

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Polgármesteri Kabinetre
keltve:

2012 NOV 14

Ikt.sz.: 117 - 369/2012.

Kt. szám: 1/6 - 24/2012.

Az ülés időpontja: 2012. november 28.

Hiv. szám.: Átvette: /2012. *Rud*

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Sztárai tér és környezete fejlesztésével kapcsolatosan készített fejlesztés-gazdaságossági számítások alapján javasolt fejlesztési irányokra

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület által elfogadott gazdasági programban megfogalmazott fejlesztési elképzelések között szerepel az önkormányzati vagyon értéknövelése, közösségi terek, létesítmények létrehozása. Fontos cél a kerület fejlődése szempontjából meghatározó a városrészközpontok kialakítása, munkahelyi, lakó és rekreációs területek összehangolása, a közlekedés racionalizálása, a környezeti szempontok figyelembevétele, a tömegközlekedési kapcsolatok kialakítása.

Az önkormányzat a rendelkezésre álló források gazdaságos felhasználása érdekében három területre dolgoztatott ki a közösségi, kerületfejlesztési beruházásokhoz előzetes elemzésre alapozott fejlesztési javaslatokat és azok gazdasági elemzését. A Zsókvár utca 2-4-6. sz. lakóépületeket övező terület és az Isvántelki vasúti megálló és környékének hasznosítása érdekében készített fejlesztés gazdaságossági elemzés következtetéseit a Tisztelt Képviselő-testület már megismerte.

Jelen előterjesztés tárgya a Pestújhely városrész központjában elhelyezkedő Sztárai Mihály tér és környezete. A kitűzött fejlesztési cél a köztér használat megújítása, helyi közéleti aktivitás elősegítése, kulturált kiszolgálás és tartózkodás biztosítása, találkozási helyek teremtése által a településrész identitásának erősítése, a városrész alközpont kialakítására alkalmas tér körüli ingatlanok bevonása a köztér magas színvonalú, kisvárosias léptékű hasznosításába.

A korábban tudatosan kialakított teresedés a beépítések következtében eredeti közösségi funkcióját mára nem tudja betölteni.

A Pestújhelyi út mentén elhelyezkedő Sztárai Mihály tér mai állapotában méltatlan a városrészhez. Az étterem igénytelen épülete, a volt Gelka épület befejezetlen bővítése és a korábbi, évek óta használaton kívüli piac rendezetlen környezete zavaró látványt nyújt.

Az áruházláncok, plázák vásárlóerő elszívó hatása is megmutatkozik, részben ennek, részben a piaci funkció fokozatos megszűnésének következménye a téren és környezetében található számos alulhasznosított, illetve használaton kívüli építmény. A terület mai megjelenésében a szlömösödés határán áll.

Pestújhelynek és a Sztárai térnek történelmi hagyományai vannak. Az itt élők tisztelik a hajdani önálló község múltját, identitását. A tér városrészközponti elhelyezkedésének kihasználása, helyzetbe hozása, telepítésének, beépítésének újragondolása mindenképpen indokolt és méltó folytatása lehet a közelmúltban megtörtént templom felújításnak.

Pestújhely városrész-központ fejlesztése érdekében az elemzés elkészítésére az önkormányzat beszerzési szabályzata alapján lefolytatott eljárással került kiválasztásra a Pro Arch Építés Stúdió Bt., a szerződés 2012 áprilisában került aláírásra. Az elemzés készítése során a Tervezők többször egyeztettek az önkormányzati szándékokkal, fejlesztési elképzelésekkel kapcsolatban.

A helyzetelemzés során bemutatták Pestújhely kialakulását és mostani helyét a városban. Feltárták a közlekedési kapcsolatokat, a vizsgálták a kialakult területhasználatot és bemutatták a hatályos szabályozás szerinti építési lehetőséget.

A terület részletes feltárása során bemutatták a kialakult beépítést, az építészeti arculatot, épület állag-, tulajdonviszony-, funkció- és közterületi állapotvizsgálatot végeztek.

Az ingatlanfejlesztési stratégiát arra alapozták, hogy az Önkormányzatnak értékes és bevételt jelentő tulajdona legyen.

A területre elkészített értékkataszternél a pestújhelyi telekárakból kiinduló, a telekméret és épületállag függvényében meghatározott áraknál arra is figyelemmel voltak, hogy a vegyes tulajdonú ingatlanok értékesítése problémásabb, így ezt értékcsökkentő tényezőként kezelték, de az önkormányzati tulajdonok kapcsán vizsgálták a fejlesztések megvalósulása után várható ingatlanár növekedés bérleti díjakra gyakorolt kedvező hatását.

A terület elemzése során szembeállították a terület erősségeit és gyengeségeit. Az ezek kiértékelése során megfogalmazott jövőkép szerint a köztér rehabilitáció elősegítheti egy olyan lokális központi hely kialakítását, melynek a rendezettség révén közösségteremtő hatása van.

A köztér és a körülötte lévő ingatlanok adottságainak megfelelő hasznosítására három fő változatot vizsgáltak.

- Közpark kialakítását az étterem és a volt piac helyén, illetve a teljes téren
- A KVSZ szerinti beépítést
- A terület részleges beépítését és találkozási pont, agora létrehozását

1. Közpark kialakítása (3. sz. melléklet)

1.1. A önkormányzati tulajdonú telken, az étterem és a még meglévő egyéb építmények elbontásával legalább részlegesen visszakapná a tér a hajdani térszerkezetét. Megfelelő növényzet ültetésével virtuálisan takarásba kerülne a tér másik felén levő, magántulajdonban lévő ingatlanon álló kétszintes épület. A buszmegálló áthelyezése és a templom előtti köz mentén kialakított parkoló sor javítaná a köztér kapcsolatrendszerét. Az így kialakuló parkosított tér heti piac, rendezvények helyszíne lehet, amihez kisebb vendéglátó épület, büfé elhelyezése kapcsolható.

1.2. A telek együttesen található összes épület elbontásával a templom bejáratára szervezett zöldfelület jellegű közpark a teljes téren kiépíthető. A rendezvénytért kiszolgáló építmények ebben az esetben is elhelyezhetők lennének, a parkolás, közlekedési kapcsolatrendszer kialakítása megegyezik az előzővel.

A költségek megtérülésével ez esetben nem számolhatunk, ugyanakkor a beruházással kialakuló rendezett környezet pozitívan befolyásolja a környező ingatlanok értékét.

2. KVSZ szerinti beépítés (4. sz. melléklet)

A hatályos szabályozási paraméterek adta lehetőségek teljes körű kihasználásával a szabad tér felére csökkenne az önkormányzati telken. Az ingatlan értékesítésével az önkormányzat bevételhez jutna, de egy, akár 800 m² alapterületű, háromszintes épület létesítésének ténye ellentétes a városképi arculat megőrzését célzó elhatározással. A fennmaradó szabad terület pedig megállapodás esetén is csak korlátozottan szolgálhatna a célként kitűzött köztéri funkció megvalósítására. Ez a javaslat lehet, hogy gazdaságilag előnyösebb, de nem tudja maradéktalanul szolgálni az önkormányzat Pestújhely központját adó területre vonatkozó közösségi célú fejlesztési elképzeléseit

3. Részben beépített köztér - Találkozási pont, agora létrehozása a terület részleges beépítésével (5. sz. melléklet)

A javaslat az első két lehetőség ötvözete. Az önkormányzati tulajdonú telken javasolt beépítés a jelenlegi szabályozási keretek között is megvalósítható, amennyiben az építési paraméterek részlegesen kerülnek kihasználásra. A javaslat szerint az építési helyen belül kb. 20 %-os beépítettség mellett az Apolló utcai frontra települne egy kisebb, 400 m² alapterületű, legfeljebb kétszintes étterem-cukrászda. A teresedés akkor is elegendő ideiglenes piac, rendezvények megtartására, ha a köztér térfalainak rendezése és a szomszédos, kétszintes épület takarása érdekében a telek átellenes végében üzletsor kerül kialakításra.

