

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE
a Képviselő-testület 2011. június 8-i rendkívüli ülésére

XI-3-.../2011

Tárgy: Budaörs Templom tér projekt

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budaörs Templom tér projekt jelen pillanatban még mindig több szálon fut, annak keretében részben egy helyi építési rendelet-alkotási folyamat, részben egy arra épülő, KMOP-s pályázat fut.

Mindkét érintett témát már többször tárgyalta a Képviselő-testület, de az érdemi munkához további döntések meghozatala szükséges, melyeket egy előterjesztés keretében kívánunk Önök elé terjeszteni.

A teljesség kedvéért egy kicsit távolabbról indítva az alábbiakban foglaljuk össze az eddig történtek – tekintettel a már több mint egy éve folyó előkészítő munkákra – főbb állomásait:

2009. szeptember 18-tól nyitották meg azt a kétfordulós eljárásrendben zajló „Funkcióbővítő rehabilitáció” Pest megyei településközpontok fejlesztése – Integrált településfejlesztés Pest megyében c. KMOP-209-5.2.1/B pályázati lehetőséget, melyet szeptember 1-től hirdettek meg.

Ennek megfelelően, a 83/2008. (III. 21.) ÖKT sz. határozat értelmében a Budaörs város pályázatot nyújtott be (2010. január 5.-én) a Templom tér akcióterületére vonatkozóan.

A benyújtás előfeltételül szolgáló dokumentumokként a Képviselő-testület jóváhagyta 320/2009.(X.29.) ÖKT sz. határozatával az Integrált Városfejlesztési Stratégiát (IVS) és 414/2009.(XII.16.) ÖKT sz. határozatával az Előzetes akcióterületi tervet (későbbiekben: EAT).

Az első forduló pályázatát a Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága előzetesen legfeljebb 58,441174 % támogatási intenzitás mellett, legfeljebb 562.399.049 Ft összegű támogatásra érdemesnek ítélte. A Képviselő-testület 125/2010. (IV.28.) ÖKT sz. határozatával döntött a pályázatot bonyolító Városfejlesztési Társaság létrehozásáról: a BTG Kft. keretein belül alakult meg a Városfejlesztési Divízió, mely önálló költségvetési gazdasági elszámolási egység.

A Képviselő-testület 330/2010.(IX.23.) ÖKT sz. határozattal elfogadta a Templom tér funkcióbővítő pályázat Végleges Akcióterületi Tervét (VAT), melynek végrehajtását 17/2011.(II.01.) ÖKT sz. határozatával felfüggesztette, amíg a lakossági egyeztetések megtörténnek és a képviselő-testület által feltett kérdésekre megnyugtató válaszok érkeznek.

A VAT kedvező elbírálását követően jelenleg a támogatási szerződés megkötése van folyamatban. A szerződéshez szükséges dokumentumok részben elkészültek, és leadásra kerültek, de egyes projektelemek vonatkozásában további döntéshozatal szükséges a véglegesíthető anyag elkészítéséhez.

A szabályozási terv lakossági egyeztetése úgy látszik a végső, összes érintett korzó szomszéd egyetértésével bíró megoldás felé közelít, de ez nem mindig a legjobb/legmegfelelőbb megoldás az akcióterületi terv szempontjából.

A Városfejlesztési Akció végrehajtásáért felelős Divízió jelenleg nem működik, ez, a projekt megvalósítását veszélyezteti.

A lakossági és konzorciumi partneri egyeztetések jelen állása alapján az álláspontok nem közeledtek, a Templom tér rehabilitációs projekt csak jelentős önkormányzati többletfinanszírozással valósítható meg!

Az alábbiakban 1-1 fejezetben kifejtve részletezzük a Templom tér SzT és a Városfejlesztési Akció egyes problémaköreit.

1. Város rehabilitációs KMOP pályázat

Az elmúlt időszak kronológiája a pályázat oldaláról:

- 2011. május 9-én érkezett be az NFÜ Regionális Fejlesztési Programok Irányító Hatóságának támogató levele és a benyújtott pályázatunkat 559 209 278 Ft értékben 53,202048%-os támogatás intenzitás mellett támogatásra alkalmasnak ítélték. Levelükben jelezték, hogy 10 napon belül tájékoztatást kapunk a Támogatási Szerződés megkötésének feltételeiről, ami május 18-án beérkezett.
- A TSZ kötéshez szükséges dokumentumokat május 30-ig kellett eljuttatni a Pro Régió Kft-hez (Közreműködő Szervezet). Azért szabtak ilyen szűk időkeretet, mert a Támogató Levél beérkezésétől számított 60 napon belül mindkét fél részéről alá kell írni a Támogatási Szerződést (július 9-10-ig).
- A jelenlegi állapot és információk alapján rendelkezésünkre álló és benyújtható anyagokat kidolgoztuk és határidőre eljuttattuk a Pro Régió Kft-nek
Ennek függvényében a benyújtott dokumentumok száma nem túl sok - a TSZ megkötéshez szükséges 25 mellékletből mindösszesen a 7. sz (pénzügyi elszámolás részletes szabályai), 13. sz (nyilatkozat bankszámlákról), 16. sz (nyilvánosság és tájékoztatás), 18. sz (nyilatkozat köztartozás-mentességről), 19. sz. (bankitók kiadásáról szóló felhatalmazói nyilatkozat) 20. sz (nyilatkozat közbeszerzésről - mármint, hogy nem folytattunk le) és a 24. sz (tulajdoni lapok) mellékleteket tudtuk csak benyújtani. A 21-22 sz. mellékleteket már korábban benyújtottuk a pályázat során. Készülhetünk a hiánypótlásra, melyhez további testületi döntések szükségesek az SzT és a projektelemek vonatkozásában is!
- A Pro Régió telefonos tájékoztatása szerint június 10-ig megküldik a hiánypótlási felszólítást és kb. 10 nap áll rendelkezésre hiánypótolni a szükséges részeket.

