**A projekt ismertetése**

Újpest **központja, legfontosabb közösségi tere a Szent István tér,** melynek korszerűsítésével kapcsolatban már egy évtizeddel ezelőtt megkezdődtek az egyeztetések és előkészítő munkák. Az átfogó városfejlesztési és szabályozási tervektől kezdve a konkrét problémákra választ kereső tervpályázatokig, közlekedési és fejleszthetőségi hatástanulmányokig számos szakmai és közösségi érvrendszer teret kapott a jelenlegi projekt előtörténete során. A tér átépítésének első üteme 2010-re elkészült. Ekkor – részben EU-támogatással – megújult a terület középső része: az úgynevezett Duna-tengely, illetve a Városháza és a templomok környezete.

A mintegy 4 hektár alapterületű – a Hősök teréhez mérhető léptékű – Szent István tér jelentős részét jelenleg az 1970-es években létesült piacépületek foglalják el. Ezek – mint a részletes vizsgálatok kimutatták – felújításra vagy átalakításra nem alkalmasak, bár erre eredetileg határozott szándék volt. Noha a piac a 19. század vége óta itt található, az elmúlt évtizedekben a közteret szinte teljesen elfoglalta a befelé forduló csarnokokhoz kapcsolódó szabadtéri árufeltöltés, a rendezetlen parkolás és az ideiglenesnek tervezett, majd a gyakorlatban állandósult bazári pavilonok. **A Szent István tér rendezése tehát nem történhetett meg a piac teljes átalakítása és egyidejű folyamatos fenntartása nélkül** – még ha ez utóbbi párhuzamosság szükségszerűen és előre láthatóan számos nehézséget és kompromisszumot okoz. A régi piac megközelíthetőségét, infrastrukturális ellátását, a parkolókapacitást folyamatosan fenn kellett tartani: az állandó logisztikai egyeztetés – és ennek eredményeként a lakosság és a piaci dolgozók valós idejű tájékoztatása – nemcsak a lebonyolítás fontos eleme, hanem egyben az építészeti és műszaki tartalomra visszaható, determináló erő volt.

A Szent István téren mára kialakult aktivitások (a termelői szezonban kibővülő élelmiszerpiac, a rendszeres bolhapiac, az ünnepi vásárok és a kerületi nagyrendezvények, az egyházi események vagy a jelentősebb sporteseményekre épített szurkolói teraszok) számára meg kellett teremteni a korszerű fizikai és infrastrukturális keretet. Az Új Vásárcsarnok és Rendezvénytér ennek a közterületnek lesz a kiterjesztése. Az átalakuló térstruktúrának közösségszervező erővel kell bírnia, egyúttal gazdasági indikátor szerepet kell játszania a térfalak újjáélesztésében.

**Projektorganizáció, ütemezés, komplexitás**

2013-tól a kerület vezetése a generáltervező Firka Építész Stúdióval karöltve egy koncepció-, majd programtervre alapozva fokozatosan határozta meg a tér átalakításának részleteit. A Szent István tér átalakításának első lépését (tervező: Város-Teampannon Kft.) most, a második ütemben az Új Vásárcsarnok megépítése és közvetlen környezetének rendezése követte. A III. ütemben kerül majd sor az északi térrész rekonstrukciójára: ekkor le fogják bontani a jelenlegi piacépületeket, amelyek helyén kialakulhat **az Új Vásárcsarnok valódi előtere** – az épület és az Egek Királynéja Plébániatemplom közötti városi rendezvénytér. A vendéglátó egységekkel, fedett-nyitott piactérrel, színpadhelyekkel és lelátóval, új zöldfelületekkel tagolt gyalogos térszinthez kapcsolódik majd az úgynevezett Promenád, mely egyben az Új Vásárcsarnok és a tetején létrehozott rendezvényközpont emelt szintű előtere lesz. Az 5 méter magasan kialakuló zöldsétány és pihenőfelület alatt találhatók majd az aktív funkciók. Az északi térrész rendezése jogerős építési engedéllyel rendelkezik, kivitelezésére várhatóan 2019-2020-ben kerül sor.

A Szent István tér átalakítása a déli térrészt érintő IV. ütemmel zárul, melynek keretében a jelenlegi kiterjedt parkolófelület helyén – a Károlyi park folytatásaként – aktív városi zöldfelület alakulhat ki, míg az úgynevezett Virágcsarnok helyén süllyesztett parkolóház épülhet. A tervezett nagy zöldfelület alatt - a jelen fejlesztéshez kapcsolódóan - már elkészült az a mintegy 300 m2 alapterületű műtárgy, mely a tér alatt húzódó, 2,8 m átmérőjű, a Káposztásmegyeri lakótelepről érkező csatornából **szennyvízhő-hasznosítással megújuló hőenergiát** nyer. A rendszer távhővel látja el az Új Vásárcsarnok mellett a Városházát, a Kormányhivatalt és a majdani északi térrészt, sőt, jelentős kapacitás áll rendelkezésre későbbi fejlesztések kiszolgálására is.

Az Új Vásárcsarnok és Rendezvénytér a régi csarnoképületek mellett, a Szent István tér nyugati lezárásaként, térfalaként készült el. Helyén korábban, három különálló telken, az Egek Királynéja Plébánia, óvoda és közösségi ház állt. A plébánia a jelenleg tárgyalt átalakulási folyamat részeként a Szent István tér 21. alá, az északi térfal mívesen felújított és kortárs módon kiegészített épületegyüttesébe költözött át 2014-ben (tervező: 4plusz Építész Stúdió).

Az Új Vásárcsarnok létesítésének engedélyezése egy addig precedens nélküli folyamatban, az Építésügyi Hatósági Kódex (312/2012. Korm. rendelet) által lehetővé tett **összevont telepítési eljárásban** (ÖTE) történt meg. Az alkalmazás célja az volt, hogy az építésügyi hatósági és a településrendezési kérdések komplex, összevont kezelésével lerövidíthető legyen az ügymenet. Az eljárás első, telepítési hatásvizsgálati szakaszában került sor a településrendezési eszköz (KSZT) módosítására, az előzetes környezeti hatásvizsgálatra, a régészeti érdekeltség eldöntésére és az elvi keretengedélyezési eljárásra. Itt az egymással szerves kölcsönhatásban állónak elgondolt Új Vásárcsarnok és északi térrész együttes építészeti és építéshatósági alapjai tisztázódtak. Az ÖTE második, integrált építési engedélyezési szakasza ennek folyományaként már kifejezetten az új épületre szerezte meg a létesítési jogot. Az engedélyezések (ÖTE, bontási engedélyek, telekalakítás, útépítési, vízjogi és vezetékjogi létesítések) 2013–2015 között zajlottak.

A tervezési és engedélyezési folyamatokkal párhuzamosan a kerület sikerrel pályázott a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala által kiírt első, 2013-as TÉR\_KÖZ pályázatra a Szent István tér komplex rehabilitációjával. Így e pályázat építészeti-műszaki menedzselése és követelményrendszere is beépült részben az Új Vásárcsarnok, részben az északi térrész projektbe.

Az Új Vásárcsarnok és Rendezvénytér megvalósítására kiírt közbeszerzési pályázat – így az annak műszaki mellékletét képező Tenderterv is – két (összehangolt) részfeladatra bontotta a projektet. Az 1. részfeladat vállalkozójának feladata a közművekkel és útépítéssel együtt értendő környezetrendezési és mélyépítési munkák elvégzése, míg a 2. részfeladat vállalkozója magáért az épületért volt felelős. Emiatt a tender- és kiviteli tervek készítésekor a tartalmi összehangolás újabb bonyolult feladat volt.

