



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:	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának tájékoztatása az Otthon Start program keretében kiemelt beruházássá nyilvánított projektek kapcsán
Ügyintéző:	Pauk Zsuzsanna titkárságvezető
Telefonszám/mellék:	1/231-3141
Ügyirat száma:	KP/25129-8/2026
Hivatkozási szám:	EPAT/7734-3/2026/TEFO
Melléklet:	Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsági határozat kivonata

Szemerey Samu

Építészeti és Magasépítési Beruházásokért Felelős Államtitkár
részére

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

117 Budapest, Október Huszonharmadika u. 18.

Jelen levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre az info@kbm.gov.hu email címre

Tisztelt Szemerey Samu államtitkár Úr!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata üdvözlí, hogy a Kormány megkezdte az egyes kiemelt beruházások felülvizsgálatát, és ennek keretében az érintett önkormányzatok álláspontját is meg kívánja ismerni. Meggyőződésünk, hogy egy település vagy városrész fejlődését hosszú távon meghatározó beruházások esetében az érintett helyi közösség és az azt képviselő önkormányzat érdemi részvétele a megalapozott és fenntartható döntéshozatal alapvető feltétele.

Újpest Önkormányzata korábban is következetesen képviselte, hogy nem ért egyet a helyi építési szabályokat egyedi kormányzati döntésekkel felülíró kiemelő rendeletek gyakorlatával, különösen akkor, ha a döntést nem előzi meg az Önkormányzattal és a kerületi főépítéssel folytatott megfelelő szakmai egyeztetés, valamint a helyi közösség bevonása.

A Kerületi Építési Szabályzat ugyanis nem önmagáért létező korlátozások összessége. Egy ingatlan helyi szabályozás alóli kiemelésének hatásai megjelenhetnek a közlekedésben, a parkolásban, a közművekben, a zöldfelületeken, valamint a bölcsődei, óvodai, iskolai és egészségügyi ellátásban is. Ezek következményeit hosszú távon elsősorban a helyi közösség és az annak ellátásáért felelős önkormányzat viseli.

Ezért a hatályos helyi szabályozástól jelentősen eltérő fejlesztési szándékok esetében szükségesnek tartjuk a Telepítési Tanulmányterv elkészítését, az Önkormányzattal és a kerületi főépítéssel történő szakmai egyeztetést, a lakossági fórum és partnerségi eljárás lefolytatását, valamint indokolt esetben már koncepciótervi szinten az Országos Építészeti Tervtanács bevonását. Az elfogadható fejlesztéshez kapcsolódó beruházói kötelezettségeket, azok ütemezését és garanciáit Településrendezési Szerződésben tartjuk indokoltnak rögzíteni.

Mindez a szubszidiaritás elvéből is következik. A Kormánynak természetesen lehetnek országos lakáspolitikai, gazdaságfejlesztési és várospolitikai céljai, ugyanakkor egy konkrét városrész beépítésének mértéke, infrastruktúrájának terhelhetősége, intézményhálózatának kapacitása, környezeti adottságai és a környéken élőkre gyakorolt hatások olyan kérdések, amelyekben a helyi önkormányzat tudása, felelőssége és demokratikus felhatalmazása nem hagyható figyelmen kívül.

Ezért különös körülményt tartunk szükségesnek a minisztériumi megkeresésben felvetett azon lehetőség esetében is, amely szerint egy nem támogatott beruházás későbbi támogathatóságát az állam és a beruházó

közötti infrastruktúra-megállapodás teremthetné meg. A probléma ugyanis nem minden esetben pusztán az, hogy ki finanszíroz egy utat, közművet vagy intézményi fejlesztést. A beruházás funkciója, léptéke és városszerkezeti hatása önálló településrendezési kérdés.

Ezért tisztelettel kérjük a Kormányt, hogy kerülje az olyan megoldásokat, amelyekben az állam és a beruházó közötti megállapodás az érintett önkormányzattal történő megállapodás helyébe léphet. Nem tartanánk szerencsésnek, ha egy korábban joggal kifogásolt eljárási logika más körülmények között, de lényegében változatlan formában élne tovább.

A fentiek alapján az egyes Újpestet érintő beruházásokkal kapcsolatban az alábbi álláspontot alakítottuk ki.

I. Kereskedelmi és iroda funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében – Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 70496/2 helyrajzi számú ingatlan (335/2025. (X.30.) Korm. r. 2. melléklet 17. sor) – Aradi utca 16–20.

