



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Üi. szám: 13-4-11/2018.
Összeállította: Aba Lehel főépítész

JEGYZŐKÖNYV

Partnerségi egyeztetésről

Szentendre Város Polgármestere a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§-ban foglaltaknak megfelelően, ún. „**tárgyalásos eljárás**” keretében, „Szentendre város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 11/2017. (III.13.) önkormányzati rendelettel módosított 4/2015. (II.17.) önkormányzati rendelete alapján partnerségi egyeztetést folytatott le az alábbiak szerint:

Partnerségi egyeztetés tárgya:

Szentendre Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a **Bravos Aréna fejlesztés** kapcsán **tárgyalásos eljárás** véleményezési szakasz

Partnerségi egyeztetés folyamata:

Felhívás partnerségi egyeztetésre, lakossági fórum meghirdetése, véleményezési dokumentáció véleményezésre bocsájtása:

a) Közterületen elhelyezett hirdető felületen

Felhívás partnerségi egyeztetésre:

- Plakátok közterületen elhelyezve 2018. február 2.
- Hirdetmény az Önkormányzati Hivatal hirdető tábláján kifüggesztve 2018. február 5.

b) Helyi lapban:

Szentendre és Vidéke újságban megjelenések:

- Felhívás partnerségi egyeztetésre: 2018. január 29.
- Felhívás partnerségi egyeztetésre: 2018. február 12.
- Cikk a lakossági fórumról (Sportarénával gazdagodhat a város): 2018. február 26.

c) Önkormányzati honlapon:

Városi honlapon (www.szentendre.hu) történő véleményezésre bocsájtás:

- Partnerségi felhívás megjelenése: 2018. február 2.
- Véleményezési anyag közzététele: 2018. február 5.
- Partnerségi felhívás megjelenése (Kiemelt hír): 2018. február 6.
- Véleményezés meghirdetve: 2018. február 5-22. közötti időszakra
- Cikk a lakossági fórumról, kiemelt hír (Sportarénával gazdagodhat a város): 2018. február 15.

d) Lakossági fórumon:

Megtartva: Városháza Dísztermében 2018. február 14-én 17.00 órától

A lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet az 1. sz. melléklet tartalmazza.



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

A partnerségi egyeztetés **17 napos** határidővel megtörtént.

A véleményezési szakasz ideje alatt a mellékelt 2 db partneri vélemény érkezett (2. sz. melléklet).

Jegyzőkönyv zárása:

2018. május 10.

Partnerségi egyeztetés eredménye:

A lakossági fórumon elhangzott véleményekre és a beérkezett 2 db partneri véleményre adott válaszokat, indoklást - a 6/2018. (I.18) Kt. sz. határozat szerinti hatáskör átruházás alapján – elfogadom.

A partnerségi egyeztetést ezennel lezártnak tekintem.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Jegyzőkönyv a lakossági fórumról
2. sz. melléklet: Partneri vélemények (2 db)
3. sz. melléklet: Táblázat - Szakmai válaszok, indoklás

Szentendre, 2018. május 10.

Tisztelettel:



Verseghe-Nagy Miklós
Polgármester

| | | |
|--|----------|---------------------|
| Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Központi Iktató | | |
| 13-4-8 | szám | 2018. mell. |
| ÉRK.: 2018 FEBR 26. | | |
| ELŐSZÁM: | UTOSZÁM: | ELŐADÓ: A. Lehel |

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2018. február 14-én, 17 órakor, a Városháza Dísztermében
(Szentendre, Városház tér 3.)

Tárgy: Lakossági fórum – partnerségi egyeztetés a Bravos Aréna sportcsarnok fejlesztésével kapcsolatos TSZT és SZÉSZ módosítás kapcsán

Hivatalból jelen vannak: Aba Lehel főépítész
 Horváthné Mácsai Mónika főépítész koordinátor
 Molnár Mária településtervező (Római Atelier Építésziroda Kft.)
 Riesz Abigél (Pulai Quontroll Kft.)
 Pulai Sándor felelős tervező (Pulai Quontroll Kft.)
 Szabó Balázs András ügyvezető igazgató (Bravos Sport Kft.)
 Csóka Gyula vezérigazgató (Mocca Negra Zrt.–Bravos kávéüzem)

A lakosság részéről jelen vannak: a jelenléti ív szerint.