A TSZ megkötéshez szükséges dokumentumok benyújtásával párhuzamosan fut egy szál a TSZ megkötés időpontjának halasztásáról is:

- Május 23-án levelet írt az Önkormányzat a Pro Régióknak, amelyben kértük a TSZ kötéshez szükséges dokumentumok benyújtásai határidejének és a TSZ kötés időpontjának eltolását.
- Május 26-án megérkezett a Pro Régió válasza, melyben tájékoztatnak minket a TSZ kötés halasztásának jogszabályi háttéréről (16/2006. (XII.28) MeHVM-PM együttes rendelet). Ha a megadott határidőn belül (60 nap) a Kedvezményezettnek fel nem róható okból nem kerül sor a TSZ megkötésére, akkor a határidőt egy alkalommal, hivatalból vagy a Kedvezményezett kérelmére legfeljebb 45 nappal, különös méltányolást érdemlő esetben a Kedvezményezett kérelmére legfeljebb 90 nappal meghosszabbítja. Ha a Kedvezményezett különös méltányolást érdemlő esetre hivatkozik, a kérelemben be kell mutatni az azt alátámasztó körülményeket. Amennyiben a Kedvezményezettnek felróható okból a meghosszabbított időszakban sem nem kerül sor a TSZ megkötésre, úgy a támogatás hatályát veszti.
- Június 1-én emailben, június 2-án levélben válaszolt az Önkormányzat. A TSZ megkötés halasztásának indoklásaként a Zichy-korzó szomszédságában lévő lakosság és a BOE projektelem iránti nagyfokú ellenérzését és a kialakult helyzet konszenzussal záruló megoldásának elhúzódását jeleltük meg. A fentiekre tekintettel kérjük a 90 napos határidő hosszabbítást.

A Támogatási Szerződés megkötéséhez szükséges a Városfejlesztési Divízióval, a Korzó projektelemhez kapcsolódó konzorciumi tagokkal, az Ébner György köz és a Zichy-korzó projekt-elemekkel valamint a Bio-piac és a Zichy-major projekt elemek kapcsán a hatályos SzT és parkolási rendelettel kapcsolatban döntést hozni.

2. Szabályozási Terv

A 175/2011.(V.18.) ÖKT sz. határozatában foglaltak szerint átdolgozott szabályozási terv jóváhagyandó munkarészeit, a legutóbbi, 2011. május 30-i rendkívüli TFVB ülésen a lakosság megjelent képviselőivel egyeztettek alapján elfogadottaknak megfelelően véglegesítettük a rendelet-tervezetet.

A SzT jóváhagyásának tervezett folyamata:

június 10. az Étv. 9.§.(4). szerinti eltérő vélemények tisztázó tárgyalás

június 15. a tárgyalás jegyzőkönyvének elkészítése, a szabályozási terv véglegesítése (megküldése az államigazgatási szerveknek) és az Étv. 9. §. (6) szerinti 30 napos kifüggesztés megkezdése (a kifüggesztés alatt már nem változhatnak a jóváhagyandó munkarészek, elkerülve az előző kifüggesztésen kialakult helyzetet) és egy időben megküldése az állami főépítésznek véleményezésre

július 15-én a kifüggesztés lezárása
július végén előterjesztés Képviselő-testületi jóváhagyásra.
a terv csak augusztus elején léphet hatályba.

3. Ébner György köz süllyesztése

A tereprendezésre vonatkozó előírások nem a helyi, önkormányzati rendeletbe, a helyi építési rendeletbe valók, intézkedés jellegű előírások, ezért erre vonatkozóan csak **Képviselő-testületi határozatban** lehet feladatot meghatározni. Javasoljuk, hogy az **Ébner György köz** lakossági igények szerinti **terepkialakítás**, süllyesztés kialakításának lehetőségeit és költségeit vizsgálja meg a tervező.

A közterület felszíni vizeinek elvezetését a tereprendezési javaslatától függetlenül, bármely, a közterületet érintő építési engedélyezés során szakszerűen, az előírásoknak megfelelően kell tervezni és kivitelezni, a csapadékvíz elvezetés nem indokolja a lakossági észrevétel szerinti kialakítást.

A köz süllyesztését csak a Zichy-korzó I. ütem (131 hrsz) ingatlanfejlesztéssel összehangoltan kell és lehet megvalósítani, hisz a süllyesztés feltétele a meglévő épület bontása. Amennyiben a konzorciumi partner hajlandó az épülete elbontására, úgy az Ébner köz süllyesztése megvizsgálható, ha nem akkor a meglévő állapothoz igazodva lehet/kell a közterület kialakítását megtervezni, melyre az engedélyes tervek elkészültek, azok engedélyezési folyamatát a lakossági egyeztetésre tekintettel felfüggesztette a hivatal.

A lakossági javaslat szerinti tereprendezéssel kapcsolatban a Főépítési Irodának szakmai aggályai vannak.

4. Zichy-korzó keleti térfal I. ütem (131 hrsz ingatlan konzorciumi partner)

A Zichy-korzó keleti térfal I. ütem megvalósításában konzorciumi partnerünk az üzletház tulajdonosa, Keczán Pál. A konzorciumi partner által megvalósítani kívánt projekt elem az összköltség tekintetében a pályázat összköltségének több mint 1/5-ét, 22 %-át teszi ki, a konzorciumi partnerek közül a legnagyobb vállalás.

Az akcióterületi tervezés során körvonalazódott fejlesztés, projektelem a szabályozási tervre érkezett lakossági vélemények alapján többszöri átgondolásra/átdolgozásra került. A folyamatos egyeztetések végeredményeképpen a lakosság részéről csak olyan beruházás támogatható, mely a meglévő épület elbontásával, a jelenlegi kereskedelmi szintterület mértékével közel azonos szintterület visszaépítésével valósul meg úgy, hogy a Stefánia utcai ingatlanok hátsókertjétől legalább 4,0 m-re kerül az új épület-homlokzat. A TFVB határozat szerinti elkészült, szakmai egyeztetésre megküldött tervezete szerint fentieknek megfelelően lehet az ingatlanon építeni.

Tulajdonossal/konzorciumi partnerünkkel, és építészével leegyeztetve a lakossági véleményeknek megfelelően elkészített szabályozási tervet a projektelem megvalósításával kapcsolatban olyan nyilatkozatot kaptunk, amely alapján egyértelművé vált, hogy a jelenleg véleményezésre megküldött SzT szerinti fejlesztéssel nem kívánja megvalósítani a projektelemet.

Úgy nyilatkozott, hogy a Főépítési Iroda szakmai javaslatainak megfelelő meglévő épület jelentős átalakítása nélküli, az épület közepén átvezetett korzó megoldással, vagy az épület nyugati telekhatára mentén a földszint kibontásával létesítendő árkádsorral hajlandó megvalósítani beruházását. Ezekben az esetekben a szomszédos 120-121 hrsz ingatlanok beépítését zártan csatlakoztatva kell kialakítani, de ez az egyeztetésre kiküldött SzT tervezet szerint nem kialakítható.

Továbbá projektben maradása és saját javaslata szerinti fejlesztések megvalósításának feltételül további, önkormányzati költségvetésből finanszírozandó tételeket határozott meg, az árkádostás többlet költségeit, a helyiség terület veszteségeinek, a pinceszinti területvesztésnek a költségeit, a többlettervezetési költségeket valamint a meglévő két garázsépület elvesztésének és az ingatlan terhelő közműszolgálmak megszüntetésével járó költségeket szeretné ha Önkormányzat átvállalná, továbbá kéri a közforgalom előtt megnyitandó ingatlanrész területének megvételeit is.

A megfogalmazott igények költségvonzata nem ismert, nem került beárazásra, mert a továbbiak miatt valószínűleg a projektelem elvesztésével kell számolni.

Fentiekből kitűnik, hogy a Zichy-korzó keleti térfal I. ütem projekt elemet tulajdonos/konzorciumi partner a lakossági igényektől eltérő, a projektelem megtartása csak az egyeztetésre megküldött szabályozási tervi javaslat jelentős, lakossági igényekkel ellentétes átdolgozásával lehetséges, de figyelembe véve a projektben előírt rövid határidőket is – az engedélyeztetés az erős lakossági támadások, fellebbezések miatt ellehetetlenül – jelen ismereteink alapján a projektelem kiesésével kell számolni.

Támogatási arányok

	Összköltség	Támogatás	Önrész
Keleti térfal I (131)	22%	13%	33%
Zichy korzó (131)	1%	1%	0%
összesen	23%	14%	34%

A táblázatból látszik, hogy a projekt elem a korzó gyalogos felületből hozzá tartozó költségekkel együtt az összköltség több mint 23 %-át teszi ki, ezért elvesztése esetén a projekt hátralévő időszakában az önkormányzatnak csak elhanyagolhatóan kicsi mozgástere marad, hisz 25 % feletti összköltség esetén a támogatás automatikusan megszűnik.

5. A Zichy-major vonatkozásában:

Szükségessé vált az engedélyezési tervek mielőbbi elkészítése, mely a hatályos szabályozás, **41/2001.(XI.16.) ÖKT sz. rendelet** előírásai alapján nem lehetséges. Tekintettel a lentebb ismertetett SzT módosítás elhúzódo időpontjára szükséges a hatályos előírások mielőbbi megváltoztatása, ezért javasoljuk annak **hatályon kívül helyezését a Stefánia utca – Arany János köz – Clementis László utca – Köz tér által határolt területen**. Továbbá az előírás szerinti parkolás megoldásához szükséges a hatályos a gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló **10/2004.(III.24.) ÖKT. sz. rendelet kiegészítése** is. A rendeletek módosítására a Képviselő-testület következő, rendes ülésén kerülhet sor.

6. A Bio-piac vonatkozásában:

Szükségessé vált viszont az engedélyezési tervek mielőbbi elkészítése, mely a hatályos szabályozás, **41/2001.(XI.16.) ÖKT sz. rendelet** SzT-n jelölt építési hely előírásai alapján nem lehetséges. Tekintettel a lentebb ismertetett SzT módosítás elhúzódo időpontjára szükséges a hatályos előírások mielőbbi megváltoztatása, ezért javasoljuk annak **hatályon kívül helyezését a Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca által határolt területen**.

7. Zichy-korzó tereprendezés:

A javasolt előírás nem a helyi, önkormányzati rendeletbe, a helyi építési rendeletbe való, intézkedés jellegű előírás, ezért ezzel kapcsolatban KT határozat alkotása javasolt.

A terv megvalósítása során a telkekkel határos **Zichy-korzó tereprendezése** a projekt keretében az önkormányzat feladata, a pályázat része annak kialakítása, erre döntés is született, annak megfelelően az engedélyezési tervek elkészítette a hivatal, azok engedélyezési folyamatát a lakossági egyeztetésre tekintettel felfüggesztette a hivatal.

A lakossági igényeknek megfelelő terepalakítás lehetőségét (ami szerint a 122 hrsz ingatlanon meglévő „faház”, bútorbolt a meglévő megközelítését elvesztené) és többletköltségeit ezért itt is javasoljuk a tervezőnek megvizsgálni, ez a **Képviselő-testület határozatával** kezelhető.

A tereprendezés lakossági javaslat szerinti kialakításával kapcsolatban a Főépítési Irodának szakmai aggályai vannak.

8. Városfejlesztési Divízió

Az előzőekben részletezettek szerinti Városfejlesztési Divízió megalakulását követően Önök előtt is ismerten több-kevesebb sikerrel képviselte és segítette az akcióterületi tervekben megfogalmazott célok elérését.

A BTG keretein belül működő, az Önkormányzat városfejlesztési elképzeléseinek magvalósításáért létrehozott szervezet, az eredetileg kitűzött célokat és feladatokat csak részben látta el, a megfelelő/előírt szakmai felkészülés, a projekt(ek) megvalósítását biztosító szakember-gárdával sem kerültek megkötésre a megbízások. Ezt felismerve a divízió működését az utóbbi időben hozott döntéseivel a Képviselő-testület megpróbálta orvosolni annak átszervezésével (a Termál Kft-be), de a divízió vezetőjének (és ezzel egyetlen közreműködőjének) távozásával a Városfejlesztési Divízió jelenleg feladatát nem képes ellátni.

Tekintettel a szerződéskötés közeli, sürgető időpontjára a Városfejlesztési Divízió további működésével kapcsolatban sürgős érdemi döntések szükségesek.

A már megkötött szerződésekre tekintettel, és a divízió vezetésében történt fejlemények tükrében szükségesnek tartjuk a 201/2011.(V.18) ÖKT sz határozat 3. pontjának átfogalmazását, hogy a közös megegyezéssel történő megszüntetés 2011. június 15-i hatállyal ne léphessen életbe, hisz a Termál Kft-ben még nem áll rendelkezésre a városfejlesztési társaság, amely a szerződéskötéshez elengedhetetlen.

A Városfejlesztési Divízió ügyében a mai napon, önálló előterjesztés keretében is fog további tájékoztatást kapni, illetve annak keretében fog további döntést hozni a Képviselő-testület.

9. Zichy-korzó keleti térfal II. ütem

(130 hrsz-ú ingatlan eladására vonatkozó Doma-Innova árajánlat)

A Templom téri funkcióbővítő pályázat leadott dokumentációjának egyik legfőbb eleme a Templom teret a tervezett kulturális egységgel, a Zichy majorral való a tervezett gyalogos prioritású tengely kialakítása a 130- és a 131 hrsz-ú ingatlanon tervezett, melyek térfalait konzorciumi partnerek építenék meg. A 130 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a földszinti gazdasági funkciójú kereskedelmi, szolgáltató egységek lettek a pályázatban elszámolva 30%-os támogatás intenzitással. Az ingatlan ½ Budaörs Város Önkormányzat és ½ Doma-Innova kft. tulajdonban van. A felek között létrejött megállapodás (melyet a Képviselő-testület két alkalommal is megtárgyalt) értelmében az ingatlanon a tulajdonosi arány szerint az Önkormányzat korzót (pályázati forrásból 85%-os támogatás intenzitással)-, a konzorciumi partner a korzó keleti térfalát képező épületet építene (a földszinten kereskedelemmel szolgáltatással).

Támogatási arányok

	Összköltség	Támogatás	Önrész
Keleti térfal II (130)	7%	4%	11%
Zichy korzó (130)	2%	4%	1%
összesen	9%	8%	12%

A pályázattal kapcsolatban kialakult negatív hangulat amely miatt a konzorciumi partner elbizonytalanodott a projekt sikerességével kapcsolatban és eladná a 130 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdonrészét 47 millió forintért, azóta ajánlatát szóban 35 M Ft-ra mérsékelte azzal, hogy azt június 15-ig tartja fenn. Az ingatlant érintő kisajátítási per, mely az ápr. 21-i Képviselő-testületi ülésen a Templom téri Város-rehabilitációs Akció – funkcióbővítő pályázat előterjesztésének napirendről való levételével automatikusan megszűnt, így más eszköz nincs az Önkormányzatunk kezében az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban, mint a közös megegyezés.

