

KIVONAT

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2004. szeptember 10. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

680/2004. (IX. 10) Kgy. sz.

2004 OKT. 20

B III / 2004

HATÁROZAT

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szentgyörgyi Pál " Mars téri piac rekonstrukciója" tárgyú, 4102-38/2004 iktatószámú előterjesztését és a következő határozatot hozza:

1./ A Közgyűlés egyetért a Mars téri piac rekonstrukciójára vonatkozó, az előterjesztésbe foglalt javaslattal.

2./ A Közgyűlés utasítja a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft ügyvezető igazgatóját, hogy a Mars téri piac rekonstrukciójára vonatkozó beruházást készítse elő, az azzal kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, illetve a beruházás első ütemének finanszírozására vonatkozó javaslatot is tartalmazó előterjesztést készítse el.

Határidő: 2004 decemberi közgyűlés

Felelős: Pusztai Lajos ügyvezető

3./ A Közgyűlés 2005 -ben 150 Millió Ft-ot bocsát a beruházás I. ütemének megvalósítására a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft rendelkezésre, a társaság jegyzett tőkéjének emelésével. Az összeg rendelkezésre bocsátása ütemezve történik, a beruházás megvalósulásához mérten. A Közgyűlés a Polgármesteren keresztül utasítja a Közgazdasági Irodát, hogy a fenti összeget a 2005-ös költségvetés terhére irányozza elő.

Határidő: 2005. évi költségvetés tervezése

Felelős: Közgazdasági Iroda

Erről a tisztségviselőket, a Jegyzőt, a Jegyzői Irodát, a Közgazdasági Irodát, a Városüzemeltetési Irodát, és a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft-t jegyzőkönyvi kivonaton értesíti.

k.m.f

Dr. Botka László sk.
polgármester

Dr. Mózes Ervin sk.
jegyző

A kiadmány hitelűt:
Vecsernyés Irén

Előterjesztő:

Dr. Szentgyörgyi Pál
gazdasági alpolgármester

Iktatószám:

4102-38/2004

Tárgy:

Mars téri piac rekonstrukciója

Melléklet:

határozati javaslat
1 db helyszínrajz

Készítette:

Pusztai Lajos ügyvezető
Városüzemeltetési Iroda

Véleményezésre megküldve:

Pénzügyi Bizottság
Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi
Bizottság
Városüzemeltetési, Környezetvédelmi,
Víz- és Csatorna Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2004. szeptember 1.

Tisztelt Közgyűlés!

Előzmények

A Mars tér egy évszázada kitüntetett szerepet játszik Szeged és térsége társadalmi és gazdasági életében. A tér napjainkban a város legforgalmasabb tere, amelyet a piac és a kiállítási terület, az autóbusz pályaudvar cél-, valamint a Nagykörút átmenő forgalma együttesen hozott létre. A Mars tér jelenleg három funkciót ellátó komplexumnak ad helyet, amelyek egyike sem rendelkezik a működéséhez elégséges területtel.

A Mars téri **napi zöldség-gyümölcs-élelmiszer piac** Szeged közismerten legfontosabb élelmiszer ellátó központja. Az újonnan megépült vásárlói centrumok, a sorozatban nyíló zöldség-gyümölcs üzletek és a többi kispiac termékkínálata együttesen sem tudják pótolni a Mars téri piac árubőségét, kínálatát, árszínvonalát.

A Mars téri piac összesen mintegy 28.127 m² önkormányzati tulajdonú területen fekszik, a teret határoló utakkal együtt. A szabadtéri piacon 1100 m asztal hosszon teljes kihasználtság mellett mintegy 500 termelő árusít mezőgazdasági termékeket, megközelítőleg 2000 m² területen folyik időszakos gépkocsiról történő árusítás, a pavilonokban illetve azok előterében a közlekedő területeket nem számítva kereskedők árusítanak zöldséget, gyümölcsöt, húst, illetve iparcikkeket. A 111 kispavilon és 1 élelmiszercsarnok mellett 330 fedett és 193 nem fedett asztal, 160-170 járműbeállóhely szolgálja ki a piaci közönséget.

A piacot üzemeltető társaság 1994 óta vezetett számítógépes adatbázisából könnyen áttekinthető adatsorok nyerhetők a Mars téri piac forgalmáról. Jellemző az, hogy az elmúlt év során ezek a piac-látogatási szokások mit sem változtak. A piaci forgalom hullámváltozása változatlan periodicitást mutat a mai napig, és feltehetően ez a jelleg a továbbiakban is megmarad.

