



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktatószám: 37/2021.

## ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2021. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Az Ecseri úti metróállomás felszínének és környezetének felújításával kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Pataki Márton vezérigazgató, FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: VIK 2021. szeptember XXX.

GKB 2021. szeptember XXX.

RÖNK 2021. szeptember XXX.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű  
minősített

x

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzé tehető:

igen  
nem

x

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 438/2021. (VII. 29.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a 38299/3, a 38236/202, a 38236/64, a 38299/7 (a továbbiakban „Ecséri úti metrófelszín és környezete”) és a 38236/241 helyrajzi számú (Valéria tér) közterület saját forrásból újítja fel. A tervezéssel kapcsolatos költségekre a költségvetés 4121 „Felújításokkal kapcsolatos tervezések” előirányzata biztosít fedezetet.

A 391/2021. (VI. 14.) számú önkormányzati határozat alapján Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata megbízta a FEV IX. Zrt.-t az Ecséri út metrómegálló felszínrendezése projekttel kapcsolatos projektmenedzsment feladatok ellátására, külön díjazás nélkül.

A megbízás részeként a FEV IX. Zrt.:

- elkészítette a tervezési pályázathoz kapcsolódó előkészítő feladatokat (1. sz. melléklet)
  - tervezési terület geodéziai felmérése, digitális alaptérkép készítése
  - az egyes közművek szakági helyszínrajza, valamint az e-közműrendszeren fellelhető közmű nyomvonalak alapján a meglévő közművek egyesített helyszínrajzának – genplan – elkészítése
  - a közművállalatok, cégek felé előzetes nyilatkozat kérelem megküldése
- felmérte a projekt becsült költségét, 4 különböző változatban (2. sz. melléklet)
- több találkozó keretében felmérte a területen jelenleg, illetve korábban üzemelő pavilonok tulajdonosainak, bérlőinek igényeit, illetve összegyűjtötte a pavilonokkal kapcsolatban rendelkezésre álló adatokat (3. sz. melléklet)
- előkészítette a tervezéssel kapcsolatos beszerzési eljáráshoz szükséges tervezési program tervezetét (4. sz. mellékelt).

Az előzetes egyeztetések alapján a tervezési program véglegesítéséhez és a beszerzési eljárás elindításához szükséges, hogy két kérdéskör vonatkozásában döntést hozzon a tisztelt Képviselő-testület. Egyrészt eldöntendő, hogy az érintett közterületen biztosítsa-e az Önkormányzat kiskereskedelmi, vendéglátóipari célra felépítmények létesítését, és ha igen, akkor milyen mértékben, illetve formában. Másrészt a becsült költségek ismeretében meg kell határozni, hogy mi a tervezési terület (és a projekt) határa.

## **„Pavilonok” kérdése**

Az érintett területeken a következő pavilonok helyezkednek el. (Áttekintő ábra az 5. sz. melléklet)

### *A metróállomás fölött*

7 db (F, G, M, N, O, P, R betűjellel, funkciót tekintve élelmiszerbolt, papír-írószer, gyrosos, pékség, kulcsmásoló)

5 db a liftek építése miatt korábban elbontásra került (H, I, J, K, L betűjellel). Az elbontott pavilonok bérlőivel 2020. március 24-i keltezéssel megállapodást kötött az Önkormányzat, hogy amennyiben saját költségen elkészítetik az Önkormányzat által meghatározott szállítható pavilont, akkor díjfizetés ellenében az Önkormányzat 10 évig lehetővé teszi a közterülethasználatot. Közülük azonban csak 1, a J jelű trafik került kialakításra, jelenleg a parkoló mellett található.

### *A Spar és a parkoló között*

5 db (A, B, C, D, E betűjellel, pékség, vegyesbolt és vendéglátóhelyek)

### *Spar áruház mellett (a Dési Hubert u. felé)*

2 db (S, T betűjellel, zöldség-gyümölcs, állateledel)

### *Dési Huber és az Üllői úti szervízút sarkán*

1 db (U betűjellel, varroda), a felmérésbe nem került bevonásra, de célszerűnek látszik, hogy a többi pavilonnal egységes módon legyen kezelve.

