

A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése

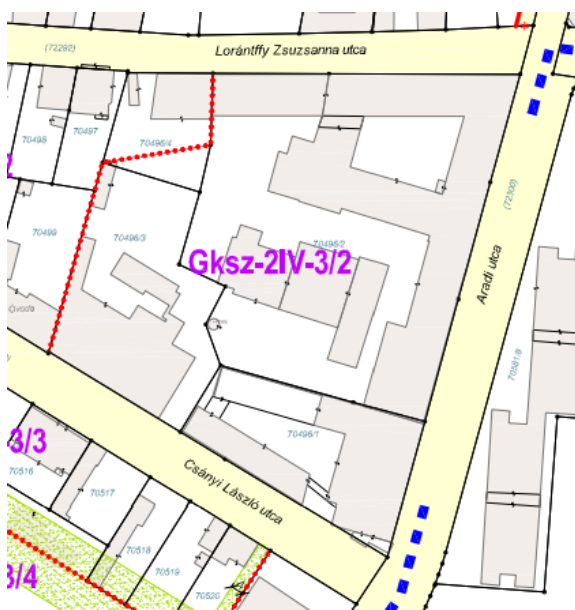
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesterének 132/2021. (IV. 30.) határozatával elfogadott Újpest Gazdasági Programjának 1. számú melléklete szerinti „Telepítési tanulmányterv (TTT) és Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kezdeményezett KÉSZ módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő (pl.: belterületbe vonás) kérelmek értékelési szempontjai” alapján a tervezett fejlesztés paramétereit az alábbiakban adjuk meg:

1. Településképi, településrendezési szempontok **Gazdasági funkció helyett lakásfunkció.**

Az Aradi utca 16-20. szám, 70496/2 hrsz-ú ingatlanon a Földhivatali ingatlan-nyilvántartás adatai alapján kivett üzem, udvar és iroda, műhely rendeltetésű épületek találhatók. A telekterület 8330 m², beépítettség 57%.

A terület vegyes használatú, intenzív és laza városias terület. Szomszédságában jellemzően lakó- és intézményterületek helyezkednek el. Keletről az Aradi utca mentén egy 10 szintes lakótelepi panelépület, míg délről, északról és nyugatról a vizsgált tömb léptékéhez illeszkedő, kis- és kertvárosias lakóterületek határolják.

A Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) 1. Területfelhasználás tervlapja vegyes intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű (Vi-1) területfelhasználási egységbe sorolja a területet, átmeneti lehetőségként jelölve a gazdasági (Gksz-2) hasznosítást.



A Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városzerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018.(VI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) megőrzi az érintett ingatlanok jelenleg kialakult használat szerinti állapotát azzal, hogy gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolja, a TSZT által biztosított rendeltetésváltás lehetőségével csak egy ingatlan az önkormányzati tulajdonú Lorántffy Zsuzsanna utca 15/A számú esetben él. A 70496/4 hrsz-ú ingatlan egy részét jelenlegi társasház, lakó rendeltetése alapján intézményi, jellemzően zárt sorú, Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetbe sorolja részben a kialakult használat szerint.

Az ingatlanra hatályos Gksz-2/IV-3/2 jelű építési övezetben védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás (amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak), kereskedelem (legfeljebb 3000 m² kiskereskedelmi célú bruttó szintterülettel), ellátás, szolgáltatás, kutatás, fejlesztés, intézmény, irodai, szociális rendeltetések és parkolási létesítmények helyezhetők el és kereskedelem-szolgáltatás 2000m² alapterület felett. Ezen felül az épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás helyezhető el. Új épület utca felőli párkánymagassága nem lehet kisebb 6,0 méternél és épületmagassága legfeljebb 11,0 méter lehet.

Az ingatlan környezetében a tömbben Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetben a lakófunkció is megengedett, de

az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el. A fent felsoroltak közül nem helyezhető el kutatás, fejlesztés, szociális rendeltetés és parkolási létesítmény. Új épület párkánymagassága legfeljebb 14,5 méter lehet.

Mindkét építési övezet zárt sorú beépítési módú.

Az ingatlan környezetében jellemzően vegyes intézményi és mellékközpont építési övezetek kerültek meghatározásra a KÉSZ-ben.

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

Az ingatlan jelenleg gazdasági terület, amelynek lehetséges barnamezős és rozsdáövezeti átalakulását is tartalmazza a hatályos fővárosi és kerületi elhatározások, ezt alátámasztja a fejlesztési kérelem is.

Amennyiben a KÉSZ módosítás nem valósul meg – tekintettel a fejlesztői környezetre – úgy megjósolhatatlan, hogy mikor kerülhetne sor a terület fejlesztésére.

3. Környezetterhelés és környezetre gyakorolt hatások (pl. zaj, por, hang, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett gazdasági és irodafunkció helyett lakásfunkció nem jelent többletterhelést.

