



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

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

POLGÁRMESTERE

Tárgy:	Nyilatkozat a Budapest IV. kerület, Fóti út 141. szám alatti ingatlanon tervezett Újpest FC Labdarúgó Stadion, sportpark és edzőközpont, illetve sport- és vegyes célú ingatlanfejlesztésre vonatkozó környezeti hatásvizsgálati eljárásban
Ügyintéző:	Mártonffy István főépítész
Telefonszám/mellék:	06 1 231-3133
Ügyirat száma:	KP/27076- /2026.
Hivatkozási szám:	PE/KTHF/17212-8/2026.

Pest Vármegyei Kormányhivatal

dr. Tarnai Richárd

főispán

Tisztelt Főispán Úr!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/KTHF/17212-8/2026. ügyiratszámú értesítése alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásáról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálati, a környezeti hatásvizsgálati, az egységes környezethasználati, valamint az összevont eljárásban a tevékenység telepítési helye szerinti település, a fővárosban a kerület önkormányzat ügyfélnek minősül, ezért a hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. A 2026 márciusában készült, Budapest IV. kerület, Fóti út 141. sz. 75100/6 hrsz alatti ingatlan, valamint a 75100/2, 75100/7 és 75098 hrsz alatti ingatlanokra tervezett Újpest FC – Stadion és sportparkra vonatkozó Fóti út 141. Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság által készített **Környezeti Hatástanulmányban** (a továbbiakban: **Környezeti Hatástanulmány**) foglaltakra **az alábbi nyilatkozatot adom**, összhangban Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2026. (IV. 1.) VVB határozatával (3. melléklet):

A területre, ahol az ingatlan elhelyezkedik, 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) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ az ingatlant Gksz-2/IV-5/3 jelű (Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület) építési övezetbe sorolja.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének *a településképi védelméről* szóló 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete az ingatlant a településképi szempontból meghatározó „G” jelű Hagyományos gazdasági karakterterületbe sorolja.

Így a tervezett beruházás megvalósítása a KÉSZ előírásai alapján nem lenne lehetséges, azonban az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kiemelő rendelet) a tervezett beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította.

Az **Önkormányzat egy stadion lehetséges létesítésének** következményeivel, az azzal járó hatásokkal kapcsolatban **elkészített egy hatástanulmányt** (a továbbiakban: **Mobilissimus Hatástanulmány**)

annak érdekében, hogy a stadion közelében lévő kertvárosi lakókörnyezetet, a lakóutakat, a tágabb értelemben vett környezetet, az utakat, a közlekedést, és egész Újpest területét megvizsgálva tájékoztatást kapjon azon fontos szempontokról, amelyekre figyelemmel kell lennie az Önkormányzatnak egy stadion építése kapcsán (1. melléklet).

Az Önkormányzat a Mobilissimus Hatástanulmány elkészülte után megbízott egy szakértőt is, hogy vizsgálja meg annak megállapításait, és készítsen **opponenciát** a Mobilissimus Hatástanulmányról (2. melléklet).

A stadion épület és a kapcsolódó létesítmények tervdokumentációját az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: **OÉT**) 2026. március 26-án megtartott ülésén **konzultációs jelleggel** tárgyalta. Az OÉT az ülésen elhangzottak alapján **a stadion épületét továbbtervezésre javasolta**.

A **stadion elhelyezése** az ingatlan észak-keleti részén, a déli kertvárosi városrésztől a legtávolabbi helyen tervezett, amely helyszín részben megegyezik a Mobilissimus Hatástanulmányban foglaltakkal. Újpest kertváros több évtizede kialakult életkörülményeit, nyugalmit és biztonságát minden fejlesztés során védeni kell.

A stadion tervezése során városképileg megfelelő, magas színvonalú, ikonikus épület tervezése az elvárás.

A Környezeti Hatástanulmányban megfogalmazottaknak megfelelően a stadion oldalfalán a **hangszigetelés, továbbá a világítás** úgy kell elkészülni, hogy az megfelelő védelmet nyújtson a környezetében lévő lakóterületeknek, és az erre vonatkozó követelményeket, az építési engedélyezési eljárás során és a településrendezési szerződésben is rögzíteni kell.

A Környezeti Hatástanulmányban rolók, fénytérelő, a lakóházak felőli oldalon speciális lámpatestek alkalmazása tervezett, ezekkel védve a lakóterületeket a stadion és az edzőpályák reflektorainak fényszennyezésétől.

A tervezett műszaki megoldások garanciát kell, hogy jelentsenek mind a hangszigetelés elvárható hatékonyságára, mind a nem kívánt zajhatások és fényhatások elleni védelem megfelelőségére, amelyek pontos meghatározásait az engedélyezési tervbe és a településrendezési szerződésbe is rögzíteni szükséges.

A Környezeti Hatástanulmányban a Szilágyi út irányából tervezett a stadion **gyalogos megközelítése**, amely lehetővé teszi, hogy a szurkolói forgalom a főbb közlekedési tengely felől érkezzen.

A Környezeti Hatástanulmányban a **Lahner György utca és a Blaha Lujza utca felől sem gyalogos, sem gépjármű szurkolói bejárat nem került kialakításra**, amely összhangban van a Mobilissimus Hatástanulmánnyal és az Önkormányzat álláspontjával is.

A fentiek biztosításához az Önkormányzatnak garanciákra van szüksége.

A stadion bejáratához megfontolandó egy nagyméretű, sok gyalogos befogadására alkalmas, közösségi tér létesítése.

A stadion **gépjárművel** történő megközelítése a **Fóti út felől** tervezett, a szükséges csomóponti fejlesztésekkel, különösen egy balra kanyarodó sáv és a Brassói utcai csomópont kiépítésével. Kiemelten fontos, hogy a tervezett új csomópont kapacitása megfelelő legyen.

A Környezeti Hatástanulmányban a **Mikes Kelemen utca irányából a belső úthálózat nem biztosít kapcsolatot célforgalom számára**, amelyre a tárgyalásokon ígéretet is tett a Beruházó. Ennek egyértelmű és kötelező érvényű rögzítése az engedélyezési tervekben, és a településrendezési szerződésben is indokolt.

A Környezeti Hatástanulmányban foglaltakkal összhangban a **Lahner György utca** irányából kizárólag szervizcélú, illetve zöld rekreációs park lakosság által történő igénybevételéhez szükséges kapcsolat létesítése fogadható el.

A Környezeti Hatástanulmányban szereplők szerint **sem szurkolói gyalogos, sem szurkolói gépjármű forgalmat biztosító kapu, bejárat nem létesül a Lahner György utca és a Blaha Lujza utca felől**, amely összhangban van a Mobilissimus Hatástanulmánnyal és az önkormányzati állásponttal is. Ennek

egyértelmű és kötelező érvényű rögzítése szükséges az engedélyezési tervekben és a településrendezési szerződésben is indokolt.

A szurkolói gépkocsiforgalom irányítása ideiglenes forgalomtechnikai eszközökkel (elsősorban a villamosjáratokat érintően) az első mérkőzéstől kezdve kiemelt jelentőségű. **Meg kell oldani a kertváros védelme érdekében, hogy sem szurkolói gyalogos- és gépkocsiforgalom, sem az ezzel összefüggő parkolás ne terhelje a kertvárost.**

A stadiontól délre tervezett nagyméretű **zöldövezeti fejlesztések**, park és a hozzá kapcsolódó ingyenes, a közösség által használható rekreációs sportolási lehetőségek kedvező elválasztást, természetes védőzónát biztosítanak a lakóövezet és a stadion között, amely nemcsak rekreációs funkciót tölthet be, hanem a lakóterületek védelmét szolgáló természetes pufferzónaként is működhet. A nagyméretű park megépítése és közösségi használatra történő átengedése kedvező változást mutat a volt ipari területen lévő hasznosítással szemben.

Egy az ingatlanon belül, a stadiontól délre tervezett megfelelő zöldfelület kialakítása hozzájárulhat a zaj- és egyéb környezeti terhelések mérsékléséhez, ezért annak mielőbbi, lehetőség szerint a stadionnal párhuzamos időben történő megvalósítása indokolt. A terület korábbi ipari múltjához képest a városrész élhetőségét nagymértékben javítja a tervezett nagyméretű zöldterületi fejlesztés.

