdeményezésre észrevétel
- 4.) Összehasonlító táblázat

Értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár