



ELŐTERJESZTÉS a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: Tájékoztatás az Íves út nyugati oldalán lévő ingatlanokon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatban

Előterjesztő:

Előterjesztést készítette:

Előterjesztés egyeztetve:

Déri Tibor, Polgármester
Mártonffy István, Főépítész
Mikó Alexandra Judit, kabinetvezető
Túróczy András Városüzemeltetési Főosztályvezető
T. Kovács Beáta, Adóigazgatási Osztályvezető
Vesza Erzsébet, Ifjúsági, Sport, Művelődési és Oktatási Osztályvezető
dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Jogi szempontból ellenőrizte:

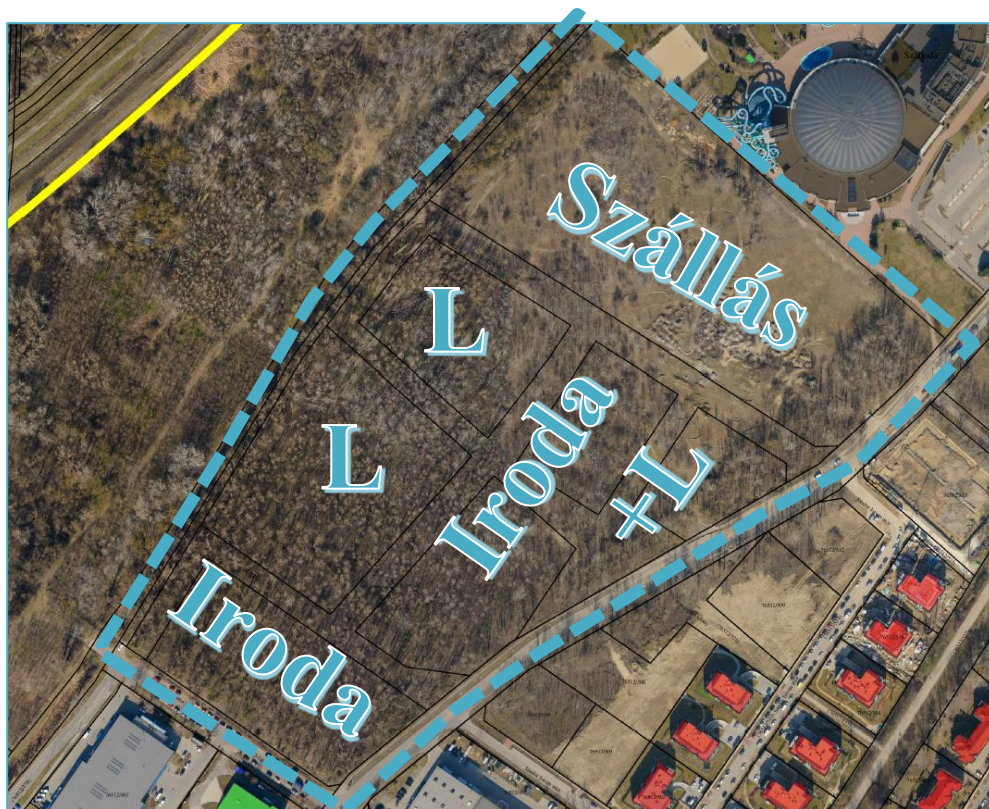
Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A **Junior Tomi Investment Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: fejlesztő) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a hatályos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyér Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a tulajdonukban lévő, alábbi belterületi ingatlanok vonatkozásában:

- 76512/528 hrsz. 17.853 m², kivett közút terület,
- 76512/529 hrsz 13.234 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/530 hrsz. 10.379 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/531 hrsz. 17.853 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/532 hrsz. 9.777 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/533 hrsz. 6.383 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/534 hrsz. 4.989 m², kivett, beépítetlen terület,
- 76512/535 hrsz. 42.943 m², kivett, beépítetlen terület.

Összesen: 123.411 m².





A jelenlegi lehetőségek, kérelmezett változtatások, fejlesztői felajánlás:

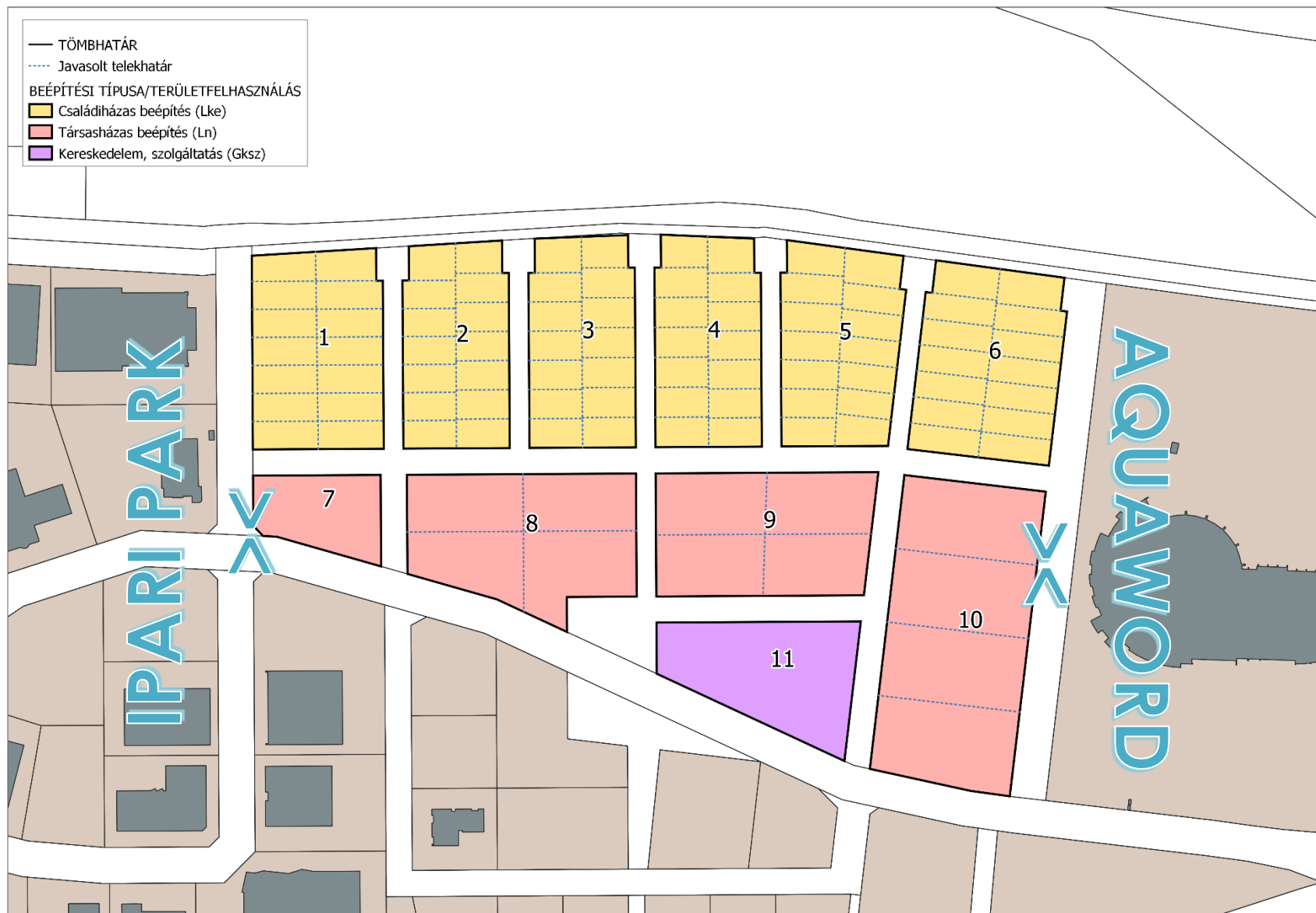
A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását a Fejlesztő kérvényezte annak érdekében, hogy a területen a jelenleg megengedett lakófejlesztésnél nagyobb mértékű, összesen 700 db lakás elhelyezhetőségének biztosítása váljon lehetővé kisebb mértékű iroda, kereskedelem-szolgáltatás kialakításával. A fejlesztés megvalósításához – az építési övezetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az alábbiak szerint válik szükségessé a KÉSZ módosítása:

A területen jelenleg hatályos településrendezési előírások alapján hozzávetőlegesen 500 db lakás és összességében további megközelítőleg 92 ezer m² egyéb, kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés helyezhető el a fenti ábrán jelöltek szerint. Lakórendeltetés elsősorban a /531 és a /532 hrsz-ú tömbökben helyezhető el a Vi-2/IV-9/3 jelű övezetben, a terület déli tömbjében a Vi-2/IV-9/4 övezetben a szomszédos Gksz jelű, gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területre tekintettel nem helyezhető el lakás, valamint az északi /535 hrsz ingatlanon a Vi-2/IV-9/6 jelű övezetben sem lehet lakás, azon szálláshely szolgáltató rendeltetés lehet a szomszédos Aquaword wellnessközponttal illeszkedve. A /530, /533 és a /534 hrsz ingatlanok Vi-2/IV-9/5 jelű övezetében lakásépítés korlátozottan, 16,0 m feletti padlószinteken helyezhető csak el.

Fejlesztő a területen elsősorban lakó célú fejlesztést szeretne megvalósítani, ezért olyan fejlesztési javaslatot dolgozna ki, mely alapján összességében az építhető szintterület csökkenhetne a területen, elsősorban a nagyméretű lehetséges kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés célú szintterület csökkentésével és a területen nagyságrendileg 500 db társasházi lakás és 200 db egyedi telkes családház (sor-, ikerház beépítésű) 1 lakásos lakóépület elhelyezésére lenne lehetőség a hatályos közterületstruktúra teljes átalakításával. Az eddig elkészített javaslatokban a déli és az északi tömbökben is lakófejlesztéseket terveznek, ezzel a tervezett fejlesztéssel kialakuló új lakóterületek közvetlen szomszédságba kerülnének délen a gazdasági, északon az Aquaword wellnessközponttal melynek csúszdaparkja szinte a közös telekhatáron áll.