A 70496/2 helyrajzi számú, Aradi utca 16–20. – Lorántffy Zsuzsanna utca 15/B–C. alatti ingatlant a 2026-ban kialakított szabályozás egyrészt rozsdáövezeti akcióterületi kijelöléssel érintette, másrészt az Otthon Start programhoz kapcsolódó kiemelt beruházási szabályozás körébe vonta. Az Önkormányzat mindkét kijelöléssel kapcsolatban korábban is elutasító álláspontot képviselt.

Az ingatlan a hatályos KÉSZ szerint kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, ahol önálló lakóépület nem létesíthető. A legnagyobb épületmagasság 11 méter, a minimális zöldfelület 25 százalék. Ehhez képest a kiemelő szabályozás korlátozás nélküli lakásszámot, 60 százalékos terepszint feletti és 85 százalékos terepszint alatti beépítettséget, 2,75 m²/m² szintterületi mutatót és 33 méteres épületmagasságot tesz lehetővé. A változás tehát nem egyszerű paraméterkorrekció, hanem a terület funkciójának és intenzitásának alapvető átalakítása.

Különösen aggályos, hogy ezzel párhuzamosan a TÉKA alapján számított várakozóhely-szám 50 százalékanak biztosítása is elegendő lehet. Egy jelentős lakófunkció megjelenése ugyanakkor a környező úthálózatot, a közterületi parkolást, a közműveket és a humán infrastruktúrát is terhelné. A tényleges közműkapacitásokat ezért tételesen szükséges vizsgálni, az esetlegesen szükséges fejlesztéseknek pedig a többletigény jelentkezése előtt kell megvalósulniuk.

A rozsdáövezeti kijelöléssel kapcsolatban önálló szakmai kifogásunk, hogy az érintett telektömb beépített és használatban lévő terület, ahol gazdasági tevékenység folyik. A 70496/2 hrsz-ú ingatlan ráadásul az Aradi utca–Lorántffy Zsuzsanna utca–Temesvári utca–Csányi László utca által határolt tömbnek csak egy része, ezért egyetlen ingatlan önálló rozsdáövezeti kijelölését továbbra sem tartjuk településrendezési szempontból megalapozottnak.

A korábbi önkormányzati állásfoglalás óta a beruházói háttérrel összefüggésben olyan, nyilvánosságra került körülmények is felmerültek, amelyek súlyos integritási kérdéseket vetnek fel. Egy, a helyi szabályozáshoz képest jelentős egyedi kedvezményeket biztosító kiemelt státusz felülvizsgálatakor ezeket, valamint a beruházás finanszírozhatóságát és a vállalt infrastruktúra-fejlesztések teljesítésének garanciáit sem tartjuk figyelmen kívül hagyhatónak.

Mindezekre, valamint a Képviselő-testület jelenleg is hatályos döntésére figyelemmel az Önkormányzat a **70496/2 helyrajzi számú ingatlan kiemelt beruházási státuszának fenntartását nem támogatja, és a rozsdáövezeti akcióterületi kijelölés fenntartását sem tartja indokoltnak.**

II. Társasházi fejlesztés megvalósítása Budapest IV. kerületében – Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok (335/2025. (X.30.) Korm. r. 2. melléklet 22. sor) – Íves út – kelet

A 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok az Otthon Start programhoz kapcsolódó kiemelt beruházási körbe kerültek. A Képviselő-testület 2026 februárjában úgy döntött, hogy nem ért egyet az ingatlanok kiemelt beruházási szabályozásban történő szerepeltetésével.

Ezt követően a beruházó meghatalmazottjai egyeztettek az Önkormányzat főépítészével, ahol tömbterveket mutattak be és szóban egyes vállalatokat is jeleztek. Telepítési Tanulmánytervet és megfelelően kidolgozott kérelmet azonban nem nyújtottak be, az egyeztetést követően pedig további érdemi kapcsolatfelvétel nem történt. A bemutatott tömbtervek az épületek hozzávetőleges elhelyezkedésének megismerésére alkalmasak, a fejlesztés komplex településrendezési hatásainak értékelésére azonban nem.

Ennek különös jelentősége van, mert az ingatlanok a hatályos KÉSZ szerint intézményi rendeltetésű területen fekszenek, ahol lakás nem létesíthető. A szabályozás e területeket a helyi lakosság ellátását szolgáló igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális és más intézményi funkciók számára tartja fenn, 50 százalékos minimális zöldfelülettel. A kiemelő szabályozás ezzel szemben elsődlegesen lakófunkciót tesz lehetővé.