A terület ipari múltjából és elhanyagoltságából következik, hogy az azon található faállomány elhanyagolt és gondozatlan. Ebből adódóan pedig nem vitás, hogy **a területen található faállomány megújítása indokolt és elvárható**. Ennek számszerűségébe és indokoltságába az Önkormányzat nem tud beleszólni, tekintettel arra, hogy a Kiemelő rendelet 1. melléklete szerint: a Beruházás megvalósításával összefüggő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygyé nyilvánított közigazgatási hatósági ügyeknek minősül a közterületen és belterületen lévő fás szárú növények kivágásával és pótlásával kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárások köre. Azaz, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelete. A Környezeti Hatástanulmányban rögzített másfélszeres fapótlás jelentős, azonban ténykérdés, hogy elmarad az önkormányzati rendelet szerinti fapótlás mértékétől, valamint a kivágott fa természetbeni pótlását helyettesítő pénzüsszegtől (ún. pénzbeni megváltás). Indokolt ezen ellentmondást a településrendezési szerződés tárgyában folyó tárgyalások napirendjére tűzni.

Megjegyzendő továbbá, hogy a zöld rekreációs terület funkcióit, létesítményeit és azok műszaki tartalmát is pontosítani szükséges, erre ugyanis jelenleg nem állnak rendelkezésre részletes tájépítészeti tervek.

Az edzőközpont elhelyezése abból a szempontból kedvező, hogy nem a stadiontól délre lévő zöldövezeti fejlesztés területén belül tervezik az elhelyezését.

Az edzőközpont megközelítése a Blaha Lujza utca felől történik.

A stadion és a hozzá kapcsolódó fejlesztések megvalósításához a Beruházó az Önkormányzat tulajdonában lévő 3 db ingatlant (75103/4 hrsz., 75099 hrsz. és 75098 hrsz-ú ingatlan) is használni tervezi, amelyek használatáról szükséges megállapodást kötni. Az **Ingatlanról való rendelkezés feltételeiről** a Felek a *nemzeti vagyonról* szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, valamint 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 rendeletében rögzítettek szerinti egyeztetéseket folytatnak, amelynek pontos feltételeit **településrendezési szerződésben kell rögzíteni**.

Az ingatlanon belül álláspontunk szerint **kevés parkolóhely** került betervezésre, ugyanakkor a Beruházó jelezte, hogy **további parkolóhelyeket kíván létesíteni** a tervezett beruházás környezetében (az Árpád úti felüljáró alatti területen, illetve a vasútállomás mellett). A Beruházó kezdeményezte továbbá az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-nél a Tarzan park parkolóhelyeinek a mérkőzések idejére történő használatát a fizetős játszótér nyitvatartási idején kívül, erről külön szerződés keretében kíván megállapodni. Mindezeket az engedélyezési tervekben és a kötéendő településrendezési szerződésben is rögzíteni szükséges.

A területen fennálló **talajszennyezés** kármentesítése a stadion megvalósításától függetlenül is kiemelt jelentőségű feladat, amelynek következetes végrehajtása elengedhetetlen. A szennyezett talaj kitermelése

és kezelése során különös figyelmet kell fordítani arra, hogy az ezzel járó porterhelés egyáltalán ne érintse a környező lakóterületeket, megfelelő műszaki és szervezési intézkedések alkalmazásával.

Ugyanígy a kivitelezés során a területen fennálló **talajszennyezésre** tekintettel a vonatkozó környezetvédelmi előírások maradéktalan betartása és folyamatos ellenőrzése elengedhetetlen. Különös hangsúlyt kell fordítani a szálló por keletkezésének megelőzésére és csökkentésére, ennek érdekében a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket a kivitelezés teljes időtartama alatt folyamatosan biztosítani és ellenőrizni kell.