Aba Lehel főépítész: tisztelettel köszönti a megjelenteket a lakossági fórumon, amelyet a Bravos cégcsoport és azon belül is a Bravos Sport Kft., mint beruházó által létesítendő sportlétesítmény kapcsán hívtak össze. Elmondja, hogy a sportlétesítmény a város déli gazdasági határában épülne meg a beruházó szándékai szerint, ami kismértékben ugyan, de megköveteli a szabályozás módosítást. Nem egy szabályozás nélküli területről van szó, de bizonyos paraméterek összefüggésében ez a tervezett létesítmény mégiscsak egy szabályozáskorrekciót igényelt. Ezzel összefüggésben a beruházó, illetve a tervezőcsapat elindított egy ún. összevont telepítési eljárást, amelyről dióhéjban annyit érdemes tudni, hogy létezik egy olyanfajta építési-, engedélyezési eljárás, amelyik lehetőséget nyújt a beruházónak, illetve a fejlesztőnek arra a módozatra, hogy amennyiben a megépíteni kívánt létesítmény mellett szabályozási összefüggések is felmerülnek, akkor az egy összevont eljárás keretében lefolytatható. Ebben az esetben a támogatási rendszernek az időbelisége – amit a cégcsoport képviselői el fognak mondani -, olyan határidők elé állították a fejlesztőt és a tervezőt, hogy ezt a fajta módozatot választották. Tulajdonképpen most együtt történik az építészeti terv kidolgozása és a szabályozási terv korrekciójának eljárása is. Jelzi, hogy első körben az eljárás tekintetében a szabályozási tervnél tartanak, azonban bemutatásra kerül az építészeti koncepció is. Elsőként kéri a fejlesztő-, beruházó cégcsoport képviselőit, hogy röviden foglalják össze a fejlesztést. Eztán az építészeti koncepció bemutatása következik a tervezőiroda részéről, majd egy előzetes tájékoztatás hangzik el a szabályozási terv településtervezési részéről. Ezek után kéri a hozzászólásokat, kérdéseket. Átadja a szót a Bravos képviselőinek.

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: üdvözli az érdeklődőket. Elmondja, hogy az egész projekt ötlete egy évvel ezelőtt alakult ki. Szeretnének egy olyan sportkomplexumot létrehozni, ami nem csak sportolásra alkalmas, hanem különböző kulturális rendezvények lebonyolítására is. A Bravos cégcsoport világéletében támogatta a különböző sportágakat. Jelzi, hogy ez arra vezethető vissza, hogy édesapja a tulajdonos, aki kosárlabdázott az NB I-ben, illetve a másodosztályban is. Testvére és jómaga a másod-, illetve az első osztályban jelenleg is vízilabdáznak. Kiemeli, hogy szerettek volna egy olyan létesítményt létrehozni, amely rentabilitása mellett munkahelyet teremt, és különböző rendezvényeknek tud helyt adni Szentendre városában.

Csóka Gyula vezérigazgató: üdvözöl mindenkit. Elmondja, hogy a cég kommunikációja évek óta sportközpontú. Kiemeli, hogy Kásás Tamással is egyfajta szerződésben álltak, tehát a marketingbe is bevonták a sportot. Jelzi, hogy régóta gondolkodnak rajta, hogy a cég lokációjában lévő területet hogyan tudnák továbbfejleszteni, hiszen évek óta üresen áll. A Bravos cégcsoport presztízsnövelése, illetve a helyi lakosság, az Önkormányzat együttműködése révén gyakorlatilag egy nagyon jó közösségi intézményként működő épületként ezt látják a legjobb megoldásnak.

Pulai Sándor felelős tervező: elmondja, hogy ez egy multifunkcionális épület lenne, melynek alaprendeltetése a sport, a profi versenysport, a tömegsport, és a gyerekek, az iskolások sportra nevelése számára adna helyszínt. Ez a három ág szolgálná a sporttevékenységet, ami a teljes szegmenset ellátná. A sportolás mellett megemlíti a kulturális funkciót - művészeti előadások, koncertek, rendezvények stb. -, melyet ez az épület szintén tud képviselni. Emellett terveznek rehabilitációs ellátást, melynek jelentősége abban áll, hogy mindhárom sporthoz, de kiemelten a profi versenysporthoz kapcsolódóan a sportolók sérüléseinek rehabilitációját, valamint az esetleges műtét utáni ellátását szolgálnák. Ezt nyilvánvalóan lehetne bentlakással vagy ide járással is ellátni. Ennek megfelelően az orvosi rehabilitációt kiszolgálóan a sportoló itt tudna tartózkodni a felépüléséig. Az orvosi rehabilitációs rendszerben ez alapvetően vizes- és száraz jellegű kezelést jelent, melynek kapcsán megemlíti például a vízsugaras és gyengeáramú fizioterápiás kezeléseket. A prezentáció alapján jelzi, hogy ezek a rendeltetések nagyságrendileg kb. a képen bemutatott tömegben kapnának helyet. Az épületen, kapcsolódva a Bravos cégcsoport beruházóhoz, egy leképzéssel magára a kávészemre alapvetően jellemző hullám van megjelenítve (a Bravos „s” betűjében is megtalálható), a tömeg picit el van mozdítva, és a két fél össze van kapcsolva. Kiemeli, hogy a most bemutatott kép az alapkonceptiót tartalmazza. A koncepció részleteiben még kidolgozás alatt van, a településtervezési- és az épület építészeti tervezési folyamata közösen zajlik. Magáról a sporttérről elmondja, hogy alaprendeltetésében a kézilabdát és a kosárlabdát szolgálják ki mobil és kötött, fix lelátóhelyekkel. A telepítésre vonatkozóan a településtervező kollégánál fogja elmondani a szempontokat. Jelzi, hogy a képek déli irányból, a Budakalászi út és a 11-es főút felől mutatják be az épületet, látható az épület magassági különbsége, valamint egy modellkép, egy helyszínrajz és a koncepció, ami felülnézetből egyértelműen azonosítható kávészemre utal. Emberi szemmagasságból, a 11-es főúti közlekedés magasságából is ugyanaz a hullámjelleg érzékelhető.

Molnár Mária településtervező: tisztelettel köszönt mindenkit. Elmondja, hogy feladata részben a településrendezési szempontok rendezése, részben annak feltárására, hol ütközik az építészeti koncepció, és a meglévő szabályozás, illetve annak biztosítása, hogy a majdan megvalósuló létesítmény működése közlekedési-, közmű- és egyéb szempontokból mindenképpen biztosítható legyen. A lakossági fórumnak elsődlegesen a tervanyagról kell