Az év hónapjai szerinti látogatottsági kalkulált adatok: (piac helykihasználtsága)

január	32 %	július	100 %
február	46 %	augusztus	94 %
március	55 %	szeptember	93 %
április	74 %	október	92 %
május	75 %	november	66 %
június	98 %	december	42 %

A tér centrális fekvéséből adódóan **tömegközlekedési csomópontként** is funkcionál, a város legfontosabb forgalmi gyűrűje, a Nagykörút mellett fekszik, amelynek ezen szakaszán naponta mintegy 18.400 egységjármű halad el. A tértől egy háztömbnyire csatlakozik a Nagykörúthoz Budapestről bevezető, E75 számú főút, és itt halad át a piaci tevékenységhez kapcsolódó áruszállító forgalom is, mely a környező utcákat is jelentősen megterheli. Itt található meg a helyi, helyközi és távolsági autóbusz pályaudvar, amely 7791 m² területet foglal el. A helyi buszmegállóban naponta mintegy 60.000 utas fordul meg. A 35 éve épült pályaudvar naponta mintegy 500 járatot fogad, a területe szűkös, a várakozó autóbuszok a környező utcákat foglalják el. Ugyanakkor jelentős utasforgalmat bonyolít a közeli, Kossuth Lajos sgt.-i villamosmegálló, valamint a tér Nagykörút felőli oldalán közlekedő két trolijárat, amely közel 47.000 főt szállít naponta. A buszpályaudvar területén kapott helyet 10 db taxi - droszt is.

Az egykori **Szegedi Nemzetközi Vásár is a Mars tér elkerített területén működött** egészen a közelmúltig. A tér területéből 6.650 m²-t foglalnak el a rendszertelenül megépített

pavilonok, amelyek mára már alig alkalmasak vásárközponti feladatok betöltésére, a vásári időszakon túl kihasználtságuk sem jelentős.

A tér, illetve a piac legnagyobb problémája, hogy állaga leromlott, ellenőrzése során az ÁNTSZ felújítást írt elő a közegészségügyi szabályok betartása érdekében. A bódésor részbeni felújítása az elkerülhetetlen rekonstrukció miatt meg nem térülő beruházás, és a téren nincs elegendő parkoló sem, mindösszesen 70 személygépkocsi parkolóhely szolgálja ki a forgalmat. A sűrűsödő funkciók további nem kívánatos jelenségeket is gerjesztettek, úgy mint illegális kereskedelem, vagy a rendezvények miatti zajhatás, kezelhetetlenné vált a tér közlekedési rendszere, illetve közbiztonsága.

Már 1996-ban erőteljes elképzelések fogalmazódtak meg a tér rendezésére. A 2001-ben elkészült rekonstrukciós program emeletes csarnokot tartalmazó „B” változatát, illetve annak finanszírozási terveit a városi közgyűlés a 308/2001(V.3.) Kgy. sz, illetve a 821/2001.(XI.9.) Kgy. sz. határozatában támogatta. Az akkori döntést az indokolta, hogy a Tisza Volán a Mars téren kívánt maradni, és pályaudvarát bővíteni, így a tér kettős funkciója csak úgy valósulhatott volna meg, ha a piac számára szükséges területet emeletes vásárcsarnokkal biztosítják. A piac fejlesztésének további munkálatai itt elakadtak, az emeletes, komoly költségvetésű piaccsarnok megépítése a helyi kereskedők körében negatív visszhangra talált, ugyanakkor a „B” verzió az autóbusz pályaudvar szűkösségének problémáit sem oldotta meg.

Tisza Volán Rt - megváltoztatva korábbi álláspontját - nemrégiben döntött arról, hogy a távolsági buszjáratát kiköltözteti a térről és csak a helyi, valamint a környező települések helyközi buszjáratának adna helyet a jelenlegi autóbusz pályaudvaron. A Tisza Volán Rt a saját telephelye mellett, a Bakay Nándor utca és a Vásárhelyi Pál utca sarkára tervezi felépíteni az új távolsági buszpályaudvart, tehát nem támaszt további területi igényt a Mars térre vonatkozóan, így a a tervezőnek az új tervek elkészítése során nem kellett olyan területbővítési megoldásokhoz folyamodnia, mint az emeletes csarnok gondolata, amely a korábban preferált, ún. „B” változatban kapott szerepet.