Első ütemben a (82493) hrsz. közterület vonatkozásában az útfelújítást és a parkoló építését kell megvalósítani. Ezzel a befektetéssel a közállapotok javításán keresztül megalapozható a környék revitalizációja, megállítható az üzleti szegregáció folyamata. Ha a tér minősége és használata megváltozik, többen időznek majd itt, s a környező ingatlanokon működő üzletek forgalma is megnő. Élhetőbb környezet alakul ki, a Sztárai tér újra Pestújhely lokális központja lehet, amely magával hozhatja az ingatlan árak emelkedését is.

Összegzés

A vizsgálatok kiértékelését követően, a lehetőségek figyelembevételével olyan koncepció került kidolgozásra, mely szerint meg kell találni azokat a kitörési pontokat, melyek újra fellendítik a környéket, annak ellenére, hogy a kereskedelmi forgalom visszaesett. Ezeket elsősorban a tömegközlekedésre, gyalogos forgalomra és a helyben életképes vonzerőkre kell alapozni, aminek egyik sarokköve a téren meglévő és működő vendéglátó funkció.

A téren és környékén ma is van (bár lecsökkent) gépkocsi forgalom, tömegközlekedés, valamint gyalogos forgalom, s a területen található forgalomvonzó funkciók, amelyek kiemelik a területet a lakóterületen belül.

A tér 500 méteres körzetében megközelítőleg 2000 fő él, a kertváros lakosság körülbelül 6000 fő. Elsősorban az ő vásárló erejüket figyelembe vevő, gyalogosan elérhető, hiányzó funkciókat (családi vendéglő, cukrászda, kiskereskedelem, zöldséges, bank. stb.) kell biztosítani, mely erősíti a templom, a működő vállalkozások fennmaradását és a helyi szolgáltatásokat.

A tér leggazdaságosabb, a célokat legjobban megvalósító és a településszerkezeti hagyományokat is megőrző hasznosítása a részben beépített köztér funkció (3. változat) megvalósítása. Így egy rövidebb távon is rentábilis, a városrész fejlesztését elősegítő beruházás épülhet fel. Az ütemezett módon kivitelezhető fejlesztés csak kisebb anyagi terhet ró az Önkormányzatra, de a fokozatosan kiépülő, aktív köztéren Pestújhely új központja jöhet létre.

A továbblépéshez szükséges, I. ütemben elvégzendő feladatok:

A 82482/1 hrsz. ingatlanon tervezett köztéralakításban javasoltak alapján.

El kell készíteni az elfogadott koncepció szerint tervezett fejlesztések pénzügyi-, műszaki-, és időbeni ütemezését az alább felsorolt részfeladatokra figyelemmel:

Intézkedni kell

- az önkormányzati tulajdonú felépítmények (kocsma, 2 db pavilon) és a cukrászat bontására
- a köztéralakítás (parkoló építés, útfelújítások, buszmegálló áthelyezés, az új étterem-, és üzletsor építés, környezetrendezés) megvalósításához szükséges tervek elkészíttetésére
- a szükséges engedélyek beszerzésére.

Mindezen feladatokhoz pedig biztosítani kell a szükséges forrást.

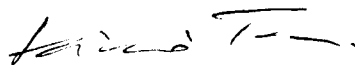
Az ingatlanon található cukrászat felépítmény tulajdonjogának rendezése folyamatban van:

- Pár éve, a felépítmény tulajdonosának keresete alapján peres eljárás zajlik a Sztárai tér 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanon álló, 75 m² alapterületű építmény tulajdonjogának megállapítása és ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése iránt. A felek közös kérelmére az eljárást ez év szeptemberétől szüneteltették.
- A XV. kerületi Önkormányzat keresete alapján a tulajdonában lévő ingatlan kiürítése érdekében szintén peres eljárás van folyamatban, amit a Bíróság felfüggesztett a tulajdonjogra irányuló per jogerős döntéséig. Ezen az ingatlanon található a cukrászat felépítménye, ami a már említett, párhuzamosan folyó per tárgya.
- A peres eljárásokban szembenálló felek között, peren kívüli egyezség érdekében tárgyalások folytak a felépítmény XV. ker. Önkormányzat által történő megvételéről. Ezzel kapcsolatban a Pénzügyi és Jogi Bizottság a 413/2012.(VII.09.) sz. határozatában arról döntött, hogy 4.100.000.-Ft összeg értékben az épület tulajdonjogát megváltja.
- Az egyezségről szóló dokumentum aláírása folyamatban van. Ezt követően a peres eljárások megszüntetésre kerülhetnek. Ez év végéig várható az ingatlan fejlesztéséhez szükséges tulajdonrendezés lezárása.

Fentieket figyelembe véve kérem, támogassák a koncepció összegzése szerinti fejlesztési javaslatot, hogy annak továbbtervezésével a céltudatos, fenntartható fejlesztések elindulhassanak.

A teljes anyag betekintésre a TÉFI-n rendelkezésre áll.

Budapest, 2012. november "!!!"



László Tamás
polgármester

Melléklet:

1. Problématérkép
2. Kivonat az elemzésből: „Jövőkép, kitorési pontok”
3. Fejlesztési lehetőségek 1. verzió
 - 1.1. Közpark az étterem és piac helyén – helyszínrajz
 - 1.2. Teljes téren közpark kialakítása – helyszínrajz
4. Fejlesztési lehetőségek 2. verzió – KVSZ szerinti beépítés – helyszínrajz
5. Fejlesztési lehetőségek 3. verzió – Részben beépített köztér – helyszínrajz
6. Látványtervek a 3. verzióról

1. Témafelelős: - Településfejlesztési Értékvédelmi és Főépítészeti Iroda (TÉFI)
 2. Egyeztetésre megküldve: - Pénzügyi Iroda
- Jegyzői Titkárság
 3. Bizottságok:
TVÉK SZCST PJ KKES
 x x
- (4) Jegyzői láttamozás: 2012. év !.. hó !.. nap Aláírás. *füvesi d. 3. 16. 11*

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Sztárai Mihály tér és környezete fejlesztésére az előterjesztés 3. számú javaslatában szereplő, **részben beépített köztér** kialakítását fogadja el az 5. sz. melléklet szerint.
Határidő: 2012. november 28.
Felelős: polgármester
2. úgy dönt, hogy a Sztárai Mihály tér és környezetével kapcsolatos fejlesztési elképzelések érintett lakossággal való megismertetésére lakossági fórumot tart. Felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a lakossági fórum megszervezése és a hirdetmény közzététele érdekében. A végleges fejlesztési tervek készítése során a lakossági fórumon elhangzottakat figyelembe kell venni.
Határidő: 2012. december 15.
Felelős: polgármester
3. a Sztárai Mihály téren, a 82492/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett köztéralkításban javasoltak megvalósítása érdekében felkéri a Polgármestert, hogy a lakossági vélemények figyelembevételével a tervezett fejlesztések pénzügyi-, műszaki-, és időbeni ütemezésére vonatkozó javaslatot dolgoztassa ki és terjessze a képviselő-testület elé döntés céljából.
Határidő: 2013. februári testületi ülés
Felelős: polgármester
4. felkéri a polgármestert, hogy a Sztárai Mihály téren tervezett köztér alakítás I. ütemében tervezett (82413) hrsz. közterület fejlesztéséhez (útfelújítás, parkoló építés) szükséges tervet **560.- eFt + ÁFA** értékben készíttesse el a 2012. évi költségvetésben 8414031 szakfeladaton felhalmozási kiadások között rendelkezésre álló Vagyoni értékű jogok (Tervek) előirányzat terhére.
Határidő: 2013. február 28.
Felelős: polgármester

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek: a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 1.§ (6) bek. b) pontja, 8. § (1) és (2) bek.

A 1-3. sz. határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség, a 4. sz. határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!