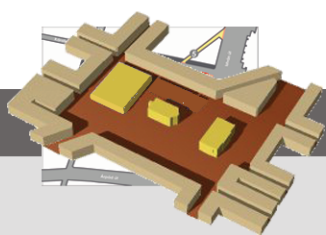


# ÚJPEST, SZENT ISTVÁN TÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK MEGÚJÍTÁSA

## 2. KÖTET - KONCEPCIÓ



M - TEAMPANNON • 2007





MEGBÍZÓ MEGBÍZÓ KÉPVISELŐJE	ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA TRIPPON NORBERT BERÉNYI ANDRÁS	ÚJPEST ALPOGÁRMESTERE ÚJPEST FŐÉPÍTÉSZE
GENERÁLTERVEZŐ VEZETŐ TERVEZŐ	M-TEAMPANNON KFT. KOSZORÚ LAJOS	M-TEAMPANNON KFT.
ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET	ZÖLDI PÉTER SZÁNTÓ KATALIN KUCSORA ZITA TORNAI MÁTYÁS	M TEAMPANNON KFT. M-TEAMPANNON KFT. M-TEAMPANNON KFT. VÁROS ÉS GAZDASÁG KFT.
ZÖLDFELÜLET, SZABADTÉR-ÉPÍTÉSZET	MOHÁCSI SÁNDOR PINTÉR KLÁRA KATALIN MLAKÁR VIVIEN	S73 KFT. S73 KFT. M-TEAMPANNON KFT.
PROJEKTERVEZÉS, FINANSZÍROZÁS	VARGA-ÖTVÖS BÉLA	T-I-F BT.
KÖZLEKEDÉS	RHORER ÁDÁM	KÖZLEKEDÉS KFT.
KÖZMŰ	HANCZÁR ZSOLTNÉ	KÉSZ TERVEZŐ KFT.
MUNKATÁRSÁK	SZŐKE TAMÁS TÁBORI ATTILA TÓTH HELGA	



## TARTALOM

TARTALOM	0
BEVEZETÉS	1
1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS	2
1.1 A fejlesztési terület többlépcsős lehatárolása	2
1.2 Az akcióterületi fejlesztés tartalma	2
1.3 A Főtér projekt	4
2. A FŐTÉR-PROJEKT HÁTTERE, SZÜKSÉGESSÉGÉNEK INDOKLÁSA	5
2.1 Társadalmi, gazdasági kihívások	5
2.2 Konfliktusok	5
2.3 Fejlesztési szándékok	6
3. A FŐTÉR-PROJEKT CÉLRENDSZERE ÉS JÖVŐKÉPE	7
3.1 Célrendszer	7
3.2 Vízió	8
4. VÁROSÉPÍTÉSZETI, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ	10
4.1 A stratégiai csoport által támogatott koncepcionális elemek	10
4.2 Funkcionális tagolás alternatívái	11
4.3 A piac-együttes fejlesztésének alternatívái	14
4.4 Gyalogosdominancia, forgalomcsillapítás, parkolás és áruszállítás alternatívái	16
4.5 A térfal fejlesztés alternatívái	18
4.6 A tér városzerkezeti és közlekedési integrációja tágabb környezetébe – az akcióterület közterületi fejlesztése	22
4.7 Az ütemezés alternatívái	24
4.8 Műszaki, gazdaságossági, környezetvédelmi, építészeti-arcutali követelmények	25
5. MŰKÖDÉS, ÜZEMELTETÉS FEJLESZTÉSE, KAPCSOLÓDÓ BERUHÁZÁSOK	26
5.1 Intézkedés típusú programelemek és kapcsolódó fejlesztések szükségessége	26
5.2 A Főtér működési és üzemeltetési feltételeinek fejlesztése	26
6. A TERVEZETT I. ÜTEM koncepciója	29
6.1 A lehatárolás és indoklása	29
6.2 Az I. ütemben megvalósuló térrész szabadter-építészeti koncepciója	31
6.3 az I. ÜTEMHEZ Kapcsolódó fejlesztések	33
6.4 A előkészítés intézkedési terve	34
6.5 Az I. ütem várható eredményei, időbeli lefolyása és költségnagyságrendje	35
7. A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSI LEHETŐSÉGEI	36
7.1 Az Európai Unió forrásainak hozzáféréseinek lehetőségei	36
7.2 Hitelfinanszírozás	36
7.3 PPP Konstrukció	36
7.4 A magánereő egyéb módon történő mozgósítása	36
8. A FEJLESZTÉS HATÉKONYSÁGÁNAK MUTATÓI	38
9. A PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSÁNAK KOCKÁZATAI	39
9.1 A kockázatok korai felismerésének szükségessége	39
9.2 Külső kockázatok	39
9.3 Belső kockázatok	40
Melléklet	41
Meglévő épületek parkolószám vizsgálata	41
Helyzetfeltárás tartalom	42



## BEVEZETÉS

A globális és európai folyamatoktól elválaszthatatlan hazai gazdasági, társadalmi trendek új kihívások elé állítják Újpest Önkormányzatát. A rendszerváltás óta Újpest pozíciója Budapest működésében gyökeresen megváltozott. A II. Világháború után peremkerületté avanszált városrész ma az agglomerálódó főváros észak-pesti szektorának kapuja, a városrész központja ilyen módon a Főváros egyik jelentős alközpontja. Ezzel egyidejűleg Újpest fejlődése a felülről leosztott források helyett növekvő mértékben a befektetői tőkevonzó képesség függvényévé válik.

A gazdasági-társadalmi változásokat ugyanakkor radikális kulturális és életmódváltozások is kísérik: a várost használók és a helyi lakosság ma fokozott minőségi elvárásokat támasztanak a városi környezettel és a városi terek használhatóságával szemben. A tiszta levegőjű, kényelmesebb, magasabb szolgáltatási színvonalat és változatosabb, a rohanó világban a rövidebb-hosszabb megpihenés, kikapcsolódás, közösségi élmények lehetőségét kínáló, esztétikai élményt is nyújtó városokat, városrészeket, városi tereket keresik. A különbségek összemosására hajlamos világban az egyediség, a sajátos arculat, a helyi társadalom identitását tükröző városi tér ma egyre növekvő értéket képvisel. Mindezek olyan értékek, amelyek megteremtése a helyi lakosság életminőségének javulását és Újpest fejlődéséhez, az új kihívásokhoz való alkalmazkodás érdekében elengedhetetlen tőkevonzó-képesség javulását egyidejűleg eredményezik.

Az Európai Unió, felismerve ezen értékek jelentőségét a tagországok társadalmi-gazdasági felemelkedésében, a 2007-2013 költségvetési ciklusban stratégiai céljának tekinti a térségek és azokon belül a nagyvárosok sokpólusúvá fejlesztését és a városi terek minőségi fejlesztését. E stratégiai célok megvalósítását elősegítő projektek tehát a korábbiaknál sokkal jelentősebb támogatást kaphatnak.

Újpest önkormányzata – felismerve e változások jelentőségét, az alkalmazkodás szükségességét és a talán sokáig vissza nem térő lehetőséget – elhatározta, hogy főterét, a Szent István teret – egy komplex Főtér-program keretében – radikálisan megújítja, az új minőségi és térhasználati elvárásoknak megfelelő városi agórává, valódi közösségi térré fejleszti. A Főtér-program természetesen csak egyike azoknak a fejlesztéseknek, melyekkel Újpest a megváltozott kihívásokra reagál: a Szent István tér megújítása egy integrált városfejlesztési stratégia szerves része, melynek véglegesítése Újpest főépítésének irányításával jelenleg zajlik.

A Főtér-program első lépéseként az Önkormányzat egy fejlesztési koncepció és program kidolgozásával bízta meg az M-Teampannon Kft-t. A megalapozó vizsgálatok külön kötetben kerültek dokumentálásra 2007. októberében. Jelen dokumentum azt a koncepciót tartalmazza, melyet a szakértők a helyi vezető politikusokból, Újpest főépítéséből, valamint a kerület számos építési beruházásáért felelős Újpesti Vagyonkezelő Zrt. képviselőjéből álló stratégiai csoporttal és több más érintettel, helyi szakemberrel folytatott egyeztetés és konzultáció során illetve részletes helyzetfeltárás alapján dolgoztak ki. A koncepció több kérdésben még alternatívákat tartalmaz, bemutatva az egyes változatok előnyeit és hátrányait annak érdekében, hogy Újpest polgárai számára lehető legjobb döntések születhessenek.

A szakértők, megbízásuknak megfelelően a tér egészének komplex rehabilitációjára dolgoztak ki koncepciót, javaslatot adva az ütemezett megvalósításra. A Főtér-program teljes megvalósulása 2013-2015-re tehető, a külső fejlesztési környezet és a belső politikai elszántság alakulásának függvényében. Az I. ütemben – uniós támogatással – megvalósítani tervezett programelemek műszaki tartalmát és megvalósításának programozását a következő munkafázis fogja tartalmazni. Tekintettel az uniós támogatásra való pályázati kiírásig rendelkezésre álló időre, a szakértők már jelen tanulmány részeként is felvetik azokat a kérdéseket az I. ütemmel kapcsolatban, melyek vonatkozásában politikai döntést várnak.

A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség 2007. október elejére körvonalazta a városrehabilitációs projektekkel szembeni elvárásait. Ennek megfelelően az ügynökség egy olyan ún. akcióterületi terv kidolgozását várja el a potenciális pályázóktól, mely komplexitásában, területi kiterjedésében túllépi egy pusztán a hozzáférhető uniós támogatás nagyságrendjének megfelelő méretű közterület-rekonstrukciós projekt kereteit. Jelen dokumentum nem azonos ezzel a dokumentummal, de, magában foglalja azokat a projektelemeket, dilemmákat és eldöntendő kérdéseket, melyek lehetővé teszik az előírásoknak megfelelő pályázati dokumentum elkészítését.



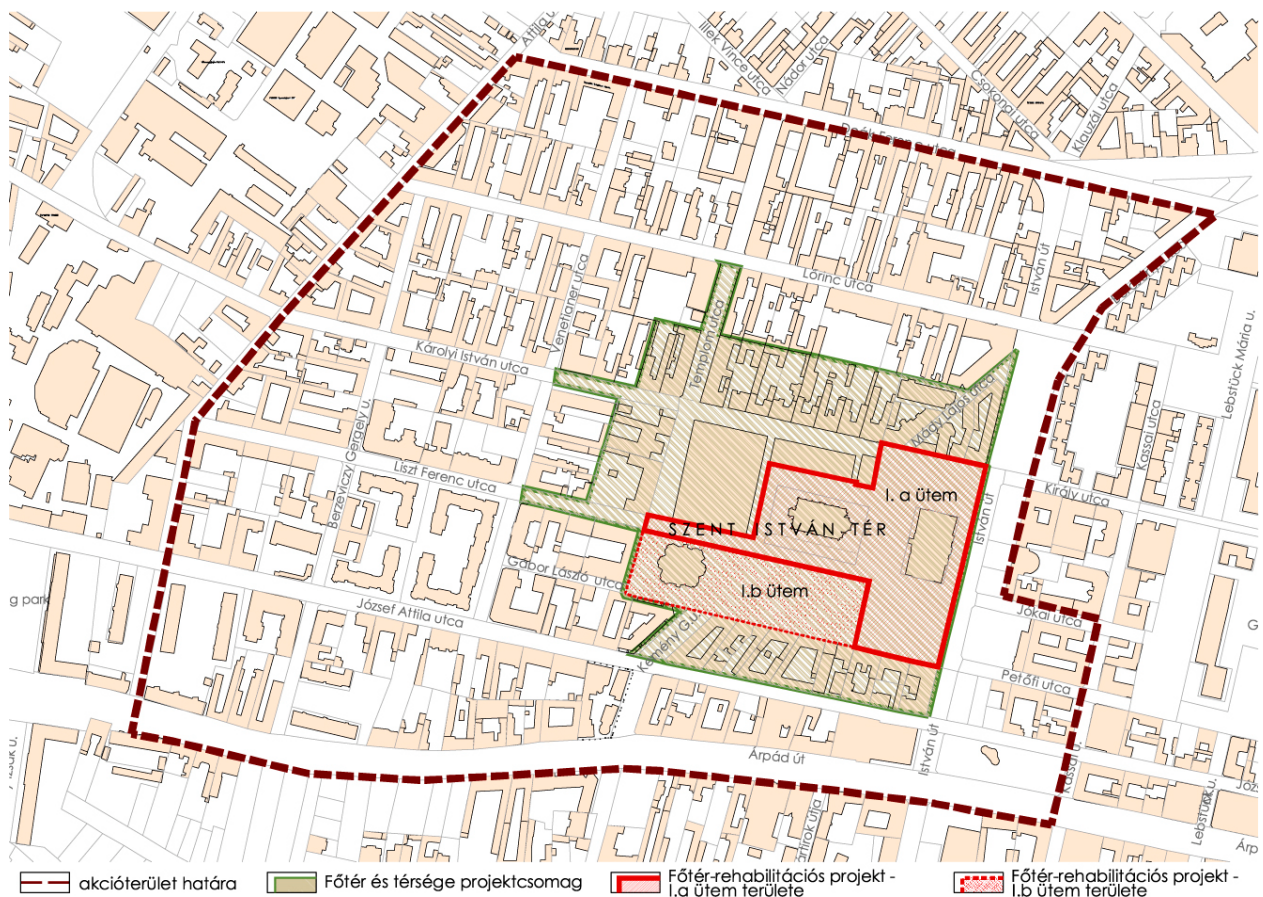


## 1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

### 1.1 A FEJLESZTÉSI TERÜLET TÖBLÉPCSŐS LEHATÁROLÁSA

A fejlesztés célterülete – összhangban **Újpest készülő Integrált Városfejlesztési Stratégiájával** – az ábrán szaggatott vonallal jelzett, a Deák Ferenc utca, Bercsényi utca, István út, Árpád út, Attila utca által határolt **Akcióterület**, magában foglalva a Király utca, Jókai utca és a Petőfi utca István úti betorkollásait. Az Akcióterület **húzóprojektje a Szent István tér teljes körű rekonstrukciója**, amelyhez különféle egyéb közterület-fejlesztési, ingatlanfejlesztési és nem beruházási jellegű projektek is kapcsolódnak. Tekintettel a főtérrekonstrukció komplexitására, területi kiterjedésére, a rekonstrukcióval járó átmeneti nehézségekre (tér és környéke használatának különböző szintű és idejű korlátozása) és a pénzügyi korlátokra, az önkormányzat több ütemben tervezi megvalósítani a húzóprojektet. Az **I. ütemben, uniós támogatással megvalósítani tervezett részterületre** vonatkozólag a szakértők két alternatívát javasoltak. Az egyik változat csak az ábra szerinti I/a területet foglalja magában, a második alternatíva szerint az I. ütem az I/a és az I/b területeket együttesen érinteni. Az egyeztetések során a stratégiai csoport a kisebb, I/a területre kiterjedő változatot támogatták. A döntés részleteit a későbbi fejezetek tartalmazzák.

Az Akcióterület nem tartalmazza az önmagában is komplex rehabilitációs program kidolgozását igénylő Újpest-városcsopont metróállomás térséget.



### 1.2 AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉS TARTALMA

Az Akcióterületi fejlesztés a közép-hosszútávon – 2013-2015-ig – megvalósítani tervezett fejlesztéseket foglalja magában, a beavatkozások típusa szerinti csoportosításban. A Komplex főtér-program elemei azok a beruházások és nem dologi jellegű fejlesztések, melyekben az önkormányzat részben finanszírozóként részben támogatóként, ösztönzőként, koordinátorként partnerként vagy jogszabályalkotóként vesz részt.



## 1.21 Beruházás jellegű fejlesztések

### Tér és a tér épületei

A Főtér-projekt az Akcióterületi fejlesztés húzóprojektje, melynek elindítása, I. üteme az egész megújulási folyamat motorjává szolgál. A projektet az önkormányzat 3 fő célkitűzés mentén tervezi megvalósítani:

- A főter igazgatási, kereskedelmi és egyházi szerepeit egységbe foglaló, sokoldalú használatra alkalmas, nagyvárosi reprezentatív közösségi szabadter – agóra – születik, a tér egészét átfogó koncepció alapján kialakítandó nagyvonalú gyalogos és zöldfelületekkel;
- A hagyományos élelmiszer- és virágpiaci funkciók megőrzésére építve megújul a piac építészeti arculata és működési rendje;
- Új forgalmi és parkolási rend jön létre a főter városzerkezeti és műszaki adottságaiban rejlő lehetőségek és korlátok (lásd helyzetfeltárás) közötti mozgástér messzemenő kihasználásával.

### Térfalak

- A térfalak mentén jelentősebb fejlesztés lehetősége az alacsony szintszámú, rossz állapotú önkormányzati illetve az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában álló épületek telkén lehetséges;
- Együttműködés formálódik az egyház és az önkormányzat között a katolikus plébánia és közösségi ház telkeinek hatékonyabb hasznosítására: az egyházi funkciók koncentrálására és a fennmaradó területre egyéb célú felhasználására;
- A Főtér városzerkezeti integrációjának elősegítése érdekében – a déli térfal és az Árpád úti tömb megújulása részeként új gyalogoskapcsolat jön létre az Árpád út irányába;
- Az István út mentén két jelentősebb méretű foghíj hasznosítására van lehetőség: a Jókai utca és a Petőfi utca illetve a Petőfi utca és a József Attila utca között.
- Tervezett a zeneiskola udvarának lefedése és ezzel új közösségi tér kialakítása. Az elképzelés integrálása a Főtérprogramba jelentősen javítaná a Regionális Operatív Program támogatási célkitűzéseinek való megfelelést.
- Egyéb fejlesztések vonatkozásában az önkormányzat kezdeményezőként illetve különféle ösztönző eszközök alkalmazásával léphet fel (pl. üzletportálok felújításának támogatása pályázaton elnyerhető támogatással, vagy a bérleti díjra adandó kedvezményel; egyházi épületek megújításának támogatása;

### Térre befutó utcák

A program része a térre befutó utcák differenciált, megújuló városzerkezeti és forgalmi szerepüknek megfelelő rehabilitációja.

- Fejlesztői szándék alapján erősödik a Templom utca bevásárló utca jellege, erősítve gyalogosdominanciát, de megtartva a gépjárművel való átjárás és parkolás lehetőségét;
- Gyalogosbarát kapcsolat jön létre a Főtér és a most épülő Károlyi lakópark között, ami a két terület szolgáltatásainak vonzerejét fogja kölcsönösen erősíteni.
- A városrész történeti gyökerét idéző ferde utcák, melyek a térre érkezés egyedi élményét nyújtják, szintén gyalogosdominanciájú utcákká válnak, javítva egyúttal az ott lévő üzletek vonzerejét;
- A lakótelepre átvezető utcák felújításával a lakótelep városzerkezeti integrációja erősödik.

### Kapcsolódó, párhuzamos beruházások

- Még vizsgálati fázisban van egy „Rathauskeller” megvalósításának lehetősége a Városháza pincéjében, ami a tér körüli vendéglátó kínálat minőségi fejlesztésének húzóprojektje lehetne;
- Az Árpád út-József Attila utca közötti tömb megújulása már folyamatban van, újabb üteme a Főtérrel egyidejűleg fog megújulni. A tér és az Árpád út kapcsolata érdekében értelem szerűen ez a tömbrehabilitációs programelem is tartalmazni fogja az új gyalogoskapcsolat kiépítését;
- Potenciális fejlesztési lehetőség a József Attila utcán, jelenleg gazdasági hasznosítású ingatlanok fejlesztése, ezek azonban még hosszabb előkészítést igényelnek;
- Fokozatosan épülnek át a Károlyi István utca menti földszintes, földszint+1 emeletes ingatlanok, elsősorban magánbefektetők finanszírozásában. A fejlesztésekkel egyidejűleg fokozatosan megtörténik a Károlyi utca kiszélesítése, fásításra is alkalmas zöldsáv kialakítása;
- Egyedi beruházásokkal kismértékben nő a Templom utca és a tér körüli kisebb utcák intenzitása is.





