



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 Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. november 24.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Fóti út - Szilágyi út - Lahner György utca és Blaha Lujza utca által határolt tömbben stadion célú fejlesztés hatásainak vizsgálata tárgyú tanulmányról szóló tájékoztató tudomásul vételére
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve:	Turóczi András városüzemeltetési főosztályvezető dr. Kállai Zsuzsa vagyongazdálkodási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pécsi Szilvia jogi előadó, dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest IV. kerület Újpest Fóti út - Szilágyi út - Lahner György utca és Blaha Lujza utca által határolt tömbben a MOL fejlesztést tervez. Mint ismert a MOL-csoport honlapján 2025. június 21. napján bejelentette és nyilvánosságra hozta a több mint 180.000 m² területű régi gyárterületen, vagyis a volt Tungstram-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 fejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: Beruházás). A tervezési terület Budapest északi részén, az újpesti kertváros észak-keleti részén a Fóti és a Szilágyi út, mint főutak, valamint a Blaha Lujza utca és Lahner György utca, mint kertvárosi utcák által határoltan helyezkedik el (Fóti út 141, 75100/6 hrsz. és környezete). A területen korábban a Tungstram gyáregységében már az 1920-as évektől folyt ipari termelés. Az utóbbi időben jellemzően gazdasági, elsősorban raktározási, de részben kereskedelmi és logisztikai tevékenységeket végeztek.

A területre jelenleg hatályban lévő 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) és a szintén hatályban lévő Budapest Főváros Településszerkezeti Terve előírásai alapján a stadiont az adott ingatlanon nem lehetne megépíteni.

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 ügyé nyilvánításáról szóló 23/2018. (II. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) által már korábban is rendelkezett kormányzati kiemeléssel. A megépítéshez szükséges paraméterek megváltoztatása nyomán a kivitelezés lehetősége a Korm. rendelet 318/2025. (X. 17.) Korm. rendelettel történő módosításával vált elérhetővé. A kiemeléssel érintett 8 db ingatlan közül a 75100/2 hrsz., 75100/6 hrsz. és 75100/7 hrsz.-ú ingatlanokra a MOL – tájékoztatása szerint – jelezte vételi szándékát, a 75100/4 hrsz. és 75100/5 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van és a 75103/4 hrsz., 75099 hrsz. és 75098 hrsz.-ú ingatlan pedig önkormányzati tulajdonban van. A Kormányzati kiemelés alapján nem kell alkalmazni a KÉSZ előírásait, vagyis Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) nem rendelkezik szabályozási hatáskörrel. Továbbá az is kiemelést érdemel, 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 Korm. rendelet pedig Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispánját jelölte ki koordinációra kijelölt főispánként.

ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE * ☒ 1041 BUDAPEST, ISTVÁN ÚT 14. * trippon.norbert@ujpest.hu

Az Önkormányzatnak – ahogyan az Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 167/2025. (VIII. 15.) határozatában is deklarálásra került - egyetlen lehetősége van a projekt befolyásolására: megfelelő és felelős döntéssel tárgyalási pozícióba helyezni magát. A kormányzati kiemeléssel érintett 3 db önkormányzati ingatlanon a MOL különböző funkciók elhelyezését tervezi, így ezek tekintetében önkormányzati vagyongazdálkodási kérdések is eldöntendőek lesznek.

Az önkormányzati 3 db ingatlannak a Kormány kiemelő döntésében történő szerepeltetése lehetőséget biztosít az Önkormányzat Képviselő-testülete számára tárgyalások és az érdekképviselő további érdemi folytatására. „Újpest Kertváros” településrészen élők érdekeinek védelme és az Önkormányzat tárgyalási lehetőségeinek biztosítása érdekében van erre szükség, a környéken élők életminőségének, nyugalmanak megvédésére, kéréseinek, javaslatainak megvalósítására, a közcélú fejlesztésekre és a közösségi használat céljára biztosított lehetőségek elérésére, stb. Ezen tárgyalásokon kell az Önkormányzatnak képviselnie a környéken élők érdekeit, ugyanakkor tágabb értelemben az újpesti futballrajongók, valamint minden újpesti polgár és Újpest városfejlesztési szempontjait is. Meg kell oldani a környező kertvárosi településszövetben lakók zaj- és fényszennyezéstől, gyalogos- és gépkocsi forgalomtól való megkímélését.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 167/2025. (VIII. 15.) határozatában a Képviselő-testület kijelentette - a MOL-csoport által adott megkeresésre válaszolva -, 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 edzőközpontban utánpótlásképzés ne történjen.

Az Önkormányzat megbízta a Mobilissimus Kft.-t döntéselőkészítést és lakossági tájékoztatást segítő, alátámasztó tanulmány készítésével. A tanulmány célja a területen egy várhatóan 22.000 fő befogadóképességű új stadion építése és üzemeltetése kapcsán felmerülő közlekedési és környezeti hatások vizsgálata, azonban konkrét tervek hiányában elméleti síkra helyezve a tanulmányt. A hatásvizsgálat kizárólag teljes kihasználtsággal működő létesítmény hatásait vizsgálta.