**Kompakt élelmiszerpiac új épülete**

Tervezési alapvetés volt, hogy az Új Vásárcsarnoknak és a térnek funkcionálisan, hozzáférhetőségben, vizuálisan egyaránt egységben kell működnie. Ahhoz, hogy a mai fogalmaink szerinti „köztérként” működjön a Szent István tér – de ne a terjengős, korszerűtlen piac legyen a szervező ereje –, egyfelől rendezni kellett a Vásárcsarnok-programot, másfelől sűrítést, intenzitásnövelést kellett végrehajtani.

A terjengős, vízszintes jellegű régi piac helyett kompakt, többszintes rendszernek kellett létrejönnie a tömbbelsőbe szorított, kisebb telekterület okán. **A teljes üzemi rész (feltöltés, raktározás, kiszolgálás, stb.) a térszín alá került, míg az árudák és asztalok a térszínen és az első emeleten kaptak helyet**. A technológia szervezőelve az egynemű árudák blokkokba való csoportosítása: minden blokk saját feltöltési ponttal rendelkezik a -2. szinten, amihez saját teherfelvonó és az árudaszinteken belső feltöltőfolyosó csatlakozik. Ez tudja azt biztosítani, hogy a belső árumozgatási rendszer szakosított legyen, és a szállítási útvonalak ne keresztezzék sem egymást, sem lehetőleg a vásárlói forgalmat. Így érhető el az is, hogy a lehető legtöbb bérelhető terület jöjjön létre a térszínen, és ezek kifelé forduljanak.

A többszintes piac rendszere, a kiszolgáló funkció térszín alá történő száműzése teszi lehetővé azt, hogy a Szent István tér felszabaduljon, és az újjáépítés után a köztér a piaccsarnokon belül folytatódjon. Ennek az alapvető célnak rendeli alá magát az épület. Ugyanakkor ahhoz, hogy az idea alakot tudjon ölteni, a környezet infrastruktúráját (autóforgalmat, parkolást, közműveket) teljes mértékben át kellett átalakítani. Az átmenő gépkocsiforgalom megszűnt az új piac előtt, a mélygarázs és az árufeltöltés megközelítését süllyesztett és a lehető legnagyobb mértékben fedett rámpa biztosítja: a rámpa tetején valósulhat meg az új piac főbejárata és a plébániatemplom közötti akadálymentes gyalogosösszeköttetés. A rámpa helyéről minden közművet át kellett helyezni, még olyan áron is, hogy a csatornát a régi piac épülete alatt mintegy 100 méteren, metrófúrással (úgynevezett micro tunneling eljárással) kellett átvezetni – miközben a piacnak üzemelnie kellett.

**Vegyes használatú komplexum**

Az épület három nagy részre tagolódik: a térszín alatti két feltöltő-kiszolgáló szintre, a vásárcsarnok két szintjére, illetve a rendezvényközpont két szintjére (2-3. emelet). Az árusítóasztalok teljes mennyisége és az árudák egy része a földszinten kapott helyet, a hússzekció, az étkezdék és a nagyobb élelmiszerüzlet az emeleten.

A három fő rész (parkolás-kiszolgálás, piac, rendezvényközpont) között infrastrukturális és vizuális kapcsolatok egyaránt kialakultak. Az infrastrukturális ellátottság biztosítására az egész házban egységes, átmenő, függőleges közlekedő-, gépészeti és szerkezeti magok épültek ki.

A felső két szinten – több korszerűtlen jelenlegi intézményt kiváltó – rendezvényközpont, külső tetőkert és lobby létesült. Ezeken a területeken egy városi művelődési ház és egy profitorientált rendezvénytér együttese fog üzemelni. A multifunkciós színház- és koncertteremben az igényeknek megfelelően számos elrendezési módra nyílik lehetőség. A nagyteremben 1250 álló- vagy 500 ülőhely alakítható ki, míg a 3. emeleti, összenyitható szekciótermekben további 240 fő helyezhető el. A rendezvényközpont előcsarnokában létrehozott büfé a tetőteraszt is ki tudja szolgálni. A Rendezvényközpont teherszállítása és catering-kiszolgálása saját teherfelvonón keresztül történik.