### 1.22 Intézkedési – nem dologi jellegű - fejlesztések

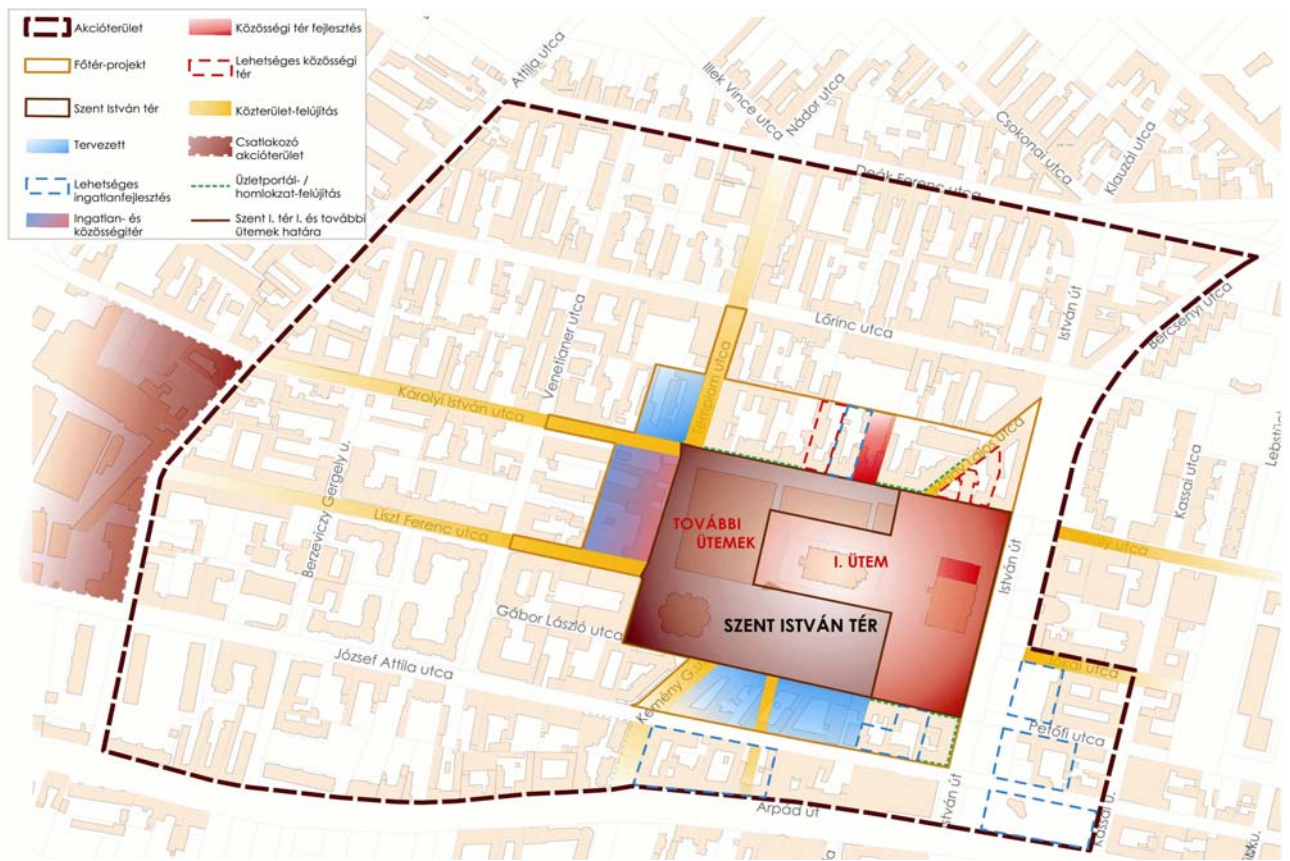
A megújult főtér és környezete működését, üzemeltetését javító, fókuszerepét erősítő intézkedések:

- Az akcióterületen új forgalmi rend alakul ki az egész kerületre kiterjedő közlekedési rendszerfejlesztési terv alapján, mely lehetővé teszi a tér forgalmi teher-mentesítését a környező utcák jelentős többletterhelése nélkül;
- Kiemelt feladat az akcióterület közterületeinek, azon belül a tér és a piac egységes kezelésének szervezeti-pénzügyi feltételeinek megteremtése. Erre vonatkozó koncepció kidolgozása az uniós források hozzáféréseinek egyik feltétele;
- Külön program kidolgozása szükséges a tér körüli és a térre futó utcák kiskereskedelmi vonzerejének, az üzletek megjelenésének, a bevásárlóközpontokkal szembeni versenyképesség erősítése érdekében;
- Újpesti agóra program a Főtér kulturális, szabadidős, reprezentatív vonzerejének, polgári miliójának megteremtése, a társadalmi kohézió erősítése, a Főtér és térsége szimbolikus jelenségének erősítése érdekében;
- Az akcióterületen belül új parkolási rend alakul ki, a kerület megalkotja saját parkolási rendeletét;
- Az önkormányzat szabályozza az áruszállítást és rakodást.

### 1.3 FŐTÉR PROJEKT

A Főtér megújítása az Akcióterületi projektcsomag legnagyobb kiterjedésű, komplexitású, költségű és hatású eleme, melynek megvalósítása csak több ütemben, tagoltan lehetséges. A szakértőkkel való egyeztetés során nyilvánvalóvá vált mindazonáltal, hogy a szükségszerű időbeli tagolás ellenére sem szabad lemondani a tér egészére vonatkozó átfogó koncepció, jövőkép megfogalmazásáról, ami mellett az önkormányzat kiáll és politikai ciklusokon átvélően következetesen meg is valósít. Jelen dokumentum világosan elkülönítetten tartalmazza azokat a koncepcionális elemeket, melyek mellett a stratégiai csoport egyöntetűen kiáll, illetve azokat a szakértői javaslatokat, melyek támogatását csak szélesebb körű egyeztetés során létrejött konszenzus alapján tudja elképzelni.

A dokumentum a továbbiakban elsődlegesen a Főtér-projektre koncentrál, az Akcióterületi fejlesztések további elemeinek kidolgozása egy külön stratégiai dokumentum feladata lesz.





## 2. A FŐTÉR-PROJEKT HÁTTERE, SZÜKSÉGESSÉGÉNEK INDOKLÁSA

### 2.1 TÁRSADALMI, GAZDASÁGI KIHÍVÁSOK

Az elmúlt évtizedek hazai és nemzetközi városfejlesztési tapasztalatai egyértelműen igazolták, hogy a városi közterületek minőségének fejlesztése, használati lehetőségei sokoldalúságának bővítése a városi szolgáltatások iránti kereslet és azon keresztül a tökevonzó képesség növelésének egyik legfontosabb várospolitikai eszköze. A városi főterek – emblematikus jelentőségüknek, meglévő vagy potenciális funkcionális sokoldalúságuknak, az ott zajló folyamatok társadalmi jelentőségének köszönhetően – e megújítási folyamatban prioritást élveznek. A főtérmegújítás sikeressége alapvetően függ attól, hogy az újonnan létrejött állapot mennyiben tud megfelelni a városi társadalom és gazdaság megváltozott elvárásainak, illetve mennyiben tud elébe menni bizonyos jövőbeli elvárásoknak.

Ezek az elvárások a rendszerváltás óta jelentősen megváltoztak. Megnőtt a főterek szimbolikus, közösségteremtő, reprezentatív funkcióinak jelentősége. Egyre szaporodnak azok a közösségi rendezvények, melyek a városi szabad tereken zajlanak, jelentős tömegvonzásúak vagy reprezentatív szabadtéri környezetet igényelnek. Nő az igény az adott városrész fizetőképességének megfelelő színvonalú vendéglátó teraszokra, személyes találkozások helyszíneire, a városlakók számára „fontos helyekre”. A város élhetőségének fontos értékmérője a gyalogosdominanciájú, a gépjárműforgalom terhelésétől mentes városi terek, felületek, bevásárló utcák, pihenőhelyek, zöldfelületek folytonos hálózatának hossza, kiterjedése és minősége, miközben a városlakók gépjármű-tároló kapacitások hiányát, a gépjárművel történő elérhetőség akadályozottságát is konfliktusként élik meg. Ezeknek a szerepeknek, igényeknek Újpest főtere ma nem tud megfelelni.

A gazdasági struktúraváltás (hagyományos ipar visszaszorulása illetve kiszorulása a főváros területéről, illetve a szuburbanizálódás és az agglomerálódás (a város határainak virtualizálódása) Újpest városszerkezeti pozícióját megváltoztatta. Az elsődlegesen lakó és ipari kerülethez kapcsolódó területhasználatokat fokozatosan a lakó, szolgáltató és városkapu szerepekhez kapcsolódó területhasználatok váltják fel. Ez a folyamat spontán módon beindult, de az, hogy mit eredményez, nagymértékben függ attól, hogy a városrész milyen terepet kínál ezen új városi funkciók számára.



### 2.2 KONFLIKTUSOK

A rendszerváltás előtti várospolitikai számára a Szent István tér elsősorban, mint szabadon felhasználható földterületnek volt értéke. Így, ha kellett, épület került rá, a növekvő motorizáció igényeinek megfelelően pedig újabb és újabb parkolófelületek. Az egyes létesítmények üzemeltetői a még egybefüggő területeket is felosztották, azok esetleges átalakítása, felújítása a tér többi részétől elszigetelten történt. Ennek eredményeképpen a tér sok kis szigetre esett szét, ami a megváltozott térhasználati igények kielégítését ellehetetleníti. Jelentős pozitívum ugyanakkor, hogy – más városi terekkel szemben – az újpesti főtéren nem épült benzinkút és egyetlen négyzetmétere sem került más módon sem értékesítésre, a tér jellegétől idegen módon történő hasznosításra.

Az előzetes helyzetfeltárás azt mutatja, hogy a Szent István tér sokoldalú városi főtérré válásának két legnagyobb gátja a piac építményei téren belüli jelenlegi elhelyezkedésének, a piac működési rendjének és építészeti megjelenésének konfliktusai, valamint a parkolás szinte korlátlan,





a tér szabad felületeiről szinte minden más tevékenységet kizorító tényerése. E két, sok vonatkozásában összefüggő konfliktuscsoport megoldása, vagy legalább elviselhető mértékűvé csökkentése nélkül nem újulhat meg a tér, legkisebb mértékű megbolygatásuk ugyanakkor komoly politikai-gazdasági-társadalmi érdekeket érinthet, akadályokat gördítve a felelős, távlatos döntések meghozatala elé.

A két konfliktuscsoport alapvetően más várospolitikai attitűdöt igényel. Hiszen míg a piac a Főter lételeme, létének értelme, addig a parkoló gépjárművek jelenléte, a motorizáció a városhasználat egyik eszköze. A gépjármű-tulajdonosok közösségi tér használatához való „joga” messze túlértékelt, hiszen minden más közterület-használóval szemben ingyenesen használják, elhasználják a közösség által fenntartott tereket. A városrész eszmei központjának tekintett főter szabad tereinek 40 %-át minden más tevékenységet kizárva a hét hat napján gépkocsik használják.

A térburkolatok, a növényzet, a piac épületei, az utcabútorok, a térfalak jelentős részben amortizálódtak, az egyéb beavatkozási igényektől függetlenül is felújításra szorulnak. A térburkolat és a növényzet kisebb, egy-egy mozaikterületre kiterjedő felületre kiterjedő felújításának eredményeképpen az amúgy is feldarabolódott tér további részekre esett szét, a térmozaikok, a közlekedési területek és az épületek egymáshoz való viszonya egy iparterületre emlékeztet. Bár a környezeti állapot leromlottsága ellenére a téren pezseg a hagyományos és a „globális bazárhoz” hasonlatos kiskereskedelmi élet, az épületek, portálok állapota arra utal, hogy a bevétel nagyságrendje nem elegendő, és/vagy nem ösztönöz az épületek, portálok megfelelő gondozására. A környezet és a kereskedelem színvonala messze elmarad egy 100 ezer lakosú városrész-központban elvárhatótól. A téren jelenlévő hatalmi, egyházi és kereskedelmi szerepkörök mellől hiányzik a kulturális és polgári életvitelhez kapcsolódó intézményi és környezeti miliő.

Az újpesti főter felújítása – túl a megváltozott igényekhez való közelítésen – ebben a folyamatban jelentős gazdasági hozadékkal kecsegtet, hiszen a főteret határoló térfalak ingatlanjai között több az újpesti önkormányzat illetve az önkormányzat által alapított Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában van, ezek fejlesztése időszerűvé vált. Fejlesztethetőségi kilátásaikat és a városközpont funkcionális kiteljesedését jelentősen javítaná a tér megújulása.

### 2.3 FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK

Az elmúlt évtizedben Újpest Önkormányzata elindította Belső-Újpest, a városrész történeti magja komplex rehabilitációs programját. E program részeként teljes utcák épültek át (pl. Liszt Ferenc utca), folyamatban van az Árpád út, a Károlyi István utca, az István út megújulása. A rehabilitáció részét képezte az új polgármesteri hivatali épület felépítése. A programhoz csatlakozóan magánberuházói fejlesztésben újul meg a városrész a Dunától elválasztó volt bőrgyár területének újrahaznosítása. A telkenkénti megújuláshoz és az ingatlanpiaci kezdeményezéssel megvalósuló barnamezős fejlesztéshez csatlakozva a rehabilitáció harmadik jelentős stratégiai lépése a városközpont megújulása, melyen belül, Újpest tulajdonosi-üzemeltetői kompetenciájára is tekintettel a Szent István tér és a becsatlakozó utcák illetve a megújítható térfalak rehabilitációja kap prioritást.

A fejlesztés tartalmával kapcsolatban az egyeztetések során összhang alakult ki (lásd 2. fejezetben), az ütemezés vonatkozásában azonban még további egyeztetések szükségesek. A konszenzusteremtést a programfázisban készülő részletesebb tervek is segíthetik. A tér megfelelő működése miatt igencsak sürgető mélygarázs-építés ütemezése nagyban függ a potenciális partner szándékai és az önkormányzat szándéka közötti összhang meglététől vagy hiányától.

A helyzetfeltárás során a fejlesztési szándékok feltérképezése a koncepció kialakításához szükséges mértékig megtörtént. Konkrét fejlesztési szándékot az Újpesti Vagyonkezelő Zrt, a katolikus egyház és az Erkel Gyula Újpesti Zeneiskola jelzett. A részletesebb tervezés további potenciális érintettek és a térségfejlesztésben érdekelt és érintett partnerek bevonását igényli.



### 3. A FŐTÉRPROJEKT CÉLRENDSZERE ÉS JÖVŐKÉPE

#### 3.1 CÉLRENDSZER

Újpest Önkormányzata elhatározta, hogy Belső-Újpest rehabilitációs folyamatába integráltan megújítja a Szent István teret ennek során

A DINAMIKUSAN MEGÚJULÓ ÚJPEST TÉNYLEGES ÉS ESZMEI KÖZPONTJAKÉNT-FÓKUSZAKÉNT MŰKÖDNI KÉPES, SAJÁTOS ÚJPESTI ARCULATÚ, REPREZENTATÍV, SOKOLDALÚAN HASZNÁLHATÓ, EGYSÉGES ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁSÚ FŐTERET HOZ LÉTRE.

Ennek keretében:

- A piacot, a Városházát és az egyházi épületeket integráló, a teret egységbe szervező, reprezentatív, városi rendezvények befogadására is alkalmas, a mainál több zöldfelületet magában foglaló, a változó igényekhez alkalmazkodni képes szabadtér-rendszert hoz létre;
- Megújítja, korszerűsíti a városrész identitásának meghatározó részét képező piac működési rendjét és építészeti arculatát, újjászervezi a térrel való kapcsolatát a hagyományos élelmiszerpiac és virágpiac funkciók dominanciájának megtartása mellett;
- Radikálisan csökkenti a haladó és álló gépjárművek által elfoglalt térfelületet, átalakítja a tér és hatásterülete forgalmi és parkolási rendjét, a téren lévő funkciók működőképességének fenntartásához, korszerűsítéséhez szükséges teher- illetve kiszolgáló- és közönségforgalom racionális, gazdaságos térigényű, a különidejűséget is figyelembe vevő biztosítása mellett;
- Megújítja a leromlott állapotú térfalakat a tér léptékének megfelelő intenzitással, reprezentatív funkciójához méltó magas építészeti-műszaki követelményeket kielégítve, figyelembe véve a tér építészeti arculatával kapcsolatos előzetes elhatározásokat;  
Elindítja a térre becsatlakozó utcahálózatnak a Főtér városi szövetbe integrálását szolgáló differenciált megújítását, gyalogos-kerékpáros dominanciájú, bevásárló utcahálózatot alakít ki, a Főtér és az újonnan épülő Károlyi városközpont illetve kisebb lokális központok összekötésével;
- *A Szent István teret városi agórává, kereskedelmi, kulturális, szabadidős fókusszá, az újpestiek életét és identitástudatát meghatározó szimbólummá, a teret és környékét valódi városközponttá fejleszti.*







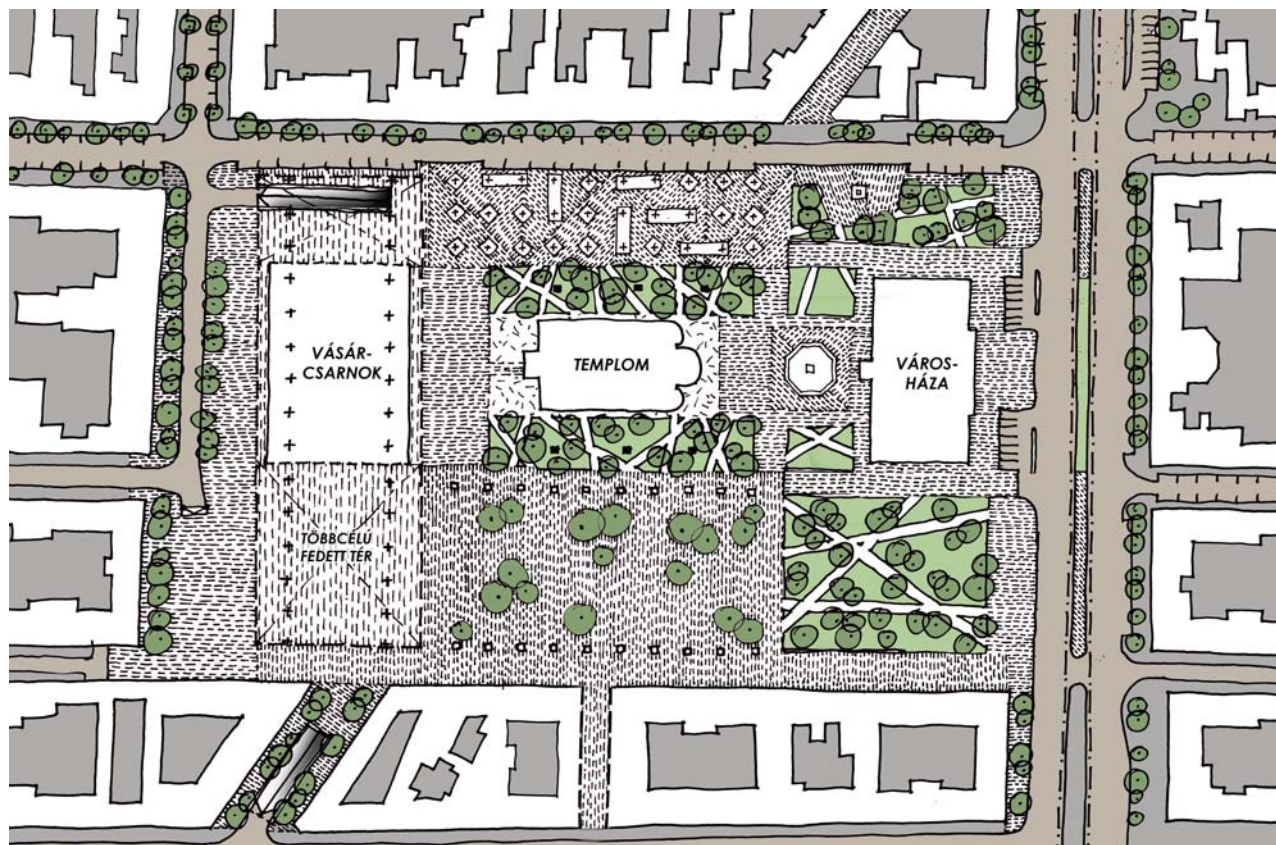
### 3.2 VÍZIÓ

A jövőkép a Főtérnek a többlépcsős megújítási folyamat során, hosszú távon létrejövő lehetséges végállapotát bemutató leírás. Szakértői jövőképről van szó, egy műszakilag és – a jelenlegi befektetői piac ismeretében – pénzügyileg is lehetségesnek ítélt alternatíváról, melynek közreadásával a stratégiai csoport célja a tér jövőjével kapcsolatos, részletekre is kiható viták-párbeszéd megindítása.

Az újpesti főtér megtartja klasszikus igazgatási, egyházi központ és piactér szerepét. A három főépületet nagy összefüggő térfelületek és a Liszt Ferenc utca meghosszabbításában kiépült gyalogostengely fogja egységbe. A jelenleg mozaikokra szabdaltnak tűnő tér egységes, a jelentős érkezési pontokról jól átlátható építészeti egységessé válik. A piaci-kereskedelmi funkciókhoz kapcsolódó közterületigények mellett jelentős teret kapnak a reprezentációs igények és a különféle időciklusok szerint változó legkülönbözőbb szabadtér-használati módok (vendéglátás, rendezvények, korzózás stb).

A piac megőrzi hagyományos kiskereskedői és őstermelői élelmiszer és virágpiac jellegét, elhelyezését ugyanakkor összefogott, egységes architektúrájú, a tér felé kínálatával megnyíló, a templom reprezentációs igényeinek teret adó, a megújult térrel „együtt lélegző” épület-épületegyüttes fogja biztosítani. A piac jelentős homlokzatfelületen történő felnyitásával a közösségi belső és külső terek nagyfokú összeszővődése jöhet létre. Olyan átmeneti terek jönnek létre, amelyek újabb beavatkozás nélkül képesek alkalmazkodni a változó igényekhez. A tér megújulása lehetőséget biztosít arra, hogy a városháza, a templom és a piac, valamint a tér körüli átépített felújított kereskedelmi egységek megújult szolgáltatásaikkal, magas minőségű kínálatukkal nyithassanak a tér felé.

A tér nem beépített területén, ideiglenes építményekben, vagy erre a célra kialakított fedett-nyitott térben megjelenő árusítás a teret gazdagítja, de ez a jövőben, a hasonlóan összetett funkciójú nyugat-európai és dél-európai előképekhez hasonlóan csakis olyan, rendezett módon történhet, hogy az árusítás szüneteltetésekor a tér más tevékenységek számára felszabadul, az árusító tevékenységnek akár csak látványban zavaró nyoma nem marad.







Ez a Nyugat- és Dél-Európában hagyományosan jól működő rendszer Újpesten akkor tud majd működni, ha a tér megújulásával egyidejűleg a kiskereskedelmi kultúra, a köztulajdon tisztelete és a szabálykövetési kultúra területén radikális javulás következik be. Az erre irányuló tudatos fejlesztő tevékenységet és a kapcsolódó szabályozási rendszer kialakítását a projektbe szükséges beépíteni.

A gépjárműtárolási igények elsősorban felszín alatt, mélygarázsokban, illetve új épületek építése esetén, telken belül kerülnek kielégítésre. Felszínen parkolás csak időben és térben szigorúan korlátozottan jelenik meg. A mélygarázsok és telken belüli garázsok használatát a tér tágabb környékére kiterjedő fizető parkolási rendszer ösztönzi. Újpest főtere elsősorban az újpestieké. A P+R funkció a jelenlegi formájában megszűnik, de megváltozott játékszabályokkal, felszín alatti parkolóhelyek kialakításával Újpest nyitott a szomszédos városrészek, az agglomerációs szomszédok autóval érkező lakosai fogadására, a tér szolgáltatásainak számukra is hozzáférhetővé tételére.

A tér léptékével összhangban a térfalak megújulása a mainál intenzívebb, városiasabb térarányokat fog eredményezni. A létrejövő szintterületen belül a rentabilitást és a forgalmi terhelésnövekedés kezelhető keretek között tartását vegyes funkciójú épületek, kevesebb nagyobb egység (földszint: kereskedelem-vendéglátás, fölötté irodák, műterem lakások, nagy polgári lakások stb) biztosítják. A tér és a térfalak kapcsolatának erősítése érdekében legalább egy térfal mentén megszűnik az átmenő forgalom, a térburkolat kifut a térfalig. Erre, figyelembe véve a forgalmi rendszer lehetőségeit és a klimatikus viszonyokat, a déli térfal a legalkalmasabb.

A becsatlakozó utcák differenciált fejlesztésével, az István út felé nyitott térképzéssel és az Árpád út felé új közterületi vagy időben korlátozott közcélú kapcsolat (passzázs) kialakításával a tér integrálódása a városszövetbe, elérhetősége a tömegközlekedési csomóponttól jelentősen javul.

A főtéren létrejövő új arculat, a megmaradó és új térhasználati lehetőségek és szolgáltatások biztosítják, hogy a helyhez, a hagyományokhoz, a múlt értékeihez kötődő lokálpatrióták és a mobilabb, dinamikusabb, a globalizáció pozitív hatásait, a sokféleséget igénylő újpestiek egyaránt magukénak érezhessék a megújult főteret.





## 4. VÁROSÉPÍTÉSZETI, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

### 4.1 A STRATÉGIAI CSOPORT ÁLTAL TÁMOGATOTT KONCEPCIONÁLIS ELEMEL

A rehabilitálandó Főter eredeti és mai funkciói, használata, a városvezetés szándékai a nagyon kemény téri meghatározottságon belül többféle funkcionális elrendezést is lehetővé tesznek.

Az egyeztetési folyamat során ugyanakkor kikristályosodott néhány olyan koncepcionális elem, mely a stratégiai csoport minden tagja számára támogatható:

- A városházát és a templomot összefogó egységes, reprezentatív, zöldfelületekkel tagolt, részben fásított, burkolt egységes térfelület kialakítása;
- A déli térfal mentén az átmenő forgalom kizárása, a térfal szolgáltatásainak időben korlátozott kiszolgáltatását biztosító célforgalom terhelését viselő gyalogosburkolatú térfelület kialakítása a térfalig (vendéglátóteraszok sávja);
- Az északi térfal mentén a mainál szélesebb, jól használható gyalogosfelület kialakítása mellett kétirányú forgalom átvezetésére és rendezett felszíni parkolás befogadására alkalmas szintben elválasztott közútfelület kialakítása;
- A Liszt Ferenc utca-Jókai utca nyomvonalon a tér fő gyalogostengelynek kialakítása, mely egyszerre tagolja és összefogja a teret, ennek érdekében a virágpiac és a vásárcsarnok közötti terület rendbetétele;
- A régi váci út nyomvonalán a gyalogosdominancia, identitásnövelő szerep erősítése;
- Árpád út felé gyalogskapcsolat kialakítása;
- Intenzívebb, városias térfalak kialakítását lehetővé tevő fejlesztési területek kijelölése.

Ezek az eldöntött koncepcionális elemek alkalmasak egy olyan I. ütemű fejlesztési program kidolgozására, mely önmagában már jelentősen javíthatja a térhasználat komfortját, rövidtávon (1-2 év alatt) megvalósítható. Ugyanakkor világosan kell látni azt is, hogy az alapvető konfliktusokat nem oldja meg, ezért közép-hosszú távon a továbblépés megkerülhetetlen.

A piac és a keramitos parkoló területének jövőképevel kapcsolatban a stratégiai csoport alternatívák kidolgozását kérte a szakértőktől olyan szinten, hogy azok egyeztetésre, vitákra alkalmasak legyenek.



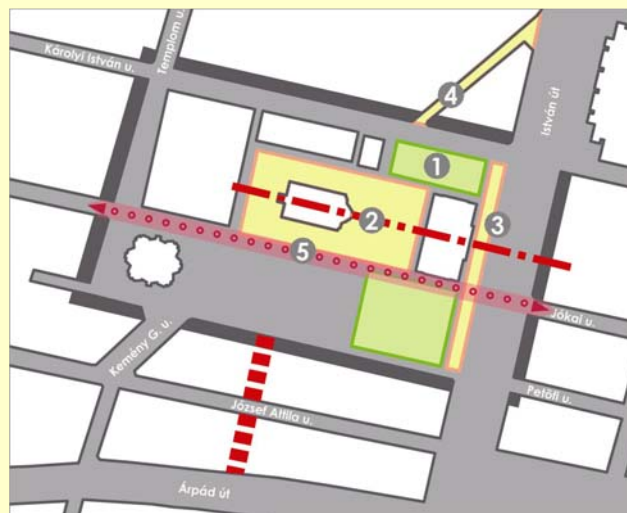


## 4.2 FUNKCIONÁLIS TAGOLÁS ALTERNATÍVÁI

Az alternatívák meghatározásánál a Főtér – viszonylag fiatal kora ellenére is – jelenlévő történeti rétegeire építő reprezentativitásra, illetve az azzal részben ellentmondásban álló korszerű, rugalmas városi térhasználati előképekre lehet alapozni. A tér jövőképeinek döntő tényezője a piac együttes jövője. Az alternatívák ismertetése a legkisebb, de szükséges beavatkozás lehatárolásától az ideális térrekonstrukció víziója felé halad. Az egyes alternatívák a végrehajtott projektekre vonatkoznak és nem tartalmazzák a projekt ütemezését.

### A stratégiai csoport által egyöntetűen támogatott/egyetértésen alapuló „minimál program”

A legkisebb beavatkozással járó térrehabilitáció a Városháza közvetlen környezetére, a katolikus templom és a Városháza viszonyának kihangsúlyozására és az István úthoz fűződő térkapcsolat rendezésére összpontosít. A tér kompozíciós szimmetriatengelyének indirekt erősítésével a tér reprezentációs funkcióját hangsúlyozza ki.



A Városháza északi oldalán a jelenlegi parkoló megszüntetésével – a Városháza és a katolikus templom szimmetriatengelyére tükrözve – a meglévő Károlyi István park pendant-jának kialakítására nyílik lehetőség **(1)**.

A Városháza és a Vásárcsarnok közötti térség a katolikus templom körül erősen architektonikus jellegű térburkolatot kap. Az Újpest arculatát hagyományos módon meghatározó két épület összetartozását hangsúlyozó burkolat egyházi és önkormányzati események színhelye lehet **(2)**.

A Városháza István út felőli frontja – bár a térről leszakad – a legfontosabb közterületi komfortnövelő beavatkozás helyszíne. A teljes járdarekonstrukció mellett ki kell alakítani az István út zöldfelületi rendszerét léptébe illeszkedő fasor elhelyezését, át kell gondolni a gyalogosátkelők rendszerét, ügyfélparkolókat, reprezentatív felhajtót és taxi-várakozóhelyeket kell biztosítani **(3)**.

A Mátyás Lajos utca közterületi rehabilitációja a Főtér-projektől függetlenül, de azzal összehangoltan megvalósítandó feladat **(4)**. Az utcácska faltól-falig történő magas minőségű követelményeknek megfelelő leburkolásával Újpest központja igényes, városias hangulatú gyalogos-üzletutcával gazdagodna. Mivel az utca közlekedéshálózati szerepe jelentéktelen, a járműforgalomból való kizárása semmiféle negatív közlekedési hatással sem jár.

A Liszt Ferenc utca és a Jókai utca között kiépítendő gyalogostengely **(5)** megvalósítása jelzi a megújítási folyamat továbbvitelét melletti elkötelezettséget. A piacépület majdani átépítése során e tengely egy szakasza átépítésre kerül.

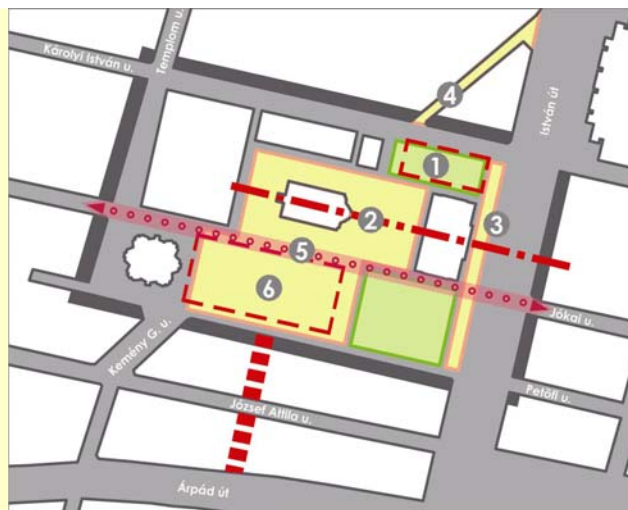




### Minimálprogram+ (1. változat)

Szükség esetén lehetőség van az északi felújítandó térrész alatt egy mélygarázs kialakítására **(1)**. Egy itt épülő mélygarázs szintenként mintegy 90 gépkocsi számára tudna helyet biztosítani. A parkosítással teljes hosszában helyreállítható a teret az István úttól elválasztó zöld „szűrőréteg”.

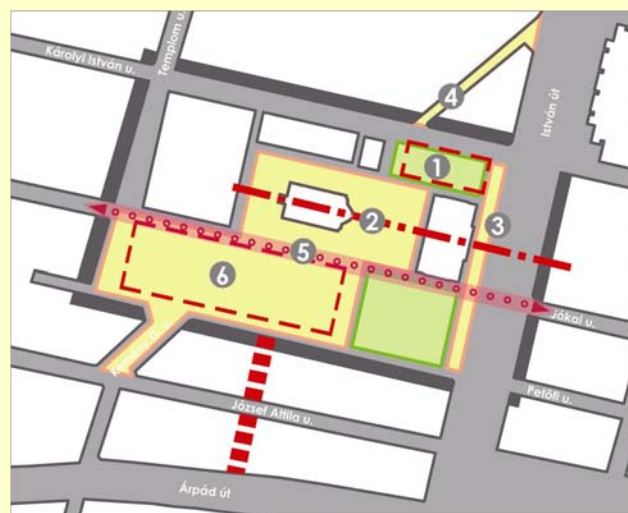
A téren és a térfalban található működő intézmények parkolósükségletét a vizsgálat határozta meg. Az OTÉK követelményrendszerének megfelelő számítás szerint jelenleg több mint 600 parkolóhelyet kellene kialakítani.



A szakértők javaslata szerint a „keramitos parkoló” helyén építhető mélygarázzsal lehetőség nyílik a térrehabilitáció részbeni gazdasági megtámogatására **(6)**. Ezen a területen okozná egy mélygarázs kialakítása a legkevesebb konfliktust. Ebben a változatban a mélygarázs alaprajzi lehatárolását a Virágpiac épülete és a Károlyi István park zöldfelületének határa szabja meg.

### Minimálprogram + (2. változat)

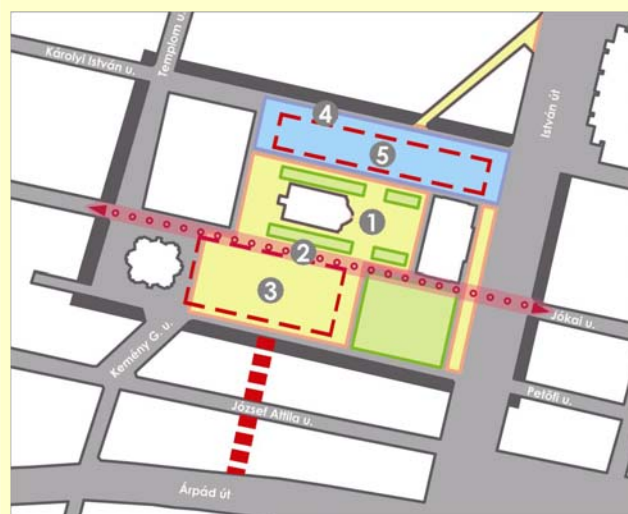
Az előbbi javaslat változataként a szakértők felvetettek egy olyan alternatívát is, amelyben a jelenlegi keramitos parkoló alatt javasolt mélygarázs a jelenlegi Virágpiac alatti területen is folytatódna a Templom utca vonaláig **(6)**. A déli térfal ezzel teljes hosszában rehabilitált térrészhez kapcsolódhat, ami a kapcsolódó épületföldszinteknek egységesen a funkcionális megújulás lehetőségét adja. A rehabilitált térrésznek célszerű a Kemény Gusztáv utcát is magába foglalnia, mely a térrel harmonizáló burkolatot, utcabútorozást és növényállományt kap.



### Minimálprogram + (3. változat)

Ez a változat a katolikus templom és a Városháza együttesét továbbra is a teret meghatározó épületegyüttesként tekinti.

A tér szimmetrikus képződmény helyett különböző funkcióval bíró sávok rétegződéseként jelenik meg. A térrehabilitáció nem érinti a Vásárcsarnok és a Virágpiac épületét, a csarnok keleti homlokzati vonalánál véget ér, nyitva hagyva a lehetőséget egy későbbi, átfogó piacrekonstrukció előtt.





A Városháza és a katolikus templom együttese által közrefogott tér a reprezentatív egyházi és önkormányzati szabadtéri programok tere, melynek önállóságát a középső térrész északi és déli peremén végigfutó, az együttest „határoló-hangsúlyozó” zóldsávok hangsúlyozzák **(1)**.

A déli térrész a rövidtávon megmaradó Virágpiac, a nyílt, többfunkciós gyalogos- és rendezvénytér és a meglévő, rehabilitált Károlyi István park által alkotott sáv **(3)**, melyet – a Városháza és a katolikus templom együttese által alkotott középső térrésztől – a vásárcsarnok és a virágpiac között – a Liszt Ferenc utca-Jókai utca vonalában kiépítendő gyalogostengely **(2)** választja el. A déli térrész középpontjában lehetőség van a *Minimálprogram + (1. változat)*-ban javasolt mélygarázs kialakítására **(3)**.

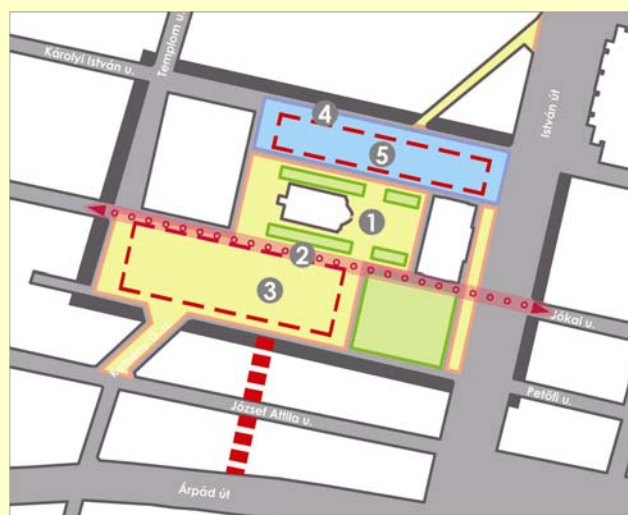
Az északi térrész a jelenlegi „utca”-imázsra alapozva új, kétirányú úttesttel – ez kiválthatja a déli térrész peremén meglévő, egyirányú feltárótutat – kényelmes, kiszélesített járdával, megnövelt zöldfelületekkel és arányos mennyiségű felszíni parkolóval továbbra is lineáris „utca-térként” szolgálja az északi térfal kereskedelmi és szolgáltatóegységeit **(4)**.

A szakértők javaslatot tettek a jelenleg előnytelen megjelenésű Vásárcsarnoknak a toldaléképületektől történő megszabadítására, ami a főtömeg könnyedebb megjelenését eredményezné, és kevésbé szűkítené be a tér északnyugati negyedét. A közterület komfortosabb kialakítását, a tér valódi megújulását a piac szabadon álló épületeinek, köztük az északi szárny elbontása jelentené, a stratégiai csoport ennek lehetőségét azonban csak a Vásárcsarnok teljes átépülése esetén, hosszabb távon tartja reálisnak.

Az ilyen módon felszabaduló területsáv alatt is mélygarázs épülhetne **(5)**, mely az István út és a Templom utca felől egyaránt megközelíthető és elhagyható, és amely a jelenlegi parkolóhiányt radikálisan csökkenthetné. Ez a változat, a térhasználati lehetőségek radikális javulása mellett, a tér átláthatóságát, reprezentatív főtér jellegét erősítené.

#### Minimálprogram + (4. változat)

Szakértői javaslatként felmerült a Virágpiac kiváltása egy fedett-nyitott térrel, mely alatt a *Minimálprogram + (2. változat)*-ban felvetett, a Templom utca vonaláig kiépíthető mélygarázs fölött a déli térfal teljes hosszában rehabilitált térrészhez kapcsolódhat **(4)**. Hasonlóan az *Minimálprogram + (2. változat)*-hoz ez a kapcsolódó átépülő ingatlanok és épületek földszintjein kialakítandó kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek jelentős értéknövekedését eredményezheti.

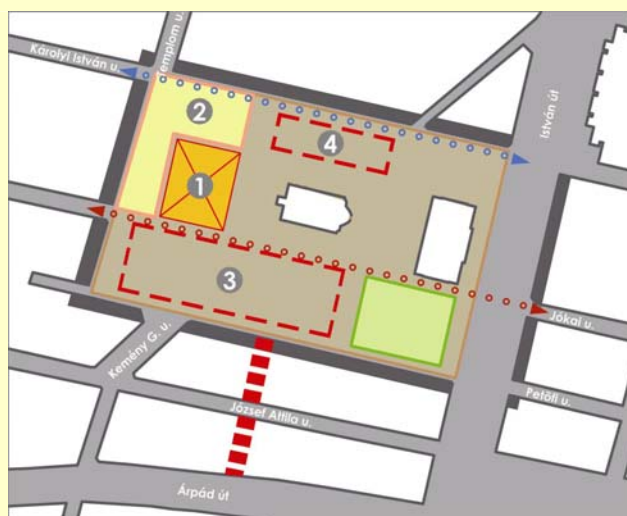
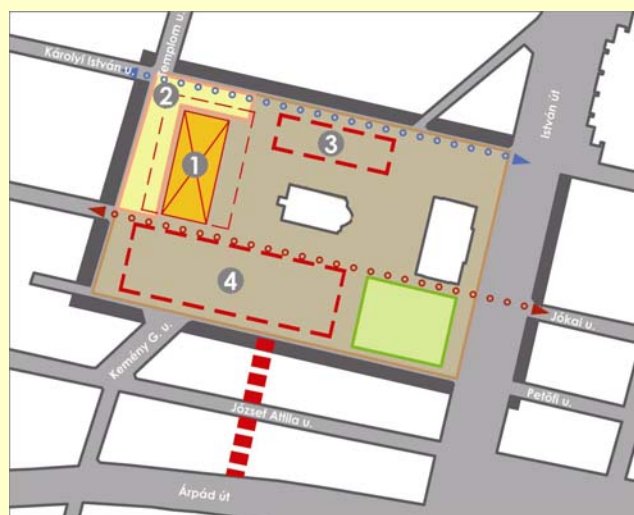
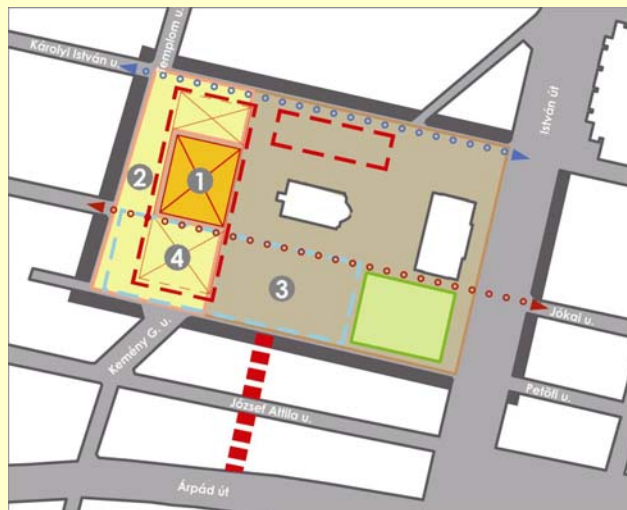


Mivel a rehabilitált déli térrész a Kemény Gusztáv utcát is magába foglalja, a József Attila utcától az István útig átlósan húzódó gyalogostengely jön létre a téren keresztül. Az átlós tengely, kissé megtörve, a kelet-nyugati tengellyel a gyalogos- és rendezvénytéren metsződik, a városrész fókuszpontjába tolva ezzel a déli térrészt **(2)**.



### Megújult tér jövőképe

A főter valódi megújulását a piac működés rendjének és építészeti arculatának megújulása biztosítja. A toldaléképületek bontása, a csarnok oldalhajóitól történő megszabadításával is jelentősen javulna a tér használhatósága, átjárhatósága és átláthatósága, hosszabb távon azonban csak egy új piacépülettel lehetne megteremteni a tér és a piac olyan szintű integritását, amely a Szent István tér főtérré válásának elengedhetetlen feltétele (lásd 4.3 fejezet).



### 4.3 A PIAC-EGYÜTTES FEJLESZTÉSÉNEK ALTERNATÍVÁI

A szakértők a piac jelenlegi elhelyezését több szempontból is konfliktusosnak minősítették. Állásfoglalásuk szerint – a kiskereskedelem strukturális változásának fényében – a vásárcsarnok korszerűtlensége ott mutatkozik meg, hogy a kiskereskedelem, a piacozás keresleti és kínálati „hátszögének” változásaihoz rugalmatlan építészeti keretet nyújt. A rugalmatlan keretben a keletkező „űrök” oda nem illő, a kínálati oldalról nyomuló funkciókkal töltődtek fel, állandósuló funkcionális zavarokat okozva.