A tervezési terület a Káposztásmegyeri lakótelep kijelölésekor is már lakóterületi fejlesztésre kijelölt terület időközben spontán módon fásult, bármely fejlesztés előfeltétele ezen kialakult fás borítottság csökkentése.

Építési telken belüli fakivágással kapcsolatos eljárást, a fakivágás engedélyeztetését Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló, 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelete szabályozza.



Fejlesztő által készített területfelhasználás sémája

A fejlesztő az alábbi vállalásokat tette:

1. Az Önkormányzat részére vagyoni szolgáltatást teljesít összesen 800 millió Ft összértékben az alábbiak szerint:
 - a. 550 millió Ft fakivágás miatti hozzájárulás¹,
 - b. 150 millió Ft a telken tervezett beépítésváltozáshoz történő hozzájárulás,
 - c. 100 millió Ft közútkarbantartáshoz egyszeri hozzájárulás.
2. Fejlesztő kötelezettséget vállal továbbá a KÉSZ módosításához szükséges tervezet finanszírozására.

Értékelés

Az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Gazdasági Program 1. számú melléklete szerinti Telepítési tanulmányterv (TTT) és Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kért KÉSZ módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő (pl.: belterületbe vonás) kérés értékelési szempontjai alapján a tervezett fejlesztés paramétereit az alábbiakban adjuk meg:

1. Településképi, településrendezési szempontok

Kereskedelmi-szolgáltató, iroda és szállás funkció csökkentésével lakásfunkció arányának és mértékének növelése.

A hatályos KÉSZ-ben az ingatlanokra egy alközpont jellegű, elsősorban iroda és kereskedelem céljára szolgáló vegyes beépítés van javasolva, az új beépítésben az iroda jelleg elhagyásával a fejlesztő elsősorban társasházi és egyedi telkes (családi házakkal, iker-, és sorházas kialakítású) lakóépületekkel beépített ingatlanok kialakítására tesz javaslatot, részben a Sándor István utca menti ingatlanok beépítéséhez igazodó egységesen középmagas épületek kialakításával, kisebb részben a Kosztérna Gyula utca menti beépítésekhez hasonló fejlesztést tervez. A hatályos KÉSZ-ben terület beépítésének alapkonceptiója az volt, hogy az Íves út két oldalának beépítése szerves egységet alkosson, annak ellenére, hogy a két oldal különböző fejlesztők által, időben is eltérően valósul meg.

A tervezett koncepció szerint a beépítés egységességét részben a városszerkezeti elrendezés biztosítja. Ennek elemei: a tervezési területet nagyjából észak-déli irányban átszelő út és az abba betorkoló, a Sándor István utca folytatásában vezetett utcapár. Így a terület megközelítése az Íves úton már kialakított csomópontokból történik. Az észak-déli út egyben a terület beépítését is két részre osztja, a nyugati részen a családi házas beépítés, a keleti részen a társasházas beépítés helyezkedik el.

Az építési telkeken döntően lakóépületek megépítése tervezett. Ez az elképzelés a hatályos KÉSZ módosítását igényli, tekintettel arra, hogy a KÉSZ a területen nem teszi lehetővé – csak egyes tömbökben és ott is csak korlátozottan – lakások építését.

A hatályos KÉSZ-ben az Íves út menti „központi tér keleti fele” a már épülő lakóterületen megvalósul. Ehhez illeszkedve a Területen alakítható ki a tér „nyugati fele”. Itt helyezhető el a területet kiszolgáló kereskedelmi-szolgáltató épület, előtte gyalogos térrel, ami nyugati irányban gyalogos sétánnyal folytatódik a területtől nyugatra elterülő erdőterület felé.

A már említett fontosabb lakóutcák 16 m-es szabályozási szélességgel, a kisebb forgalmú (forgalomcsillapított) utcák 12 m-es szabályozási szélességgel, esetenként vegyes használatra alkalmas módon épülhetnek ki. A tervezett alacsony intenzitású lakóterületen az ingatlanok ki-

¹ A fakivágás engedélyezése önkormányzati hatósági eljárás keretében történik a fás szárú növények védelméről szóló 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelet előírásai szerint, amely meghatározza az ingatlanon nem pótolható fák megváltásának mértékét. A pótlandó fák és pénzbeli megváltásuk csak tényleges felmérést követően lehetséges, tehát a beruházó által felajánlott összegben felül a hatósági eljárásban megállapítandó díjat is meg kell fizetnie egy esetleges fakivágás és pótlási kötelezettség megállapítása esetén. A felajánlott összeg külön megállapodás részét képezheti, de a hatósági eljárással nem keverendő. A hatósági eljárásban megállapított megváltási díj a Környezetvédelmi Alap bevétele, így kötött felhasználású pénzeszköz. Ezen költség a terület bármely fejlesztéséhez, beépítéséhez elengedhetetlenül fontos előfeltétel, a meglévő fás borítottság megszüntetésével kapcsolatos, mely minden esetben egy alap költsége bármely fejlesztésnek, ezért az önkormányzati rendelet szerint fizetendő megváltási díjjal kapcsolatos vállalás nem lehet része a lakófejlesztést lehetővé tevő Képviselő-testületi döntésből eredő értéknövekmény ellentételezésének.