A Beruházó a területen a meglévő felszín alatti vízszennyezés tényfeltárás utáni felszámolását végzi a Környezetvédelmi Hatóság által elfogadott Tényfeltárási záródokumentáció alapján (folyamatos a rekultiváció).

A Fóti út 141. Kft. ügyvezetőjének 2026. március 11. napján kelt tájékoztatása alapján:

„A MOL tulajdonában lévő telken a kármentesítés folyamatosan zajlik. A Környezetvédelmi Hatóság előzetes tájékoztatását követően, 2026. év elején a kármentesítés hatékonyságát a rendszer kisebb átalakításával jelentősen megnöveltük. A Kormányhivatal által előírt kármentesítési határértékeket a megadott határidőre várhatóan el fogjuk érni. A telken belüli talajszennyezésről a KHV is tartalmaz információkat, amely szintén kifüggesztésre kerül majd az engedélyeztetési folyamat során.

A külterületi szennyeződéssel kapcsolatos – szintén kormányhivatali kötelezettségből fakadó – tényfeltárási munkák szerződéskötése jelenleg folyamatban van, a fűrészes mintavételek hamarosan megkezdődnek.

A külterületi kármentesítés szükségessége, illetve az esetleges akcióterv kidolgozása a tényfeltárási eredményeinek függvényében határozható meg.”

A közösségi közlekedési kapcsolatok fejlesztése a beruházás egyik kulcskérdése. Mindkettő hatástanulmány rögzíti, hogy a közösségi közlekedés fejlesztése, például a kötöttpályás kapcsolatok erősítése kiemelten fontos feladat. Azonban kockázatot jelent, ha ezek a fejlesztések időben később készülnek el, mint a stadion megépítése, mivel a megfelelő közösségi közlekedési kapacitások hiányában a megnövekvő forgalom aránytalanul terhelheti a környező úthálózatot. Ezért kiemelten fontos, hogy a közlekedési rendszer fejlesztése mielőbb megvalósuljon.

A tervezett stadion megközelítése céljából **a közösségi közlekedés fejlesztése** szükséges, különösen az M3 metró évtizedek óta ígért meghosszabbítása, a 70-71-es vasútvonalak megállóhelyének megújítása és kapacitásbővítése, ezek és a 12-es, 14-es villamos forgalmirend-változtatása. Rákospalota-Újpest (tervezett metró- és) vasútállomáshoz kapacitív, széles, biztonságos gyalogoskapcsolat megépítése indokolt. Az üzemeltetőnek a közösségi közlekedési megközelítést hasznos propagálnia, az autós megközelítés korlátairól pedig célszerű következetes tájékoztatást nyújtania.

Üdvözlendő, hogy a Beruházó felvette a kapcsolatot a BKK-val, MÁV Zrt.-vel, így a járatsűrítések (elsősorban a 12-es és 14-es villamos viszonylatok) megvalósítása időben megtörténhet.

A környezeti terhelés minimalizálása érdekében kiemelten fontos cél, hogy a szurkolók minél nagyobb arányban, a **meglévő villamos és vasúti kötöttpályás közlekedési lehetőségeket használják**, továbbá, hogy a metró meghosszabbítása mielőbb megtörténjen.

A közúti és közösségi közlekedési kapcsolatok érintettségére tekintettel indokolt, hogy a Beruházó Budapest Főváros Önkormányzatával is településrendezési szerződést kössön.

A kivitelezési munkák megkezdése előtt, a Beruházó költségére, független szakértő által készített, dokumentált **állapotfelmérést szükséges végezni a környező épületeken**, a későbbi esetleges káresemények egyértelmű beazonosíthatósága és bizonyíthatósága érdekében.