A piacfunkció Főtérré történő zavartalan beillesztésének céljából a szakértők szükségesnek tartják meghatározni a piac és az egyéb kiskereskedelem működésének kereteit, a „piacozás” pontos jelentését:

*Az európai piac karakteres vonása az ideiglenesség, a kevésbé helyhez kötött, de egységes kiskereskedelmi egységek kiépítése és használata, a pulzáló, napszaktól függően változó helyhasználat, a termelő és a fogyasztó közötti kereskedelmi lánc lerövidítése és a túlnyomóan élelmiszer-kiskereskedelem. A piacozás a kereskedelem egyik legősibb formájaként máig is hagyományosan városközponti funkció, annak ellenére, hogy látszólag ellentétben áll a városközpontokban hagyományosan megkívánt tisztasággal, a kereskedelmi funkciók szennyes oldalának elrejtésére való törekvéssel.*





A bevásárlóközpontok megjelenése előtt a piacokon lehetett megtalálni az élelmiszerek legszélesebb kínálatát. A piac térvesztése a bevásárlóközpontok elterjedésével párhuzamosan bekövetkezett, de egy újra színesedő kereskedelmi palettán ez a térvesztés megállt, és helyzete megszilárdult. Ez a megszilárdulás több tényező együttes hatásának köszönhető:

- A városközpontok tudatos rehabilitációjában a központot élővé varázsoló piaci funkció megtartása fontos várospolitikai szemponttá vált,
- a piac, mint a népesség nagy részének újra vonzó és pótolhatatlan társadalmi érintkezési közege,
- a bevásárlóközpontokhoz kapcsolódó, szaporodó negatív jelenségek kapcsán a piacok passzív módon is „reneszánszukat” élnek,
- a piacok imázsához az előretörő környezettudatos életmód kritériumai erősen kapcsolódnak,
- a különböző kiskereskedelmi formák erősödése és gyengülése által leírható periodikus mozgás most ismét a piaci funkció erősödése felé hat.

Bár nagy biztonsággal állítható, hogy a piac korábbi rangját, kereskedelmi súlyát nem fogja már visszazerezni, de az is biztos, hogy egy sokpólusúvá vált kiskereskedelmi palettán a korábbinál kisebb, de szilárd közösségi pozíciót hosszútávon is megtarthat. Ez együtt kell, hogy járjon egy természetes kereskedelmi profiltisztítással is, mely – konkrétan – a jelenlegi piacidegen funkciókat is ellátó újpesti piac városszerkezeti-városképi beillesztését is megkönnyítheti.

A szakértők fenti elemzéséből levonható az a következtetés, hogy a főtéri piac – a klasszikus piaci profilba illő funkciók intenzitását tekintve – túlméretezett, a piaci funkciók a számukra épített térben „löttyögnek”, a maradéktereket pedig olyan kiskereskedelem tölti ki, melynek hagyományos piacon nem sok keresnivalója van. Ezzel a piac intézménye – az igényeket automatikusan követve – egy mini-bevásárlóközponti jelleg felé mozdult el. A Főtéren, a piac környezetében éppen ez a jellegváltozás okozza a legtöbb funkcionális sűrűlódást, a rossz piaci működés szimptomáit.

Különösen ellentmondásosnak mutatkozik a helyzet, ha a csarnoképületben uralkodó funkciókeveredést összevetjük a térfalak funkcionális kiüresedésével: A piac mellékhajóiban, szabadon álló kisebb épületeiben, az északi térrészen álló épületben jórészt olyan funkciók találhatóak, melyeknek a térfalak kiskereskedelmi egységeiben lenne a helye. Ennek alapján nyilvánvaló, hogy a térfalak kiskereskedelmi felértékelődésének lehetősége és a piac jövőképe csak egymással szoros összefüggésben tervezhető.

A stratégiai csoport, a fentiek alapján két alternatív irányvonal követésének lehetőségével számol:

Az egyik alternatíva a piac profiltisztítása, a „klasszikus-modern” európai piac irányába történő elmozdulás. Erre a mainál jóval szűkebb térbeli keretek elegendőek lennének – átmenetileg – akár a jelenlegi Vásárcsarnok toldalék- és melléképületeitől megtisztítva, ugyanakkor egy olyan, jelentős méretű „holdudvarral”, fedett-nyitott térrel kiegészítve, melynek használata évszaktól és napszaktól függően illetve a hét napjainak ritmusában is változhatna. Ezen alternatíva szerint elbontásra kerülő toldalék- és melléképületekből kikerülő, piacidegen funkciók, a megújuló térfalak bővülő kereskedelmi-vendéglátó-szolgáltató rendeltetésű területein kaphatna helyet. A fedett-nyitott tér, pedig a piacmentes időszakokban a legkülönfélébb rendezvények tartására lenne alkalmas, jelentősen gazdagítva ezzel a főtér használati lehetőségeit. Egy ilyen piac tekintettel nagy rugalmasságára, tiszta profiljára, sokkal kevésbé lenne kitéve a nagybevásárló-központokkal való verseny nyomásának, hiszen egy alapvetően más kínálati szegmenset jelent.





A klasszikus európai mintájú piac felé történő elmozdulás alternatívája a jelenlegi spontán bevásárlóközponttá válási folyamat tudomásul vétele, és ennek megfelelően olyan műszaki-infrastrukturális feltételek megteremtése, ami a bevásárlóközpontként való működés számára a mainál korszerűbb, rendezettebb feltételeket kínál. Egy korszerű bevásárlóközpont típusú piac kialakításához is jelentős átalakítások szükségesek, kérdéses azonban, hogy ez olyan konkurens kínálatot tud-e biztosítani, amely a közeli nagybevásárló-központokkal bírja a versenyt. Ennek hiányában ugyanis Újpest főterét hosszú távon egy kiürült, alulhasznosított épületmonstrum fogja ellehetetleníteni.

A stratégiai csoport az első alternatívát támogatja, megvalósítási folyamata ugyanakkor olyan társadalmi, politikai konszenzust igényel, mely, véleménye szerint, csak hosszabb előkészítő munkával, egyeztetési folyamattal érhető el. A második alternatíva magában hordozza a jelenlegi állapot fenntartását, beleértve olyan kisebb tűzoltó jellegű beavatkozásokat, melyek a legjelentősebb konfliktusok, feszültségek oldására alkalmasak (Liszt Ferenc utcai tengely vonalának rendezése, áruszállítás időbeli korlátozása, parkolás szabályozása). De benne van egy befektetők által építendő új bevásárlóközpont jellegű piac építésének lehetősége is, melyet a stratégiai csoport – ismerve az újpestiek ezzel kapcsolatos véleményét – semmiképpen nem tart támogathatónak, annak ellenére nem, hogy ez akár már rövidtávon megvalósítható lenne.

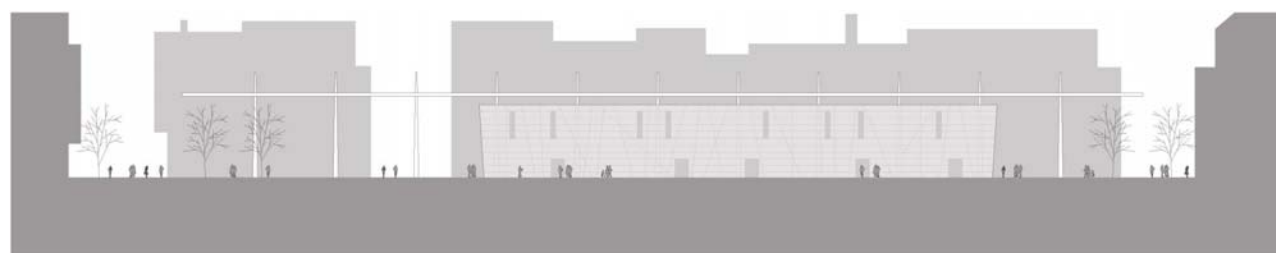


#### 4.4 GYALOGOSDOMINANCIA, FORGALOMCSILLAPÍTÁS, PARKOLÁS ÉS ÁRUSZÁLLÍTÁS ALTERNATÍVÁI

A stratégiai csoport tagjai között teljes a konszenzus abban, hogy az újpesti Főtér – mai állapotával ellentétben – végleges állapotában többcélú gyalogostér legyen, vagyis a tértesten hosszabb távon teljesen meg kell szűnnie az átmenő forgalomnak. A téren különböző jellegű gyalogosforgalmi felületek fognak megjelenni, együttesen azonban – az északi térfal előtti sáv kivételével – a Főtér egészét uralni fogják. A térfal minden pontja továbbra is megközelíthető marad a kiszolgáló közúti közlekedés számára, azonban annak feltételei jelentősen szigorodnak, fizikai keretei pedig egyértelművé és sokkal kulturáltabbá válnak. Az északi térfalon a kétirányúvá váló Károlyi István út lehetővé teszi a jelenleg a déli térfélen kényszeresen megjelenő forgalom átvételét. A déli térfélen csak az ingatlanokat közvetlenül kiszolgáló, a József Attila utca feltáró szerepét kiegészítő forgalom marad, jelentős időbeli és súlykorlátozással. Az északi térrészen a megváltozó jellegű kétirányú úttesthez kapcsolódóan megjelenhet a felszíni parkolás is, a jelenlegi szoros és kényelmetlen helyzettel ellentétben a kulturált felszíni parkolás kereteit megteremtve komfortos és nyüzsgő térrész jöhet itt létre.

Területileg kisebb, de jelentőségében azonos beavatkozás lesz a térre átlósan érkező két utcácska gyalogosforgalmi felértékelése, amelyek révén a téren megjelenő komfortos gyalogosterületek egészen az Árpád útig és az István út északi szakaszáig kihúzhatók.

A tér gyalogoskapcsolatai szempontjából kiemelkedő jelentőségű Újpest hagyományos – spontán megújuló – üzletutcája, a Templom utca. Az utca főtérre érkezésének megoldása a térfelújítás

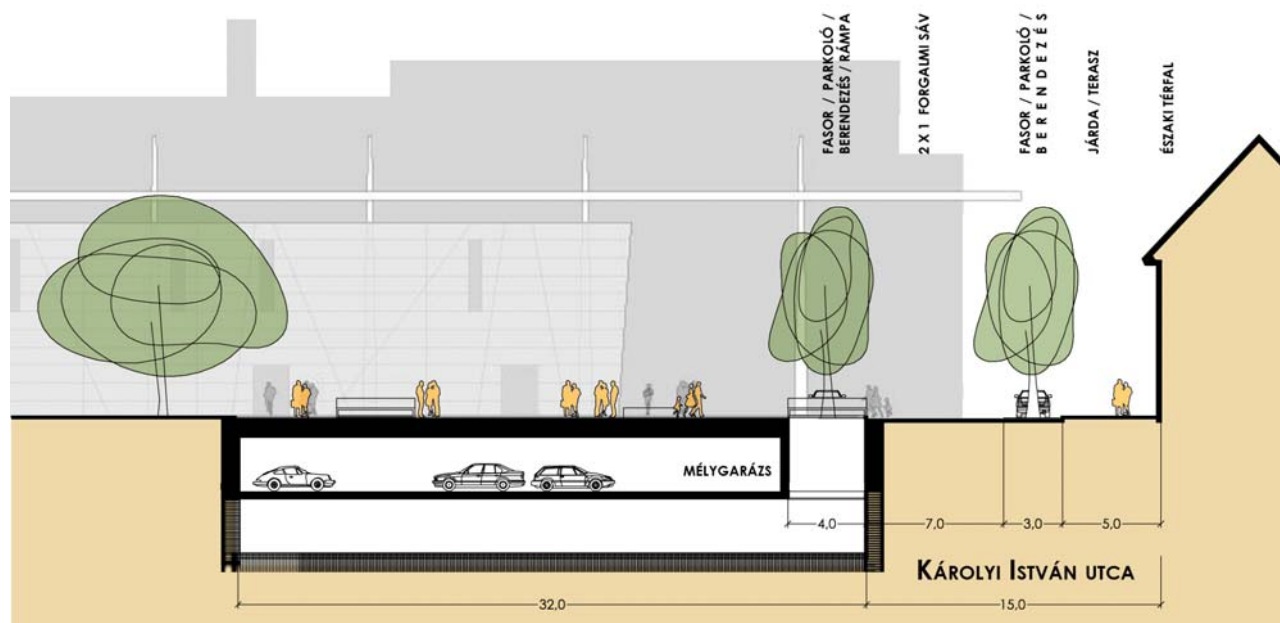




egyik jelentős kihívása (ma az utca gyakorlatilag a piac egyik hátsó frontjának ütközik). A most épülő Károlyi városközpont pedig jelentősen fel fogja értékelni a Liszt Ferenc utcát, mint gyalogosforgalmi tengelyt, melynek meghosszabbított nyomvonala a megújuló főter szerkezetalakító elemévé fog válni. Ezzel összefüggésben újragondolandók a Főter kapcsolatai az István út túlsó oldalához. A forgalomtechnikai lehetőségeket a végletekig ki kell használni, hogy a Főter térségében nagy sűrűségben jelenlévő természetes gyalogosútvonalak számára az átjutás – az egyébként nem túl nagy forgalmú, ám széles úton – kerülő nélkül biztosítható legyen. A Jókai utca, a Liszt Ferenc utcai tengely meghosszabbítása, ezek között, prioritást kell élvezzen.

A szakértői helyzetelemzés megerősítette a stratégiai csoport tagjainak azon meggyőződését, hogy a térre jellemző jelenlegi parkolási gyakorlat, illetve intenzitásának fenntartása nem egyeztethető össze azzal a stratégiai céllal, hogy a Szent István tér Újpest vonzó főterévé váljon. Az is világos, hogy az a – korábbi évtizedekre jellemző – városmegújítási gyakorlat sem alkalmazható, mely a város nagyobb területeiről kitiltja a forgalmat. Ez egyrészt a tér környékén a parkolási terhelést radikálisan megnövelné, jelentősen csökkentve a környező lakóterületek életminőségét, másrészt viszont a téren jelenlévő kiskereskedelmi-piaci funkciók versenyképességét még tovább rontaná a nagybevásárló-központokkal szemben. Egyes funkciókhoz kapcsolódóan – városháza, templom – elengedhetetlen a rövid idejű megállás lehetőségének fenntartása. Mindemellett számolni kell azzal, hogy Újpest városszerkezeti pozíciójának javulásával a tér célforgalmi vonzereje inkább nőni, mint csökkenni fog.

Mindezen tényezők abba az irányba hatnak, hogy Újpest Önkormányzatának **komolyan mérlegelnie kell mélygarázs-építés lehetőségét a térfelület alatt**. Budapest elindult már ebbe az irányba és a szakértők álláspontja szerint a közterületek alatti mélygarázs-építés a közeljövőben nagy lendületet fog venni a fővárosban. Már most is jelentős a befektetői érdeklődés. A belvárosi Szent István tér példája mutatja, milyen radikális környezeti minőségi fejlődés érhető el, ha az önkormányzat erre a lépésre elszánja magát. A parkolási konfliktusok rendezéséhez természetesen nem elegendő pusztán az infrastrukturális feltételek jelentős költséggel megvalósítható fejlesztése. A gazdaságos működtetés feltétele a tágabb térség parkolási rendjének szabályozása, a helyi lakosság, a piac és a kiskereskedelem prioritásának biztosítása a P+ R jellegű parkolással szemben. Ez magában foglalja a főter egyes részein időben és térben differenciáltan korlátozott felszíni parkolás lehetőségének biztosítása (pl. északi térfal mentén, Városháza előtt, az István úti oldalon). A piaci tevékenységhez hozzátartozik az áruszállítás – bizonyos keretek között – spontán lebonyolódása. A stratégiai csoport közös álláspontja, hogy a tér megújulásának feltétele ennek szigorú időbeli-térbeli szabályozása, hosszú távon pedig műszaki-infrastrukturális feltételeinek átalakítása, ami a Vásárcsarnok esedékessé váló rekonstrukciójával egyidejűleg valósítható meg. A nemzetközi gyakorlatban elterjedt korszerű megoldás a Vásárcsarnok alatt elhelyezkedő mélygarázzsal integráltan kialakított, a pinceszinten történő áru- és hulladékszállítási rendszer alkalmazása, melynek a belvárosi Nagycsarnok egyik jól működő hazai példája, de számos városban belüli shopping-center is hasonló rendszereket épített ki (MOM, Mamut stb).







#### 4.5 A TÉRFAL FEJLESZTÉS ALTERNATÍVÁI

Az újpesti Főteret – a városrész korabeli rangjának, városszerkezeti pozíciójának megfelelően – arányaiban sűrűbb és magasabb épületekkel bíró városszövet főtereként méretezték. A városszövet besűrűsödése azonban elmaradt, illetve később, az 1930-as években lendületet kapott besűrűsödés is megtorpant. Ma csak helyenként utalnak elszigetelten álló épületek arra a városias karakterre, melynek a Főteret az eredeti városépítési szándék szerint kereteznie kellene. A tér méreteihez képest arányos épületek a Városháza, a katolikus templom, a Mády Lajos utca két épülete, valamint a Főtér déli oldala és az István út sarkán álló épület. Az „intenzitáshiány” a tér felületének használatában is megnyilvánul, a város nem képes belakni a területet, annak jelentős részét extenzív funkciók lerakódóhelyeként használja. Szakmai körökben közismert axióma, hogy az épületek „hatásterülete” arányban áll magasságukkal (látvány, funkció, árnyékhatás). feltételezhető, hogy a tér keresztmetszeti szélességének (166 m) mintegy 20%-án közvetlen, további felületein közvetett hatása lenne az intenzitásnövelésnek. A déli oldal komfortját tovább növelné a megnyúló homlokzatok árnyékolóhatásának erősödése, mely elsősorban nyáron a térfelület aktív használatbavételét segítené.

A szakértők részletesen vizsgálták az egyes térfalak adottságait, lehetőségeit és – figyelembe véve a fejlesztői szándékokat is – az intenzitásnövelésre térfalanként differenciált javaslatot tettek (A vizsgálat külön kötetben lett dokumentálva). A stratégiai csoport egyetért azzal a szakértői véleménnyel, hogy a térfelület aktív használatbavételéhez a térfalak intenzitásának, magasságának növelése elengedhetetlen. Ennek megfelelően:

Az északi térfal jellemzően fszt+1-2 szintes beépítéssel beállt, jelentősebb fejlesztésre rövid-közép távon a Károlyi utca–Templom utca sarkán lévő két telek összevonásával van lehetőség. Az intenzitást és az építménymagasságot a nyugati térfalon illetve a Károlyi utcában tervezett és folyamatban lévő fejlesztésekkel szükséges összehangolni, ugyanakkor a saroktelek pozícióból következően a környezet tervezett beépítésénél kismértékben magasabb beépítés is szóba jöhet, ami a Templom utca megújuló léptékéhez igazodhatna. Távolabban, amennyiben erre fejlesztői szándék mutatkozik, felmerülhet a zeneiskola és az általános iskola közötti épület helyén új épület kialakításának lehetősége, vagy az általános iskola térre néző épületén emeletráépítés lehetősége.

A keleti térfalon (István út keleti térfala) jelenleg két fejleszthető foghíjtelek vár beépítésre, ahol, illeszkedve a nemrégiben felépült új igazgatási épülethez, nagyvárosias térfalak alakíthatók ki. Tekintettel arra, hogy ezek a telkek vegyes tulajdonban vannak, a fejlesztés megvalósíthatósága a befektetői szándékoktól is függ. A stratégiai csoport itt vegyes intézményi, szolgáltatói, irodai, kereskedelmi funkciójú épületek fejlesztését támogatná.

A nyugati térfal intenzitásának növelését a katolikus plébánia fejlesztési szándékai teszik már rövid-középtávon reálissá. Lásd ide „koncepcionális szinten...”. A stratégiai csoport, a plébánia fejlesztési szándékainak megvalósítása mellett a főter délnyugati sarkában nemrégiben felépült két új épületet tekinti – mind a funkció, mind pedig a beépítési intenzitás, az építménymagasság vonatkozásában – mértékadónak.

Konceptcionális szinten felmerült a plébániahivatal elköltözése az északnyugati térszögletből és javaslat is született az új Vásárcsarnok itt, a térfalba „besüllyesztett” elhelyezésére. Bár ez a mozzanat javítaná a térfal magassága, „funkciótöltete” és a tér viszonyát, a piac megszűnő, hagyományos körüljárhatósága és a téren megmaradó épületek „magárahagyása” városépítészeti nem javasolható, még akkor sem, ha Budapest jó példákat tud felmutatni sűrű, városias beépítésű városrészekben a térfalban elhelyezkedő vásárcsarnokokra.

Beépítési intenzitáshiány szempontjából legkritikusabb a déli térfal, ugyanakkor a térfalak közül itt a legaktívabb a kiskereskedelmi kínálat, aminek megőrzése, minőségi fejlesztése az átépítés során elsődleges követelmény. A térfal szinte teljes átépülésére az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és az önkormányzat nagyarányú tulajdonosi jelenléte ad lehetőséget. A területen elérhető illetve optimális intenzitással, építménymagassággal kapcsolatban még nem alakult ki végleges álláspont. Tekintettel az egyidejűleg nagy mennyiségben jelentkező fejlesztési lehetőségekre, a különböző szempontok alapos mérlegelésére van szükség.