szolgáltatást – az átmenőforgalomtól mentesített – zsákutcák biztosítják, melyek végénél a visszafordulást biztosító teresedések vannak.

A tervezett koncepció szerint a parkolás az alacsony intenzitású lakóterületen telken belül történik, a társasházak területeken és a kereskedelmi központnál épület alatti teremgarázsok építése javasolt. Ezen túlmenően a területen több helyen is biztosított a felszíni parkolási lehetőség, melyet minden esetben fásított parkolóként javasolt kialakítani. A várhatóan nagyobb zajterhelésnek kitett homlokzatok (első sorban az Íves út, valamint a szomszédos gazdasági terület irányába néző homlokzatok) esetén az utcák mentén intenzív, fásított zöldsávok kialakítása javasolt.

A hatályos előírások szerinti közterületalakítási és területfelhasználási javaslatot is szükségessé válik a fejlesztés során megváltoztatni. A változást az iroda jellegű fejlesztés helyett tervezett új lakások jelentenek, de ezek volumene (tervezett szintterülete) a hatályos előírásokban meghatározottakétól alulmaradna. A tervezett beépítés a környék tervezése során (Káposztásmegyeri lakótelep, Homoktövis lakópark, Sándor István utcai lakópark, Aqualiget lakópark) meghatározott volumenekhez hasonló mértékű lenne.

2. Városrehabilitációs szempontok (beleértve a barnamezős, és az ún. rozsdáövezeti fejlesztéseket is), valamint az esetleges KÉSZ módosításának elmaradásából származó következmények

Jelenleg beépítetlen terület (nem része sem barnamezős övezetnek, sem rozsdáövezetnek), melyen a megengedett nagy volumenű intézményi (iroda, kereskedelem, szolgáltatás) funkció létesítése jelenleg kevésbé tűnik gazdaságosnak, mint a lakásépítés, melyet alátámaszt a fejlesztési kérelem is.

A mai fejlesztői környezetben a fejlesztők elsősorban a lakásépítések után érdeklődnek. Amennyiben a KÉSZ módosítás megvalósul, a beépítetlen, hasznosítatlan terület nagy valószínűséggel beépülne. Amennyiben a KÉSZ módosítás nem valósul meg – tekintettel a befektetői környezetre – úgy megjósolható, hogy mikor kerülhetne sor a terület fejlesztésére.

A területre hatályos településrendezési előírások elsősorban vegyes iroda, intézmény, kereskedelem, szolgáltatás célú fejlesztését teszik lehetővé egy alközpont jellegű kialakítással, lakásokkal vegyesen így amennyiben a fejlesztő által kért módosítás elmaradna, úgy a területen a hatályos előírások szerinti beépítésre továbbra is megmarad a lehetőség.

3. Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások

(pl. zaj, por, hang, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett kereskedelmi-szolgáltató, iroda és szállás funkció helyett lakásfunkció arányának és mértékének növelése nem jelent többletterhelést.

Az előzőek szerint a területen ma is biztosított a beépíthetőség, ezért attól, hogy más, környezethez illeszkedő funkcióval, kisebb intenzitásban valósul meg egy fejlesztés, a környezeti terhelés a használat idején is a hatályos előírások által biztosított maximális fejleszthetőségnek kedvezőbben fog alakulni.

4. Közterületi és közmű infrastruktúrára vagy infrastruktúra kiépítésének szükségességére gyakorolt hatás

(pl. út, járda, közvilágítás, egyéb közművek, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett kereskedelmi-szolgáltató, iroda és szállás funkció helyett lakásfunkció arányának és mértékének növelése nem jelent többet infrastruktúra kiépítése iránti igényt.

A terület jelenleg egy összefüggő, beépítetlen terület, melynek bármilyen fejlesztése során szükséges annak közterületi feltárása, közművek, közutak kiépítésével.

Ekkora összefüggő fejlesztési területen, a környező lakóterületi fejlesztések hatására is szükség lehet nagyobb, összefüggő közösségi zöldterületek kialakítására, mint ami a hatályos településrendezési tervekben szerepel.

A területen letelepedő lakosság részéről már korábban felmerült az igény egy gyalogos-átke-lőhely és buszmegálló pár létesítésére az Íves úton, mely a jelenlegi szabályozás szerinti iroda, illetve a tervezett többlet lakásépítés esetén még nyomatékosabban jelenik meg. Az előzetes becslések alapján a gyalogos-átke-lőhely és buszmegálló pár kiépítése becslésünk szerint bruttó 50-70 millió Ft-os költségen valósulhatna meg.