A jelenleg ismert fejlesztési elképzelés mintegy 300 lakással számol. Ez egyrészt új humáninfrastruktúra-igényt generálna, másrészt éppen olyan területet vonna el az intézményi fejlesztés lehetőségétől, amelyet a hatályos szabályozás erre a célra tart fenn. Ez az ellentmondás önmagában is a városrész egészére kiterjedő vizsgálatot igényel.

Kiemelt szempont a zöldinfrastruktúra is. Az érintett terület környezetében beerdősült, természetközeli, sűrű növényzettel rendelkező területek alakultak ki, amelyek egy összefüggőbb helyi ökológiai rendszer részeként értelmezhetők. A beépítés és a zöldfelületek feldarabolása ezek állapotára is kedvezőtlen hatással lehet. Emellett egy mintegy 300 lakásos fejlesztéshez szükséges közparkok, játszóterek, kutya-futtatók és más közösségi-rekreációs funkciók megfelelő kapacitása sem tekinthető jelenleg biztosítottnak.

A beruházó által szóban jelzett vállalatok csak akkor értékelhetők érdemben, ha megfelelően előkészített kérelem és Telepítési Tanulmányterv részeként, konkrét tartalommal és garanciákkal jelennek meg. Az állam és a beruházó közötti infrastruktúra-megállapodás önmagában nem oldja fel azt az alapvető településrendezési kérdést sem, hogy indokolt-e az intézményi célra fenntartott terület lakófunkcióvá alakítása.

Mindezekre és a Képviselő-testület hatályos döntésére figyelemmel az Önkormányzat **a 76512/506 és 76512/512 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt beruházási státuszának fenntartását nem támogatja.**

III. Kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítására irányuló fejlesztés Budapest IV. kerületében – Budapest, IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest IV. kerület belterület 70400, 70402, 70403, 70404, 70407 helyrajzi számú ingatlanok (335/2025. (X.30.) Korm. r. 2. melléklet 22. sor) – Népsziget

A Népsziget 70400, 70402, 70403, 70404 és 70407 helyrajzi számú ingatlanait érintő kiemelő szabályozással kapcsolatban az Önkormányzat már a 2026. áprilisi társadalmi egyeztetés során egyértelműen elutasító álláspontot képviselt.

A szabályozás a jelenlegi 7,5, illetve 16 méteres épületmagasság helyett akár 56 méteres épületeket, egyes területeken 10 helyett 40 százalékos beépítettséget, jelentősen megnövelt szintterületi mutatót és közel 3000 lakás kialakítását tenné lehetővé. Ez nem egyszerű ingatlanfejlesztés, hanem lényegében egy új városrész létrehozása lenne egy sajátos dunai, nagyvízi mederrel érintett, jelentős zöldinfrastruktúrával és természetközeli területekkel rendelkező környezetben.

Különösen súlyos kérdés az árvízi érintettség. Az érintett ingatlanok nagyvízi mederben helyezkednek el, árvíz idején pedig a megközelítést biztosító úttest is víz alá kerülhet. Egy közel 3000 lakásos fejlesztés esetében ezért az árvízi kitérttség, a megközelíthetőség, a közművek működése, valamint a terepszint esetleges megváltoztatásának hidrológiai és ökológiai következményei együttes vizsgálatot igényelnek.

A területen jelenleg jelentős, részben erdősült, természetközeli növényállomány található, amely számos állatfaj számára biztosít élőhelyet és a terület vízháztartásában, mikroklimájában is fontos szerepet tölt be. A meglévő ökológiai rendszer értéke nem helyettesíthető automatikusan egy beruházás után kialakított, azonos területű mesterséges zöldfelülettel. A jelentős faállomány eltávolítása, az élőhelyek feldarabolása és a több ezer új lakó állandó jelenléte alapvetően megváltoztathatná a Népsziget jelenlegi természeti és rekreációs karakterét.

A terület infrastruktúrája sincs felkészítve ilyen léptékű lakófejlesztésre. A csatornahálózat hozzávetőlegesen 150–200 méterre húzódik az érintett ingatlanoktól, a szükséges közműfejlesztések ezért további jelentős beavatkozásokkal járnának. Megfelelő közösségi közlekedési kapcsolat jelenleg nincs, a közúti megközelítés pedig korlátozott. Egy közel 3000 lakásos fejlesztés így jelentős személygépjárműforgalmat generálhatna, miközben a kiemelő szabályozás a parkolókövetelmény csökkentését is lehetővé teszi.

