

3/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

2008. november 5-i ülésére

Tárgy: Józsefváros 15 éves Kerületfejlesztési Stratégiájában szereplő városnegyedek városrehabilitációs programjának kidolgozása, Orczy negyed program kidolgozásának határidő módosítása

Előterjesztő: Csécsei Béla
polgármester

[Handwritten signature]
Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK *433/2008 (XI.05)*

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság				
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság				
Egészségügyi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberijogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen: **Nem:** **Tartózkodás:**
Elutasítva: **Elfogadva:** **Egyéb:**

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: *[Handwritten signature]*

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *Fedezete jelentésként elbírult*

AZ ANYAG TERJEDELME: *7 oldal*

694/ 2008 OKT 28 / f.

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Józsefváros 15 éves Kerületfejlesztési Stratégiájában szereplő városnegyedek városrehabilitációs programjának kidolgozása, Orczy negyed program kidolgozásának határidő módosítása

Előterjesztő: Csécsei Béla Polgármester

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2008 november 5.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta:

Az előterjesztés készítője: Gazdálkodási Osztály, Rév8 Zrt.

Az előterjesztés leírója: Csete Zoltán / Rév8 Zrt.

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

1. Előzmények

2005 évben Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta Józsefváros „15 éves kerületfejlesztési stratégiáját”, amely funkcionális időbeli és térbeli szerkezetbe szervezeten, negyedek szerint határozta meg Józsefváros fejlesztési programját. Józsefváros 11 önálló arculattal rendelkező területi egységre - negyedre lett felosztva, az alábbiak szerint:

- **Palota negyed** - Múzeum körút - Rákóczi út - József körút - Üllői út által határolt terület
- **Népszínház negyed** - Rákóczi út - Fiumei út - Népszínház utca - József körút által határolt terület
- **Csarnok negyed** - József körút - Népszínház utca - Nagyfuvaros utca - Koszorú utca - Baross utca
- **Józsefváros központ** - József körút - Baross utca - Leonardo da Vinci utca - Práter utca - Szigony utca - Üllői út
- **Magdolna negyed** - Nagyfuvaros utca - Népszínház utca - Fiumei út - Baross utca - Koszorú utca
- **Orczy negyed** - Üllői út - Baross utca - Illés utca - Korányi Sándor utca
- **Tisztviselő telep** - Vajda Péter utca - Könyves Kálmán körút - Üllői út - Orczy út
- **Ganz negyed** - Vajda Péter utca - Orczy út - Salgótarjáni út - Hungária körút - Könyves Kálmán körút
- **Százados úti negyed** - Asztalos Sándor utca - Kerepesi út - Hungária körút - Salgótarjáni út
- **Szigony negyed** - Szigony utca - Práter utca - Leonardo da Vinci utca - Baross utca - Illés utca - Korányi Sándor utca - Üllői út

- **Kerepesi negyed** - Fiumei út - Baross tér - Thököly út - Verseny utca - Dózsa György út - Asztalos Sándor utca - Salgótarjáni út

2008 évben elfogadásra került Józsefváros Integrált Városfejlesztési Stratégiája, melyben a negyedek programjai kerültek bemutatásra. A negyedek közül Józsefváros központban, a Palota negyedben, a Magdolna negyedben és az Orczy negyedben már zajlanak a programok.

A Képviselő-testület 313/2008. (VI.04.) számú határozatában felkérte Rév8 Zrt.-t Józsefváros további negyedei városrehabilitációs programjának kidolgozására.

2. Városrehabilitációs Programok kidolgozása negyedenként

Mint az Előzményekben említésre került Józsefváros három negyedére - Józsefváros központ, Palota negyed, Magdolna negyed - részletes városrehabilitációs programok kerültek kidolgozásra az elmúlt években. Az Orczy negyeddal kapcsolatban folyamatban van a program készítése.

Jelen előterjesztésben a fennmaradó hét negyed részletes városrehabilitációs programjának kidolgozására adunk ajánlatot.