5. **Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások**

(pl. iskolák, óvodák, egészségügyi és szociális ellátásért felelős intézmények esetleges többletterhelése, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett kereskedelmi-szolgáltató, iroda és szállás funkció helyett lakásfunkció arányának és mértékének tervezett növelése többletterhelést jelent.

Az Íves út menti teljes területen a Sándor István utcában 137+30 új lakás, a Tófalva utca 11.-ben (továbbiakban: Aqualiget lakópark) 73+86 új lakás valósult/valósítható meg, melyek nagyobb része már megépült, használatban van, illetve építési engedéllyel rendelkezik. A Sándor István utca nyugati oldalán az Íves út felé szintén a KÉSZ módosítása van napirenden, mely alapján itt 220 új lakás lenne létesíthető.

A jelen fejlesztéssel érintett területen tervezett 500+200 új lakás humáninfrastruktúra hálózatra gyakorolt hatását elsősorban az oktatási, illetve az egészségügyi és szociális intézmények vonatkozásában szükséges vizsgálni.

Tekintettel arra, hogy az új lakók korösszetétele nem ismert, így a Sándor István utcában és az Aqualiget lakóparkban (továbbiakban: terület) korábban megvalósult ingatlanfejlesztések eredményeként bekövetkező lakosságszám-emelkedés mértékét, illetve ennek a környező közoktatási és egészségügyi intézmények kapacitására gyakorolt hatásait lehet alapul venni a jelen előterjesztés tárgyát képező fejlesztői kérelem várható hatásainak előrejelzéséhez.

A legfrissebb adatok alapján a Sándor István utcai lakcímmel – 137 lakás - rendelkezők száma 285 főt, az Aqualiget lakóparkban – 73 lakás - élők száma pedig 207 főt tesz ki.

Ezen statisztikai adatok alapján (lakásszám, lakosságszám) 500+200 új lakás esetében nagyságrendileg 1230+492=1722 fő új beköltözővel lehet számolni.

A korcsoportok tekintetében az oktatási, illetve az egészségügyi és szociális intézmények kapacitására gyakorolt hatások meghatározására az alábbi statisztikai adatok képezhetnek alapot:

Korcsoport	Sándor István utca	Aqualiget lakópark	Íves út keleti oldal (becslés)	Íves út nyugati oldal (becslés)
0-3 közötti	15	11	20	53+22
3-6 közötti	15	15	30	80+32
6-14 év közötti	70	47	110	295+117
14 év felett	185	134	300	1123
Összesen	285	207	460	1722

Bölcsődei kapacításra gyakorolt hatások:

A bölcsődét tekintve valószínűsíthetően a területhez legközelebb lévő intézményekre lehet megnövekedett igény, vagyis a Homoktövis (összes férőhely: 170) és Lakkozó (összes férőhely: 96) bölcsődére. Mindkét intézmény esetében elmondható, hogy 2017 óta drasztikusan csökkent az igénybe vett férőhelyek százalékos aránya. A Homoktövis bölcsőde esetében 2017-ben még 88,28%-os volt ez az arány, 2020-ban már ez 68,62 %-ra csökkent, ami 55 szabad bölcsődei férőhelyet jelentett 2020-ban.

A Lakkozó bölcsődében a 2017-es 82,95 %-os feltöltöttségi arány 2020-ra 52,72%-ra csökkent, ami 45 szabad férőhelyet jelentett 2020-ban. A tendenciák alapján a bölcsődei férőhelyek iránti igények évről évre egyre nagyobb ütemben csökkennek.

A Sándor István utcából 2017-2021 között négy, az Aqualiget lakóparkból 2017-2021 között pedig mindösszesen öt fő esetében merült fel igény újpesti bölcsődei férőhely igénybevételére.

Ebből kifolyólag a területhez legközelebb eső bölcsődék kapacitása elegendőnek tűnik a fejlesztői kérelem általi KÉSZ módosítás következményeként bekövetkező lakosságszám-növekedés kiszolgálására.

Óvodai kapacitásra gyakorolt hatások:

Az óvodák esetében szintén elmondható, hogy valószínűsíthetően a területhez legközelebb lévő intézményekre lehet megnövekedett igény. Ezen intézmények a Bőrfestő Óvoda, a Lakkozó tagóvoda, a Park Óvoda, illetve a Homoktövis Óvoda.

A terület teljes egészében a Bőrfestő Óvoda körzete. Az óvodában 17 óvodai csoport van, összesen 415 gyermek számára biztosított férőhely. A 2020/2021. nevelési évben a Bőrfestő Óvodába járó gyermekek létszáma 293 fő volt, ez 54 fővel kevesebb a 2018-as létszámadathoz képest, így jelenleg összesen 122 szabad férőhely van az óvodában.