Valamennyi pavilonra igaz, egy kivétellel, hogy az Önkormányzatnak nincs jogi kötelezettsége a közterülethasználatot biztosítani, a megállapodások 2021. december 31-vel lejárnak. (Célszerű lenne ugyanakkor azokat a kivitelezés várható kezdetéig – előreláthatóan 2022 szeptember 30-ig meghosszabbítani). A metró liftépitése miatt elbontott pavilonbérlők esetén a szerződéses feltétel, a pavilon létesítésére csak a Trafik Város Bt. esetében került sor, így felmerül, hogy az Önkormányzattal szemben jogosan követelne kártérítést, amennyiben a közterülethasználatra az Önkormányzat nem biztosítana lehetőséget (bár ennek helyét a szerződés nem rögzíti).

A pavilonok bérlőivel folytatott megbeszélések alapján megfelelő feltételek mellett szeretnék folytatni a tevékenységüket. Szükség esetén saját maguk finanszíroznák az új pavilonok kialakítását, azonban a jelenleg használt alapterületet szükségesnek tartják, sőt növelnék azt. Ez részben azért jelent problémát, mert 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felépítményhez építéshatósági engedély szükséges. A jelenleg meglévő pavilonok közül 9 db nagyobb 20 m<sup>2</sup>-nél, egy részük 35-40 m<sup>2</sup>. A másik problémát a terület építészeti karakterével kapcsolatos fejlődés elmaradása, a „bódéváros” fennmaradása jelentené.

Az egyes részletkérdéseket szétbontva kezelhetetlenül nagyszámú variáció merül fel, így az előrelépés érdekében alábbi 4 változat közül javasolnánk, hogy a Képviselő-testület határozza meg az irányt, az azokon belüli részletkérdések pedig szükség esetén egy későbbi ülésen kerülnének vissza a testület elé.

**A. Egyáltalán nem engedélyez/létesít az Önkormányzat pavilonokat a területen**

*Előnyök:* Építészeti letisztult, egységes közterület, közműveket tekintve olcsóbb, egyszerűbb megvalósítás.

*Hátrányok:* Elégedetlenség a pavilonok üzemeltetői, esetlegesen a környéken élők/közlekedők részéről a fogyasztási/vásárlási lehetőségek szűkülése miatt. Nyilvános WC-t önálló egységként kell megvalósítani. A tér találkozóhely funkcióját szűkítené, alapvetően csak átmenőforgalmat biztosító terület lenne.

**B. Korlátozott számú pavilont (5-6 db) engedélyez/létesít az Önkormányzat, meghatározva azok profilját is**

Csak a jellegzetesen napi, utazáshoz kapcsolódó kiskereskedelmi igények (trafik, zöldség-gyümölcs), és alkoholt nem kínáló vendéglátás céljára létesülnének pavilonok

*Előnyök:* Kompromisszumos megoldás az A. és a C. változat között.

*Hátrányok:* Kompromisszumos megoldás az A. és a C. változat között. Igényes kivitelezése jelentős költségekkel járna, míg kevésbé igényes megoldás a várt eredmény elmaradásához vezet. A jelenlegi bérlők körében feszültséghez fog vezetni a megmaradó bérlők kiválasztásának módja.

**C. Az Önkormányzat megkísérli maximálisan kielégíteni a jelenlegi/korábbi pavilon üzemeltetők igényeit**

Kb. 475 m<sup>2</sup> pavilon /20+ db/ létesítését jelenti

*Előnyök:* A jelenlegi kiskereskedelmi, vendéglátási kínálat fennmarad, elkerülhetőek a kimondottan ezzel kapcsolatos konfliktusok.

*Hátrányok:* Kérdéses, hogy a fogyasztói igények átalakulásával hosszú távon is szükség lesz-e ennyi pavilonra (használaton kívüli állapotukban lerontva a tér megjelenését). A nagyszámú pavilon mellett a kívánt letisztult, korszerű arculat nehezen elérhető, a felújítás várt hatása elmarad. Szervezési szempontból nagymértékben nehezíti a projektet.

**D. A Spar és a parkoló között az Önkormányzat építtet egy kisebb méretű üzletházat kiskereskedelmi és vendéglátóipari célokra**

Előzetes elképzelések szerint egy bruttó 500 m<sup>2</sup>-es kis üzletház, terasz (vendéglátás) céljára használható lapostetővel.

*Előnyök:* Építészeti szempontból előnyös megoldás, kipótolja a kiskereskedelmi célra használható ingatlanok hiányát a József Attila-lakótelepen.

*Hátrányok:* Önálló projekt, a tér felújításához képest esetleg később fog elkészülni. Pénzügyi kockázatot jelent az Önkormányzat számára, a megtérülését nem lehet garantálni.

## **Tervezési terület határa**

Az előkészítő munka alapján alapvetően két változat merül fel:

- a metróállomás felszíne, a Spar áruház két oldala, valamint a Dési Huber utca átellenben fekvő oldalán található zöldterület, kihagyva a felújításból az úttesteket és a parkolót;
- az előbbi terület, kiegészülve a SPAR áruház melletti parkolóval, valamint a két Üllői úttal párhuzamos útfelülettel.

Mind a két esetben a költségbecslés (2. sz. melléklet) külön számol azzal, ha az előbbi kérdés szerinti üzletház is megvalósulna.

A **1. változat** becsült költsége, a szűkebb területtel és 10 db pavilonnal (ezek önkormányzati megvalósítását feltételezve) a járulékos költségekkel együtt (tervezés, műszaki ellenőr stb.) **bruttó ~784 millió Ft**

A **2. változat** becsült költsége, a nagyobb területtel és 10 db pavilonnal (ezek önkormányzati megvalósítását feltételezve) a járulékos költségekkel együtt (tervezés, műszaki ellenőr stb.) **bruttó ~989 millió Ft**

A **3. változat** becsült költsége, a szűkebb területtel és a kis üzletházzal a járulékos költségekkel együtt (tervezés, műszaki ellenőr stb.) **bruttó ~1.004 millió Ft**

A **4. változat** becsült költsége, a nagyobb területtel és a kis üzletházzal a járulékos költségekkel együtt (tervezés, műszaki ellenőr stb.) **bruttó ~1.212 millió Ft**

A projekt tényleges költsége beszerzési, illetve a döntő tételt jelentő kivitelezésé nyílt közbeszerzési eljárás keretében alakul ki. A fenti becslések célja, hogy segítse a Képviselő-testületet az álláspontja kialakításában a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján. Utóbbiak részben a tulajdoni lapokon szereplő területnagyságok, részben lemért, megközelítő értékek, valamint jelenleg kivitelezés alatt álló térrendezésekből számított fajlagos értékek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2021. szeptember 2.

Baranyi Krisztina h.

polgármester

Reiner Roland s.k.

alpolgármester

### Mellékletek

1. *Tervezési pályázathoz kapcsolódó előkészítő feladatok*

2. *Becsült kivitelezési költségek (térképekkel)*
3. *Pavilonokkal kapcsolatos adatok összefoglaló táblázata*
4. *Tervezési program tervezete*
5. *Pavilonok elhelyezkedése*

### **Határozati javaslat**

1, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a ...../2021. (IX. 9.) számú előterjesztésben bemutatott .... változat szerint kívánja biztosítani / nem kívánja biztosítani a kiskereskedelmi, vendéglátóipari létesítmények kialakítását és a polgármesteren keresztül utasítja a FEV IX. Zrt.-t, hogy a tervezési programot ezek szerint véglegesítse.

Határidő: 2021. szeptember 30.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

2, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a ...../2021. (IX. 9.) számú előterjesztésben bemutatott .... változat szerint határozza meg a tervezési terület határát és a polgármesteren keresztül utasítja a FEV IX. Zrt.-t, hogy a tervezési programot ezek szerint véglegesítse.

Határidő: 2021. szeptember 30.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester