

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. június 16-i ülésére

Előterjesztő: **Csete Zoltán**
Rév8 Zrt. mb. cégvezető

Ellenjegyzés: *[Signature]*
Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: Teleki téri piac rekonstrukciója

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

211/2010 (06.16.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT., GAZDÁLKODÁSI IRODA / PROJEKT CSOPORT

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *U. díjazásokról nem tartózkodunk nyitási formán írt*

AZ ANYAG TERJEDELME: *5 oldal Bede S.*

ÉRKEZETT
2010 JÜN 10. *14³⁰*

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Teleki téri piac rekonstrukciója

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Képviselő-testület ülésének időpontja: 2010. 06. 16.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Előterjesztés előkészítője: Rév8. Zrt.,

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Teleki tér a kerület harmadik legnagyobb tere, mely a 19. század derekán jött létre. Az organikus fejlődés során kialakult használtcikk piacot 1950-ben elköltöztették az Ecseri útra, a teret parkosították, zöldség- és gyümölcspiacot hoztak létre. Azóta semmilyen jelentős fejlesztés, beavatkozás nem történt a területen, így mára a tér és környezetének állapota jelentősen leromlott. A piac megújítása, a környék társadalmi leszakadásának megállítása régóta napirenden lévő feladat, ami a kerület fejlesztési célú dokumentumaiban is hangsúlyosan megjelenik.

A Képviselő-testület már a 363/2006 (VIII.10.) számú határozata alapján döntött arról, hogy továbbra is fent kívánja tartani a Teleki téri piacot. Továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat 9/2007. számú Józsefváros fejlesztéséről szóló rendeletében elhatározta, hogy felújítja a Teleki téri piacot és a hozzá tartozó parkot.

A 604/2006. (XII. 14.) számú Képviselő-testületi határozat értelmében Józsefvárosi Önkormányzat a Teleki tér rekonstrukciójával kapcsolatos előkészítő feladatok operatív végrehajtásával Rév8 Zrt-t bízta meg.

2007-ben elkészült három koncepcióterv a Teleki téri piac és park beépítésére, rekonstrukciójára, amelyeknek fő irányelvei az üzleti megvalósíthatóság, a hagyományos piaci funkciók megőrzése és azok korszerű környezetbe helyezése, a műszaki elvárásainak, a törvényi előírásoknak és szabványoknak való megfelelés, valamint a tér közvetlen környezetének rendezése voltak.

2. Várospolitikai koncepció

A Teleki tér felújításra kerülő területe (piac) Népszínház utca, Szerdahelyi utca, és a Karácsony Sándor utca által határolt földrészleten található.

A Teleki téren és környezetében az elmúlt évtizedekben egy negatív fejlődési folyamat volt megfigyelhető, mely során az épületállomány erőteljes romlásnak indult,

Q

1

ami együtt járt a területen élők társadalmi leszakadásának felerősödésével. A területen található épületek túlnyomó része 1900 előtt épült, állapotuk elhanyagolt, felújításra szorulnak. A terület övező tömbökben még mindig rendkívül magas a komfort nélküli lakások aránya. A lakóingatlanok túlnyomó része magántulajdonban van, azok időszzerűvé vált önerős felújítása a tulajdonosok részéről nem várható.

A Teleki téren működő piac jelenlegi műszaki állapotában a kor elvárásainak, a törvényi előírásoknak és szabványoknak nem felel meg. Mind a piac, mind a környezete teljes átalakítást igényel. Az átalakítás előtt azonban szükséges a piac pontos szerepének tisztázása, karakterének meghatározása (állandó és napi árusítóhelyek, alacsony árfekvésű, tisztán tartható, átlátható, biztonságos). A piac megújítása után is igény lesz a jelenlegi piac olcsó élelmiszer kínálatára.

A park jelenlegi állapotában funkcióját nem képes betölteni, a rekreációt szolgáló infrastruktúra gyakorlatilag hiányzik, a területet hajléktalanok és más leszakadó társadalmi csoportok vették birtokba.

A terület rehabilitációjának kiindulópontja a kor igényeit kielégítő, funkcionálisan diverzifikált új piacépület, valamint a Teleki téri park teljes rekonstrukciója. A funkcióbővítő beruházással a városrész adottságainak kihasználása mellett a központi szerep felerősödése, a kibővülő, megfelelő minőségű szolgáltatások elérhetővé tételével a városi életminőség javulása várható.

Az előzetes koncepció során figyelembe kell venni azon érdekeket, melyek a piac, a park, és általában vett környezetük megújulását hosszú távon támogatja, az eredményeket fenntartható keretek közé helyezi. Azon funkciók megjelenésére szükséges a hangsúlyt helyezni, melyek a hagyományos piaci tevékenységek mellett új, magas színvonalú szolgáltatások elérését teszik lehetővé (támogatandó funkciók: hagyományos piac, biopiac, delikátesz piac, élelmiszer áruház, drogéria, háztartási bolt, bank, ügyfélszolgálati irodák). A piac teljes területén nem támogatható olyan tevékenység megjelenése, amely - ha közvetett módon is - a közrend megzavarására alkalmas, negatív társadalmi folyamatok konzerválódásához járulhat hozzá (ital kímérés, kocsmák, játékterem). Figyelembe véve a Teleki tér hagyományait, a piac szolgáltatásait igénybevevők körét és igényeit, a befektetőkkel szembeni elvárásként a piaci-szolgáltató funkciók megtartását, erősítését javasoljuk.

3. Környezeti hatások

Józsefvárosban, ezen belül is a Magdolna negyedben kiemelt fontossággal bír a Teleki téri piac, amely a közösségi és a gazdasági élet színtere is. A Magdolna negyed III. programhoz készített felmérések alátámasztják a mindennapi tapasztalatainkat, melyek szerint a piacot és a környéken lévő üzleteket - a jelenlegi állapotok ellenére - intenzíven használják a környékbeli lakosok. A piac és a környező közterületek rendezése nyilvánvalóan további vásárlói rétegeket is idevonzhat, keresletvesztést okozhat, ha a jelenleg kedvezőnek ítélt jellemzői megszűnnek a piacnak (mérsékelt árak, kis és östermelők jelenléte a standokon).

A felmérések alapján a Magdolna-negyedben élő megkérdezett háztartásfők több mint fele szokott a piacon és a környéken lévő üzletekben vásárolni. A Magdolna negyed központban élők esetében még magasabb ez az arány, a tér közelsége miatt kétharmaduk szokott itt vásárolni. Azonban a környék elkerülésében a távolságon túl szerepet játszhat a tér és a piac állapota, rendezetlensége is.

Az MNP III közterületi beavatkozásaihoz szervesen kapcsolódnak az önkormányzat kiegészítő fejlesztései. Egyrészt a Teleki tér - Horváth Mihály tér között kibontakozó félben lévő gyalogos dominanciájú tengely, ezen felül a Teleki tér közterületi megújításához illeszkedően sor kerülhet a piac épületegyüttesének rekonstrukciójára is.

A Teleki tér a városrész szociális problémákkal túlterhelt területe. A városképi megújítást célzó közterületi és lakófunkciójú fejlesztések nem érhetik el céljukat a hozzájuk társuló komplex szociális programelemek nélkül.

Az MNP III képzési és foglalkoztatási projektelemei révén, a Teleki téri piac átalakítása, bővítése révén, valamint a magánszféra ingatlanfejlesztései során létre jövő üzletek által a negyed gazdasági potenciálja erősödik, a helyben lévő munkalehetőségek bővülnek.

A Teleki téri piac rekonstrukciója a kerület illetve főváros vérkeringésébe kapcsoló, új közterületi struktúrákkal együtt elősegíti a Magdolna negyed státuszának növekedését, a kerületen és a városon belüli el/lemaradottságának csökkenését.