Ismerve az Önkormányzat szűkös költségvetését, pénzügyi szempontból nem javasolt az ingatlan megvásárlása, azért sem mert a benyújtott pályázat értelmében a korzó keleti térfalának megépítése is az Önkormányzat költségvetését terhelné, de tekintettel kell lenni a pályázatban a módosítással kapcsolatban előírt alábbi kötelezettségekre:

Az ingatlanon megvalósítandó funkcióbővítő fejlesztés az ingatlanvétellel a konzorciumi partnerről átszáll önkormányzatunkra. A beruházás megvalósítási költségei csökkenthetők a többszintes épület ütemezett megvalósításával, most csak a támogatott földszinti kereskedelmi-szolgáltató tevékenységek épülete épülne meg, később valósulnának meg az emeleti és tetőtéri szinteken lakások szociális bér és/vagy inkubátorház jelleggel. A földszint pályázat szerint elszámolható építési költsége kb. 75 M Ft, a fszt+emelet+tetőtér szintszámú, vegyes funkciójú épület teljes építési költsége kb 240 M Ft, melyre az építési és vásárlási döntés esetén 2011-12 évben fedezetet kell biztosítani a költségvetésben.

A minél kisebb tervezési és kivitelezési költség megcélzását a város gazdasági helyzetén túl a közbeszerzés hatálya is befolyásolja, hisz tervpályázat lefolytatása a rendelkezésre álló időbe nem fér be.

10. Zichy-korzó (keleti térfal I.-II. ütem és a sétány területe)

A Zichy-korzó teljes projekteleme elvesztése a projekt olyan nagymértékű átalakítását vonná maga után, ami veszélyezteti a KMOP 2009-5.2.1/B pályázat jelenlegi szakaszában a projekt megvalósulását és így veszélybe sodorhatja a városközpont rehabilitációját.

A Regionális Operatív Programban szereplő pályázatok tartalomváltozásainak kezelését külön útmutató szabályozza. A rendelkezések kitérnek a pályázati eljárás egyes fázisaiban kötelezően alkalmazandó különös szabályokra is, a projekteleme tartalmi változásaira. Ennek főbb tartalmi elemei, - a teljesség igénye nélkül, a következők:

- alapelv, hogy a módosítás nem változtathatja meg a projekt alapvető célját
- a teljes projektre megítélt támogatás nem növelhető
- a műszaki szakmai tartalom csökkentése esetén az elszámolható költségek összegét is

arányosan csökkenteni szükséges;

Az útmutató a Zichy korzó projekteleme esetleges kivétele, az Útmutató III. pontjában szereplő műszaki tartalomváltozásnak minősül. A módosítási igények elbírálásánál a projekteleme kivétele projektszinten sérti – egyebek mellett - az Útmutató IV. pontjában szabályozott azon alapelvet, miszerint a módosítás nem irányulhat a projekt alapvető céljának megváltoztatására. A korzó, és keleti térfalaként megépülő/átépülő épületek pályázatból való kivétele komoly projektérték-csökkenést, így jelentős támogatás elvesztését jelentené, továbbá mindhárom tétel együttes elvesztése bedönti a teljes projektet, hiszen a projekt teljes elszámolható költsége legfeljebb 25%-kal csökkenhet.

Az alábbi táblázati összefoglaló alapján jól látható, hogy a Zichy-korzó mindhárom projekteleme kiesése esetén elesünk a megítélt támogatástól, nem támogatható a pályázat, nem kötik meg velünk a támogatási szerződést.

Támogatási arányok

	Összköltség	Támogatás	Önrész
Keleti térfal I (131)	22%	13%	33%
Zichy korzó (131)	1%	1%	0%
Keleti térfal II (130)	7%	4%	11%
Zichy korzó (130)	2%	4%	1%
összesen	33%	22%	45%

Véleményünk szerint a korzó esetleges elvesztése nem csak az Útmutató előírásai, hanem szakmai, várostervezési szempontok alapján is megkérdőjelezi az akcióterv teljességét, hiszen a központ kialakításának legfontosabb eleme a gyalogos felületekkel, közösségi terekkel, és az ezeket élettel megtöltő funkciókkal való bővítés (nem véletlenül ez a pályázat neve is!).

Az időhatárok szorításában feltétlen szükséges a képviselő-testület határozott állásfoglalása a Zichy-korzó keleti térfal II. ütem megvalósításában való közreműködésben, mert amennyiben a 130 hrsz ingatlanrésze nem kerül megvásárlásra, és önkormányzati költségvetésből nem kerül kialakításra a pályázatban vállalt fejlesztés, úgy mindhárom projekt elem kiesésével a város a megítélt támogatást elveszti!