szólnia, gyakorlatilag a helyszínt mutatja be. Jelzi, hogy a Szentendrei úton helyezkedik el a Mocca Negra Zrt. meglévő épülete és ezen a területen kerül elhelyezésre majd ez a létesítmény. Kalászi út 3. szám a hivatalos címe a telkeknek, jelen pillanatban több telekből áll a csoport. Telekösszevonás után alakul ki egy olyan telekállapot, ahol ez a létesítmény elhelyezhetővé válik. Megmutatják a térinformatikai rendszerben szereplő telekhatárokat, rávetítve a terület felülnézeti ortofotójára, mindenki számára látható, hogy pontosan melyik területről van szó. A hivatalos helyszínrajz jelen pillanatban szintén ezeket a telekállapotokat mutatja. Az építész kolléga elég részletesen felsorolta az elhelyezendő funkciókat. Kiemeli, hogy nagyon fontosak a sportrendezvények, a kosárlabda, kézilabda sport, azon kívül látványsportok, például ritmikus sportgimnasztika. Mindenféle sport számára és akár nemzetközi rendezvények számára is megfelelő méretű küzdőtér kialakítása a cél. Elsődleges, hogy az épület üzemeltetése során ténylegesen olyan sokrétű lehetőség álljon a tulajdonos rendelkezésére, ami tudja biztosítani az épület fenntartását, gazdaságos üzemeltetését. Jelzi, hogy nagyon fontos a terület településrendezési meglévő környezete. A beruházás helyszíne a hatályos rendezési tervekben kereskedelmi-, gazdasági területként van besorolva, tehát a beépíthetősége ma is lehetséges. A beépítési százalékokon, zöldfelületi mutatókon nem változtatnak, nem is igényli a létesítmény semmilyen formában. Picit pontosítva a szabályozást, pusztán annyit szeretnének lehetővé tenni, hogy egy ilyen volumenű sportcsarnok számára megfelelő telek és annak a megfelelő szabályozása alakuljon ki. Bemutat néhány fontos elemet, miszerint a különböző piros vonalak hosszú távú, ma még nem létező közlekedési hálózat fejlesztési elemek. Ezek legfontosabb eleme a budakalászi elkerülő út, ami kiköt a területük alatt a Szentendrei útra, ehhez kapcsolódóan a pomázi út lekötése szintén a budakalászi elkerülő útra. Sőt, igazából ez nem csak a pomázi út lekötése, hanem főntebbi területeket is érintve, gyakorlatilag egy teljes szentendrei elkerülő úttá válhat. Kiépítés esetén a Szentendrei útnál kialakul egy többszintű csomópont, és egy új Duna-híd is tervezett, ami átmegy Szigetmonostorra. Jelzi, hogy ezek a fejlesztések nem holnap valósulnak meg, de mindenképp kalkulálni kell a közeljövőben, hogy ezek a közlekedési megoldások szükségesek. Megjegyzi, hogy a piros nyomvonalak mutatják, hogy az úthálózati fejlesztésekkel gyakorlatilag ez a Szentendrei út és a Duna között lévő terület is beépíthetővé válik. Elmondja azt is, hogy a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben csak a Szentendrei út és a Duna közötti terület egy része került újonnan beépítésre, illetve a már jól beépült, de korábban más övezetbe sorolt vízmű terület került át beépítésre szánt területbe. Azok az ingatlanok, amelyekről most beszélnek – a Mocca Negra Zrt. meglévő épületei, illetve az új ingatlanok – korábban is megépítésre szánt területben voltak. Tehát ezen nem változtatott a 2017. évi településszerkezeti terv, és ők sem terveznek ezen változtatni. A nagy barna foltokra utalva elmondja, hogy tartalmazzák a meglévő 11-es főút, illetve a tervezett 11-es főút csomópont pomázi tehermentesítő útnak a csatlakozási csomópontjait, illetve ki van jelölve egy nyomvonal már a majdani Duna-híd nyomvonalára is, de egyelőre irányadó szabályozással és be nem építhető területként került meghatározásra. A kék sraffozás azt mutatja, hogy területbiztosítás történik a távlati utak számára. Magánút jelenik meg az ő általuk szabályozott területen, a ma kiépített úthálózaton gyakorlatilag az is magánútként üzemel, és a Mocca Negra Zrt. tulajdonában és érdekeltségében, fenntartásában működik. Ez továbbra is így maradna, a felső és az alsó része gyakorlatilag változatlan, annyit szeretnének rajta módosítani, hogy a középső részen történnének meg a telekösszevonások, és ezen a részen nem jelölnek ki külön építési helyet, hanem egyébként már meglévő szabályozási előírások között szereplő elő-, oldal- és hátsókert előírásokat tartják érvényben, és ezen belül kell az építészeti tervezésnek gondolkodni és ezen belül kell elhelyezni az épületeket. Konkrétan ez azt jelenti, hogy 10 méteres előkert van előírva a meglévő úthálózathoz képest. Fontos elem, amit szintén megtartottak, a hatályos szabályozásban is szerepelt és ők is egyetértenek vele, hogy a Szentendrei út mellett ki kell alakulni egy zöldterületnek. Az építészeti terveken is jól látszott, hogy nagyon sok fa és zöld elem jelent meg az épületek előtt. Ez pontosan ennek a sávnak a

nyomvonal, ami elsődlegesen nem a létesítménytől védi meg a Szentendrei utat, hanem az út zajától, forgalmától próbálja védeni valamilyen szinten az itt lévő létesítményeket. Bemutat egy táblázatot, amely összefoglalja a szabályozási terv változásait, miszerint jelenleg és továbbra is kereskedelmi-, gazdasági-, szolgáltató terület, kicsi pontosítással. Emiatt az övezeti szám GKSZ/7-ről GKSZ/13-ra módosul. Szabadon álló beépítés volt, marad is, 10.000 m²-nél nem lehet kisebb, ha valaki új telket alakít ki. A terepszint feletti beépítettség 35 % volt és marad is. A terepszint alatti beépítettség (pl. szint alatti garázs, ha szükségesnek találja a beruházó) szintén 35 % volt és marad, a szentendrei út menti nagy területek vonatkozásában 25 % volt előírva, ebben sincs változás. Az épület magassága, ami építhető a területre, az gyakorlatilag felemelkedik a meglévő 10,5 méterről 20 méterre abban az esetben, ha ténylegesen sportfunkció kerül elhelyezésre az ingatlanon. Szerinte elég jól látható, hogy ez az egy pont az, ami miatt a szabályozási előírásokat minimálisan módosították. Ezen a rajzon látható még, hogy az itt meglévő, minden egyes telekhez hozzászabályozott, pirossal sraffozott építési helyek kijelölését változtatták meg annak érdekében, hogy a telekösszevonások után egységesen el lehessen helyezni egy nagyobb épületet.

Helyes Imre (Áchim A. u 2/A.): elmondja, hogy a képen az épület körül fehér vitorlaszerűségek láthatók, szerinte ezek fák. Kérdezi, hogy a fáknak mi a funkciója? Egy teljes, összefüggő területet lefednek, árnyékolnak, biztosítják azt a bizonyos zöldsávot, vagy ez egy parkolóhely, amelyben a fák olyan távolságra vannak egymástól ültetve, hogy egyrészt összefüggő árnyékot adnak, ugyanakkor lehetővé teszik, hogy ott gépkocsik megálljanak? Érdeklődik arról is, hogy maga az épület, ami koncepciójában már létezik, konkrétan hány négyzetmétert foglal el a kb. 42 ezer m² területből. Kérdezi még, hogy az elképzelések szerint, mert tervek nincsenek, hány parkolóhelyet kívánnak itt létesíteni? Elgondolása szerint, ha 3000 fő befogadóképességű sportcsarnok épülne, akkor feltételezi, hogy 3000 fő azt megtölti. Tömegközlekedés nincs, azonban a 3000 főnek valahogy oda kell jutnia. Ha azt veszi, hogy optimális esetben egy gépkocsiban 4 fő ül, akkor a 3000 fő minimálisan 7-800 gépkocsit jelent, és a tömeget valahol el kell helyezni. Nem tudja idézni, hogy pontosan hol, de hallotta, hogy nincs mindig szükség ennyi parkolóra, akkor viszont felmerül a kérdés, ha nem telik meg gyakran az aréna, akkor miből lesz garantálva az egész komplexum fenntartható üzemeltetése. Úgy gondolja, hogy a komplexum egyik alapfeltétele, hogy kellőképpen ki legyen használva és ennek megfelelően működjön.

Pulai Sándor felelős tervező: elmondja, hogy a terület fásítását a vonatkozó jogszabályok és a településszerkezeti terv szerint fogják elvégezni. Látható, hogy a parkoló részeken nincsenek fák, a koncepcióban az épület bal oldalán napelemek vannak. Ezek áthelyeződnek a terület nyugati, szabadabb területére. A parkolók fölött nem lesznek már ezek meg, ezek önállóan telepített napelemek lesznek. A parkolók szabadon maradnak, fásítják azon túlmenően, hogy a kötelező szintű – alsó-, középső- és magas szintű –, valamint a kötelezően előírt zöldfelületi mutatókat teljesíteni fogják. Az alapterületre vonatkozóan jelzi, hogy az épület 42 ezer m²-e 30-35 % közötti beépítettséggel fog létrejönni, a beépítettség a szabályozási terveknek megfelelő lesz. A parkoló szám kapcsán a jelenleg hatályos előírások úgy fogalmazzák, hogy a szükséges parkoló számot, amit az OTÉK előír, azt a telken kell létesíteni, illetve biztosítani. A szabályozási tervben figyelemmel az elhelyezkedésre, az iparterületen lévő telkeken is létre tudják hozni a parkolást, kb. 600-650 parkoló, amit létesíteniük kell. Túlnyomórészt saját telken fogják elhelyezni, ami 550-600 parkoló, a maradék 50-80 parkolóhelyet a Bravos érdekeltségébe tartozó iparterület egyéb telkein fogják elhelyezni. A felvetés alapján megjegyzi, hogy nem mindig van 3000 fős sportrendezvény, azonban nagy terheléskor a telken kívül is bizonyos számú parkoló biztosítva lesz.

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: elmondja, hogy elsődlegesen ők sem kalkulálnak 3000 férőhelyes teltházakkal, különböző rendezvényekkel – szalagavatók, koncertek, kiállítások, galériák, középiskolai testnevelésórák stb. – képzelik el a létesítmény fenntartását.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): kérdezi, hogy a január végén megtartott képviselő-testületi ülésen módosították-e a SZÉSZ-t?

Aba Lehel főépítész: elmondja, hogy 2018. januárjában került a Képviselő-testület elé ez a fejlesztési program és indult el maga a településrendezési eljárás, a SZÉSZ-t nem tudták még módosítani, arra a településrendezési eljárást követően kerülhet sor.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): elmondja, hogy a megjelent sajtóhírekben az szerepelt, hogy a SZÉSZ-t módosították.

Aba Lehel főépítész: felhívja a figyelmet, hogy az egy helytelen hír volt, a SZÉSZ módosításának Képviselő-testület általi elfogadása a most folyó településrendezési eljárást követően történhet meg.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): következő kérdését a helyi kosárlabda egyesület elnökeként teszi fel. Szeretné tudni, hogy milyen koncepcióban, milyen időszámban és kb. milyen összegért szeretnék az egyesületeknek biztosítani a terem lehetőségét.

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: jelzi, hogy jelen pillanatban az árazás még nincs kidolgozva, de természetesen függ attól is, hogy milyen összegben tud megépülni ez a létesítmény, illetve, hogy milyen csapatokkal tudnak leszerződni, milyen időszakokra és milyen árban.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): elmondja, hogy az Önkormányzat képviselőihez lenne kérdése, de nincsenek jelen, ezért a Főépítész urat kéri, hogy legyen kedves tolmácsolni. Jelzi, hogy annak idején, amikor benyújtották a csarnokkal kapcsolatos terveiket – a szövetségtől is megkapták a megfelelő támogatást -, a Polgármester úr első kérése az volt, hogy tegyék le az üzleti tervüket. Szeretné tudni, hogy mennyiben másabb ez a koncepció, mint a sajátjuk.

Aba Lehel főépítész: kiemeli, hogy tolmácsolni fogja a kérdést Polgármester úr felé. Hozzáteszi, hogy ebben a vállalkozásban nincsen önkormányzati részvállalás. Teljesen magánjellegetű beruházásról van szó, annak az összes magánoldali modellezési lehetőségével és üzleti kockázatával. Ilyen tekintetben valóban a beruházónak az erre adott válasza lehet mérvadó.

Helves Imre (Áchim A. u 2/A.): elmondja, hogy határozottan az volt a benyomása, hogy amikor ez a gondolat többé-kevésbé nyilvánosságra került önkormányzati előterjesztés formájában, először volt egy óvatos öröm, hogy nagyszerű funkciókkal ellátott létesítménye lesz a városnak. Amikor az önkormányzati előterjesztéshez csatolt anyagok átolvasásra kerültek, ez az öröm egy kicsit lelohadt. Ez az épület feltételezhetően működni fog, és akkor ott valamiféle tevékenység lesz, munkahelyek létesülnek, gazdasági tevékenység folyik, adózás stb., fejlődik a város. Ugyanakkor, ha a cég működik, és fenntartható módon működik, akkor bevétele lesz, a bevételt helyben szerezte, tehát iparúzési adóval a várost fogja gazdagítani. Kiemeli, hogy ez nagyon jól hangzik, de eddig nem hangzott el semmi, ami ezt az optimizmust alátámasztaná. Szerényen arra gondol, hogy amikor egy üzlethelyiség távlati üzemeltetése felmerül, akkor ott bizony darabszámok, személyek számai hangzanak el, amiből kalkulálni