Az épület egyidejűleg négyezer főnél több látogatót tud befogadni. Ehhez a kapacitáshoz – egyes térrészekben – a füstelvezetés szimulációjával összekapcsolt számítógépes kiürítésmodellezésre volt szükség. A komplexum struktúráját így alapjaiban meghatározta a tűzvédelmi követelmények kielégítése.

**A fejlesztés bérlői összetétele, bérbeadása**

Az Új Vásárcsarnok üzleteinek száma, mérete és **az ide települő árudák funkcióelosztása főbb vonalakban már a tervezés során körvonalazódott**, felmérve az igényeket, a megszűnő piac-és vásárcsarnok bérlőösszetételét, valamint a hasonló funkciójú és méretű vásárcsarnok épületek paramétereit, erős és gyenge pontjait.

A kialakításra kerülő árudák, őstermelői asztalok, hűtőpultok és szigetek bérbe adására több lépcsőben került pályázat kiírásra, melynek során kiemelt szempont volt a **megfelelő bérlői összetétel kialakítása** mellett, a versenyképesség biztosítása, valamint a beruházás rentabilitásának megőrzése. A megfelelő bérlői összetétel megteremtése során külön figyelmet fordított beruházó a széles áruspektrum mellett arra is, hogy a vásárlók a bővülő választék és új szolgáltatók mellett, továbbra is megtalálják kedvelt, jól bevált korábbi kereskedőiket.

Az **új vásárcsarnok már megnyitáskor csaknem 80%-os töltöttséggel kezdett üzemelni**, majd igen gyorsan felfutott a szám a közel teljes telítettségig, biztosítva a tervezett számokkal összhangban lévő bérleti- és üzemeltetési díjbevételt és megtérülést. Jellemző az üzletek iránti igényre, hogy **az összes áruda 5, vagy 10 éves futamidejű bérleti szerződés keretében üzemel,** biztosítva ezzel a bevételek hosszú távú tervezhetőségét.

Az **UP Újpesti Rendezvényteret az Újpesti Kulturális Központ bérli**, szintén hosszútávú bérleti szerződés keretében.

**A fejlesztés finanszírozása**

A **6.947 M** Ft értékű fejlesztés finanszírozáshoz önerőként az **UV Zrt. 1.756 M Ft, míg a tulajdonos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2.691 M Ft forrást biztosított**. **A fennmaradó 2.500 M Ft-ot banki kölcsönből teljesítette az UV Zrt**. A banki kölcsönszerződésből fakadó adósságszolgálati kötelezettségeket az épület bérbeadásából származó bevételek fedezik. A megvalósított beruházás kapcsán értékesítéssel nem tervezett a beruházó.

**Az épület főbb műszaki jellemzői**

*o Bruttó beépített terület a rámpával együtt: 25.321 m2*

*o Nettó beépített terület: 17.630 m2*

*o Maximális befogadható létszám: 4.160 fő (piac 2.670 fő, nagyterem 1.141 álló vagy 500 ülőhely, kistermek 240 fő)*

*o A teljes épület akadálymentesített.*

*o A felmenő tartószerkezet jellemzően monolit (részben látszó) beton.*

*o Korszerű, energiatakarékos szellőző- és fűtő-hűtőrendszerrel (hulladék-hő), LED-es világítással, valamint a nagy üvegfelületeken automatikus működtetésű árnyékolókkal ellátott.*

*o Az épület egyidejű elektromos energia igénye cca. 1,8 MW; hőenergia igénye mind fűtés, mind hűtés módban cca. 800 kW.*

*o Mélygarázs férőhelyek: 120db személygépkocsi és 15 db technológiai feltöltő-állás*

*o Piaccsarnok bérterületei: kb. 60 árudaegység és kb. 170 árusító asztal*

*o Függőleges közlekedés: 8 teherfelvonó, 3 vendég panoráma felvonó, 3 pár mozgólépcső, 5 lépcsőház*