

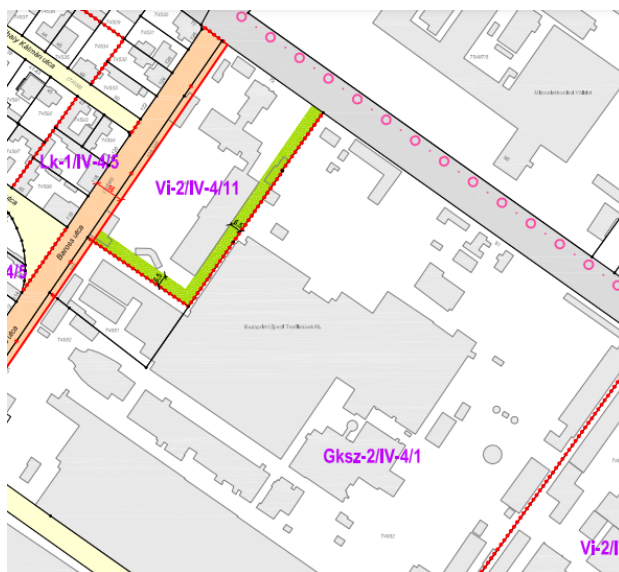
A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 81/2025. (V.29.) határozatával elfogadott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Gazdasági Programja 2025-2029. 1. számú melléklete szerint, a „Telepítési tanulmányterv (TTT) és Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kezdeményezett kerületi építési szabályzat módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő kérelmek értékelési szempontjai” alapján a tervezett fejlesztés paramétereit az alábbiakban adjuk meg:

1. Településképi, településrendezési szempontok

Az autómosó rendeltetés és az annak megvalósításához szükséges beépítési paraméterváltoztatások szakmailag elfogadhatók.

A KÉSZ-ben a gazdasági területen új autómosó rendeltetés kialakítása nem megengedett.



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

Az autómosó megvalósult, de nem üzemel. A kialakított építmények rendeltetésszerű használata biztosíthatja a gazdasági területen a gazdasági tevékenység folytatását. Amennyiben továbbra sem biztosított a területen az autómosó kialakíthatósága, úgy az Önkormányzat egy kártalanítással kapcsolatos tárgyalássorozat elé nézhet.

A fejlesztési terület gazdasági terület, rozsdáövezetnek nem része, de tekintettel az egykori egységes üzemi terület mára már feldarabolódott használatára, barnamezős fejlesztésre alkalmas lehet, akár egy új, nem gazdasági funkcióval. Ezt a hatályos településrendezési elhatározások nem teszik lehetővé. A tervezett autómosó rendeltetés a gazdasági területfelhasználásra, építési övezetre erősít rá.

A területre hatályos településrendezési előírások a területen nem teszik lehetővé az autómosó létesítmény üzemeltetését, így, amennyiben a Fejlesztő által kért módosítás elmaradna, úgy a területen a Fejlesztő által tervezett gazdasági tevékenység továbbra sem lesz végezhető, a megvalósított fejlesztés nem fog tudni üzemelni.

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

A gazdasági területen lehetséges, megengedett funkció kibővítése autómosó rendeltetéssel nem eredményez jelentős többletterhelést. A területen ma is biztosított a beépíthetőség, ezért attól, hogy más, a környezethez illeszkedő, a gazdasági területen az országos előírások szerint elhelyezhető funkcióval valósul meg egy fejlesztés, a környezeti szennyezés az építés és a használat idején is a hatályos előírások által biztosított értékeknek megfelelően fog alakulni.

4. **Közterületi és közmű infrastruktúrákra vagy infrastruktúra kiépítésének szükségességére gyakorolt hatás** (pl. út, járda, közvilágítás, egyéb közművek, stb.)
Az autómosó rendeltetés többlet terhelést jelent a közúti forgalom kiszolgálása szempontjából.
5. **Az ún. humán infrastruktúrára gyakorolt várható hatások** (pl. iskolák, óvodák, egészségügyi és szociális ellátásért felelős intézmények esetleges többletterhelése, fejlesztési igénye stb.)
Az autómosó rendeltetés többlet terhelést nem jelent, a módosításnak nincs humáninfrastruktúra igénye, hatása.
6. **A fejlesztéssel érintett térségre gyakorolt egyéb hatások** (pl.: forgalomm növekedés, parkolási helyzet, torlódások, stb.)
A fejlesztés közúti közlekedésre gyakorolt hatásában várhatóan a Fóti út kialakult forgalmi mérték erősödésére, változására kell számítani. A fejlesztés elsősorban a főúton ma is meglévő forgalom kiszolgálására épül, többlet forgalmat csak kis mértékben vonz, mely a főút terhelhetőségében várhatóan nem fog jelentős változást jelenteni.
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. A helyi szinten is inkább homogenitást hordoz magában.
8. **Várható-e munkahelyteremtés**
Az autómosó tervezett automata üzemelésére tekintettel a területen munkahely teremtésre nem kerülne sor.
9. **Az Önkormányzat helyi adóbevételeire gyakorolt hatások 10 éves kitekintésben**
Autómosó fejlesztés becsült adóbevétele: közel 1.200.000,- Ft/év
A Fejlesztő önmagában - tulajdoni hányad hiányában - nem minősül adóalany. A fejlesztésnek a helyi adóbevételekre gyakorolt hatása csekély, - használatbavételi engedély birtokában - az építményadó tárgyat képező, adóztatható építmények kismértékű hasznos alapterület növekedéséből eredhet.
10. **Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekei**
Az Önkormányzat pénzügyi, gazdasági érdekeit jelentősen nem befolyásolja.
Sem a MAKSI AUTÓMOSÓ Korlátolt Felelősségű Társaság, sem Heteyi András nem áll perben az Önkormányzattal.
A tervezett fejlesztés által összességében a jelenlegi használaton kívüliséghez képest várhatóan jobb lehet a pénzügyi, gazdasági helyzet.
11. **Az Önkormányzat fent nem nevesített egyéb városfejlesztési vagy különleges érdekei**
Különleges érdek nincs. A KÉSZ módosításával lehetőséget teremthet az Önkormányzat a terület használaton kívüli állapotának megszüntetésére. Az adóbevételek növekedése várható, és amennyiben Fejlesztővel megtörténik a megállapodás a KÉSZ módosítására, úgy az esetleges kártalanítás ügyében is megszületik az egyezség.
A terület fejleszthetőségre, beépítésre régóta kijelölt, de Fejlesztő egy a gazdasági területtől nem idegen, de az ingatlanon nem megengedett rendeltetés céljára kívánja azt felhasználni. Ha ez változatlan marad, akkor a megvalósult autómosó építményei hasznosítatlanul megmaradnak a Fóti út mentén, egyre kedvezőtlenebb városképi megjelenést nyújtva.
A KÉSZ módosításával kapcsolatos egyezséggel lehetőség kínálkozik a Fejlesztő által kilátásba helyezett kártalanítás megegyezéssel rendezésére önkormányzati kiadás nélkül.
12. **A tervezett fejlesztés milyen hatással van a környéken élők „köznyugalmára”**
Az autómosó rendeltetés többlet terhelést jelent a környéken élők „köznyugalmára”.
13. **A tervezett fejlesztés milyen kiemelt terhet ró a már kiépített infrastruktúrára (pl. úthálózat nehézgépjárművekkel való terhelése, stb.)**
Az autómosó rendeltetés többlet terhelést jelent a Fóti úton már kiépített infrastruktúrára az úthálózat nehézgépjárművekkel való terhelése tekintetében az üzemeltetésből adódóan.

14. A tervezett fejlesztés milyen hatással van környezetének köztisztasági állapotára, milyen külön költségeket ró ez az önkormányzatra

Az autómosó rendeltetés többlet terhelést jelent a környezetének köztisztasági állapotára a nem zárt rendszerben történő üzemeltetés által.

15. A tervezett fejlesztés milyen hatást gyakorol a környezetében található ingatlanok forgalmi értékére

Az autómosó rendeltetés nem jelent változást a környezetében található gazdasági ingatlanok forgalmi értékére.

16. A tervezett fejlesztés milyen hatást gyakorol a környezet gépkocsi forgalmára és a közterületi parkolásokra

Az autómosó rendeltetés többlet terhelést jelent a környezet gépkocsi forgalmára és a közterületi parkolásokra.

Keltezés: digitális aláírás szerint

Mártonffy István
főépítész