2.1. Népszínház negyed - Rákóczi út - Fiumei út - Népszínház utca - József körút által határolt terület

A „Népszínház negyed” a kerület szinte teljesen beépített, átlagos fejlettségű és adottságú területe, helyét kereső társadalmi környezettel. Negyed épületállománya jellemzően 4-6 emeletes, közepes és jó állapotú, sűrűn beépített, jó minőségű bérházakból áll. A lakosság összetételére is változatosság, a sokszínűség, a vegyes társadalmi rétegződés a jellemző.

Ezt mutatják a statisztikai adatok is, amelyek szerint a negyedre szinte minden mutatóban a kerületi átlag, vagy annál egy kicsit kedvezőbb helyzet felel meg.

A negyed jellegzetes színfoltja a Népszínház utca, a helyi kereskedők utcája, mely megőrizte hagyományos üzleteit és vásárló közönségét. A negyed másik jellemző környezeti eleme a Köztársaság tér, mely az Orczy park után a legnagyobb összefüggő zöld terület a kerületben. Az egykori Városi színház, a mai Erkel színház jövője meghatározó a negyed kulturális fejlődése szempontjából, fontos, hogy a fővárosi szerepkörén kívül a kerületi szempontok is érvényesülhessenek.

A Köztársaság téren megépülő új metró állomással a negyed harmadik megállója épül meg, ezáltal a negyed bármely pontjáról 5 perc alatt metró megállóhoz lehet érni. A tömegközlekedés fejlesztésével a negyed adottságai még kedvezőbbé válnak, a folyamatos megújulás lehetősége biztosítva van.

A negyedet kiemelt fontosságú utak határolják, melyek a belvárosi fekvésnek köszönhetően üzleti, vendéglátó és szolgáltató funkciók kialakulását tették lehetővé.

2.2. Csarnok negyed József körút - Népszínház utca - Nagyfuváros utca - Koszorú utca - Baross utca

A „Csarnok negyed” változó, átalakuló és arculatát kereső mikro-társadalmi környezet jellemzi.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Köztársaság tér, Mátyás tér, Horváth Mihály tér) és utcákkal (József körút, Baross utca, népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Az elmúlt években a terület jelentős fejlődésnek indult. A térség a közbiztonsági problémáitól megszabadult, terület identitása erőteljes fejlődésnek indult. A negyed ismét keregett városrészé vált, a terület összes üres telkeit sikerült értékesíteni és megindultak a lakásépítések is. Az elmúlt 1-2 évben közel 200 lakás épült fel, és még legalább 2-300 lakás építése fog megindulni a közeljövőben. Az új metróvonal a területen kialakításra kerülő 2 metrómegállóval tovább erősíti megindult fejlődést.

A negyedet kiemelt fontosságú utak határolják, melyek a belvárosi fekvésnek köszönhetően üzleti, vendéglátó és szolgáltató funkciók kialakulását tették lehetővé.

2.3. Tisztviselő telep Vajda Péter utca - Könyves Kálmán körút - Üllői út - Orczy út

A „Tisztviselő telep” a Palota negyed mellett a kerület egyik legfejlettebb városrésze. A Népliget és az Orczy kert között elhelyezkedő laza kertvárosi telep a kerület magas színvonalú lakóövezete magas arányú zöldterülettel, melyet a főutak mentén intézmények, szalodák és egyéb vállalkozások határolnak.

A területen kialakult egy erős, mikro-társadalmi környezet és az ezzel koherens erős identitás. A terület népességére jellemző, hogy az átlagnál magasabb az idős korúak (60+) aránya, ugyanakkor a terület társadalmi presztízsét jelzi, hogy a kerületben itt a legmagasabb a felsőfokú végzettségűek aránya. A kialakult erős identitást, társadalmi környezetet jelzi, hogy a területen nagyon erős a civil szervezetek szerepe.

A terület fejlődését a magas magántulajdoni arányoknak köszönhetően leginkább a magán-szféra határozza meg. Az önkormányzat ezen a területen inkább csak szabályozó, támogató szerepet tölt be, melyek során a negyed környezeti minőségének megőrzése, fejlesztése, és a helyi identitás erősítése a cél.