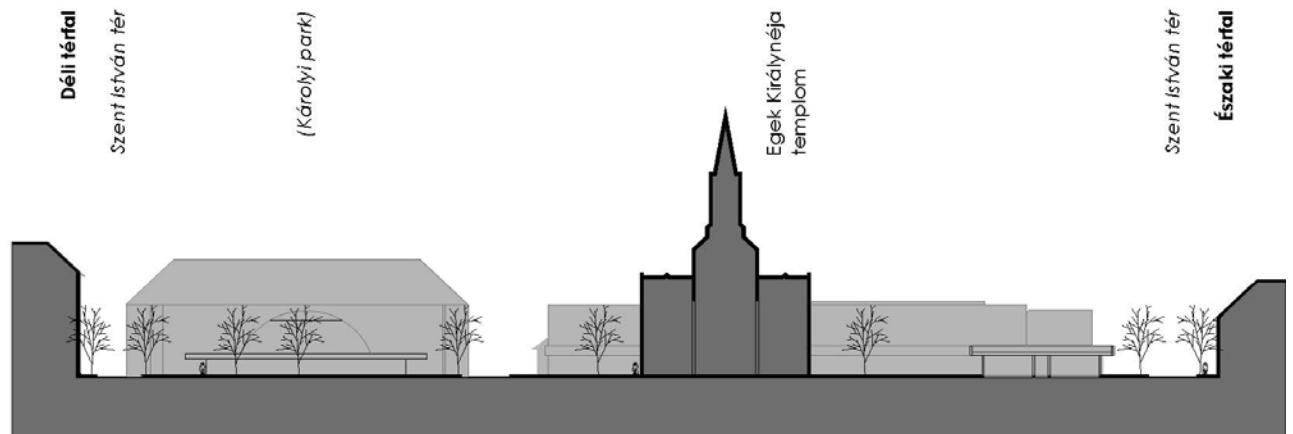
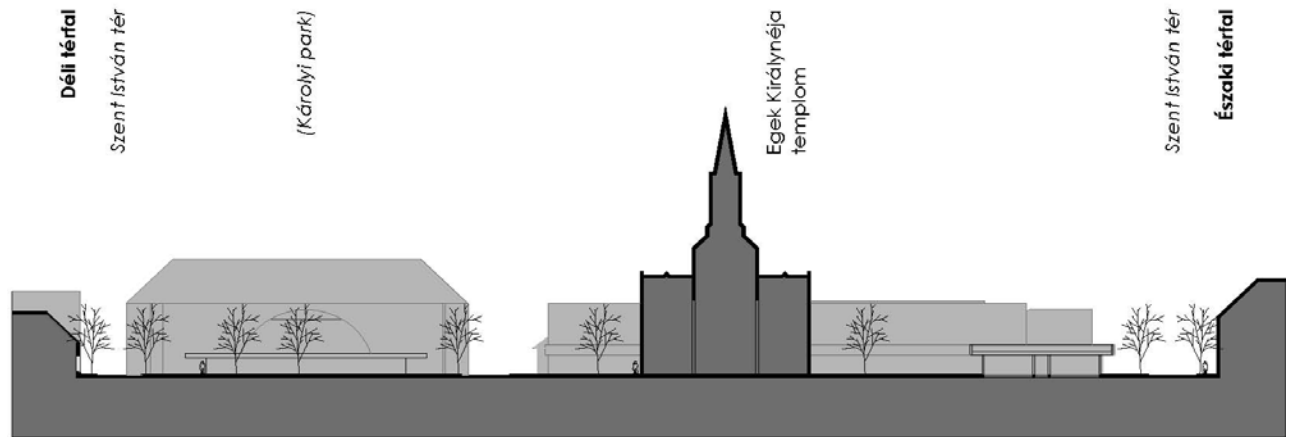


HRSZ	Cím		Telekterület (m <sup>2</sup> )	KSZT-ben meghatározott szintterületi mutató		KSZT alapján építhető szintterület (br.m <sup>2</sup> )	KSZT módosításban javasolt szintterületi mutató		KSZT módosítás alapjánpíthető szintterület ** (br.m <sup>2</sup> )	Szintterület-növekmény (m <sup>2</sup> )
	utcanév	hászám		szintterületi mutató	beépítési százalék (%)		szintterületi mutató	beépítési százalék (%)		
70 208			1 108	2,0	50	2 216				
70207	Templom utca	2.	1058	3,0	75	3 174				
70014	Templom utca	1.	1 078	3,0	75	3 234				
70013	Szent István tér	16.	1 065	2,0	50	2 130				
70012	Szent István tér	17.	1 065	2,0	50	2 130				
70011	Szent István tér	18.	1 065	2,0	50	2 130				
70019	Lőrinc utca	35-37.	4 355	2,0	50	8 710				
70010	Szent István tér	20.	1 084	2,0	50	2 168				
70009	Szent István tér	21.	1 109	2,0	50	2 218				
70008	Szent István tér	22.	1 057	2,25	60	2 378				
70007	Mády Lajos utca	2-2/A	1 064	3,0	75	3 192				
70004	Szent István tér	24.	1 202	3,0	75	3 606				
70005	István út	16.	1 232	3,0	75	3 696				
71826/f	István út	23-27.	1 872		0					
71816/4	István út	21.	1 352	3,0	75	4 056				
71816/9	István út	15.	1 039	3,0	75	3 117				
71815	Jókai utca	1/A	2 270	3,0	75	6 810				
70298	József Attila utca	60.	969	3,0	75	2 907				
70296	Szent István tér	2.	520	2,75	70	1 430	3,25	KSZT szerinti	1 690	260
70295	József Attila utca	56.	1 007	2,75	70	2 769				
70294	József Attila utca	54.	1 062	2,75	70	2 921	3,25	KSZT szerinti	3 452	531
70293	József Attila utca	52.	1 286	2,75	70	3 537	3,25	KSZT szerinti	4 180	643
70292	József Attila utca	50.	1 163	2,75	70	3 198	3,25	KSZT szerinti	3 780	582
70291	József Attila utca	48/B	567	2,75	70	1 559	3,25*	KSZT szerinti	3 185*	645
70289	Szent István tér	7/a, 7/b	413	2,75	70	1 136				
70288	Kemény Gusztáv utca	3.	1 195	3,0	75	3 585	3,50	KSZT szerinti	4 183	598
70286	Szent István tér	10.	1 450	3,0	75	4 350				
70285	József Attila utca	40.	973	2,25	60	2 189				
70279/3	Liszt Ferenc	27-29.	1 826	3,0	75	5 478				
70218	Liszt Ferenc	20.	2 356	3,0	75	7 068				
70217	Szent István tér	14.	2 053	3,0	75	6 159				
72186	Szent István tér	főtér	40 046	2,25	80	90 104				
70 001			3 002	K	K					
70003	István út	14.	2 018	K	K					

akcióterület közvetlenül kapcsolódó fejlesztései

\*: a minimális telekterület és telekszélesség kialakítása miatt összevont telkek

\*\*\*: a Szent István tér felől 15,0 m homlokzatmagassággal számolva



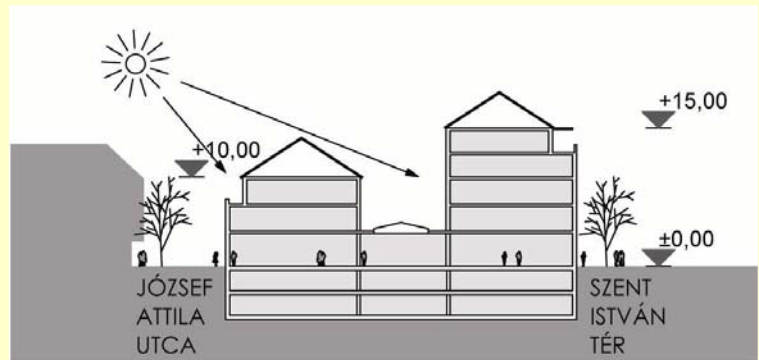




### A déli térfal intenzitásnövelésének lehetőségei

A városi szövet történelmi fejlődésének következtében a főteret délről egy keskeny tömb zárja le, melyet a térrel átellenben a keskeny József Attila utca határolja. A tömbben egyetlen, a harmincas években épült ház található, a tér keleti, István úti sarkán, ennek párkánymagassága kb. 15 méter, egy magasabb, kereskedelmi célra kialakított földszintből és három nagyobb belmagasságú lakószintből áll.

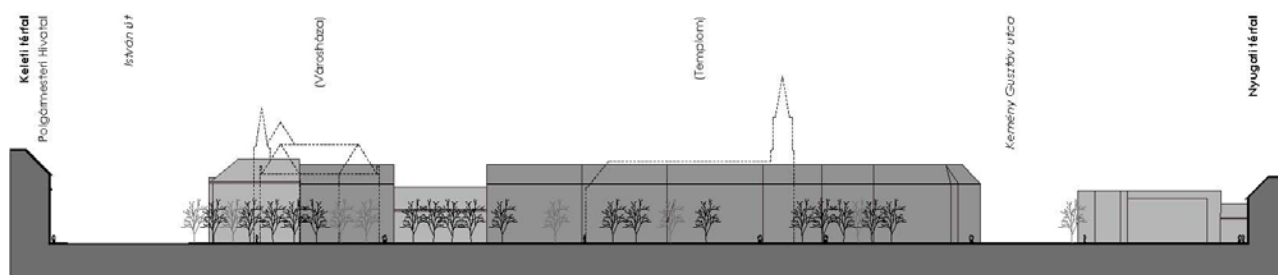
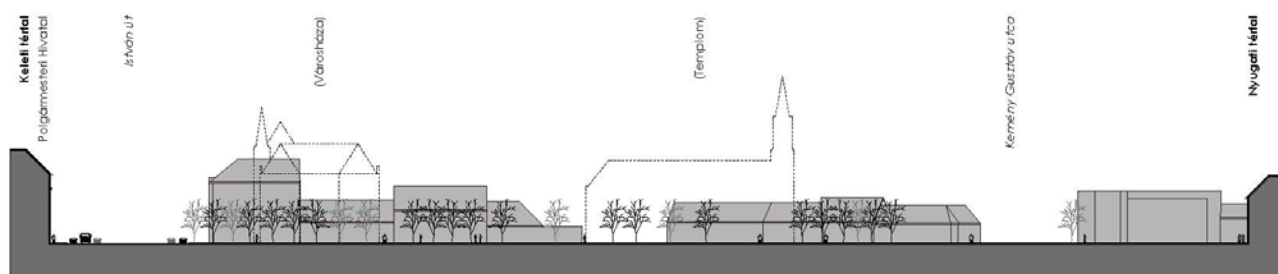
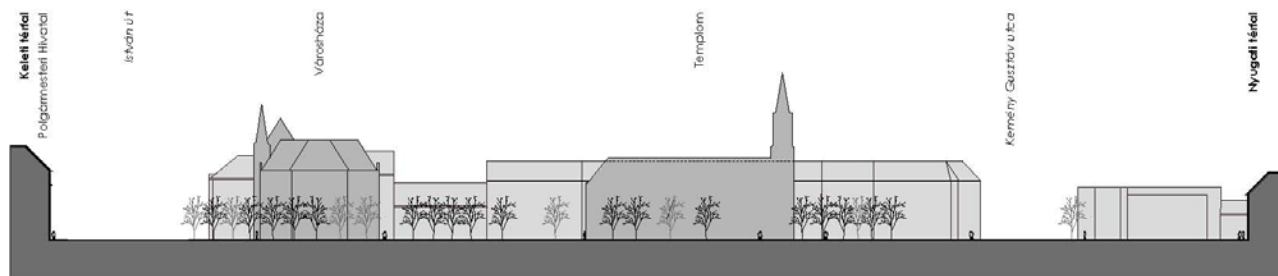
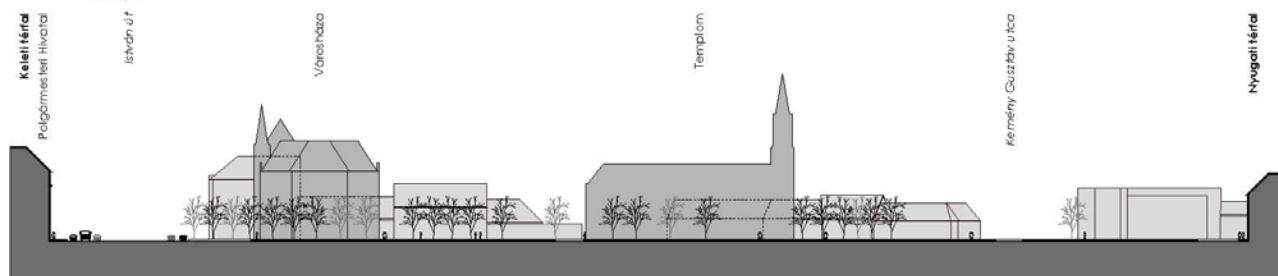
Szakértői álláspont szerint e magasság továbbvezetése a térfalon kedvező építészeti és funkcionális gazdagodást eredményezne a téren. A déli oldal komfortját növelné a megnyúló homlokzatok árnyékolóhatásának erősödése, mely elsősorban az egyre melegebb nyarakon a térfelület nagyobb részének aktív használatát segítené.



A József Attila utca felé ugyanakkor legfeljebb 9-10 méteres építménymagassággal alakítható ki kedvező légtérarány, így az átlagos intenzitásnövekedés a tömbben az adottságokból következően mérsékelt maradhat. Az intenzitásnövekedés kedvező mellékhatása, hogy a főterfejlesztésre fordítandó közpénzek nagyobb arányú megtérülését eredményezi.

Az intenzitásnövekedés legkritikusabb, legnehezebben kezelhető következménye a velejáró gépjárműforgalom-növekedés. Az aggodalmak természetesen nem alaptalanok, de a növekedés mértéke nem akkora, mint az első ránézésre látszik: például egy 1000 m<sup>2</sup> nagyságú telken, földszint+1 emelet beépítéssel, földszinten üzlethelyiséggel, jelenleg 6-10 lakás található (legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es lakások esetén) Ha jelenleg még nem is, ezek tulajdonosai hosszabb távon, tulajdonosváltás esetén, rendelkeznenek saját gépjárművel. Az intenzitás jelentős növelésével, a szakértők által javasolt építménymagasság esetén (fszt+4 szint), ugyanekkora telken elvileg 30-40 lakás alakítható ki, amit az építési jogszabályok előírásai alapján a telken belül kötelezően elhelyezendő gépjárműtároló-kapacitás kialakíthatósága korlátoz (ekkor telken, figyelembe véve, hogy a lakásokhoz tárolókat is kell építeni, 20-22-nél több gépjármű aligha helyezhető el).

A tér délnyugati sarkában felépült házak valamivel kisebb intenzitását mértékadónak tekintve is (fszt + 2 szint+tetőtér) 20-30 lakás építhető a korábbi 6-10 helyett. Tekintettel a gépjármű-elhelyezési kötelezettségre tehát mindkét esetben 20 körüli az építhető lakásszám. Ez a jelenlegihez képest legfeljebb 2-2,5 szörös gépjárműintenzitás-növekedést jelent. Ha azonban az épületben nem csak a földszinten, de az első emeleten is szolgáltatások, kereskedelem kap helyet, illetve, tekintettel a főter adottságaira, a további emeleteken csak nagyobb lakások építésre lehetne építési engedélyt kiadni (pl. 60-100 m<sup>2</sup>), ez a gépjármű-forgalomnövekedés mértékét és a parkolási igényeket tovább mérsékelné.



Mindebből megállapítható, hogy a déli térfal fejlesztésének mértékével kapcsolatos döntésben – az épületek funkcionális kialakításának megfelelő szabályozása mellett – az építészeti és funkciógazdagítást elősegítő ingatlanfejlesztési szempontok is prioritást élvezhetnek.

A déli térrész javasolt forgalom-mentesítése esetén a térfal fejlesztése rendkívüli lehetőségekhez jut, mind a földszintek és az első emeletek funkcionális gazdagítása, mind a felső szintek átmenő, nagyobb méretű lakásai számára biztosítható környezetminőség tekintetében. A lehetőségek e komplexitását indokolt mérszemenően kihasználni.





#### 4.5 A TÉR VÁROSSZERKEZETI ÉS KÖZLEKEDÉSI INTEGRÁCIÓJA TÁGABB KÖRNYEZETÉBE – AZ AKCIÓTERÜLET KÖZTERÜLETI FEJLESZTÉSE

A tér, és különösképpen a főter, mint a városszövet fontos és egyedi eleme nem létezhet önmagában, szervesen kell illeszkednie az őt definiáló szövetbe. Jól meghatározottnak, funkcionalitásának megfelelően feltártnak és használhatónak kell lennie. A tágabb környezetbe való illesztés két irányból történik: egyrészt a tér olyan alakításával, hogy az szervesen illeszkedjen a környező városszövetbe, másrészt a szűkebb vagy tágabb települési területek olyan átforgalmazásával, hogy azok térrel együtt jól működő rendszerre váljanak.

Ezt a téri, szellemi, fizikai, szociológiai, politikai egymásra-hatásokból álló érzékeny rendszert városi értelemben erősen meghatározza a kapcsolatrendszere, és ezen belül a közlekedési kapcsolatok, feltártság, feltárhatóság. A Szent István tér felé érkező gyalogosforgalom fő irányait a tömegközlekedési eszközök megállói, a környékbeli intenzív lakóterületek, illetve a parkolók jelölik ki.

A stratégiai csoport, a szakértői elemzés alapján főter városszöveti integrációjának legfontosabb, stratégiai jelentőségű elemeiként az alábbiakat határozta meg:

- a hagyományos újpesti kistvárosi szöveggel kapcsolatot tartó, történelmileg kialakult üzletutca, a Templom utca;
- az épülő Károlyi városközponttal való kapcsolatot biztosító új gyalogostengely;
- a lakóteleppel való kapcsolatok erősítése;
- a régi váci út nyomvonalának („ferde utcák”), mint történelmi nyomvonal mértéktartó hangsúlyozása;
- az Újpest-központ metróállomással illetve az Árpád úttal való hiányzó kapcsolat megteremtése.

A Templom utca vonatkozásában stratégiai csoport egy gyalogos utca kialakítására tett javaslatot. A szakértők mindazonáltal rámutattak, hogy az utca hagyományos kiskereskedelmi struktúráját a teljes körű gyalogosítás jelentősen átforgalmazná, ami nem tekinthető célnak. A gépjármű-megközelítés és parkolás megtartása mellett mindazonáltal alapvető fontosságú gyalogoskomfort javítása, a korábbi üzletutca jelleg helyreállítása, megerősítése, a fasor megújítása.

Az István út keleti oldalán lévő, nagy népességintenzitású lakóteleppel való kapcsolat erősítésében két utcának van kiemelkedő jelentősége: a Jókai utca és a Király utca. A Király utcának tízemeletes panelházak felé eső szakasza már most is sétálóutcaként működik, így ennek a gyalogostengelynek a Szt. István térig való meghosszabbítása, annak gyalogosrendszerébe való bekapcsolása a főtérré alakítás során szükséges és funkcionálisan indokolt. A szerkezeti jelentőségű gyalogoskapcsolat egy rövid utcaszakasz átalakításával létrejön, így kiépítése aránylag kis ráfordítással megoldható. A Jókai utca gyalogostengellyé fejlesztése mellett szól ugyanakkor az a tény, hogy ez az utca a tér potenciális fő gyalogostengelyének meghosszabbítása az István út túl oldalán, így gyalogosforgalmi szerepének városszerkezeti jelentősége talán még a Király utcánál is nagyobb. Feltételezhető ugyanakkor, hogy a déli térfal átépülése és a hozzá kapcsolódó útszakasz kiiktatása a gépjárműforgalomból a Petőfi utca gyalogosforgalmi szerepét is fel fogja értékelni, jelentős keresztirányú gyalogosforgalom alakul ki, akár van gyalogosátkelő, akár nincs.

Az István út két oldala közötti intenzívebb gyalogosforgalom fejlesztését ugyanakkor tovább motiválja a polgármesteri hivatal új épületének elhelyezkedése is, pont szemben a Városházával, a Petőfi és a Király utcák között körülbelül félúton. A két igazgatási épület közötti gyalogosforgalom, kijelölt gyalogosátkelő hiánya ellenére is igen intenzív. A két épület jelentős funkcionális vonzerejét, szabálytalan közlekedésre ösztönző erejét a Liszt Ferenc utca–Jókai utca nyomvonalában kialakuló erőteljes gyalogostengelyen épülő lámpás-zebrás gyalogosátkelő képes lenne ellensúlyozni. Megjegyzendő, hogy az István út Petőfi és Király utca közötti szakaszának keresztirányú közlekedése lámpaváltásának összehangolásával a Szent István tér teljes szélességében biztosítható lenne a biztonságos, intenzív gyalogoskapcsolat. Hosszabb távon az útszakasz eltérő burkolatkezelésével akár a térrel való erőteljes integráció is megteremthető, ehhez azonban a Főváros aktív közreműködésére van szükség, tekintettel arra, hogy az István utat a Főváros kezeli.





A bőrgyár helyén épülő lakóparkba – a Károlyi városközpontba – költözők a kertvárosi és a lakótelepi népességnél várhatóan dinamikusabb, mobilabb rétegek lesznek, akik számára a főter „csak” egy lesz a főváros és térsége által kínált számos „jó helyek” közül. Tekintettel arra, hogy jelentős potenciális vásárló-fogyasztó rétegről van szó, az őket is vonzó identitás megteremtése, erősítése a főtéren és a kapcsolódó utcákban működő kiskereskedőknek, vendéglátóknak, szolgáltatóknak is elemi érdeke. Ez az identitás a közterület-formálásban, a főter és a lakópark közötti vonzó gyalogoskapcsolatokban jelenhet meg elsődlegesen.

A Károlyi városközpont felőli gyalogos kapcsolat megteremtése szempontjából három utca jöhet szóba: a Károlyi István, a Liszt Ferenc és a József Attila utca. Mindháromban, de leginkább a Liszt Ferenc utcában megjelenik a környék egyik újkeletű jellegzetessége, az utcai homlokzatok földszintjén a garázkapuk, vagy lehajtók sora, ami sétálóutca, üzletutca kialakításánál kifejezetten hátrányt jelent. A Károlyi István utca jelenlegi, viszonylag szűk keresztmetszete (a buszforgalom mellett) nem teszi lehetővé kellően széles gyalogos felületek kialakítását. Ezt ellensúlyozza a szabályozás szerint visszahúzott építési vonal, ami az újabb épületeknél nagyobb utcaszélességet eredményez, és így – amennyiben ez az utca teljes hosszán kivitelezhető – elegendő teret biztosít a kényelmes/kellemes gyalogos- és kerékpáros-forgalomnak.

A Liszt Ferenc utca a Szt. István téren végighúzódó és a Jókai utcában folytatódó tengelye ideális, középponti helyen csatlakozik a volt bőrgyár, az épülő Károlyi Városközpont területéhez, de a már kialakultnak tekinthető térfalak, a garázssorok és az igen változó építészeti minőség miatt, nem alkalmasak arra, hogy elegáns sétálóutcat kísérjenek. A Károlyi István és a József Attila utcákban az épületek ilyen szempontból vagy kedvezőbb megjelenésűek, vagy bontásra, felújításra várnak, így kellően érzékeny szabályozással még biztosítható a gyalogostengely céljainak is megfelelő beépítés. A József Attila utca fasorai (amelyek öregedők ugyan) kellemes léptéket, jó térérzetet adnak egy kisvárosi sétálóutca kialakításához. Az utca nem csatlakozik közvetlenül a térhez, de a Kemény Gusztáv utca ferde megnyitását keresztül előnyös feltárás adódik.

Mint látható, egyik utca sem élvez egyértelmű prioritást a többivel szemben. Azt, hogy melyik utca tud kiemelkedni a többi közül gyalogosforgalmi szempontból, az egyes utcák karakterén túl a lakópark szerkezete és működése, de a főter megújulásának üteme is befolyásolni fogja.

A régi váci út nyomvonalát őrző Kemény Gusztáv utca és Mády Lajos utcák, történelmi, identitáserősítő szerepükön túl, a térre érkezés sajátos vizuális élményét nyújtják, illetve nyújthatnák a tér ennek megfelelő kialakítása és a városképileg zavaró épületek bontása esetén. A Mády Lajos utca, annak szűk keresztmetszete, és a szerkezetileg kevésbé fontos közúti kapcsolati szerepe miatt gyakorlatilag konfliktusmentesen gyalogosfelületté alakítható a keleti térrész megújulásával egyidejűleg. Ez hozzájárulna a református templom reprezentativitásának, ünnepélyességének erősítéséhez is. A Kemény Gusztáv utca jelentős szélessége ugyanakkor a rendezett parkolás megtartása mellett is lehetővé teszi a gyalogosdominancia erősítését, az utca gyalogosfelületeinek egységbe szervezését a megújuló főtérral, a megújuló déli térrészt gyakorlatilag kivezethetné az Árpád útig.

A Főter városközpont funkciójának, identitásának erősítését, a fő forgalmi tengelyről való „megtalálhatóságának” javítását szolgálja a stratégiai csoport által is támogatott szakértői javaslat egy újabb gyalogoskapcsolat kialakítására az Árpád út és a Szent István tér között, aminek megteremtésére a József Attila utca két oldalán lévő tömbök rövid-középtávon tervezett jelentős átépülése ad lehetőséget.

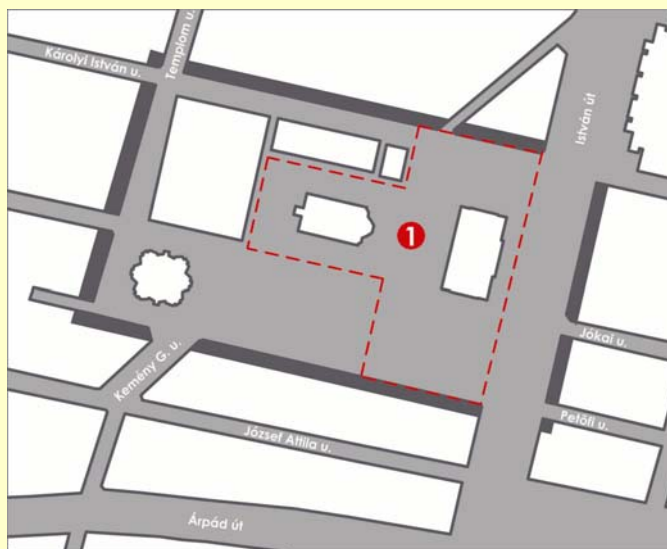


#### 4.6 AZ ÜTEMEZÉS ALTERNATÍVÁI

A térrehabilitáció több ütemben történő megvalósítását elsősorban a pénzügyi korlátok teszik szükségessé, ugyanakkor fontos motiváló tényező az egyes térrészek különböző adottságaiból következő eltérő mértékű „tehetetlenség”. Az egyidejű megvalósításra törekvéssel a könnyebben mozgó térrészek megújulása is lelassulna. A rugalmasabban alakítható térrészek megújulása ugyanakkor, éppen ellenkezőleg, a nehezebben mozgó területeken is várhatóan fokozni fogja a változtatás iránti társadalmi igényt. Az ütemek határai részben építéstechnológiai meghatározottságúak, részben a korábbi, illetve későbbi ütemekhez kötődő műtárgyak szabják meg határukat.

##### 1. ütemezési változat

A stratégiai csoport által elsődlegesen támogatott ütemezési javaslat szerint az 1. ütem a tér teljes keleti oldalát illetve a Városházát és a katolikus templomot egységbe foglaló térrészt érinti. Ez az a területnagyság, amellyel jó eséllyel pályázhat az önkormányzat európai uniós támogatásra.

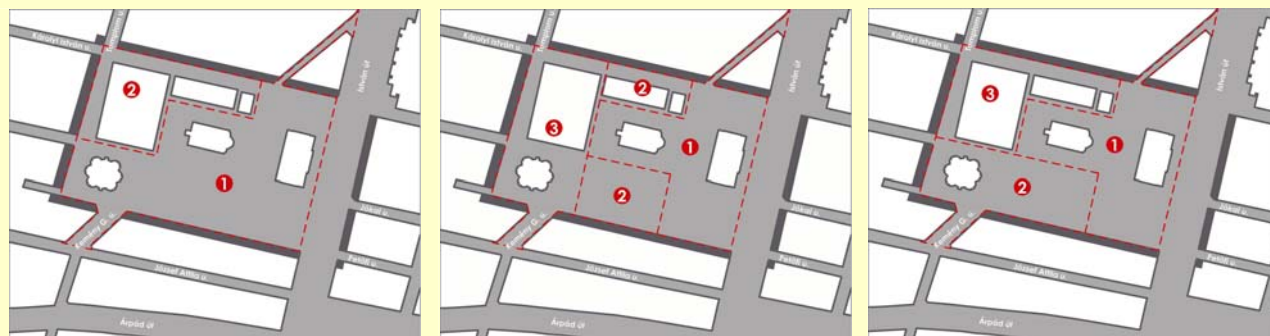


E változat szerint a 2. ütemben valósul meg a déli térrész, míg a Vásárcsarnok és a piac északi részének megújulása a 3. ütemben kerülne sorra, mikor a szerkezet műszaki avulása is ezt már mindenképpen indokoltá teszi.

Nyitott még a Virágpiac és közvetlen holdudvara megújulásának ütemezése, mivel „sarokpozíciójánál” fogva a 2. és a 3. ütemhez egyaránt racionálisan kapcsolható. A végleges döntést ebben a vonatkozásban a piacmegújítás programjának részletes kidolgozása fogja elősegíteni. Míg a Mády Lajos utcát az 1. ütem keretében, a Kemény Gusztáv utcát a Virágpiac térségével egyidejűleg indokolt felújítani.

##### További ütemezési változatok

A szakértői team több ütemezési változatot is kidolgozott, ezek akkor jöhetnek szóba, ha Újpest Önkormányzata már rövid-középtávon is lehetőséget lát mélygarázs építésére, illetve a piac rekonstrukciós munkálatainak megkezdésére, azon belül egyes, a tér valódi főtérré válását akadályozó épületrészek eltávolítására, és helyettük újjak építésére.





#### 4.7 MŰSZAKI, GAZDASÁGOSSÁGI, KÖRNYEZETVÉDELMI, ÉPÍTÉSZETI-ARCULATI KÖVETELMÉNYEK

Az újpesti Főtér rehabilitációjának célja a jelenleg kisvárosias városszövetbe ékelődő rendezetlen „maradéktérség” visszaváltoztatása a városrész életét és fizikai kereteit szervezni képes fókuszponttá, szervező energiává, valódi városi térré. A megújuló Főtérnek sétatérként, rendezvény- és piactérként egyaránt működni kell, az anyagválasztásnak eszerint kell megtörténnie. Figyelemreméltó építészeti örökség a tér már ritkaságszámba menő keramitburkolata, amely feltétlenül megőrzendő, illetve újrafelhasználható – természetesen a balesetvédelmi szempontok (csúszásveszély!) szem előtt tartásával. Az újrafelhasználást nem csak esztétikai szempontok indokolják, de gazdaságossági megfontolások és a hagyománytisztelet is. A gépjárműforgalommal érintett területeken azonban más, biztonságosabb burkolat alkalmazása javasolt. A gyalogos- és gépjárműforgalmi felületek keresztezésénél a tér jellegének megfelelően a gépjárműforgalmi felületek megszakításával indokolt gyalogosfelületek integritásának megőrzése, prioritásának hangsúlyozása és a gyalogosforgalom biztonsága érdekében is.

Az építési ütemek csatlakozási felületét úgy kell kiképezni, hogy a két ütem megvalósulása közötti átmeneti időszakban – annak időtartamától függetlenül – a közművek működőképessége, a jármű- és gyalogosforgalom folyamatossága és a térburkolat egységessége biztosítva legyen, valamint az újabb építési tevékenység ne érintse a korábbi ütemben már átalakult térfelületet és infrastruktúrát.

A térfelület architektúrájának típusa alapvetően síkarchitektúra, mely nélkülözi a plasztikus elemeket. A plaszticitást a téren megjelenő épületek képviselik, a kényszerűen megjelenő építészeti elemek esetében ezért törekedni kell az áttörtségre, a transzparenciára.

A mélygarázsokhoz kapcsolódó műtárgyakat (felvonók, lépcsők, szellőzők) lehetőség szerint a térfalhoz közel húzva, vagy a térfalba integráltan kell kiképezni.

A növényállomány felülvizsgálatánál figyelembe kell venni az egyedek várható élettartamát és ennek viszonyát a projekt várható befejezési idejéhez, és ennek alapján kell dönteni megtartásukról, megszüntetésükről, vagy áthelyezésükről. A környezettudatos építés jegyében vizsgálni kell a téren kitermelt építési anyagok lehető legnagyobb hányadának helyben történő újrafelhasználási lehetőségét.







## 5. MŰKÖDÉS, ÜZEMELTETÉS FEJLESZTÉSE, KAPCSOLÓDÓ BERUHÁZÁSOK

### 5.1 INTÉZKEDÉS TÍPUSÚ PROGRAMELEMEK ÉS KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSEK SZÜKSÉGESSÉGE

A fejlesztési szándékok feltérképezése során elsődlegesen beruházás jellegű fejlesztési célok fogalmazódtak meg, ugyanakkor már az első egyeztetések is felszínre hozták azokat a kihívásokat melyekre pusztán építéssel nem lehet adekvát választ adni. Ezek az alábbiak:

- a tér forgalomcsillapítása feltételeinek megteremtése, negatív hatásainak megelőzése;
- a gépjármű-tulajdonosok átszoktatása az újonnan kialakítandó parkolási rend illetve infrastruktúra használatára illetve az épületek alatt kötelezően megépült illetve épülő garázsok használatára a közterületek helyett (jelenleg számos, építési jogszabályi kötelezettség miatt megépített garázs üresen áll, nem vásárolták meg);
- a piac és a térfalak menti kiskereskedelmi áruszállítás és tárolás zavaró hatásának megszüntetése;
- a térrehabilitáció hatására kialakuló új Főtér-arculat és a kiskereskedelem közötti minőségi, kínálati összhang kialakítása;
- a tér kulturális, szabadidős vonzerejének növelése, az agóra szereptől elválaszthatatlan szabadter használati módok megjelenése, a térhez kötődő hagyományok kialakulása;
- köztér és a piac; köztér és egyház határos, puffer illetve közösen használt térfelületeivel kapcsolatos üzemeltetői fenntartói felelősségek tisztázása.

Az intézkedés típusú beavatkozások szükségességét a Közép-Magyarországi régió Operatív Programjának Akcióterve is hangsúlyozza: „nem támogatható olyan tevékenység, amely csak közösségi terek és köztulajdonban álló ingatlanok fizikai megújítását célozza, nem vonja be a helyi vállalkozásokat és nem tartalmaz kiegészítő-típusú (...) akciókat.” Kiegészítő típusú akciók többek között:

- településfejlesztési szervezet létrehozása a területen a fenntarthatóság érdekében,
- kis- és középvállalkozások által üzemeltetett üzletek, kereskedelmi egységek, valamint non-profit szervezetek támogatása a településfejlesztési akcióterületen a rehabilitációs tevékenység hatékonyságának növelése érdekében.

Kapcsolódó beruházások (lásd 2. fejezet) körébe tartoznak azok a fejlesztések, melyek a főtér-rehabilitációhoz szorosan kapcsolódnak, annak eredményességét, társadalmi-gazdasági pozitív hatásait nagymértékben javítják, de esetleges késlekedésük a Főtér-program egészében komoly kárt nem okoznak. A térrehabilitációval egy időben történő megvalósulásuk ugyanakkor jelentősen javítja a program hatékonyságát és a pályázati forrásokhoz való hozzájutás esélyét. A támogatásból ezek a beruházások is támogathatók (Közép-Magyarországi Régió Operatív Program Akcióterve által támogatott tevékenységek a kerületi alközpontok fejlesztése keretében többek között: épületek (helyiségek) felújítása társadalmi tevékenységek kiszolgálására, közösségi, oktatási, nevelési és kulturális célú épületek átalakítása, bővítése, történelmi és kulturális örökséget jelentő épületek és műemlékek megőrzése és fejlesztése, a településkép javítása az utcai homlokzatok felújítása révén).

Kapcsolódó, de nem támogatásból megvalósuló fejlesztés a térfalak telkeinek fejlesztése.

### 5.2 A FŐTÉR MŰKÖDÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI FELTÉTELEINEK FEJLESZTÉSE

#### 5.21 A forgalmi rend, a parkolás és a szállítás-rakodás szabályozása

A forgalmi rend átalakítása, a parkolási rend és a szállítás, tárolás, rakodás szabályozása a tér megújításának elengedhetetlen feltétele. Ezen intézkedések megalapozását fogja többek között szolgálni Újpest Közlekedési Rendszerfejlesztési Terve, melynek tervezése a Főtér-program előkészítésével párhuzamosan indul. Az áruszállítás szabályozása részben a forgalmi rend átalakításához kapcsolódik, részben pedig időbeli korlátozást jelent (pl. hétköznap reggel 7- és 10 óra között).



### 5.22 Egységes közterület-menedzsment

Az István tér megújításának koncepciójában fő cél, hogy helyreálljon az egykori, klasszikus főtér funkció (városháza, templom, piac, kocsmák, boltok, korzó jelleg, közéleti fórum, stb.). Az ezt megvalósító programnak alkalmazkodnia kell a mai körülményekhez. A koncepció és program épít az újpesti lokálpatriotizmusra, a metró-, a busz és a villamosvonalak utazóközönségére. Utóbbi vonatkozásában a fejlesztés egyik fő célja, hogy részben megfogja az óriási forgalommal együtt járó jelentős vásárlóerőt is, ami egyben lehetőséget biztosít a fejlesztések fenntartható pénzügyi fedezetére (megtérülés, fenntartás, fejlesztés). A főtér (agóra) funkció és a vásárlóerő lekötés tehát harmonizálható egymással.

A megvalósulás szervezeti feltétele, hogy egységes közterület-menedzsment jöjjön létre. A városi főtér (agóra) gondolat rehabilitációja az István tér egységes szemléletű megújításának megvalósításával történik. A megújuló főtér működtetéséhez, az agóra funkció minőségi fenntartásához egységes közterület-menedzsment felállítása szükséges. A menedzsmentet a tér megújításával párhuzamosan célszerű megszervezni, kialakítva az érdekeltségi rendszert, mely a fenntarthatóságot biztosítja. A szervezet létrejöhet és működhet mind közösségi (pl. Újpesti Vagyonkezelő Zrt.), mind magán eredetű forrásokból, akár együttesen, vegyes gazdasági társaság formájában.

Az érdekeltségi rendszer javasolt alapelemei:

- Az önkormányzat beavatkozási lehetőségének biztosítása bármely tulajdoni forma esetén;
- A főtéren keletkező bevételek növelésében érdekelt legyen a szervezet;
- A bevételek meghatározott hányadának visszaforgatása a főtér fenntartásába, fejlesztésébe;
- Folyamatos monitoring a főtér funkció minőségének ellenőrzése, a látogatók megelégedettségének fenntartása érdekében;
- A főtér hírnevének, vonzerejének növelése, beruházók vonzása, az üzletek bérbevétele iránti kereslet növelése, általában: funkciógazdagítás.

Indikátorok: területfelértékelődés, bérleti díjak, ingatlanárak emelkedése, termék- és szolgáltatás kínálat bővülése, látogatók számának növekedése, stb.

### 5.23 Kiskereskedelem-fejlesztési program

A klasszikus főtér funkció éltetésének talán legfontosabb tényezője a kiskereskedelem, a kisboltos szolgáltatások, illetőleg a vendéglátás létezése és megtartása. Ezek létrehozása, fenntartása érdekében szükségessé válhat elkülönített pénzalap létesítése, mely támogatná a főtér e funkciókhoz illő millió megteremtését, valamint közös (önkormányzat által vezérelt) marketingstratégia kidolgozását és vállalkozás típusok (funkciók, tevékenységek) kedvezményezett listájának kidolgozását.

A program fő célkitűzése, hogy a főtér tartalmi és formai megjelenése (burkolatok, utcabútorok, díszítések, portálok, színhasználat, stb.) egységes elvű legyen, ami nem azonosságot jelent. Az egységesség fenntartásához szükségessé válik annak egységes elvű finanszírozási hátterének kialakítása, amely elv kidolgozása későbbi feladat (árbevétel, üzlet négyzetméter, forgalom, stb. arányában). A feltételek elfogadását szerződésben kell rögzíteni, egy adott üzlet működtetése kapcsán.

### 5.24 Újpesti agóra-program

Az újpesti agóra program megvalósulásában kulcselem, hogy a főtér üzleteinek, szolgáltatásainak kínálata alternatíva legyen a plázákkal szemben, hiszen korunkban a bevásárlóközpontok átvettek – igaz, torz módon – egyfajta közösségi, találkozóhely funkciót, ami azonban egyoldalúan a fogyasztásra alapozott. Az alternatíva reálissá válik a gyalogos övezetek kiterjesztésével, a tömbbelső feltárással, a passzázs nyitással, ami gyakorlatilag a szabad téri és a fedett mall-ok szimbiózisát jelenti. Ezzel egyedi, helyspecifikus atmoszférát, és funkcionálisan is gazdagabb kínálatot nyújtva, mint a városszéli bevásárló- és szabadidő központok. Az alternatíva előnye, hogy a vásárlási és szolgáltatási kínálatnyújtás helyi közéleti funkcióval párosul, közigazgatási tevékenységgel megerősítve, tradicionális környezetben. Ezzel klasszikus értelemben is agorává válik az István tér. Kiváló példák erre a nyugat-európai és kanadai városok ún. főtér-főutca programjai, mely „mozgalom” korszerű válasz a „plázásodás” tendenciájával szemben.



Az agóra-program másik kulcseleme az események, rendezvények, kulturális kínálat, a térhez kötődő régi-új hagyományok megjelenésének tudatos stratégiai szintű tervezése: többnapos városrész szintű fesztiválok, évente visszatérő programok, fővárosi és országos programokhoz történő csatlakozás (ünnepi könyvhét, Tér-film, fővárosi zeneiskolák találkozója stb). Az agóra program induló elemeként egy olyan tájékoztatóközpont létrehozására lenne szükség, ahol a lakosság folyamatosan tájékozódhat a Főtérfejlesztés aktuális kérdéseiről, véleményét eljuttathatja a döntéshozókhoz. A tájékoztatóközpont jellegétől függően belső vagy szabad térben viták, egyeztetések szervezésével a Szent István teret már a projekt indulásának pillanatától élő városi fórummá lehet változtatni.





## 6. A TERVEZETT I. ÜTEM KONCEPCIÓJA

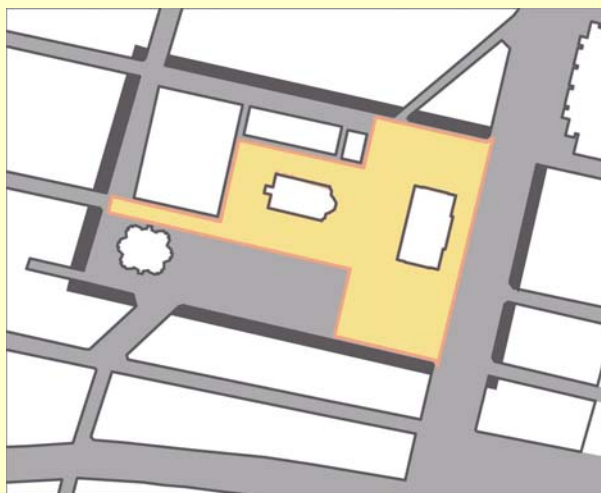
### 6.1 A LEHATÁROLÁS ÉS INDOKLÁSA

Az egyeztetési folyamatban felmerült szempontok szerint az ésszerű és gazdaságos továbbépítés és a jelentős hatású, de elviselhető költségű I. ütem lehatárolása volt a stratégiai csoport elvárása úgy, hogy a ma még előre nem látható finanszírozási – támogatási körülmények kedvező alakulása esetén értelmes döntésekkel lehessen a projektet finomítani.

#### 1. ütem

Az újpesti Szent István tér térépítészeti kialakításának koncepció-egyeztetése során a stratégiai csoport meghatározta Főtér-projekt megvalósításának általa legkedvezőbbnek ítélt időbeli tagolását.

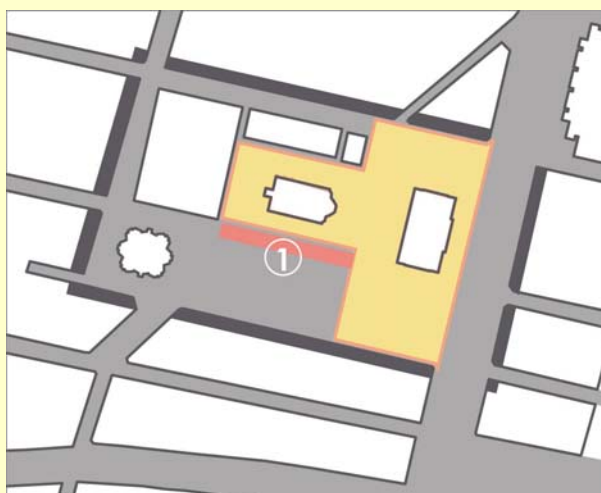
Az 1. ütem a Károlyi István utca keleti torkolatának, a Városháza előtti István úti útszakasz, a Károlyi István tér parkosított része, a Városháza és a templom közötti Trombita-tér, valamint a templom előtti és melletti jelenleg parkosított területeknek a piac épületeinek határoló faláig nyúló része megújítását tartalmazza.