4. Közterületi és közmű infrastruktúrákra vagy infrastruktúra kiépítésének szükségességére gyakorolt hatás (pl. út, járda, közvilágítás, egyéb közművek, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett gazdasági és irodafunkció helyett lakásfunkció nem jelent többlet vonalas infrastruktúra kiépítése iránti igényt.

5. Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások (pl. iskolák, óvodák, egészségügyi és szociális ellátásért felelős intézmények esetleges többletterhelése, fejlesztési igénye stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett gazdasági és irodafunkció helyett lakásfunkció többletterhelést jelent a bölcsődei kapacitásra, az óvodai kapacitásra, az egészségügyi alapellátási körzetekre, valamint az általános iskolai kapacitásra is.

6. A fejlesztéssel érintett területre gyakorolt hatások (forgalomnövekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)

A jelenlegi lehetséges, megengedett gazdasági és irodafunkció helyett lakásfunkcióból keletkező többlet személygépjármű forgalom kiszolgálása a környező úthálózaton kapacitásnövekedést eredményezne. A jelenlegi beépítésből adódó teher- és hivatásforgalom mérséklődik a tervezett lakófejlesztéssel. A fejlesztés eredményeként keletkező, közösségi közlekedést használók forgalmában növekedés várható.

A tervezett beépítéshez jogszabályban előírt parkolási igények az épületek alatti mélygarázsban és az ingatlan területén kielégíthetők, de várhatóan növekedne a fejlesztés által a közterületi parkolási igény.

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

A beavatkozási terület környezetében számos értékes, kerületi védelemre javasolt épített érték található. Az érintett ingatlanon helyezkedik el az egykori szeszgyár kéménye és a szomszédos ingatlanon a volt szeszgyár egykori üzemi épülete. Ezeket a tervezett beavatkozások során úgy kell megvalósítani, hogy azokat ne ronszolja, rendezze ezek környezetét. A tömb belsőnek az átalakulása és a lakórendeltetés általi funkcióváltása javíthatja az értékes épületek revitalizációjának lehetőségét, növelheti a tömb belsőben a zöldfelületek mennyiségét. A vegyes intézményi rendeltetés által az ipartörténeti együttesnek funkciógazdagabb megújulásra nyílt lehetőség.

A javasolt funkcióváltás a jelenlegi zavaró hatású gazdasági funkciók (különböző gyártó, összeszerelő, csomagoló tevékenység, gépjárműszervíz) visszaszorulását vagy teljes felszámolását eredményezhetik. Ez, továbbá a kapcsolódó tehergépjármű célforgalom megszűnése a környezeti terhelés csökkenését (zaj- és rezgésterhelés, emissziók) vonhatja magával.

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 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 (továbbiakban: Htv.), illetve Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének az építmény- és telekadóról szóló 34/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ép.Ör.) és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 43/2003. (XII.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Kom.Ör.) az irányadóak. Ezen, jelenleg hatályos jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével a saját helyi adóbevételre gyakorolt hatás az alábbiak szerint modellezhető:

Maximálisan vélelmezhető saját helyi adóbevétel (jelenlegi helyzet)	Építmény rendeltetése	Feltétel 1	Feltétel 2	Vonatkozó adómérték 2025 évtől	Adóalap	Számított adó/ év	Mindösszesen 10 év alatt
	iroda	változatlan 500 m ² feletti hasznos alapterület	tulajdonos nem magánszemély és nem adómentes	2 930 Ft/m ²	11.117,06 m ²	2025 évi adó 32 572 986.- Ft	325 729 860.-Ft
Minimálisan vélelmezhető saját helyi adóbevétel	lakás és iroda és mélygarázs	albetétes 500 m ² alatti hasznos alapterület	tulajdonos magánszemély	Kom.Ör. 4.§ 37 600 Ft/adótárgy Építményadó: iroda 2 352 Ft/m ² teremgarázs 506 Ft/m ²	tervezett lakások száma: 148 db földszinten 1000 m ² iroda mélygarázs 4000 m ²	lakások kommunális adója 148 x 37600.-Ft 5 564 800.-Ft irodák építményadója: 1000 m ² x 2352.-Ft/m ² 2 352 000.-Ft magánszemély teremgarázs 4000 m ² x 506.-Ft/m ² 2 024 000.-Ft Összesen: 9 940 800 Ft	99 408 000.-Ft

Fentiek alapján az Önkormányzat 10 év alatt vélelmezhetően 225.000.000,- Ft adóbevételtől esne el, továbbá új lakások építésére tekintettel megnövekedne ezen időszak alatt a humáninfrastruktúrával kapcsolatos kiadása az Önkormányzatnak.

A helyi adó bevétel számítás a 2025 évben hatályos adómértékekkel történt, de természetesen a ténylegesen megvalósuló beruházás és a tényleges adómegállapítási feltételek változásának figyelembevételével a vélelmezhető adóbevétel különbözet változhat.

10. Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei

Az Önkormányzatnak 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.

Keltezés: digitális aláírás szerint

Mártonffy István
főépítész