A Tisztviselő teleppel kapcsolatban az önkormányzati fejlesztési lépések, közvetett módon a szomszédos területek fejlesztésén keresztül jelennek meg. A városrész fejlődése szempontjából ugyanis meghatározó jelentőségű, hogy a Ganz és az Orczy negyed határoló területeinek negatív hatásai ne szivárognak át a Tisztviselő telepre.

2.4. Ganz negyed Vajda Péter utca - Orczy út - Salgótarjáni út Hungária krt. - Könyves Kálmán krt.

A történeti városfejlődés adott periódusára jellemző módon klasszikusan nagytelkes és monofunkciós tevékenységeknek helyet adó térség szerepköreinek változása új szakaszba lépett. Az itt zajló folyamatokra a spontaneitás és a nagyfokú koordinátlanság jellemző. Igaz ez a tulajdonviszonyok folyamatosan zajló kaotikus változására, valamint a rendezetlen területen zajló követhetetlen használati mód változásokra.

A terület egészének jelenlegi állapotára jellemző az általános leromlottság, a rossz utak, a környezeti károk, közlekedési és parkolási káosz.

A Ganz Mávag nagy múltú gyára mára a korábban is meglévő törésvonalak mentén darabjaira bomlott, gyártási kultúrája megszűnt. A terület átalakulása feltartóztatathatlan. A még meglévő ipari termelés várhatóan nem tűnik el teljes mértékben, de nagy valószínűséggel még tovább fog csökkenni. A kedvező városszerkezeti pozíció és kapcsolatok miatt a már megjelent tercier szektor tovább fog erősödni. A terület kisebb-nagyobb elemekből álló, sokszereplős vállalalkozási zónává alakulhat át, ahol az egységes fejlesztési törekvések csak nagy erőfeszítések árán valósíthatók meg.

A napjainkban zajló folyamatot meghatározó mértékben bevándorlók vezérlik, nemzetközi méretű elosztó és raktározó helyeket létrehozva. A tercier szektor gyakorlatilag „újrhasznosítja” az ipar által „lelakott” fizikai környezetet. A jelenleg itt működő tőke a fizikai környezet megújítására, alkotásra, építésre nem vállalkozik, legfeljebb az előírt és szükséges karbantartást finanszírozza.

A Ganz-Mávag területen az önkormányzati szabályozó eszközeivel, közvetett módon beavatkozhat a változások irányításába, melynek eredményeként kialakulnak a terület áttörései, feléled a belső úthálózat, a területen rendezett viszonyok között vállalalkozási/kereskedelmi zóna erősödik meg. A nehézipar fokozatosan elhagyja a területet, csökkentve a környezeti terhelést. Kitelepül a Józsefvárosi pályaudvar, a Baross Gábor remíz beköltözik az Északi Járműjavítóba, megtisztul a Ganz sporttelep szemét és sirt lerakója. A pályaudvar helyén kialakított vegyes övezetekben lassan beindul a fejlődés (főleg lakások, kereskedelem, szolgáltatás).

Az érintett Önkormányzatok az egyes jelentős tulajdonosokkal közösen fejlesztési társaságokat, partnerségeket hozzon létre, amelyek célja a vázolt folyamatok irányításában való együttműködés.

2.5. Kerepesi negyed Fiumei út - Baross tér - Thököly út - Verseny utca - Dózsa György út - Asztalos Sándor utca - Salgótarjáni út

A „Kerepesi negyed” nagy kiterjedésű intézményekkel átszótt része a kerületnek.

A Kerepesi negyedre az intézményi, ipari, gazdasági funkciók a jellemzőek, lakófunkció csak a Baross tér melletti tömbökben található (5-600 lakás). Ennek köszönhetően a kerületben itt a legalacsonyabb a lakónépség száma (1000 fő körüli). A térség meghatározó elemei a Kerepesi úti temető, az Ügető területe és a Keleti pályaudvar.

A Keleti pályaudvar fejlődése, átstrukturálódása megindult. MÁV tervei alapján folyamatban van a 2 vasúti sín pár építése, melyek a Józsefvárosi Pályaudvar kiváltására szolgálnak. A Keleti pályaudvar jelentőségének, elővárosi szerepének növelése fontos feladat a MÁV

részéről. Ezt segíti elő a területen új elemként megjelenő Baross téri metrómegálló bővítés, mely tovább erősíti a terület és a Keleti pályaudvar kapcsolatát a Főváros többi részével.

Az Ügető átépítése megtörtént, a területen a főváros egyik legnagyobb bevásárló körpontja épült fel (Aréna Plaza Mall), mely áttételes pozitív hatást fejt ki környezetére. A területen található intézmények, ipari területek, és a lakások nagyobb része is magán vagy állami tulajdonban van. A térség fejlődése ezért a leginkább a magántulajdonosoktól függ. Az önkormányzat szerepe a terület fejlődésében elsősorban a megindult folyamatok támogatása és a kedvező szabályozási feltételek megteremtése.

2.6. Százados úti negyed Asztalos Sándor utca - Kerepesi út - Hungária körút - Salgótarjáni út

A Százados úti negyed a kerület egyik legvegyesebb funkciójú városrésze (ipari, üzleti, lakó, intézményi, sport, rekreáció). Identitással jelenleg csak részlelemi rendelkeznek (Művész telep, Sport pályák).

A városrész képét alapvetően javította, hogy a rossz lakások és az elavult gyárépületek többségét már lebontották, és jelentős mennyiségű új lakás (MH) épült a területen. Ennek köszönhetően a terület lakásállománya a kerületi átlagot meghaladó minőségű.

A negyed fejlődését meghatározza, hogy a fekvésének (nagy részt vasútvonalak határolják) köszönhetően nem rendelkezik igazi kapcsolattal a józsefvárosi szöveggel. A Hungária és a Kerepesi út ugyanakkor jelentős fejlesztő erőket vonz a területre. A pályaudvarok közelsége és a Hungária körút logisztikai szerepének növekedése, pedig kedvező feltételeket jelent az ipari, gazdasági funkciók erősödésének. Ezt jelzi az is, hogy az utóbbi években megindult az Asztalos Sándor utca menti ipari területek átalakulása, korszerűsítése.

A sportpályák megújítása, kerületi életbe történő bevonásuk egy fontos kapcsolódási pontja a terület fejlődésének, azonban a jelenlegi tulajdonviszonyok (magán/állami) következtében ezek megvalósítására kevés lehetőséggel rendelkezik az önkormányzat. Magántulajdon dominanciája miatt a térség fejlődését döntően a magánszféra fejlesztési lépései határozzák meg. Az önkormányzatnak a területen elsősorban támogatási, szabályozási feladatai vannak.

2.7. Szigony negyed Szigony utca - Práter utca - Leonardo da Vinci utca - Baross utca - Illés utca - Korányi Sándor utca - Üllői út

A Szigony negyed jellegzetességeit két eltérő funkciójú, sajátos arculattal rendelkező rész határozza meg, a Szigony - Tömő lakótelep és a Szigony utcánál található tudományos jellegű intézmények által határolt terület, mely magába foglalja a negyed jelentős részét kitevő Klinikai tömböket is.

Az 1970-es években kialakított Szigony - Tömő lakótelep a befejezetlen Szigony körút torzóként itt maradt része, mely magán viseli a városfejlesztési beavatkozás minden káros jegyét. A lakótelepre jellemző a kerületi átlagot is lényegesen meghaladó magas népsűrűség, melyhez mérten nagyon kevés és leromlott állapotú közterület található az épületek

között. A közterületek jelentős részét lefoglalják a parkoló autók, a maradék kevés zöldfelület pedig nem tudja megfelelően kielégíteni az általános igényeket. A rossz állapotú lakókörnyezetnek köszönhetően a Szigony -Tömő lakótelep a harmadik legolcsóbb lakáskínálatú lakótelep Budapesten.