4. Pályázat kiírása

A Teleki téri piac rekonstrukcióját a hiányzó önkormányzati források miatt külső befektető bevonásával szeretnénk megvalósítani és erre előzetes információk alapján lehetőség is nyílna. A beruházás során a Befektető saját költségen megépítené egy új épületkomplexumot a piac helyén, mely társasházként kerülne a földhivatali nyilvántartásba. A kivitelezés során a beruházó a meglévő 4500 m² nagyságú telekre építené az új piacot, melyből 1300 m²-nyit saját tulajdonba kapna, a fennmaradó rész továbbra is önkormányzati tulajdonban maradna.

A rekonstrukció megvalósításához szükséges egy nyílt közbeszerzési eljárás lebonyolítása az alábbi feltételekkel:

A Kiíró (megbízó) megnevezése, székhelye

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat,
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

A pályázat jellege

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelete szerinti nyílt pályázat. A pályázati eljárás az írásos ajánlatok benyújtásából áll.

A pályázat célja

A pályázat célja beruházó partner megtalálása, akivel az Önkormányzat társasházat hoz létre a Teleki téri piac jelenlegi helyén. A beruházó partnerrel szembeni elvárás a mellékletben szereplő szakmai tartalom megvalósítása.

Funkcionalitás

A Kíró Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a jelenlegi Teleki téri piac helyét jelöli ki a beruházás megvalósítására. A kijelölt terület jelenleg piacként üzemel és bérlőkkel terhelt. A terület kiürítését követően a jelenleg ott található felépítményeket a beruházó elbontja. A 4500 m²-es területen egy új piacot alakít ki, amelyből 1300 m²-t térítés nélkül, a beruházás megvalósításáért saját tulajdonba kap, a fennmaradó 3200 m² az önkormányzat tulajdonában marad.

Megvalósítás

Az Önkormányzat szakmai magánbefektető bevonásával kívánja létre hozni az épületet, amely majd az önkormányzat és a beruházó tulajdonába kerül, mint társasház. A beruházó feladata a társasház kivitelezése a fent említett funkciók megvalósításával.

A bevonás feltétele, hogy a beruházó vállalja, hogy az előkészítéshez, a tervek kidolgozásához, kivitelezéséhez, az új épület használatba vételéhez szükséges munkákat elvégzi. Külső partner vállalja valamennyi felmerülő költséget (építés, engedélyezés, eljárási díjak, áfa, illetek, stb...). Külső partner tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat semmilyen jogcímen befizetést nem vállal.

A megvalósítás lépései:

- Előkészítés (talajmechanikai felmérés, közmű- és közlekedési infrastruktúra helyzetének felmérése és fejlesztések meghatározása, geodéziai felmérés, környezeti hatástanulmány)
- Pályázat kiírás, Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja a munkákhoz és a jelenlegi bérlőkkel felbontja a bérleti szerződéseket
- Döntés
- Befektetővel Előszerződés
 - Engedélyezési tervek elkészítése
 - Előtársasházi feljegyzés
 - Befektetővel szerződés megkötése
- A beruházó saját forrásaiból megépíti a Teleki téri piacot
- Teljesítéskor megalapítják a társasházat

Határozati javaslatok

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri Rév8 Zrt. a Teleki téri piac nyílt pályázatának részletes kidolgozására

Felelős : Polgármester

Határidő: 2010. június 16.


2010. június 2.



Csete Zoltán

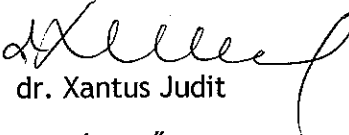
megbízott cégvezető / Rév8 Zrt.

Jogi kontroll:



Csabáné dr. Sándi Klára
Ügyvéd

Törvényességi szempontból látta:



dr. Xantus Judit
Jegyző

2010 JÜN 1 0.