A többszöri Képviselő-testületi döntések értelmében kérjük a Templom tér projekt sikeres folytatása, a KMOP pályázat támogatási szerződésének előkészítése és megkötése érdekében az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLATOK

Képviselő-testület részére:

1. A Képviselő-testület a Budaörs Templom téri Városrehabilitációs Akció életben tartása érdekében úgy dönt, hogy
 - a. a Zichy-korzó keleti térfal I. ütem (131 hrsz) projektelemet kívánja a projektben tartani. Ennek érdekében a véleményezésre megküldött SzT tervezet konzorciumi partner fejlesztési igényeinek megfelelő átdolgoztatására felkéri a polgármestert, és forrást teremt az 1. sz melléklet szerinti kiegészítő munkálatok, ingatlanrész vásárlás és az egyéb konzorciumi partneri igények ellentételezésére.

vagy

 - b. a Zichy-korzó keleti térfal I. ütem (131 hrsz) projektelemet kívánja a projektben tartani. Ennek érdekében kb. 130 M Ft forrást teremt az épület bontása esetén fennálló konzorciumi partner kártalanítási igényének ellentételezésére (2. sz melléklet).

vagy

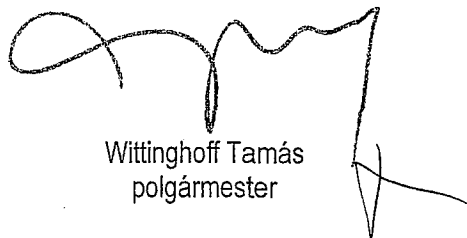
 - c. a Zichy-korzó keleti térfal II. ütem (130 hrsz) projektelemet kívánja a projektben tartani. Ennek érdekében forrást teremt a minimum 35 M Ft (ingatlanvásárlás) + kb 75 M Ft (építés) önrészhez.
2. (csak 1/a. vagy 1/b. határozati javaslat elfogadása esetén)
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Ébner György köz (lakossági igényeknek megfelelő kb. 65 cm-es süllyesztés a felszínivíz-elvezetés érdekében) terepkialakítását tervező vizsgálja meg. A terveket a területi képviselővel egyeztetetten kell elkészíttetni/engedélyeztetni/kivitelezni.
3. (csak 1/a. vagy 1/b. határozati javaslat elfogadása esetén)
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Zichy-korzó lakossági igényeknek megfelelő tereprendezésének kialakítását tervező vizsgálja meg.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 41/2001.(XI.16.) ÖKT sz. rendeletnek a Stefánia utca – Arany János köz – Clementis László utca – Köz tér, valamint a Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca által határolt területeket érintő módosítását a következő rendes Képviselő-testületi ülésre terjessze elő.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a gépjármű várakozóhelyek kialakításáról és megváltásáról szóló 10/2004.(III.24.) ÖKT. sz. rendeletének a Zichy-major egyedi parkolásának megoldására vonatkozó kiegészítését a következő rendes Képviselő-testületi ülésre terjessze elő.
6. A Képviselő-testület felkéri a BTG Kft-t, hogy az S11-280 számú, a Budaörs Templom tér és környéke városrehabilitációs pályázat projektelőkészítési munkálataira vonatkozó Megbízási Szerződésben foglaltaktól eltérően a projektelőkészítő munkálatok elkészítésének díjazására vonatkozóan a tényleges felhasználás szerinti számlakat nyújtsa be az Önkormányzatnak.

Melléklet:

1. Nyilatkozat (2011-06-06)
2. Költségbecslés (2011-05-06)

A határozathozatal **1 pont esetében** az SZMSZ 37. § (2) bekezdése b) pontja alapján **minősített többséggel**, **2-6 pontok esetében** az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

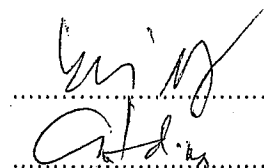
Felelős: polgármester
Határidő: azonnal
Végrehajtást végzi: Főépítési Iroda



Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Főépítési Iroda
Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző,
Szabó Sándor pályázati koordinátor

Csik Edina, főépítész



.....

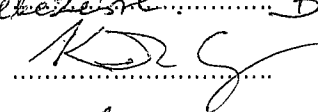
Látta:

Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné

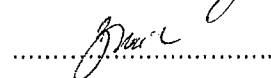
Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

*az előterjesztés határozati javaslatában
meghatározott feladatokhoz a költségvetésben
fedezet nem áll rendelkezésre..... Barta*



.....



.....

Nyilatkozat a Zichy korzó átépítésével kapcsolatban

A KMOP 5.2.1/B-09-2f-2010-0007 jelű, a Budaörs Templom téri Városrehabilitációs Akció című pályázathoz kapcsolódóan, a lakossági egyeztetések és a szabályozási rendelet ismeretében alulírott **Keczán Pál** a **Zichy korzó keleti térfal 1. ütem** projektlelemmel kapcsolatosan az alábbi vállalásokat teszem és cserébe a **Budaörsi Önkormányzat** irányába az alábbiak az elvárásaim:

Vállalom:

- 1) A középső bejárás az A variáció, ami bontást nem tartalmaz.
vagy
- 2) A 4 méteres oldalsó bejárat (árkádós kialakítás) pilléres alátámasztással a 131, 120 és 121 hrsz. ingatlanokon földszintes árkádós (2X4 méter) átjárást biztosít a földszint részleges bontásával. Majd az első szinttől kapcsolódik a 131-es helyrajzi számú tűzfalhoz teljes beépítéssel. A tetőgerinc ebben az esetben nem kontyolt, hanem kapcsolódik a 120, 121 hrsz. ingatlanok zártosú tűzfalak oromfalaihoz.