A Bőrfestő Óvoda közelében 3 másik óvoda található. Káposztásmegyer I-en a Lakkozó Tagóvoda (összes férőhely: 200, szabad férőhely: 83) és a Park Óvoda (összes férőhely: 125, szabad férőhely: 25), illetve Káposztásmegyer II-n a Homoktövis Óvoda (összes férőhely: 200, szabad férőhely: 47). Összesen így jelenleg 277 szabad férőhely van ezen óvodákban.

Csakúgy, mint a bölcsődék esetében, az elmúlt éveket figyelembe véve az óvodai férőhelyek iránti igény is csökkenő tendenciát mutat.

A 2018/19-es nevelési évhez képest a 2020/21-es nevelési évre a Bőrfestő Óvoda létszáma 54 fővel csökkent; a Lakkozó Tagóvoda létszáma 57 fővel csökkent; a Park Óvoda létszáma 10 fővel csökkent; a Homoktövis Óvodáé 16 fővel csökkent.

Mindezek alapján elmondható, hogy jelen tudomásunk szerint a területhez legközelebb eső óvodák kapacitása elegendőnek bizonyulhatnak a fejlesztői kérelem általi KÉSZ módosítás következményeként bekövetkező lakosságszám-növekedés kiszolgálására.

Az egészségügyi alapellátás körzeteire gyakorolt hatások:

A korábbi beruházások tapasztalatait és az egyidejűleg tervezett beruházások prognózisát figyelembe véve mind a **felnőtt háziorvosi, házi gyermekorvosi** és mind az **iskolaorvosi-védőnői körzettel** kapcsolatban megállapítható, hogy ilyen nagyarányú lakosságemelkedés valamennyi érintett egészségügyi alapellátási körzet újra tervezését vonhatja maga után, a kapcsolódó jogszabályok szerint új körzetek létrehozása is indokolttá válhat, amelyet markánsan befolyásol az általános orvosihiány és az Önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 9. pontja szerinti kötelezettsége által támasztott - folyamatos betegellátáshoz fűződő érdeke.

Általános iskolai kapacitásra gyakorolt hatások:

Mindhárom íves út mentén tervezett fejlesztés egyidejű megvalósulása esetében:

Az Íves út teljes hosszának a kötelező felvételt biztosító köznevelési intézménye az Újpesti Homoktövis Általános Iskola. A tervezett lakóházak elhelyezkedése nem teszi lehetővé, hogy ez a terület más köznevelési intézmény körzetéhez tartozzon.

A körzetbe tartozó tanulókat az intézmény köteles fogadni, a kérelmek kizárólag helyhiány esetében kerülhetnek elutasításra. A 2020/21-es tanévben az intézményben tanuló diákok nyitó létszáma összesen 685 fő volt, ebből 96 fő volt kezdő évfolyamos tanuló, a 2021/22-es tanévben 680 fő teljes tanulólétszámból 87 fő kezdte az első osztályt. Ezen adatokból látható, hogy folyamatos és egyenletes a tanulólétszám, azonban már most is vannak kapacitás problémák az intézményi férőhellyel. Az előző évek beiskolázási adatait is figyelembe véve, az ezen a területen állandó lakóhellyel rendelkező tanulók 75 %-a körzetes Homoktövis iskolába iratkozik be.

Fenti adatok alapján a **Homoktövis Általános Iskola jelenlegi épületkapacitása nem elegendő az tervezett lakóházak tanulóinak fogadására.**

Az Észak-Budapesti Tankerületi Központ a tanulók általános iskolai ellátásának megoldására az alábbi javaslattal él:

Amennyiben az iskola épülete bővíthető emelet-ráépítéssel, azzal körülbelül 8 tanterem kialakítása oldható meg. Ez megközelítőleg 230 tanuló fogadásával bővítené a jelenlegi létszámot.

Ezzel párhuzamosan megvizsgáltuk az iskolai körzethatár módosítás lehetőségét is. Jelenleg a Homoktövis Iskolához tartozik a teljes Káposztásmegyer II. lakótelep. Az Újpesti Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola és Gimnázium könnyen megközelíthető az említett területről, valamint az iskola rendelkezik szabad kapacitással iskolai férőhely tekintetében. Ezek alapján megvalósítható, hogy körzethatár módosítással a jelenleg Homoktövis Iskolához tartozó területek egy része a Csokonai Iskolához kerüljön.

Összességében az új lakásokba beköltöző tanulók általános iskolai feladatainak ellátásához az Újpesti Homoktövis Általános Iskola épületének emelet-ráépítéssel történő bővítése és körzethatárának módosítása elegendő lenne.

6. A fejlesztéssel érintett térségre gyakorolt egyéb hatások

(forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett kereskedelmi-szolgáltató, iroda és szállás funkció helyett elsősorban lakásfunkció kialakítása nem jelent többletterhelést.

A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan az Íves út keleti oldalán kialakult forgalmi mérték erősödésére kell számítani, mert a fejlesztés elsősorban azonos lakóterületi fejlesztés, ezért a meglévő Sándor István utca menti lakóterületek forgalmi rendjéhez fog igazodni. A hatályos KÉSZ alapján megengedett hangsúlyosabb irodafunkció megvalósulása esetén fontos figyelembe venni, hogy a gépjárműforgalom a lakófunkciótól eltérő időszakokban jelentkezik.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (2a) bekezdése alapján a (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. Újpest építési szabályzata jelenleg egy személygépkocsi elhelyezését írja elő, ez 500+200 lakás esetében 700 kialakítandó parkolóhelyet jelent.

A jelen előterjesztés 5. pontjában ismertetettek szerint jelenleg 285 fő él a Sándor István utcában, 207 fő pedig az Aqualiget lakóparkban. A jelenleg elérhető adatok szerint a Sándor István utcára vonatkozó nyilvántartásban 93 forgalmi rendszám szerepel, az Aqualiget lakóparkra vonatkozóan 65 forgalmi rendszám.

Ezen adatokat alapul véve 1722 fő új beköltöző esetén nagyságrendileg várhatóan kb. 550 gépjármű megjelenésével lehet számolni a területen.

Tekintettel az OTÉK és a helyi építési szabályzat rendelkezéseire amiket be kell tartani, így jelentős parkolási problémára nem lehet számítani a jelenlegi és a tervezett fejlesztés közötti különbség miatt.

7. A fejlesztői cél rendelkezik-e valamely jelentős, a település szempontjából kiemelkedő értékteremtő hatással

A tervezett fejlesztés fővárosi, kerületi, városrészi szintű kiemelkedő értékteremtő hatással nem rendelkezik. Helyi szinten is inkább homogenitást hordoz magában, ezzel teremtve értéket.

8. Várható-e munkahelyteremtés

A hatályos előírások szerint a területen jelentős munkahelyteremtésre (elsősorban kereskedelem/szolgáltatás/iroda) van lehetőség. A tervezett fejlesztés által ennek intenzitása jelentős mértékben csökkenne a lakófunkció és a beépítés-intenzitás mérséklése miatt.

9. Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben

A saját helyi adóbevételre gyakorolt hatások tekintetében a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.), illetve Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) (Ép.Ör.) és a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) (Kom.Ör.) önkormányzati rendeletei az irányadók.

Ezen, jelenleg hatályos jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével a saját helyi adóbevételre gyakorolt hatás az alábbiak szerint modellezhető:

	Építmény rendeltetése	Feltétel 1	Feltétel 2	Vonatkozó adómérték	Adóalap	Számított adó/év	Mindösszesen 10 év alatt
Jelenlegi előírás szerint vélelmezhető adóbevétel	lakás	albetétes	magánszemély tulajdonos	Kom.Ör. 4.§ 29.500.-Ft/adótárgy	500 db adótárgy	14.750.000.-Ft	147.500.000.-Ft + 1.543.760.000.-Ft összesen 1.691.260.000.-Ft
	iroda kereskedelmi szolgáltató helyiség	albetétes	hasznos alapterület 500 m2 alatt	Ép. Ör. 4.§ (2) bek 1.678.-t/m ²	92.000 m2	154.376.000.-Ft	
Tervezett szerinti vélelmezhető adóbevétel	lakás	albetétes	magánszemély tulajdonos	Kom.Ör. 4.§ 29.500.-Ft/adótárgy	700 db adótárgy	20.650.000.-Ft	206.500.000.-Ft + 234.920.000.-Ft + 75.600.000.-Ft összesen 517.020.000.-Ft
	iroda kereskedelmi szolgáltató helyiség	albetétes	hasznos alapterület 500 m2 alatt	Ép. Ör. 4.§ (2) bek 1.678.-t/m ²	14.000 m2	23.492.000.-Ft	
	teremgarázs	<i>osztatlan közös tulajdon</i>	magánszemély tulajdonos	Ép. Ör. 4.§ (4) bek. 378.-Ft/m ²	20.000 m2	7.560.000.-Ft	
TELEKADÓ adóbevétel jelenlegi állapot szerint	76512/528 hrsz. 17.853 m ² , kivett közút ADÓMENTES 76512/529 hrsz 13.234 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/530 hrsz. 10.379 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/531 hrsz. 17.853 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/532 hrsz. 9.777 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/533 hrsz. 6.383 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/534 hrsz. 4.989 m ² , belterület TELEKADÓ 76512/535 hrsz. 42.943 m ² , belterület TELEKADÓ			Ép. Ör. 7.§ b) pont 344.-Ft/m²	105.558 m²	36.311.952.-Ft	összesen 363.119.520.-Ft

10. Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei

Az Önkormányzatnak különleges pénzügyi, gazdasági érdeke közvetlenül nem kapcsolódik a KÉSZ módosításához.

11. Az Önkormányzat fent nem nevesített egyéb, városfejlesztési vagy egyéb különleges érdekei

Különleges önkormányzati érdek nem áll fenn.

Jogszabályi környezet, a döntés, és a további teendők

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-ába tartalmaz rendelkezést arra az esetre, ha valamely területen egy fejlesztő a hatályos településrendezési előírásoktól eltérő fejlesztést kíván megvalósítani, ilyen esetben ennek feltételeit az Önkormányzattal egy Településrendezési Szerződésben rendezhető az alábbiak szerint:

„30/A. § * (1) * A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken fejleszteni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) * A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a fejlesztő által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) * Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.”

Fejlesztő a telepítési tanulmányterv munkaközi anyagát elkészítette, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetve, ennek felhasználásával készült el az előterjesztés.

A telepítési tanulmánytervben az alábbi kérdések, hatások elemezhetők:

- Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
- A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
- Beépítési terv, javaslat
- A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

- A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, összefoglaló
- Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, összefoglaló

Az ingatlanérték változását elemző értékbecslés elkészült, mely összességében a kérelemnek megfelelő Képviselő-testületi döntésből eredő ingatlanérték növekményét 1,112 milliárd Ft-ra becsülte.

A telepítési tanulmányterv megállapításai, valamint az ingatlanérték változását elemző értékbecslésben foglaltak alapján lehet a megállapodás további részleteit a fejlesztővel egyeztetve a Településrendezési Szerződés tervezetébe foglalni.

Fejlesztő összesen 800 millió forintot (melyből 550 millió Ft fakivágás hatósági eljárásának egyösszegű díja²), illetve a KÉSZ módosítás költségének megtérítését ajánlotta fel.

A fejlesztés jelen szakaszában a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés előkészítés van folyamatban, amikor már az érintett fejlesztő és az Önkormányzat is megismerhette a másik fél előzetes álláspontját, de a további egyeztetésekhez már elengedhetetlen egy előzetes Képviselő-testületi döntés olyan végleges telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elkészítéséhez, melyet egy ismételt Képviselő-testületi felhatalmazó döntés alapján mindkét fél változtatás nélkül alá fog majd tudni írni.

A fentiekre tekintettel javaslom a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak az alábbi Határozati javaslatok egyikének elfogadását.

² A fakivágás engedélyezése önkormányzati hatósági eljárás keretében történik a fás szárú növények védelméről szóló 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelet előírásai szerint, amely meghatározza az ingatlanon nem pótolható fák megváltásának mértékét, A pótlandó fák és pénzbeli megváltásuk csak tényleges felmérést követően lehetséges, tehát a beruházó által felajánlott összeg felül a hatósági eljárásban megállapítandó díjat is meg kell fizetnie egy esetleges fakivágás és pótlási kötelezettség megállapítása esetén. A felajánlott összeg külön megállapodás részét képezheti, de a hatósági eljárással nem keverendő. A hatósági eljárásban megállapított megváltási díj a Környezetvédelmi Alap bevétele, így kötött felhasználású pénzeszköz. Ezen költség a terület bármely fejlesztéséhez, beépítéséhez elengedhetetlenül fontos előfeltétel, a meglévő fás borítottság megszüntetésével kapcsolatos, mely minden esetben egy alap költsége bármely fejlesztésnek, ezért az önkormányzati rendelet szerint fizetendő megváltási díjjal kapcsolatos vállalás nem lehet része a lakófejlesztést lehetővé tevő Képviselő-testületi döntésből eredő értéknövekmény ellentételezésének.

Határozati javaslat 1.

Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2022. (...) határozata az Íves út nyugati oldalán lévő 76512/528, 76512/529, 76512/530, 76512/531, 76512/532, 76512/533, 76512/534, 76512/535 hrsz ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatás elfogadásáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek

- a) az Íves út nyugati oldalán lévő 76512/528, 76512/529, 76512/530, 76512/531, 76512/532, 76512/533, 76512/534, 76512/535 hrsz ingatlanon a Junior Tomi Investment Kft. fejlesztő által tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatás elfogadását,
- b) a Polgármester felkérését arra, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos további képviselő-testületi döntésekhez a Telepítési Tanulmányterv véglegesítése, és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében a Fejlesztővel a további egyeztetéseket az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével folytassa le.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

Határozati javaslat 2.

Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának .../2022. (...) határozata az Íves út nyugati oldalán lévő 76512/528, 76512/529, 76512/530, 76512/531, 76512/532, 76512/533, 76512/534, 76512/535 hrsz-ú ingatlanokon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló tájékoztatás elfogadásáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága

- a) javasolja a Képviselő-testületnek az Íves út nyugati oldalán lévő 76512/528, 76512/529, 76512/530, 76512/531, 76512/532, 76512/533, 76512/534, 76512/535 hrsz-ú ingatlanokon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatás elfogadását,
- b) nem javasolja a Képviselő-testületnek a fejlesztési kérelemben foglaltak támogatását.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

Budapest, 2022. digitális aláírás szerint

Déri Tibor
polgármester