Ehhez társul az új lakosság által generált bölcsődei, óvodai, iskolai, egészségügyi, közösségi és rekreációs igény. Ezek megoldása nem vezethető vissza pusztán arra, hogy egyes infrastruktúra-fejlesztések költségét ki vállalja. A fejlesztés léptéke, a nagyvízi meder, a természeti értékek és a Népsziget rekreációs szerepe olyan alapvető adottságok, amelyeket egy állam és beruházó közötti megállapodás önmagában nem képes feloldani.

A 2026. áprilisi önkormányzati állásfoglalás óta a beruházói háttérrel összefüggésben olyan, nyilvánosságra került körülmények is ismertté váltak, amelyek **súlyos integritási kérdéseket vetnek fel**. Egy, a hatályos helyi szabályozástól ilyen jelentős eltéréseket biztosító egyedi közjogi státusz felülvizsgálatakor ezt sem tartjuk figyelmen kívül hagyhatónak.

Mindezek alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a **70400, 70402, 70403, 70404 és 70407 helyrajzi számú ingatlanokat érintő Népszigeti beruházás kiemelt beruházási státuszának fenntartását határozottan nem támogatja, és annak megszüntetését tartja indokoltnak.**

IV. Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest IV. kerületében – Budapest IV. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest IV. kerület belterület 71182/19 helyrajzi számú ingatlan (335/2025. (X.30.) Korm. r. 2. melléklet 22. sor) – Árpád úti ingatlan

A 71182/19 helyrajzi számú, Árpád út 121–147. – Rózsa utca 43. alatti ingatlan kiemelő szabályozásával kapcsolatban az Önkormányzat a 2026. áprilisi társadalmi egyeztetés során szintén kifogásokat fogalmazott meg. Ezek elsősorban a fejlesztés intenzitását, a lakásszám növelésének lehetőségét és a parkolási következményeket érintették. A korábbi építési engedély 250 lakásra vonatkozott, míg a kiemelő szabályozás akár mintegy 600 lakás kialakítását is lehetővé teheti.

Az ingatlan jelenleg jelentős parkolási funkciót tölt be, amelyet a környező lakóépületek lakói is igénybe vesznek. A fejlesztés így egyszerre szüntethet meg meglévő parkolási kapacitást és generálhat új igényt, ezért különösen aggályos a parkolókövetelmények 10–30 százalékos csökkentésének lehetősége. A tényleges parkolási következményeket a végleges fejlesztési program ismeretében, a környező közterületekkel együtt szükséges vizsgálni.

Az áprilisi állásfoglalás óta ugyanakkor lényeges új körülmény, hogy a beruházó képviselői felkeresték az Önkormányzat Főépítési Irodáját, és a korábban ismert, illetve a kiemelő szabályozás által megengedett paraméterekhez képest érdemben visszafogottabb koncepciót mutattak be. Ezt az Önkormányzat kedvező irányú változásként értékeli, amely megfelelő alapot teremthet a további szakmai párbeszédhez.

Hivatalos írásbeli kérelem és Telepítési Tanulmányterv azonban mindeddig nem érkezett. Ezért jelenleg nem ítéltető meg kellő bizonyossággal a tényleges lakásszám és beépítési intenzitás, a közlekedési és parkolási hatás, a humáninfrastruktúra-igény, valamint a zöldfelületi és csapadékvíz-gazdálkodási megoldások.

Az ingatlan jelenleg murvával borított, beépítetlen területe közvetlenül nem érint jelentős kialakult zöldinfrastruktúra-elemeket, ugyanakkor a csapadékvíz helyben tartása és beszivárgása szempontjából kedvezőbb a teljesen burkolt vagy beépített állapotnál, és zöldfelületi potenciált is képvisel. A fejlesztés során ezért a megfelelő csapadékvíz-gazdálkodás mellett közösségi célú zöldfelületek kialakításának lehetőségét is indokolt megvizsgálni.

Külön vizsgálandó az M3 metró északi irányú fejlesztésével való esetleges térbeli kapcsolat. A Fővárosi Önkormányzattól kapott tervanyagok alapján ez elsősorban az Árpád út felőli területrészt érintheti. Ennek pontos következményei jelenleg még nem állapíthatók meg, ezért a telek hosszú távú beépítésének véglegesítése előtt a két fejlesztés összehangolása szükséges. A metrófejlesztés ugyanakkor nemcsak korlátozást jelenthet, hanem érdemben javíthatja is a terület jövőbeni közösségi közlekedési adottságait.

Mindezek alapján az Önkormányzat az Árpád úti ingatlan esetében **nem képvisel kategorikus elutasító álláspontot**. A Főépítési Irodán bemutatott visszafogottabb koncepció további vizsgálatra alkalmas irány lehet, ugyanakkor a kiemelt státusz jelenlegi formájának támogatásához nem áll rendelkezésre elegendő szakmai dokumentáció.