Az első ütemű téralakításon belül határozni kell a burkolt és parkosított térfelületekről, a megtartandó növényállományról, a Városháza előtti útszakasz többfunkciós kialakításáról, a felszíni parkolás sorsáról, és a területen jelenleg elhelyezett képzőművészeti alkotások megtartásáról, illetve áthelyezéséről. Az 1. ütem tartalmának és lehatárolásának pontos meghatározása a későbbi ütem(ek)ben a téren elhelyezésre kerülő építmények és térépítészeti elemekkel való csatlakozás miatt kritikus fontosságú. Az alábbiakban a 1. építési ütem tartalma és lehatárolása által felvetett egyes ütemezési problémák megoldását célzó komplex szemléletű (építészet, kertészet, közlekedés, közmű) döntési háttér felvázolása történik meg.

#### **01 sz. lehatárolási konfliktuspont: A templom déli homlokzata előtt húzódó ütemezési határvonal megállapítása**

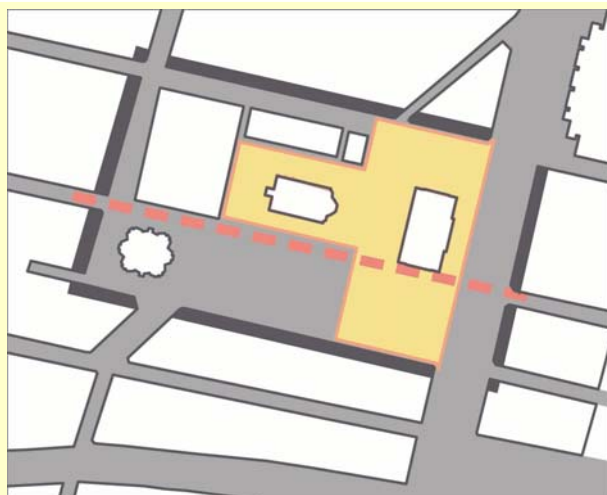
A templom déli homlokzata előtt halad el a Liszt Ferenc utca-Jókai utca vonalában a teret átmetsző tengely, melynek vonalában egy hangsúlyos gyalogossétány kiépítésének támogatottsága az egyeztetések során egyértelművé vált.





A részterületen kétféle ütemezési határvonalat vizsgáltunk:

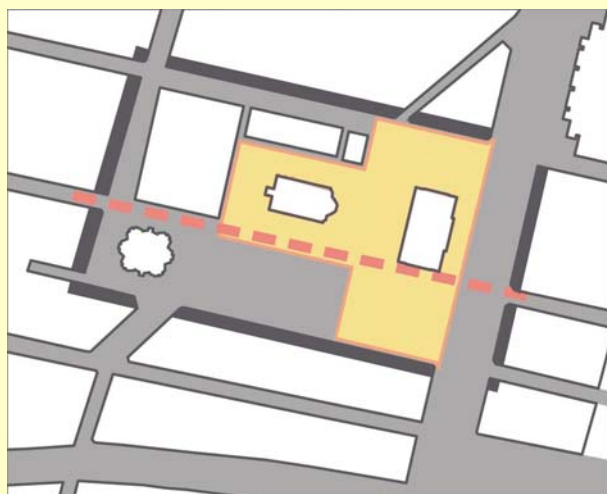
a) Amennyiben az építési ütem lehatárolása közelebb „csúszik” a templom homlokzatához, a rendezésből az 1. ütemben kimaradó térrészen a későbbi ütem(ek)ben nagyobb tervezési szabadság nyílik, a déli térrész, szükség esetén a mélygarázs helye szabadabban, esetleges visszabontások nélkül határozható meg. Ugyancsak konfliktusmentessé válik a jelenleg itt működő ún. „keramitos parkoló” további működtetése, melynek északi szegélyező útfelületét az 1. ütem során nem kell elbontani.



A jelenleg parkosított templomkert és a parkolóhoz tartozó út határvonala az építési ütemek közötti természetes határvonalként kínálja magát.

Az ütemezési határ visszahúzása esetén a nyílt, burkolt térfelületre eső gyalogostengely egy későbbi ütemben teljes egészében egy időben építhető meg, amely az egységes kialakítás számára kedvezőbb feltételt kínál.

b) A „takarékos” megoldás alternatívája az ütemhatár dél felé való „kihúzása”, olyannyira, hogy a jövőbeni gyalogostengelyt teljes mértékben fedje, ahhoz a további ütem(ek)ben már ne kelljen hozzányúlni. E megoldással a templom körüli térrész egységesen, a Károlyi István parkkal együtt kialakítható. A „keramitos parkoló” működése nehezül, de nem lehetetlenül el, mivel az déli irányból, körüljárás nélkül is kiszolgálható.



A hosszabb távon építendő mélygarázs számára rendelkezésre álló terület csökken, vagy alternatívaként a kialakított gyalogostengelyhez újra hozzá kell nyúlni, de a közlekedési vizsgálatok igazolhatják egy kisebb kapacitású mélyparkoló létjogosultságát is, mely a szűkített területen is elhelyezhető.

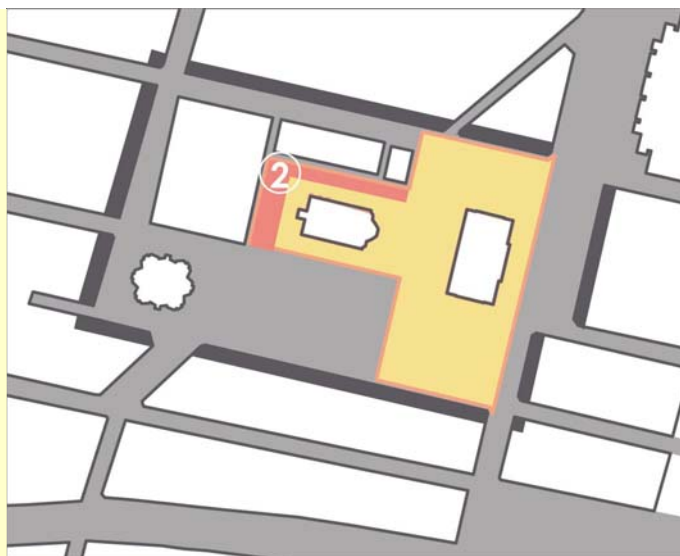
A fenti alternatívákat mérlegelve a stratégiai csoport a b) változat mellett döntött. A tengely kiépítése az 1. ütemben deklarálja a tér későbbi ütemekre tervezett elemeinek megvalósítási szándékát, generálja a környezetének felértékelődését. Az ütemezési határvonal tehát a keramitos parkoló határvonala.





## 02. sz. lehatárolási konfliktuspont: A 1. építési ütem kapcsolódása a piac területéhez

A piac területével közvetlenül érintkező térrész kialakítása során a piac kiszolgálására és a templomkert „elszegésére” kell különös figyelmet fordítani. A piac körül a jelenlegi térburkolat meghagyása erős érdeke, egy későbbi ütemeket és esetleg átépülő vásárcsarnokot feltételező térburkolat valószínűleg erős funkcionális kontrasztba kerülne a csarnok árufeltöltésének napi gyakorlatával.



Az ütemezési határ elhúzása a piac épületeitől ugyanakkor az István tér belsejébe nyomuló, ezáltal erős mondanivalóval bíró rehabilitációs törekvést tompítaná le egy egyszerű templomkerti zöldfelületi rekonstrukcióra, melyben kevésbé tükröződik a tér megújításának több ütemre széthúzódó szándéka.

Döntés született arról, hogy az 1. ütemben megépülő új térburkolat ne érje el a piac épületeit, kihagyva a szükséges szélességű pufferzónát, de ennek a térrendezésnek túl kell lépnie a jelenlegi szegélyek által megszabott téri renden és a csarnok körül egy új, feszesen méretezett átmeneti kiszolgálózónát kell létrehozni.

### 6.2 AZ I. ÜTEMBEN MEGVALÓSULÓ TÉRRÉSZ SZABADTÉR-ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓJA

A Szent István térre javasolt funkcionális átalakítást funkcióképek tárgyalják, amelyek a tér két ütemben történő átépítését feltételezik. A tér későbbi kialakításának, arculatának egységes kezelése kiemelt követelmény. Az ütemhatárok meghatározásának, esetleges módosításának biztosítania kell a téren meglévő forgalmi rendszer folyamatos működését illetve kiváltását.

Az I. ütemben kialakított koncepció a vizsgálatban meghatározott tértagolásnak megfelelően négy részt foglal magában:

- A Városháza és a Református templom közötti térrész
- A park belső magja: templomkert és Trombita - kert
- A Városháza István út felőli előtere
- Károlyi-szobor környezete

Az I. ütem határa az északi és a déli oldalon egyaránt a térfalakig terjed, magába foglalva a templom teret a vásárcsarnok déli homlokzatának vonaláig, ill. a piac épületekig.

Az I. ütem határa az északi és a déli oldalon egyaránt a térfalakig terjed, magába foglalva a templom teret a keramitos parkolóig, ill. a piac épületekig.

Az I. ütem koncepciója a Megbízó és a főtér funkciók igényei szerint alakultak.

#### **A forgalmi rend alakítása**

Az I. ütemhez kapcsoló átalakítás a téren megjelenő forgalom részleges kizárásával megszünteti az I. ütem egyes területrészeinek jelenlegi szigetzerű működését.

A tér északi oldalán kialakítandó a kétirányú közlekedés, és a déli oldalon bevezetendő korlátozott forgalmú István út felőli szakasz biztosítja a térre való szükséges behajtást, miközben a forgalom visszaszorításában jelentős előrelépést garantál.



FÁSÍTOTT KÖZTÉR

ÖNKORMÁNYZATI

KÜLSŐ REPREZENTÁCIÓS TÉR

ÖNKORMÁNYZATI BELSŐ REPREZENTÁCIÓS TÉR

VÍZARCHITEKTÚRA

VÁSÁRCSARNOK ÉPÜLETE

KÖZKERT

TEMPLOMKERT

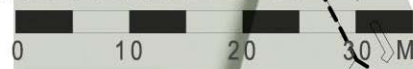
SÉTÁNY

KÁROLYI - SZOBOR KERT

KIEMELT PONT

KÁROLYI - SZOBOR

I. ÜTEM







### 6.21 A Városháza és a Református templom közötti térrész

A Városháza és a Református templom közötti térrészen, a jelenlegi felszíni parkoló területének átépítésével a templom és a városháza között kell kialakítani azt nagyrészt burkolt felületű teret ami a templom előtere, rendezvénytér, a városháza oldaltere, ahonnan a rathauskeller is megközelíthető. A Városháza mellett kialakított fásított köztér díszburkolata a téren megjelenő többi díszburkolattal megegyező, kiemelt anyagminőségű térrész, amely jelzi a térre érkező, ill. a mellette elhaladók számára, a Szent István tér kiemelt szerepét.

A Károlyi István utca torkolatának István úti csatlakozása kétirányú forgalomnak megfelelően alakítandó át. A térfal és így a református templom előtt kiszélesítésre kerül a járda. A Városháza oldalára „átkötő” magasabb szintű burkolat biztosítja a templom előtt gyülekezők számára a megfelelő helyszükségletet, méltó környezetbe emelve az épületet. A templom folyó felújításával össze kell hangolni a Mády Lajos utcasarki virágboltos épület átalakításának, felújításának programját.

A programozás során tovább vizsgálandó, hogy milyen feltételekkel lehet a tér István úthoz közel eső részén munkaidőben szabályozottan, korlátozott számú parkolást lehetővé tenni a városháza dolgozói illetve VIP vendégei számára, ez a díszburkolat max. 25%-ra terjedhet ki. A térrész alatt annak méretei és I. ütemben történő megvalósulása miatt nem létesül mélyparkoló.

### 6.22 A Városháza István út felőli előtere

A Városháza István út felőli előtere jelenlegi szerepét megtartva a városházi vezetők, gépjárművel érkező kiemelt vendégek, és taxik számára biztosítani kell rövid idejű várakozási lehetőséget. A Városháza előtt meglévő fák megtartása, illetve az állomány kiegészítése javasolt.

A részletesebb, a programszakaszban kidolgozandó tervek alapján célszerű meghatározni az István tér és az István út telkeinek határvonalát.

Ezen a térrészen meg kell találni egy új gyalogos kapcsolatot beillesztését a Városháza régi és új épületei között.

### 6.23 A park belső magja: templomkert és Trombita tér

A park belső magjának nevezett térrész két egységből épül föl. Egyrészt a katolikus templom környezetére, másrészt a Városháza nyugati homlokzata előtti belső díszterre tagolódik a főter legérzékenyebb térsége. E két térrész funkciói jelentősen eltérnek.

A katolikus templomot három oldalán zöldfelület határolja. A templom előtt tervezendő díszter biztosítja az egyházi rendezvények számára szükséges magas burkolatminőségű előteret, kiemelve a főbejáratot. A Károlyi István utca menti hosszanti piac épület és a templom között a gépjárműforgalom megszűnik, de a templom és a nagycsarnok között kialakuló zsákutcába be lehet hajtani. A templom körüli többszintes zöldfelületben a déli oldali bejárat kissé kiemelésre kerül, mert a tér végleges kiépítésében nagyobb súlyt kap ez a melléktengely. Ennek keleti oldalán kell helyet biztosítani az első ütemben felállítandó szobor számára. Lényeges, szempont a templom körüli felújítandó zöldfelületben a szobor sétány elhelyezését biztosító kompozíció érvényesítése. A keramitos felől a majdani gyalogos tengely nem épül ki az első ütemben, hogy a mélyparkoló távlati kiépítése optimális méretben valósulhasson meg.

A Városháza nyugati oldali reprezentációs tere a Trombita tér kiemelt anyagminőségű, a Főtéren megjelenő díszburkolatok anyagminőségével megegyező. A téren két vízmedence került elhelyezésre, amelyek mozgó vízarchitektúrával és esti díszvilágítással a tér egyik attrakcióját teremtik meg. Ezen a térrészen a városháza nyitott udvara, ha tetszik kertje alakítandó ki. A tér jól felszerelt és bútorozott kényelmes pihenő térként tervezendő – padok, ivókút, szemetesek, lámpák, stb.

A tér teljes kiépítése esetében a Szent István téren a templomtól és a Városházától délre átmenő sétány a Liszt Ferenc utcától a Jókai utcáig terjedően tagolja a főteret. A tér lineáris jellegéből adódó, közlekedő és pihenősáv, a pihenő részeken kiskockakő burkolattal, ill. zöldfelületekkel megszakítva. A sétány kapcsolatot teremt a tér keleti és nyugati részével, biztosítva a Városháza tér, a katolikus templom és a piac déli oldalról történő megközelítését. A tér gyalogos felületei egyöntetű, homogén világos térkő burkolatúak. A díszburkolatok három színű terméskő felületet jelölnek.



### 6.24 Károlyi-szobor környezete

A Károlyi – szobor környezetének, park jellegét, zárványszerű elszigetelődését díszburkolat váltja fel, az értékes faállomány megtartása mellett. A tér az északi, Városháza és református templom közötti részén kialakult raszterrendjével azonos. A Károlyi – szobor a jelenlegi helyén marad. A Szent István tér északi és déli részén megjelenő díszburkolatban szórtan zöld szigetek jelennek meg, amelyek mellett védetten, padok elhelyezésével, kis pihenő, várakozó szigetek alakulnak ki.

A térkonceptió egészére jellemző 6x6 méteres, ill. annak osztásából származó méretrendű raszterrendszer kiterjesztése a többi ütemre, a tér egységes arculati megjelenése szempontjából elengedhetetlen. A Szent István téren megjelenő arculati elemek, térberendezési tárgyak, burkolatok alkalmazása szükséges. A magas fénypontú világítótestek esetében azok egységes, egy időben történő lecserélése javasolt.

## 6.3 AZ I. ÜTEMHEZ KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSEK

### 6.31 Kapcsolódó beruházások

Kapcsolódó beruházások közül azon fejlesztések indítása indokolt, melyek az I. ütem által érintett akcióterülethez közvetlenül kapcsolódnak. Ide tartozik:

- Szent István tér 2. és 4. és Jókai utca 1/a (orvosi rendelő telke), Petőfi utca-István út-József Attila utca által határolt tömb fejlesztése, fejlesztési szándék esetén Szent István tér 24 (egyházi tulajdon) fejlesztése;
- Rathauskeller megvalósítása;
- Üres telken ideiglenes parkoló kialakítása

Mérlegelendő az ideiglenes árusítóbódék elbontására tett szakértői javaslat, mely a Liszt Ferenc utcai tengely átvezetéséhez a mainál kedvezőbb feltételeket teremtené.

### 6.32 Az I. ütemben megvalósítandó, működési, üzemeltetési feltételek fejlesztése

A beruházást kiegészítő javasolt fejlesztések (lásd az 5. fejezetben) megvalósítása, esetleg átmeneti intézkedések alkalmazásával, már az I. ütemben indokolt.

- A megújult és megmaradó térfelületek együttélése már az I. ütem megvalósulásának pillanatától igényli az üzemeltetési-fenntartási felelősségek egyértelműségét.
- A kiskereskedelem fejlesztése hosszabb, sokszereplős folyamat, mely az I. ütemhez kapcsolat kisebb mintaprojektek útján nyerheti el végleges formáját.
- A forgalmi rend átalakítását több ütemben kell végrehajtani, bizonyos változások már az I. ütemben megvalósítandók.
- Az agóra program beindítása jelentősen növelheti a II. ütem társadalmi támogatottságát, maga a megújult tér válhat – az agóraprogram részeként – a II. ütem megvalósítását megelőző nyilvánossági munka fő színterévé (társadalmi rendezvények).

### 6.33 A II. ütem előkészítése

A program folytonossága, dinamikája fenntartásának egyik legjobb garanciája, ha a II. ütem előkészítése az I. ütem részét képezi. A II. ütem előkészítésének beépítése az I. ütembe jó eséllyel azt is lehetővé teszi, hogy a II. ütem elkészítésének költségeire is uniós forrásokat lehessen elnyerni.



**6.4 A ELŐKÉSZÍTÉS INTÉZKEDÉSI TERVE**

Az I. ütem megvalósításához Újpest Önkormányzata Európai Uniós források igénybevételét tervezi. A pályázathoz kapcsolódó ütemezési kritériumok lényegében meghatározzák a projekt-előkészítés ütemét. Ennek megfelelően – előzetes tájékoztatásként – az alábbi intézkedéssorozat javasolt (a mérföldkő):

<b>INTÉZKEDÉSEK ÉS JAVASOLT SORRENDJÜK</b>	<b>MÉRFÖLDKŐ</b>
Főtér-rehabilitáció Városépítészeti Konceptió készítésének lezárása	képviselőtestületi jóváhagyás
Kerületfejlesztési Konceptió készítésének befejezése	1. nyilvánosságmunka
	2. képviselőtestületi jóváhagyás
Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) elkészítése	1. nyilvánosságmunka
	2. potenciális civil és piaci partnerek együttműködési szándéknyilatkozata
	3. képviselőtestületi jóváhagyás
Tervezési közbeszerzési folyamat lebonyolítása	Tervezési szerződés megkötése
Elvi engedélyezési terv elkészítése	Elvi építési engedély
Főtér-rehabilitáció Előzetes Akcióterületi Terv elkészítése és képviselőtestületi jóváhagyása	1. akcióterületi fejlesztésben megvalósuló projektekhez szükséges partnerségi szándéknyilatkozatok/szerződések
	2. képviselőtestületi jóváhagyás
IVS/azon belül Akcióterületi rehabilitáció/azon belül ROP projekt lebonyolítás szervezeti-intézményi hátterének megteremtése	Szerződéskötés a lebonyolító szervezettel
Akcióterületi rehabilitáció pénzügyi feltételeinek megteremtése	Szükséges önrész beépítése a következő költségvetésbe, finanszírozáshoz szükséges hitelintézeti szándéknyilatkozat
Projekt-adatlap elkészítése, egyéb a pályázathoz szükséges adminisztrációs tevékenységek szükséges	<b>Első forduló pályázati dokumentumok összeállítása és benyújtása</b>
Engedélyezési terv*, tenderterv, végleges akcióterületi terv, finanszírozási terv készítése	A pályázati kiírásban meghatározásra kerülő műszaki tervdokumentáció illetve hatósági engedélyk rendelkezésre állása
	partnerekkel megállapodás, előfinanszírozással összefüggő hitelintézeti megállapodások
	II. forduló pályázati dokumentum rendelkezésre állása
	<b>Második forduló pályázati dokumentumok összeállítása és benyújtása</b>
	<b>Támogatási szerződés megkötése</b>
<b>II. ütem előkészítése</b>	-

\* Megj: Nem eldöntött még, hogy engedélyezési terveknek vagy engedélyes terveknek kell rendelkezésre állni a támogatási szerződés megkötésekor. Az utóbbi esetben a támogatási szerződés megkötése várhatóan kitolódik 2008. III-IV negyedévére.

Az I. forduló elbírálása csúszni fog, ami a november 30. utáni időszakban további csúszást eredményez.



Elengedhetetlen ugyanakkor egyidejűleg II. ütem előkészítésének megkezdése, a következő indokok miatt:

- A II. ütem megvalósíthatósága befolyásolhatja az I. ütemben alkalmazandó műszaki megoldások kiválasztását, esetenként szükséges lehet közműáthelyezés annak érdekében, hogy az I. ütemben felújított térrészhez a II. ütemben ne kelljen hozzányúlni.
- A II. ütemben megvalósuló fejlesztések bonyolultsága hosszabb előkészítési időt igényel, a 2013-2015. évi befejezésnek feltétele, hogy az előkészítő munkák már most meginduljanak.
- Van esély arra, hogy a Központi Régió Operatív Programjának 2009-2010. évi Akcióterve is fog forrásokat biztosítani kerületközpontok fejlesztésére, ami lehetőséget adhat a megkezdett folyamat uniós támogatás segítségével történő folytatására.

## **6.5 AZ I. ÜTEM VÁRHATÓ EREDMÉNYEI, IDŐBELI LEFOLYÁSA ÉS KÖLTSÉGNAGYSÁGRENDEJE**

Az I. ütemben megvalósuló fejlesztés várható költsége az alábbiak szerint alakul:

A tér felújítása az elengedhetetlen forgalmirend-változások, parkoló visszapótlás, nem beruházás jellegű fejlesztések, a II. ütem megvalósíthatóságához szükséges közműfejlesztések és a kapcsolódó beruházások, a projektmenedzsment, pályázatelőkészítés, PR, marketingköltségek, valamint a II. ütem előkészítésének költségei nélkül 0,5-0,7 milliárd Ft, jelenlegi áron számolva, ÁFA nélkül (ÁFA-val 0,6-0,84 mrd Ft jelenlegi áron). Ez azt jelenti, hogy a teljes I. ütem, az összes járulékos elemekkel és ÁFA-val megközelítheti az 1 mrd Ft nagyságrendet. Az I. ütem befejezése, az uniós pályázati követelményeket is figyelembe véve legfeljebb 2010 II. n.é.



## 7. A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSI LEHETŐSÉGEI

Önkormányzati fejlesztések finanszírozására az Európai Unióban egyetlen tipikus modell nem létezik, az önkormányzati fejlesztéseket és beruházásokat nagymértékben befolyásolja, hogy az adott ország közigazgatása milyen módon épül fel. Ennek megfelelően különböző finanszírozási modellek, vagy konstrukciók alakultak ki.

Az állami szervek forrásainak szűkössége, valamint a fejlesztések egyre nagyobb költségei ugyanakkor a világ minden részén megnehezítik az önkormányzati beruházások finanszírozását a folyó bevételekből. Mivel a központi kormányzatok is számos országban fiskális nehézségekkel küzdenek, s az általuk nyújtott beruházási támogatások is jelentős korlátokba ütköznek, ezért az önkormányzatok egyre inkább rákényszerülnek, hogy kiegészítő forrásokat szerezzenek be (forrásbevonás). Ezek a források – az adóbevételek növelésének korlátai és a fejlesztések költségei miatt – egyre inkább a magánszektorból (hitel, tőke, PPP), vagy speciális önkormányzati finanszírozó intézményektől származnak – ebbe a kategóriába sorolható az Európai Unió Strukturális Alapja.

### 7.1 AZ EURÓPAI UNIÓS FORRÁSOK HOZZÁFÉRÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A támogatható projektek, azon belül a támogatható tevékenységek körét, a támogatáshoz jutás feltételeit a Közép-magyarországi Régió Operatív Programjának Akcióterve határozza meg. Akcióterv két évre készül így a 2007-2008 évi az első, amelyet még két további akcióterv fog követni. A 2007-2008. évi Akcióterv véglegesítése most van folyamatban, jóváhagyása még nem történt meg, de Újpest fejlesztési szándékaival összefüggő változások már nem várhatók. Az I. Akcióterv keretében rendelkezésre álló keret a budapesti kerületközpontok számára közel 6 milliárd forint 50-90%-os támogatási arány mellett.

### 7.2 HITELFINANSZÍROZÁS

A forrásbevonás legtöbbször valamilyen hitel felvétele formájában jelentkezik. Fő formái a hazai piacon felvett hitelek, az önkormányzati kötvénykibocsátások, illetve a nemzetközi pénzpiacon felvett hitelek. A hitelfelvétel lehet a finanszírozás fő eleme, de használható az uniós támogatáshoz szükséges kötelező önrész biztosítására. Az önkormányzati hitelezéssel foglalkozó kereskedelmi bankok száma alacsony, s így a piac igen koncentrált (OTP, Raiffeisen, Erste Bank, K&H Bank, jelenleg az MKB is indul ilyen jellegű hitelkonstrukciók kínálatával). Az önkormányzati kötvények súlya jóval kisebb. A Magyar Fejlesztési Bank fő tevékenységi körébe tartozik az önkormányzati infrastruktúrafejlesztés jellegű projekthez hitel nyújtása (önkormányzati infrastruktúrafejlesztési hitelprogram). A feltételrendszerek feltárása a Program munkarész illetve előzetes megvalósíthatósági tanulmány feladata.

### 7.3 PPP KONSTRUKCIÓ

A Public-Private partnership jellegű konstrukciók a hazai gyakorlatban jelen vannak, a mélygarázsépítések tipikusan azok a fajta projektek, ahol ennek a konstrukciónak helye van, és egyre nő is a befektetői érdeklődés. PPP konstrukció lehetősége merülhet fel a piac építése illetve a térfalak önkormányzati tulajdonú ingatlanjainak fejlesztése során. A megfelelő döntés meghozatala előtt az előnyök és hátrányok további elemzése egyedileg, feladattípusonként szükséges.

### 7.4 A MAGÁNERŐ EGYÉB MÓDON TÖRTÉNŐ MOZGÓSÍTÁSA

#### 7.41 Társasházi közösségek

A társasházi közösségek saját forrásai a társasházak felújításában hasznosul. Újpesten problémát jelenthet a társasházak forráshiánya, az esetleges támogatásokat a társasház sokszor az önrész hiánya miatt nem tudja felhasználni. A tér és a térfalak összehangoltabb megújulása érdekében szükséges olyan társasház-felújítást ösztönző támogatási rendszer kialakítása, mely révén a felújítandó közterületet határoló épületek homlokzatainak felújítási szándéka prioritást élvez.





### 7.32 Kisebb üzletek, vendéglátóegységek bérlői és – tulajdonosai

A kiskereskedelem élénkítésének egyik, bár nem kizárólagos eszköze a közterületek megújulása. Mivel ezek hasznát igen nagy részben éppen az üzlettulajdonosok-bérlők fölözhetik le, anyagi részvételük irányában mindenképpen lépéseket kell tenni. Tudni kell azonban azt, hogy a jelenlegi adószabályok e részvételt nem segítik elő.

Részvételt természetesen csak azokon a területeken lehet elvárni, ahol a tulajdonosok, bérlők számára evidencia a rövid idő alatti megtérülés illetve ahol a tulajdonosok és bérlők érzik, hogy az ő részvételük nélkül nem tud megvalósulni a fejlesztés, továbbá, ahol befolyásolni tudják a folyamatot.

Figyelembe kell venni, hogy uniós támogatáshoz önrészként csak a kedvezményezett általi hozzájárulás vehető figyelembe, így a magánérő bevonása olyan területeken jöhet szóba, amely projektelemekben uniós támogatással nem számolnak. A jelenlegi jogszabályok mellett ugyanakkor a vállalkozások sem számolhatják el költségként, ha közterület-felújítást támogatnak. Az utóbbi probléma akkor kiküszöbölhetővé válik, ha a vállalkozók és az önkormányzat közös társulást hoz létre vagy olyan, a közterületek fejlesztését szolgáló non-profit szervezetet, amelynek támogatása legalább részben kompenzálható az adózás keretei között.

Figyelembe véve ezeket az adottságokat, a Strukturális Alapból megvalósítani tervezett projektelemek) esetében inkább a későbbi fenntartás, üzemeltetés vonatkozásában érdemes a vállalkozókkal valamilyen együttműködési formákat keresni. Ezt szolgálja a kiskereskedők, vendéglátó vállalkozások bevonásának indirekt formája: a bérleti díj, közterülethasználati díj, parkolási díjak stb. bevételek visszaforgatása, amely azt a célt szolgálja, hogy közös érdek motiváció teremtődjön az adott üzlet üzemeltetése és a tér közös fenntartása között, különben a magán- és közsféra nem tud harmonikusan együttműködni, csak egymás rovására.



### 7.33 Fejlesztők, befektetők, nagyobb vállalkozások

A Fővárosban már kialakult gyakorlat, hogy befektetők a nagyobb beruházásaik mellett lévő közterületeken olykor a tervezés, sőt akár a teljes megvalósítás költségének 50-60 %-át is állják. Ez a lehetőség elsősorban a beruházással párhuzamos közterület-fejlesztéseknél jöhet szóba, azon belül is kiemelten a mélygarázsok esetében.

Az uniós forrásból finanszírozandó projektben magában ugyanakkor a magánbefektető társfinanszírozóként nemigen jelenhet meg, ezt a fajta „árukapcsolásos” tranzakciót ugyanis az EU támogatások eljárási rendszere nem tudja kezelni. A teljes felszínrendezés befektetőre hártása sem jó megoldás, mert a befektetett költségeket és azok profitját az emiatt megnövelt díjtételekből közvetve a használóknak kellene majd kifizetniük. Másrészt a befektetők gyakran éppen a felszínrendezésen szeretnek spórolni.

Lehetőség van ugyanakkor a magánérőből történő fejlesztések nem támogatott tevékenységként történő beépítésére az uniós támogatású projektbe, ami a projekt komplexitását és ezzel a támogatási céloknak való megfelelést növelheti. Ennek különösen a mélygarázs-építésénél lehet előnye, ahol a mélygarázs-építés és a térrehabilitáció folyamatát egyébként is időben össze kell hangolni.



## 8. A FEJLESZTÉS HATÉKONYSÁGÁNAK MUTATÓI

Minden fejlesztés annyit ér, amennyi a fejlesztéstől remélt változásokból megvalósul. Ezek a kívánatos változások a fejlesztés közvetlen vagy közvetett hatásai. Az elvárásokat azért szükséges legalább nagy vonalakban már a koncepció szintjén rögzíteni, mert gyakori eset, hogy a megvalósítás folyamatában éppen azok a program- vagy projektek tűnnek el, amelyek a beruházástól elvárt hatásokat elsődlegesen indukálták volna. A konkrét programelemekben kifejeződő fejlesztői szándékok mögött a következő elvárások húzódnak meg:

### **Közvetlen hatások**

- Újpestiek életminőségének javulása, azon belül
  - a városi környezet minőségének és vonzerejének javulása,
  - a helyi lakosság közlekedési komfortjának javulása,
  - a közösségi kohézió erősödése;
  - a szolgáltatási színvonal javulása és a városi térhasználati lehetőségek bővülése;
  - helyi vállalkozások versenyképességének javulása;
  - térrel határos oktatási intézmények vonzerejének növekedése;
- A főtéren és hatásterületén valódi fókuszszerepet betölteni, az újpestiek életét szervezni képes, szimbolikus jelentőséggel is bíró városközpont létrejötte;
- Az újpestiek megelégedettségének javulása városrészük vonatkozásában;
- A helyi politikai elit eredményes működésének kézzelfoghatóvá válása;

### **Közvetett hatások**

- Újpest munkahelyi- és lakókörnyezeti vonzerejének növekedése és ezzel tőkevonzó képességének javulása;
- Térségi szolgáltató szerepének erősödésén keresztül Újpest újrapozicionálása a főváros és a régió gazdasági térszerkezetében;
- Újpest társadalmi felértékelődése, ingatlanpiaci pozíciójának javulása;
- Újpest (Óbuda, Újbuda, Csepel...) célterületként való megerősödése révén Budapest belső városrészeinek csökken a terhelése, bizonyos városi alközponti funkciók ezekben a kerületekben koncentrálnak, Budapest sokpólusú várossá fejlődik.

Újpest önkormányzatának a közvetlen hatások elérése a célja, a Főtér megújítás e cél elérésének egyik „zászlóshajó” programja. A Főtér-program megvalósítását szolgáló projektek esetében egyenként (is) szükséges vizsgálni, hogy a fenti hatások eléréséhez az adott projekt megfelelő garanciát jelent-e. Kiindulva abból, hogy ma a tér forgalmi és parkolási rendje, valamint a piac működése és állapota okozza a legnagyobb társadalmi frusztrációt, az elvárt hatásokat e problémák legalább részleges kezelése nélkül jó eséllyel nem lehet elérni.

### **Multiplikatív hatás**

A multiplikatív hatás azt jelenti, hogy a közzféra egységnyi befektetése hány egységnyi magántőke befektetését eredményezi azonos akcióterületen. A várható multiplikatív hatás hitelt érdemlő bemutatása az uniós források hozzáféréseinek feltétele. Újpest esetében ez pl. abban nyilvánulhat meg, hogy a térfelújítás mekkora nagyságrendű ingatlanfejlesztési projektek elindítását eredményezi, illetve hány kereskedelmi egység, kirakat újul meg. E hatás becslése korábbi hasonló projektek tapasztalatainak elemzése alapján történik. A tapasztalatok azt mutatják, hogy jelentőshatás akkor várható, ha a projekthez nagyobb volumenű ingatlanfejlesztések kapcsolódnak, ebben az esetben akár 5-6-szoros is lehet, ennek hiányában 1-3-szoros.



## 9. A PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSÁNAK KOCKÁZATAI

### 9.1 A KOCKÁZATOK KORAI FELISMERÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE

A Főtér-programok komplexitásából adódik, hogy már a koncepció-tervezés fázisában kiütköznek olyan tényezők, amelyek a megvalósítást, akár korai fázisban akadályozhatják, késleltethetik, a távlatos elképzelésekből éppen a lényeges elemek kirostálódását eredményezik. Ezekkel a tényezőkkel érdemes korai fázisban szembenézni és elkerülésükre, hatásaik mérséklésére, amennyiben ez lehetséges, a szükséges intézkedéseket megtenni.

A kockázatok lehetnek belső, az akcióterület illetve a program-gazda, a döntéshozó szervezet adottságaiból fakadóak, vagy külsők, melyek az akcióterület adottságait befolyásoló városszerkezeti változások, városfejlesztési folyamatok természetéből, külső, a program megvalósítására hatást gyakorló szervezetek adottságaiból, döntéseiből, lépéseiből következhetnek. Az utóbbiak a program-gazda kompetenciáján kívül esnek, ezek esetében a hatások mérséklése tervezhető, a belső viszont a kockázatot jelentő problémák időben történő diagnosztizálása esetén jórészt megoldhatók és a kockázatok ilyen módon kiküszöbölhetők. A koncepció-tervezés fázisában a belső kockázatok jó része már láthatóvá válik, míg a külső kockázatok nagyobb részben a projektgenerálási fázisban vagy később válnak felismerhetővé.

### 9.2 KÜLSŐ KOCKÁZATOK

***Az uniós forrásokért komoly verseny folyik, a hozzáférésre nincsen garancia nincsen;***

A kockázat egyrészt a pályázati anyag minőségével, másrészt alternatív pénzügyi források feltárásával harmadrészt több (nagyobb illetve kisebb forrásigényű) projektalternatíva felszínén tartásával csökkenthető.

***A mélygarázs-építés Magyarországon még gyerekcipőben jár, a befektető és a lakosság, illetve más érdekszférák hozzáállása a főváros ezen szegmensében még nem kellően ismert;***

A potenciális befektetői kör megkeresését és a közvélemény-tájékoztatását, véleményének megkérését ezen a téren a lehető legkorábban érdemes megkezdeni. A közvélemény hozzáállása nagymértékben függ attól, hogy mennyire érzik súlyosnak a jelenlegi helyzetet, illetve azt, hogy egy jövőbeli mélygarázs az ő problémáikra ad, számukra elfogadható, sőt vonzó megoldást.

***A piac működését meghatározó és más jelentős befolyású érdekcsoportok hozzáállása a téren tervezett változásokhoz, különös tekintettel a piac épülete és működési rendje átalakítására, még nem ismert.***

Az önkormányzaton belül nagyon határozott politikai konszenzus kialakítása, a fejlesztési szándékok melletti egyértelmű és egyöntetű politikai kiállás, valamint a lakosság széleskörű támogatásának megszerzése megfelelően tervezett, felépített nyilvánosságmunkával az esetlegesen ellenérdekelte csoportok hátráltató hatását jelentősen mérsékelheti.

***A 3-as metró továbbépítése és az Aquincumi híd körüli bizonytalanság nehezíti a térség közlekedési viszonyainak tervezését, távlati keresleti-vonzó viszonyok becslését;***

Újpest készülő közlekedési rendszerfejlesztési tervének készítése során az összes lehetséges forgatókönyv hatását szükséges vizsgálni a Főtér-program által érintett akció- illetve hatásterületre és e vizsgálat eredményeit, elsősorban a forgalmi és parkolási rend alakítása vonatkozásában a program megvalósítása során figyelembe venni.





### 9.3 BELSŐ KOCKÁZATOK

**A Főtér-program legmarkánsabb elemei: a mélygarázs-építést és a piac átépítése mellett nem alakul ki politikai konszenzus;**

A program megvalósítása politikai ciklusokon átívelő, távlatos várospolitikát igényel. A tervezési-megvalósítási folyamat megfelelő átláthatósága, nyilvánossága és szakmailag magas színvonala esetén a program minden politikai szereplőnek vállalhatóvá válik. Újpestnek a Főtér-program jó esélyt kínál arra, hogy Budapest számára ezen a téren modellé, mintává válhasson.

**A Főtér-programnak csak a műszaki-beruházási elemei valósulnak meg;**

A működést új alapokra helyező programelemek elmaradása a beruházás társadalmi hasznosságát és gazdasági hatékonyságát is veszélyeztetik. A forgalom- és parkolás szabályozás mellett a tér és a piac fenntartásának és üzemeltetésének új alapokra helyezése, integrálása és a tér közösségi-kulturális-szabadidős fókuszszerepének aktív módon történő megteremtése, a tér kiskereskedelmi színvonalának emelése a komplex főtér-program nagyon fontos részei. Ezek programelemeknek a beruházással egyidejű tervezése az uniós forrásokhoz való hozzáférés esélyét jelentősen javítja, miközben költségvonzatuk a fejlesztés egésze költségéhez képest minimális.

**A közműrendszer anarchiája a Főtér-program mélyépítési elemeinek megvalósítása során jelentős pénzügyi többletterhet eredményez.**

A mélygarázs-kapacitás meghatározását részletes költség-haszon elemzéssel szükséges alátámasztani. Különös alapossággal kell eljárni a PPP konstrukcióban résztvevő partnerek vállalásait és az ezért elvárható hasznot (Ilyen lehet például, hogy az önkormányzat magára vállalja a közmű-áthelyezési költségeket annak fejében, hogy a beruházó a mélygarázs egy szintjét igen kedvezményesen a tér körüli lakosság számára adja át).

**Ütemekre bontás esetén a későbbi ütemek megvalósulása a beláthatatlan jövőbe tolóthat;**

A kockázat csökkenthető azzal, hogy a stratégiai tervezés és programozás az egész térre készül és az I. ütem részletes tervezésével egyidejűleg a következő ütemek tervezése is elindul. A kockázatcsökkentés fontos eleme egy középtávú gazdasági program kidolgozása, melyben az önkormányzat 2015-ig rögzíti a programra költhető költségvetési forrásokat. Az Unió is azokat a projekteket támogatja inkább, melyek egy komplex programba illeszkednek. Nem kizárt, hogy 2009-2010-ben újra lehet uniós pénzekre pályázni és akkor várható, hogy a megkezdett programok folytatását szolgáló, legjobban előkészített projektek támogatása fog prioritást élvezni.

**A tér jóváhagyás előtt álló építésszabályozása jogszabályi oldalról korlátozhatja a főtéren a távlatos várospolitikai szándékok megvalósíthatóságát;**

A szabályozás és koncepció közötti ellentmondásokat mielőbb tisztázni szükséges, mert a szabályozási terv-módosítás szükségessége későbbi fázisban akár az uniós források hozzáférést is veszélyeztetheti.



**HELYZETFELTÁRÁS TARTALOM**

<b>BEVEZETÉS</b>	<b>2</b>
<b>1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK</b>	<b>3</b>
1.1 Újpesti Önkormányzat	3
1.2 Újpesti Vagyonkezelő Zrt.	4
1.3 Egyház	5
1.4 Erkel Gyula Újpesti Zeneiskola	5
1.5 Kiskereskedők	5
1.6 Egyéb érintettek	5
1.7 Külső fejlesztési környezet	5
1.8 Összefoglaló értékelés	6
<b>2. VÁROSÉPÍTÉSZET, TÉRHASZNÁLAT</b>	<b>7</b>
2.1 Városszerkezeti összefüggések	7
2.2 A tér és a környező városi szövet szerkezeti viszonya	9
2.3 A tér funkcionális tagolódása, használata, használhatósága	11
2.4 Szabadtér-rendszer elemzése	13
2.5 A tér és a teret határoló térfalak kölcsönhatása	17
2.6 Meglévő arculati elemek	18
2.7 Városépítészeti értékek és konfliktusok összefoglaló értékelése	20
<b>3. ÉPÍTÉSZET</b>	<b>22</b>
3.1 A téren álló épületek és a teret határoló térfalak épületei, középületek és intézmények	22
3.2 Az épített elemek viszonya (illeszkedés, ellenpontozás),	23
3.3 Az épített környezet értékei	23
3.4 A városképi építészeti szempontból zavaró épületek, épületrészek	24
<b>4. ZÖLDFELÜLETEK, NÖVÉNYZET</b>	<b>25</b>
4.1 Térrészek zöldfelületi elemeinek állapota	25
4.2 Faállomány vizsgálata	26
4.3 Összefoglaló helyzetértékelés	26
<b>5. KÖZLEKEDÉS</b>	<b>27</b>
5.1 A közúti közlekedés hálózatai	27
5.2 Közösségi közlekedés hálózatai	27
5.3 Forgalmi rend, forgalomtechnika, áruszállítás rendje	28
5.4 Parkolás rendszere	28
5.5 Kerékpáros és gyalogosközlekedés hálózatai, fő irányai	30
<b>6. FEJLESZTÉS MŰSZAKI FELTÉTELEINEK FELTÁRÁSA</b>	<b>31</b>
6.1 Geodéziai felmérés és digitális alaptérkép	31
6.2 Előzetes talajmechanikai szakvélemény	31
6.3 Közműhálózat	31
6.4 Piac épületegyüttes előzetes statikai állapotfelmérése	32
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET</b>	<b>33</b>
7.1 Építés és környezetalakítás szabályozása	33
7.2 Közterület-használat szabályozása	37
7.3 Összefoglaló helyzetértékelés	38
<b>8. TULAJDONOSI, ÜZEMELTETŐI VISZONYOK, A FEJLESZTÉS SZERVEZETI, INTÉZMÉNYI FELTÉTELEI</b>	<b>39</b>
8.1 Tulajdonosi üzemeltetői jogviszony	39
8.2 A fenntartás, üzemeltetés és fejlesztés rendje, szervezeti háttere	39
8.3 A fejlesztés pénzügyi feltételei	40
8.4 Összefoglaló helyzetértékelés	40
<b>9. FEJLESZTÉSI SZEMPONTÚ ÉRTÉKELÉS, SWOT ELEMZÉS</b>	<b>41</b>
<b>9.1 SWOT ELEMZÉS</b>	<b>41</b>