A MOL-csoporttól időközben 2025. augusztus után megkapott 2 db koncepcióterv szintű helyszínrajzot a Mobilissimus Kft. megvizsgálta, ami beépítésre került a hatástanulmányba.

A Tanulmány megállapításai szerint kedvező, hogy a Szilágyi út mellett lévő 2 db önkormányzati ingatlant (75098 hrsz., 75099 hrsz.) be lehessen vonni a fejlesztésbe, hogy azokról megközelíthető legyen a tervezett stadion, továbbá érdemben felvethető, hogy a 3. önkormányzati ingatlanon (75103/4 hrsz.) lehessen elhelyezni a gyakorlópályákat. Ezen megállapítások megegyeznek a szakmai opponencia főbb következtetéseivel. A stadion Fóti úti és a Szilágyi út felől az önkormányzati telkeken (75098 hrsz. és 75099 hrsz.) történő megközelítése, továbbá a gyakorlópályák elhelyezésének lehetősége az önkormányzati telken (75103/4 hrsz.) közvetlen összefüggésben van a szomszédos kertváros nyugalmanak, élhetőségének a védelmével.

Ez a hatástanulmány az előterjesztés 1. melléklete.

A Főépítési Iroda gyakorlatában a fontosabb, Újpest településképét meghatározó nagyobb beruházások esetén szokásos eljárás, hogy egy szakértő vizsgálja meg a terveket és adja meg a szakmai opponensi szakvéleményét, így a hatástanulmány vizsgálatára is kértünk egy szakmai opponenciát (előterjesztés 2. melléklete).

Ennek megfelelően jelenleg a hatástanulmány és a szakmai opponencia is az Önkormányzat rendelkezésére áll, amelyek fontos iránypontokat tudnak adni a MOL-al történő tárgyalásokhoz a közvetlen közelben lévő kertváros, illetve egész Újpest védelme érdekében. A szakmai opponensi vélemény figyelembe vette a maximális kapacitás mellett a jelenlegi kihasználtságot is, amely a Szusza Ferenc Stadion kihasználtságából kiindulva töredéke a maximális kapacitásnak. Ebből következik, hogy amennyiben a nagy befogadóképességű stadion teljes kihasználtsága inkább a jelenlegi kihasználtsági adatokhoz közelít, akkor a kihasználtságból fakadó kockázatok mértéke érdemben kisebb.

Összességében megállapítható, hogy amíg a Lahner György és Blaha Lujza utcákat el kell kerülnie a stadionhoz érkező forgalomnak, addig a Fóti út és Szilágyi út a szurkolói gyalogos és gépkocsi átjárás megfelelő tengelye. A Szilágyi út mellett lévő 2 db (75099 hrsz. és 75098 hrsz.) önkormányzati ingatlannal lehetőség nyílik a létesítmény megközelítésére, és akár egy belső átvezető utat is ki lehet alakítani a Fóti út és a Szilágyi út között.

Ugyanakkor ténykérdés, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása csak a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete alapján lehetséges, ezektől semmilyen tekintetben nem térhet el az Önkormányzat, függetlenül a beruházói szándéktól valamint az Önkormányzat városfejlesztési szempontjaitól.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendeletet 1. melléklet 4. fejezet 4.2. pontja szerint a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság figyelemmel kíséri Újpest városüzemeltetési, városfejlesztési, környezetvédelmi és épített örökségvédelmi helyzetét, együttműködik az ezen területeken tevékenykedő nem önkormányzati szervezetekkel és civil szerveződésekkel, valamint a Fővárosi Önkormányzat illetékes szerveivel.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak jelen előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2025. (... ..) határozata a Fóti út - Szilágyi út - Lahner György utca és Blaha Lujza utca által határolt tömbben stadion célú fejlesztés hatásainak vizsgálata tárgyú tanulmányról szóló tájékoztatás tudomásul vételéről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

- a) a Mobilissimus Kft. „Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben, stadion célú fejlesztés hatásvizsgálata” című tanulmányt és az arról készült szakmai opponensi véleményt megismerte és tudomásul veszi az abban foglaltakat;
- b) felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pontban foglaltak figyelembe vételével folytasson tárgyalásokat az Újpest FC és a MOL-csoport feladat- és hatáskörrel rendelkező vezetésével az Lahner György utca - Blaha Lujza utca - Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben a MOL-csoport által megvalósítani kívánt fejlesztési elképzelés tárgyában;
- c) felkéri a polgármestert az érintettek rendszeres tájékoztatására az ügy előremenetelével kapcsolatban.

Felelős: Polgármester

Határidő:

- a) pont vonatkozásában: azonnal
- b) és c) pontok vonatkozásában: folyamatos

Budapest, 2025. november 21.


Dr. Trippon Norbert
polgármester



Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben, stadion célú fejlesztés hatásvizsgálata - készítette: Mobilissimus Kft.
2. melléklet: Szakmai opponensi vélemény az „Újpest, Lahner György utca – Blaha Lujza utca – Fóti út és Szilágyi út által határolt tömbben, stadion célú fejlesztés hatásainak vizsgálata” című tanulmányról