A zöldfelületek hiánya, a leromlott állapotú lakókörnyezet közrejátszott a negatív társadalmi folyamatok felerősödésében. A területről a tehetősebbek elköltöznek, folyamatos az elvándorlás az alsó-középosztályhoz tartozó lakók, köztük a diplomával rendelkezők körében. Ugyanakkor a területen nagy hagyománnyal rendelkező, jelentős eredményeket felmutató civil szervezetek dolgoznak

A területtel kapcsolatos önkormányzati beavatkozások legfontosabb feladata a környezet minőségi fejlesztése és ezen keresztül a lakótelep vonzó-megtartó képességének erősítése. A városrész és az egész kerület kulturális szerepének fejlesztése során kiemelt jelentőséggel bír a Szigony utcánál található tudományos intézmények (MTA KOKI, Semmelweis Egyetem intézményei és a Pázmány Péter Katolikus Egyetem) által határolt terület. A terület adottságai, az országos jelentőségű tudományos intézmények területi koncentrációja és az intézmények között létrejött szoros kapcsolat lehetővé teszi, hogy a tudományos jelleg továbbfejlesztésével egy Tudásközpont kerüljön kialakításra a térségben.

A fejlesztések legfőbb célja, hogy a terület tudományos szerepének erősítésével, további tudományos jellegű intézmények területre vonzásával és létesítésével egy országos jelentőségű tudományos központ (Tudásközpont) kerüljön kialakításra, mely hozzájárul az egész kerület kulturális és gazdasági szerepének erősítéséhez. A Tudásközpont kialakítása a terület intézményei, az önkormányzat, Rév8 Rt és szakmai befektetők szoros együttműködésére épül, mely során további tudományos jellegű intézmények kerülnek kialakításra a területen.

3. Ajánlat

Munkanem	Határidő
Városfejlesztési koncepció, Előkészítő anyagok	2008.12.31
Lakossági kommunikáció	2009.03.31
Önkormányzati kommunikáció	2009.04.30
Részletes program	2009.06.01
Vállalási ár összesen	15 mFt+Áfa

4. Orczy negyed program kidolgozásának határidő módosítása

A 2. pontban leírtak szerint az Orczy Negyed részletes városrehabilitációs programjának kidolgozását a Képviselő-testület 313/2008. (VI.04.) számú határozata és a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 873/2008. (06.17.) számú határozatában elfogadott megállapodás alapján Rév8 Zrt. készíti. A testületi határozat szerint a feladat elvégzésének határideje 2008. szeptember 30.

Rév8 Zrt. a program kidolgozásával kapcsolatban több részfeladatot - teljes adatbázis feldolgozás, műszaki felmérés, pénzügyi elemzés - elvégzett. A társadalmi - szociológiai felmérés és az ez alapján készítendő elemzés elkészítése jelenleg folyamatban van, várhatóan november hónap végére készül el.

Mivel a részletes program elkészítéséhez fenti tanulmány is szükséges, kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testületet az Orczy negyed városrehabilitációs program részletes kidolgozásának határidejét 2008 december 15-re módosítsa.

Határozati javaslatok

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. felkéri Rév8 Zrt.-t a Józsefváros 15 éves Kerületfejlesztési Stratégiájában szereplő városnegyedek Városrehabilitációs Programjában szereplő negyedekkel kapcsolatos programok részletes kidolgozására.

Felelős: Polgármester, Rév8 Zrt.
Határidő: azonnal

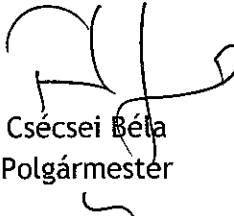
2. a Fejlesztési Keret terhére 15 millió forint + Áfa, azaz 18 millió forintot biztosít a programok részletes kidolgozására és felkéri Rév8 Zrt-t az ehhez szükséges feladat meghatározási szerződés kidolgozására és annak a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság elé történő előterjesztésére

Felelős: Rév8 Zrt.
Határidő: 2008 november 30.

3. módosítva a Képviselő -testület 313/2008. (VI.04.) számú határozatát, az Orczy Negyed városrehabilitációs program részletes kidolgozásának határidejét 2008 december 15-re módosítja.

Felelős: Polgármester, Rév8 Zrt.
Határidő: azonnal

Budapest, 2008. október 20.


Csécsesi Béla
Polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Xantus Judit

Jegyző

2008 OKT 28