Ezáltal lehetőség nyílt egy olyan új rekonstrukciós terv elkészítésére, amely teljes egészében a Szegedi Vásár és Piac Kft által elkészített piacüzemeltetési szempontok, elképzelések és igények alapján készült. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi piac üzletsorai, pavilonjai, csarnokai, asztalsorai, parkolói, beálló helyei és funkciói teljes egészében elférnek és helyet kaphatnak a megújuló Mars téri piacon, egy egyszintes nagycsarnokban, illetve 4 db kiscsarnokban, valamint az ezen épületekhez kapcsolódó kiszolgáló létesítményekben.

A teljes beruházás, annak ütemezése

A **Tér és Forma Kft által készített jelenlegi fejlesztési koncepció** magában foglalja a Mars tér teljes területének rendezési tervét, a téren elhelyezkedő buszpályaudvar és a környező utcák kivételével. A rendezés megvalósítását négy ütemben képzelel el az építészeti iroda elvi építési engedély-terve.

A távlati fejlesztéssel kiépülő piac a végleges állapotában a Nagycsarnok által kijelölt tengely köré szerveződik, amely a gyalogos forgalmú Mikszáth Kálmán utca, mint a Belváros tengelyének lefedett folytatása, illetve befejezése. Az ettől délre eső terület -a volt Ipari Vásár területén - épülnének meg a kiscsarnokok a Nagycsarnok szárnyépületeiként, melyekben az árufajták speciálisan csoportosíthatók lennének. A kiscsarnokokat összekötő tengely az Attila utcát követné. A Nagycsarnoktól északra – a Volán telkén kialakítandó közlekedési centrum kivételével - parkosított, fásított vásárlói parkoló készül, amely a piac forgalmának megfelelő rugalmassággal biztosítja a szabadtéri árusítást, bővíti a Belvárosi parkoló helyeket, és további fejlesztési lehetőségeket is nyújt. A beruházást a következőképp lehetséges ütemezni:

A fejlesztés **első üteme** a volt Nemzetközi Vásár területén az „U” pavilon és a „Sing-Sing” nevű zenés-táncos szórakozóhely között két, egyenként 1150 m² alapterületű csarnok megépítését tartalmazza, a terület közműhálózatának felújításával és a csarnokok környezetének tereprendezésével, valamint parkolók létesítésével.

A fejlesztés **második üteme** a jelenlegi őstermelői piac területén egy ún. „Nagycsarnok felépítését” foglalja magában a jelenlegi zöldség-gyümölcs és ruházati üzletek elbontásával. A felépülő Nagycsarnok nagy méretű középső, egyterű részén kapna helyet az őstermelői piac továbbra is asztalos jellegű piacként. A Nagycsarnok két oldalában különböző üzlethelyiségek kerülnek kialakításra, valamint a tervezett galérián kerülnek elhelyezésre a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft irodahelyiségei, a postai és a különböző egyéb szolgáltatásokkal együtt. A Nagycsarnoktól északra, az elbontott üzletsorok helyén parkosított parkoló kerül kialakításra, hasonlóan a „Sing-Sing” és a „P” pavilon közötti területhez, amely azonban heti két alkalommal egy kisállat-piacnak is helyet adna. A kisállat piac üzemen kívül szintén parkolóként szolgálhat.

A **harmadik ütem** a volt vásárterület további rendezését jelenti. A fejlesztési koncepció szerint a vásárterület körút felőli oldalán is létesül két kiscsarnok az „U” és a többi pavilon elbontásával. Közvetlenül a körút mellett egy kisebb park kerül kialakításra, és az ütem magában foglalja az ún. Mázsaház múzeum má történeti alakítását is.

A beruházás **negyedik üteme** a jelenlegi Vásárcsarnok elbontásával további parkolóhelyek megépítését jelenti, és távlati tervként a Nagycsarnok épületének meghosszabbítását, a terület körút felőli oldalán egy asztalos virágpiac kialakítását foglalja magában.

A koncepció teljes, tervező által kalkulált költsége:

1. ütem A Sing-Sing és az U pavilon közötti kiscsarnokok megépítése	475 350 000
köztes ütem közmű és hálózatfejlesztés	12 600 000
2. ütem: nagycsarnok megépítése	798 025 000
3. ütem Körút felőli kiscsarnokok +előpark	404 160 000
4. ütem Északi parkoló parkosítással	297 250 000
kertészet 1-4 ütem	40 000 000
járadékos költségek	132 400 000
MINDÖSSZESEN	2 159 785 000

A teljes beruházás kalkulált összege tehát mintegy 2 milliárd forint, amelyből a 2006-ra megvalósítani kívánt első ütem 475.350.000,- Ft-ot tesz ki.