A fejlesztő részéről ezért írásbeli kérelem és megfelelő részletezettségű Telepítési Tanulmányterv benyújtását tartjuk szükségesnek, amely alapján tisztázhatók a fejlesztés tényleges paraméterei, a közlekedési, parkolási, humáninfrastruktúra- és környezeti következmények, valamint az M3 metrófejlesztéssel való kapcsolat. **Amennyiben ennek eredményeként a kerület érdekeivel összeegyeztethető koncepció alakul ki, az Önkormányzat kész a fejlesztés további érdemi egyeztetésére.**

Összességében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának álláspontja egyértelmű: **a fent részletezett beruházásokra vonatkozó kiemelő rendelkezések fenntartását nem támogatjuk, azok megszüntetését tartjuk indokoltnak.**

Ez az álláspont ugyanakkor nem jelenti azt, hogy az érintett területek jövőbeni fejlesztésének lehetőségét általánosságban kizárnánk. A négy beruházás megítélése között – ahogyan azt fent részletesen bemutatunk – lényeges különbségek vannak. Három esetben olyan alapvető településrendezési, infrastrukturális, környezeti, illetve funkcionális kifogásokat azonosítottunk, amelyek miatt a jelenleg ismert fejlesztési elképzeléseket sem támogatjuk. Az Árpád úti ingatlan esetében ugyanakkor a beruházó által időközben bemutatott, érdemben visszafogottabb koncepció olyan irányt mutat, amelynek további szakmai vizsgálatát nem zárjuk ki. **A kiemelt beruházási státusz fenntartását azonban ebben az esetben sem tartjuk indokoltnak.**

Álláspontunk szerint valamennyi érintett terület esetében az a helyes eljárás, ha a kiemelő rendelkezések megszüntetését követően a fejlesztési szándékok a rendes településrendezési folyamat keretében kerülnek megvizsgálásra. Ennek kiindulópontja a beruházó konkrét kérelme és megfelelő részletezettségű Telepítési Tanulmányterve kell, hogy legyen, amely alapján elvégezhető a szükséges közlekedési, parkolási, közmű-, humáninfrastruktúra-, zöldinfrastruktúra-, környezeti és településképi vizsgálatok, lefolytathatók a szakmai és lakossági egyeztetések, és meghatározhatók a fejlesztés elfogadhatóságának feltételei.

Amennyiben e folyamat eredményeként valamely fejlesztés az Önkormányzat számára elfogadható formában alakítható ki, a szükséges beruházói vállalkozások, infrastruktúra-fejlesztések, azok ütemezése és megfelelő garanciái Településrendezési Szerződésben rögzíthetők. **Meggyőződésünk, hogy ennek kell megelőznie a fejlesztéshez szükséges szabályozási feltételek kialakítását, nem pedig fordítva.**

Újpest Önkormányzata tehát nem a fejlesztések lehetőségét kívánja lezárni, hanem azt kéri, hogy az egyes beruházások megítéléséhez szükséges szakmai, önkormányzati és társadalmi folyamatot állítsuk helyre. A kiemelt státusz megszüntetése ebből a szempontból nem egy fejlesztés végleges elutasítását jelenti, hanem annak biztosítását, hogy **előbb szülessen meg egy szakmailag és helyben is elfogadható fejlesztési**

koncepció, és csak ezt követően kerüljenek kialakításra az annak megvalósításához szükséges szabályozási feltételek.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata kész arra, hogy ebben a folyamatban a Kormánnyal, a Fővárosi Önkormányzattal és a beruházókkal szakmai alapon együttműködjön. Ennek alapja azonban csak a valódi partnerség, az önkormányzat érdemi bevonása és a helyi közösség érdekeinek megfelelő figyelembevétele lehet.

Mindezekre tekintettel kérjük a Kormányt, hogy a felülvizsgálat eredményeként az Újpestet érintő, fent részletezett beruházásokra vonatkozó kiemelő rendelkezéseket szüntesse meg, és tegye lehetővé, hogy az esetleges további fejlesztési szándékok a teljes körű szakmai, településrendezési és társadalmi egyeztetési folyamat keretében kerüljenek megvizsgálásra.

Kérjük Államtitkár Urat, hogy a felülvizsgálat eredményéről és a Kormány ennek alapján meghozott döntéseiről Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát tájékoztatni szíveskedjen.

Kelt Budapesten, a digitális aláírás szerinti időpontban

Dr. Trippon Norbert
polgármester megbízásából

Déri Tibor
alpolgármester