Elvárásaim:

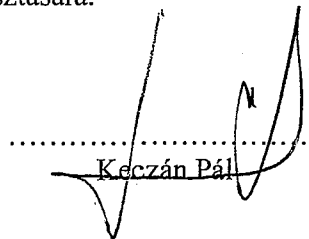
- A) A 131-es helyrajzi számú ingatlan követelése a teljes átépítés, valamint az Ébner György-köz utcafronti helyiséggel járó veszteség kompenzálása. A meglévő pince az átépítés során nem menthető meg, ezért kérem az ezzel kapcsolatos költségterítést.
- B) Kettő darab garázs költségterítése tervezési plusz költségek megtérítése, gáz és egyéb közmű kiépítése az önkormányzat költségére.
- C) A sétáló utat az önkormányzat vásárolja ki.

Javaslom:

A teljes 131-es hrsz. ingatlan és a Zichy korzó keleti térfal 1. ütem projektlelem bárki általi megvásárlását.

Mellékelünk egy darab felülnézeti rajzot a leírtak alátámasztására.

Budaörs, 2011-06-06



Keczán Pál

CSÍK EDINA Főépítész Asszonyoknak

Budaörs, Zichy – korzó és a 131-es telek

Tervezési alapadatok a 131-es telekretelek területe 544 m²

meglévő utcai épület nettó szintterületei :

pince	102,41 m ²
földszint	168,50 m ²
emelet	186,88 m ²

összesen	457,79 m ²	értéke 150.000 Ft/m ²	68,67 M Ft
----------	-----------------------	----------------------------------	------------

meglévő hátsó földszintes épület	328,88 m ²	értéke 60.000 Ft/m ²	19,73 M Ft
----------------------------------	-----------------------	---------------------------------	------------

meglévő faház a 122-es telken	108,00 m ²	értéke 100.000 Ft/m ²	10,80 M Ft
-------------------------------	-----------------------	----------------------------------	------------

A meglévő bérbeadásokkal az épület a tulajdonosok számára havi 1.080.000 Ft bevételt biztosít

1 évre vetítve cca 13 M forintot

SCHÖMER-féle szabályozás

lényege : a meglévő házra tetőtér beépítés és hátsó épületszárny 6 m-es oldal és hátsókerttel

meglévő ház beépített alapterülete	215,12 m ²	39,54 %	beépítettség
tervezett hátsó szárny beépített alapterülete	126,00 m ²	23,16 %	beépítettség
Összesen	341,12 m ²	62,70 %	beépítettség

Építhető nettó alapterület cca

meglévő épületen	457 m ²	átalakítással, felújítással
	147 m ²	tetőtér beépítéssel új építéssel

hátsó szárnyban 320 m² új épület – a szabályozás szerinti tömegmozgatássalezáltal 924 m² épület jön létre

A szabályozás megnyugtatóan rendezi a meglévő épület és ingatlan sorsát szellős, közlekedő és zöldfelületi rendszert hoz létre kapcsolódva a meglévő építészeti értékekhez.

A Schömer-féle szabályozás fő hibája, hogy

- nem rendezi az ÉBNER köz nyugati térfalát – határozott épületkontúrral (119 és 120-as telkek felé) - ott elképzelhető lenne a telkek elé épülő keskeny , lezáró térfal is !

- nem rendezí a STEFÁNIA úti telkek térfalát határozott kontúrral és funkcióval

Előnye : hogy nem bontja le az alsó szintjén a GANTER ház életkorával megegyező korú épületet és ezáltal törekszik a ÉBNER közí északi térfal építészeti karakterének megőrzésére. A vázolt bontások hozadéka :a korzó megteremtése és a terület építészetiileg megnyugtató rendezése

MORVAI -féle szabályozási javaslat

A javaslat lényege : a szomszédos telkek maximális érdekérvényesítése a korzó , a város és a 131-es telk tulajdonosának kárára. A mindent ennek alárendelő javaslat (lapostető, bontások, rossz és lezártatlan építészeti – városképi megoldások az egyesület hagyományőrző, eredeti szándékainak meghazudtolása.

A város számára az alábbi kötelezettségeket írja elő:

szint süllyesztés ÉBNER KÖZ nyugati végén
támfalak (119-120-121 telkeken)
kerítés építés a STEFÁNIA úti telkek hátsó végén
a 120-as telk gépkocsi bejáratához alépítmény biztosítása
közmvéek megoldása

ugyanakkor a korzó nyugati térfalán a kerítést megtartja (tehát nem lesz soha 9 m széles a korzó) , hanem 3,0 m-es előkerttel kér építési vonalat

A 131-es telk felé az alábbi köteleességeket írja elő :

az összes épület bontása
a 122-es telken lévő faház bontása
jelentős 0,65-2,20 m mély telk mélyítés (cca 800 m3)
GANTER -HÁZ kerítés helyett támfal építés

A MORVAI-féle szabályozás építészeti kérdései

Beépített alapterület 282,70 m2 (építési hely) beépítettség 52 %-os lenne

Építhető nettó alapterület 520 m2

A lapostetős (sicc!) épület, mely a STEFÁNIA úti szintek felé 4,0 m-es párkánymagasságú , azt jelenti, hogy a GANTER-HÁZ telekvonalában kb. 2 m magas lenne, mint a meglévő kerítés magassága.