Az első ütem megvalósítását követően a további ütemezésre anyagi fedezetet a város, illetve a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft pályázati források igénybevételeivel kívánja előteremteni. A további fejlesztésekhez igénybe vehető konkrét pályázati lehetőséget jelenthet a Regionális Operatív Program által kiírt, a helyi önkormányzatok innovatív település-rehabilitációs akcióinak ösztönzése elnevezésű pályázat, amely olyan leromlott városi területek megújítását és vonzó városi környezet kialakítását támogatja, mely ösztönzi a további magánberuházásokat.

A most megvalósuló első ütem részletes leírása

A Sing-Sing és az U pavilon közötti (nyugati) kiscsarnokokat mintegy 2300 m² alapterületen, valamint az azokhoz tartozó parkolókat 2808 m² alapterületen a tervek szerint 2006-ban veheti birtokba a piac vásárló és kereskedő közönsége.

A beruházás tervező által kalkulált költségvetését az alábbi táblázat tartalmazza.

Megvalósítandó feladatok	Alapterület (m ²)	Egységár (Ft/m ²)	Összköltség (Ft)
2 kiscsarnok szerkezet + szakipar	2*1150=2300	120 000	276 000 000
Épületgépészet	2300	14 435	33 200 000
Közmű I. ütem			24 450 000
Közvilágítás + környezet			2 500 000
Elektromos közvilágítás + közmű		5652	13 000 000
Parkoló burkolat + bontás	3*1404=4212	25 000	105 300 000
Bontások			20 900 000
ÖSSZESEN			475 350 000

A tervek szerint az I. ütem keretében megépítésre kerülő 2 kiscsarnok köré 3 parkoló épül. Ez a kivitelezési ütem jár a legkevesebb bontással és költöztetéssel, így a legkevesebb üzemelési zavart okozza.

A kiscsarnokok háromhajós, a középső allén bazilikálisan kiemelt és megvilágított csarnokszerkezetűek. A két oldalsó hajóban az üzletegységek 6x6 méteres raszterben helyezkednek el. Ezek felezhetőek, illetve több egység is összekapcsolható. Az üzletekhez - funkciójuktól függően – raktár, öltöző, vizesblokk készülhet, melyekhez az elektromos és gépészeti felállási helyek biztosítottak.

A kiscsarnok födém szerkezete monolit vasbetonból készül, fordított héjalással, zöldtetős kialakítással, mely kiváló klimatikus viszonyokat eredményez. A csarnokokba fémszerkezetű, tüzhorganyzott, rolós kapuk, fémszerkezetű belső és külső ajtók, ablakok kerülnek beépítésre a kívánt hőszigetelésnek megfelelően. A fő gyalogos irányban automata tolóajtók kerülnek.

Az üzemeltetési és takarékosági okokat szem előtt tartva a bevilágítás és a szellőztetés a főként nappali bevásárlás során érvényesülő természetes megvilágításra és szellőztetésre épít. A beépítetlen és burkolatlan területek igényes és talajszint alatt öntözött zöldfelületet kapnak. A kiscsarnokok nagy teherbírású és kopásálló burkolatot, míg a parkolók nagy teherbírásra is alkalmas díszburkolatot kapnak. A parkolók dűsan fásítottak.

Finanszírozás

A beruházás első ütemének kalkulált forrásai bizonyos mértékű saját erőből, a tulajdonos Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának hozzájárulásából, valamint a beruházás céljára felvett kedvezményes hitelből állnak.

A beruházás kalkulált forrásai összesen:

Forrás	Összeg	Százalék
SZ. M. J. V. Önkormányzat	150 000 000	31,5%
hitel	140 000 000	29,5%

Szegedi Vásár és Piac Kft	185 350 000	39%
saját erő		
ÖSSZESEN	475 350 000	100%

A 100%-ban a **Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának** tulajdonában lévő Szegedi Vásár és Piac Kft számára az önkormányzat tulajdonosi hozzájárulásként az előzetes egyeztetések alapján **150 millió forintot bocsátana rendelkezésre a jegyzett tőke emelésével. A fenti összeg rendelkezésre bocsátása ütemezve történik, a beruházás megvalósulásához mérten.**

Az **SZVP Kft kedvező kamatozású, 10 éves lejáratú hitelt kíván felvenni** az első ütem megvalósítására. A banki hitel lehetősége mellett lehetséges hitelező partnerként jelentkezett a Duna-Tisza Regionális Fejlesztési Rt. A felvenni kívánt hitel nagysága a bérleti jog értékesítése függvényében változhat.