A beruházás megvalósítása és a stadion üzemeltetése során kiemelt követelmény a környező lakóterületek életminőségének és nyugalmanak védelme. Ennek érdekében a **kivitelezési forgalmat** előzetesen kijelölt és egyeztetett útvonalakra kell korlátozni, biztosítva, hogy **a nehézgépjármű-forgalom a kertvárosi lakóterületeket ne érintse**. A kivitelezés során a zaj- és porterhelés csökkentésére szolgáló műszaki és szervezési intézkedéseket folyamatosan alkalmazni és ellenőrizni szükséges. A kivitelezési tevékenységből eredő ideiglenes környezeti káros hatásokat – különösen a közlekedési és terephasználati igénybevételből fakadó károkat – a munkálatok előrehaladtával, illetve azok befejezését követően haladéktalanul helyre kell

állítani. Mindezeket az engedélyezési tervekben és a kötetendő településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges. Az Önkormányzat ragaszkodik a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 17/2015. (V. 29.) önkormányzati rendeletében foglaltak betartásához, így a lakóövezetben vagy lakóház közvetlen környezetében a kültéri építési munkákra vonatkozó előírások betartásához.

A Budapest IV. kerület, Fóti út 141. szám alatti területre tervezett stadion- és kapcsolódó fejlesztések Környezeti Hatástanulmánya részletesen **bemutatja a tervezett beruházás várható hatásait**, ugyanakkor a dokumentum értékelése során kiemelten fontos a környéken élő lakosság szempontjainak érvényesítése. A tervezett létesítmény egy jelentős léptékű beavatkozás egy jelenleg felhagyott, talajszennyezéssel érintett ipari múltú területen.

Környezetvédelmi szempontból pozitívként értékelhető, hogy a beruházás barnamezős területen valósul meg, és része a korábbi ipari tevékenységből származó talaj- és talajvízszennyezés kezelése. Ezért alapvető elvárás, hogy **a kármentesítési és építési munkák során a környezetvédelmi előírások szigorú betartása mellett folyamatos ellenőrzés valósuljon meg.**

A kivitelezési időszak a környező lakóterületek számára a legnagyobb közvetlen terhelést jelenti majd. Nem engedhető meg, hogy a **megnövekvő tehergépjármű-forgalom** a kertvárosi környezetben élők mindennapjait érdemben befolyásolja. Különösen fontos ezért, hogy a kivitelezési forgalom szervezeten, előre kijelölt útvonalakon történjen, elkerülve a lakóutcák igénybevételét, valamint hogy **a zaj- és porkibocsátás csökkentésére irányuló intézkedések** ne csak tervezési szinten jelenjenek meg, hanem azok betartása folyamatosan ellenőrzött is legyen. A kivitelezéshez kapcsolódó ideiglenes környezeti károk – például útburkolati vagy zöldfelületi károsodások – helyreállítása szintén elengedhetetlen.

A **stadion üzemeltetése** más típusú, de szintén jelentős hatásokkal jár. A Környezeti Hatástanulmány alapján évente több tucat rendezvénynappal lehet számolni, amikor rövid idő alatt jelentős számú látogató érkezik a területre. A kertvárosi területek védelme érdekében kiemelten fontos, hogy a szurkolói gyalogos- és gépjárműforgalom ne terhelje a lakóövezeteket, és ne alakuljon ki spontán parkolás sem a környező utcákban. Ennek biztosítása csak megfelelően előkészített és következetesen alkalmazott forgalomtechnikai intézkedésekkel és a közösségi közlekedés fejlesztésével lehetséges.

A lakosság életminőségének, nyugalmanak Újpest kertváros élhetőségének megőrzése érdekében ezért elengedhetetlen, hogy **a Környezeti Hatástanulmányban szereplő intézkedések ne pusztán iránymutatásként, hanem kötelező, számonkérhető feltételekként** jelenjenek meg a további engedélyezési és megvalósítási folyamatok során, és ezek **legyenek belefoglalva a településrendezési szerződésekbe** is.

Mellékletek:

1. Mobilissimus hatástanulmány - elektronikusan elérhető:
<https://ujpest.hu/wp-content/uploads/2025/12/VVB-2025-11-24-004a.pdf>
2. Opponencia - elektronikusan elérhető:
<https://ujpest.hu/wp-content/uploads/2025/12/VVB-2025-11-24-004b.pdf>
3. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának/2026. (IV. 1.) VVB határozata

Budapest, 2026. április 1.

Tisztelettel:

dr. Trippon Norbert
polgármester

Értesülnek:

1. *Címzett*
2. *Irattár*