A nyugati térfal (ÉBNER KÖZ és ZICHY-KORZÓ) építészetiileg értékelhetetlen megoldást jelent, hiszen nem jön létre az a kereskedelmi , szolgáltató épületsor, mely a korzó lételeme, ugyanakkor az esetleg épülő lakások (földszintes is) állandó konfliktushelyzetet generálnak a korzó életével.

MORVAI -féle szabályozás becsült költségei

a város vonatkozásában (ennek egy jelentős része pályázati pénz)

262 m2 korzó	100.000 FT/m2	26,2 M forint
ÉBNER köz süllyesztés		24,0 M forint
közművek rendezése		32,0 M forint
119 , 120 és 121 telek támfal és cca 80 m hosszú kerítés		16,0 M forint
120-as telek garázs alépítmény építése		3,0 M forint
összesen		<u>101,20 M forint</u>

131-es ingatlan vonatkozásában

terebontás	26,0 M forint
épület bontás	6,0 M forint
elmaradt vállalkozói haszon (másfél évre)	19,0 M forint
megsemmisített érték (főépület + faház)	79,0 M forint
összesen	<u>130,0 M forint</u>

ÉPÜLET ÉPÍTÉSI MUNKÁK költségei (131-es ingatlan)

	Schömer	Morvai
Építhető bruttó alapterület	1155 m2	650 m2
ebből új	583 m2	650 m2
ebből felújítás	572 m2	-
Bekerülés új (270.000 FT/m2)	157.410 e Ft	175.500 e Ft
felújítás (135.000 FT/m2)	77.220 e Ft	-
összesen	234.630 e Ft	175.500 e Ft
Egyéb költség (bontás, terep, elmaradt haszon stb)	32.000 e FT	51.000 e Ft
ÖSSZES bekerülés	266.630 e Ft	226.500 e Ft

Gazdasági haszon

LÉTREJÖTT érték (300 e Ft/m2)	346 M forint	195 M forint
Létrejött üzleti haszon (2500 FT/m2/ hó)	2,3 M FT/hó	1,3 M FT/hó

Létrejött üzleti haszon / év	27,6 M FT/év	15,60 M FT/év
Megtérülés	9,66 év	14,52 év
Meglévő gazdasági eredményhez (13 M) képest a gazdasági nyereség	14,6 M forint/év	2,60 M forint/év
Gazdasági nyereség megtérülése	18,26 év	87,1 év
Munkahely teremtés	30 munkahely	17 munkahely

Összegzés

A gazdasági megtérülések vonatkozásában egyértelmű, hogy a 131-es ingatlan tulajdonosai jelentős befektetéseik ellenére is alacsony megtérüléssel számolhatnak, melyet csak kis részben kompenzál a pályázati támogatás. A SCHÖMER - féle változatnál még kevesebb a befektetés és a megtérülés értéke, míg a MORVAI - féle változatnál gazdaságilag értelmetlen beruházás felé kényszerül a vállalkozó. Ebből kiút csak az lehet, hogy a város jelentős kompenzációt szavaz meg a városi érdek (ZICHY-KORZÓ) érdekében a tulajdonosok számára vagy az elvárt eredmény hiánya miatt projekt meghiúsul.

A fentiekből egyértelműen kitűnik, hogy a Morvai -féle szabályozásnál a bekerülési költségénél kisebb érték teremthető, tehát az építetöt a nagy beruházás ellenére jelentős veszteség éri és minden gazdasági szegmensében, mind a város, mind a 131-es telek tulajdonosai részére jelentősen kedvezőtlenebb, már-már értelmetlen megoldás születik.

Ezért nyomatékosan kérjük tegyék lehetővé – városképi illeszkedés és épületszerkezeti gondok miatt , akár beépítetlen magastető ráépítését a házra. És a ház homlokzati felújítása után változatlan módon üzemel tovább, de korzó és hátsó épületszárny nélkül, a szerzett jogok tiszteletben tartásával.

Pontosabb számítások a projekt eredményességéről csak konkrét gazdasági adatok birtokában lehetségesek, de a fenti megközelítő számítások is elég meggyőzőek a szabályozási terv továbbviteléhez.

Ezért tisztelettel kérném a város döntéshozóit és a főépítési kabinetet a SCHÖMER - féle változat egyértelmű támogatására, illetve a SCHÖMER -féle terv hibáinak kiküszöbölésére. Ez elsősorban az ÉBNER KÖZ nyugati térfalának városépítészeti indokolt és pontosan behatárolható lezárására. Ugyanakkor egy értelmes, átgondolt és megértett – indulatoktól, vállalkozók becsúszásaitól és légből kapott pénzek dobálózásától mentes - felelősségteljes párbeszéd lehetőségét a tervezett beruházás végső megoldásához mind a város, mind a civil szervezet felé építetők továbbra is fenntartják.

Tisztelettel :

Garay András
építésmérnök
vezető tervező

2011. május 6-án