A **saját erő** a kiscsarnokokban üzlethelyiség bérleti jogot vásárlók befizetéseiből, valamint az SZVP Kft működésének nyereségéből állna. Az új építésű kiscsarnokokba betelepülő kereskedők jogot vásárolnának üzlethelyiségeikre, ezen kívül karbantartási és üzemeltetési díjként éves bérleti díjat fizetnének. Az üzletek területének egységes mérete 31,5 m² - ezt lehet többszörözni, vagy felezni - egy kiscsarnokban 23 db üzlethelyiség található, vagyis a teljes értékesíthető alapterület 1449 m² lesz. A bérleti díjak a kiscsarnokok építési költségének függvényében határozhatók meg, az előzetes kalkulációk alapján egy átlagos nagyságú üzlet bérleti joga megközelítőleg 4 millió Ft lesz. Az új csarnokokban kialakítandó üzletek bérlőinek kiválasztásakor célszerű és igazságos egy olyan megoldást találni, amely a jelenlegi bérlőket előnyben részesíti, mert egzisztenciális problémák sora merülhet fel abban az esetben, ha a már régóta kizárólagosan a Mars téri piacon meglévő üzletének bevételéből élő kisvállalkozót máról holnapra kiszorítaná egy kívülről jövő, aki bérleti díjával korábban soha nem járult hozzá a piacfenntartás költségeihez.

Összegzésképp elmondható, hogy a Mars tér jelenlegi állapota nem méltó sem Szeged Városához, sem a szegedi polgárokhoz. A tér mára már egyetlen funkcióját sem tudja zökkenőmentesen teljesíteni, az oda telepített létesítmények mindegyike a mainál lényegesen nagyobb működési felületet igényel, a kaotikus állapotok mindenképp haladéktalan rendezést indokolnak.

A Mars tér rekonstrukciós munkálatainak beindítása hozzájárulna a turisztikailag is vonzó, nyüzsgő, egyedi színfoltokkal rendelkező belvárosi kereskedelmi élet kialakulásához, a piaci közönség és a helyi lakosság megelégedéséhez, csökkentené a tér környezetszennyezettségét, és első lépés lehetne egy európai színvonalú piacközpont kialakítása során.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelt határozati javaslat alapján döntést meghozni szíveskedjen.

2004. augusztus 27.

Dr. Szentgyörgyi Pál
Gazdasági alpolgármester

KIVONAT

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2004. szeptember 10. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

/2004. (IX.10) Kgy. sz.

HATÁROZAT

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szentgyörgyi Pál "Mars téri piac rekonstrukciója" tárgyú, 4102-38/2004 iktatószámú előterjesztését és a következő határozatot hozza:

1./ A Közgyűlés egyetért a Mars téri piac rekonstrukciójára vonatkozó, az előterjesztésbe foglalt javaslattal.

2./ A Közgyűlés a Polgármesteren keresztül utasítja a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft ügyvezető igazgatóját, hogy a Mars téri piac most elfogadott rekonstrukciójára vonatkozó beruházást készítse elő, az azzal kapcsolatos egyeztetéseket folytassa le, illetve a beruházás első ütemének finanszírozására vonatkozó javaslatot is tartalmazó előterjesztést készítse el.

Határidő: 2004. decemberi közgyűlése

Felelős: Pusztai Lajos ügyvezető

3./ A Közgyűlés 2005 -ben 150 Millió Ft-ot bocsát a beruházás I. ütemének megvalósítására a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft rendelkezésre, jegyzett tőke emelésével. Az összeg rendelkezésre bocsátása ütemezve történik, a beruházás megvalósulásához mérten. A Közgyűlés utasítja a Közgazdasági Irodát, hogy a fenti összeget a 2005-ös költségvetés terhére irányozza elő.

Határidő: 2005. évi költségvetés tervezése

Felelős: Közgazdasági Iroda

4./ A Közgyűlés a Mars téri rekonstrukció emeletes piaccsarnokot- „B” változatot -támogató 308/2001.(V.3) Kgy.sz. határozatát, és a 821/2001.(XI.9.) Kgy.sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Erről a tisztségviselőket, a Jegyzőt, a Jegyzői Irodát, a Közgazdasági Irodát, a Városüzemeltetési Irodát, és a Szegedi Vásár és Piac Üzemeltető Kft-t jegyzőkönyvi kivonaton értesíti.

k.m.f

Dr. Botka László
polgármester

Dr. Mózes Ervin
jegyző