lehet, hogy milyen forgalom szükséges ahhoz, hogy az üzlethelyiség hozza azt, amit bérben, bérleti díjban stb. ki kell fizetni. Tehát önmagában az elképzelés nagyszerű, de semmiféle gazdasági alapja nincs. Megjegyzi, hogy amikor az üzleti tervről volt szó – a képviselő-testületi ülésen is felvetődött ilyen kérdés -, ugyanez a válasz hangzott el a Polgármester úr szájából, mint amit a Főépítész úr adott. Jelzi, hogy kicsit elgondolkodna ezen, mert igen, ez egy magánberuházás, igen, a beruházó viseli a kockázatot, azonban semmi jele nem mutatkozik annak, hogy ki lesz a tulajdonosa az épületnek, ki fogja üzemeltetni, miből fogja üzemeltetni. Szerény tudomása szerint a 42 ezer m²-es fejlesztés alá kerülő terület a Citibank jelzálogával van megterhelve. Kérdezi, hogy honnan lesz akkor hitel erre? Úgy gondolja, hogy erre a területre nem lehet felvenni hitelt, ugyanis az összes eljáráshoz csatolni kellett a Citibanknak, mint jelzálog tulajdonosnak a hozzájárulását, hogy a terület-összevonásokat meg lehessen csinálni és egyéb eljárást el lehessen indítani. Azt gyanítja, hogy hitel nagyon nem lesz, marad talán a magántőke, de ami nagyon nagy hangsúlyt kapott, az a TAO. A TAO kapcsán nem látja egészen annak a képletét, hogy itt hogyan lehet bevonni TAO-t akkor, amikor legalábbis az előterjesztésben semmi jele nincsen annak, hogy a Bravos cég eddig történelmet írt már saját jogon ezen a területen, amivel jogosult lenne a TAO-ra. Tény szerint megjegyzi azt is, hogy a TAO egy ideje van, de nem biztos benne, hogy mindig lesz, mert fejlődnek, változnak a körülmények. Nem biztos benne, ha TAO lesz is, mindig ugyanilyen feltételekkel, ami ma TAO, az holnap nem biztos, hogy ugyanaz a TAO. Ilyen értelemben csak és kizárólag TAO-ról beszélni, ami biztosítja ennek a fejlesztésnek az alapját, megítélése szerint enyhén szólva nagyon kockázatos dolog. Hosszútávon nem látja annak a biztos feltételét, hogy feltétlenül így fog működni és ennek következtében lehet annyi pénzzel számolni, amennyivel számol. Kitér arra is, hogy nyilvánvalóan a város és vonzáskörzetének lakossága biztosan nagyon örülne, ha lenne itt kosárlabda, kézilabda, magas szintű rendezvény stb., ugyanakkor kérdezi, miért jönne ide egy budapesti csapat (helyben nincs, hacsak nem Budakalászlóról jönnek át), de az sem volt benne az előterjesztésben, hogy a CYEB által eddig támogatott Budakalászi Kézilabdacsapat átjönne-e Szentendrére a Bravos Arénába az új létesítmény arculatát fényesíteni. Jelzi, hogy erős kételyei vannak annak ellenére, hogy természetesen nagyon jó lenne, ugyanakkor maradjanak a realitások talaján és úgy próbálják az egészet elképzelni, hogy ebből mi jöhet ki valójában és legfőképpen hogyan lesz ez fenntartható módon üzemeltetve. Az lenne a legrosszabb, ha felépülne egy ilyen nagyszerű építmény, és utána ott díszlegetne a város bejáratánál, jelezvén azt, hogy nem sikerült. Lehetséges, hogy a Bravos kockáztatja a pénzét, de a városnak sem mindegy, hogy kap egy torzót, akár nem egészen megépített, akár egy megépített, ami esetleg rosszul fog működni vagy nem fog működni, és mementóként ott fogja jelezni, hogy hát bizony, ez megint egy rossz döntés volt. Ilyen értelemben úgy gondolja, hogy a dolog nem egészen világos, a szabályozási eljárás ezt elő tudja-e segíteni, minden esetre nagyon fontos lenne ezeket átgondolni. Senkinek nem árul el titkot, hogy aki ezt az egész elképzelést meghallja, valószínűsíthetőleg eszébe jut a V-8 Uszoda esete. Hangsúlyozza, hogy nem ugyanaz, az Önkormányzatnak nincsen benne pénze, az államnak a TAO révén van, le kell szögezni, hogy nekik is van, de ugyanakkor nincs szükség még egy olyan építményre, ami nagyszerű elképzelések alapján, de valójában nem működve létezik, és tulajdonképpen nem szolgálná azt, amit eredetileg mondva kellett volna, hogy szolgáljon. A szabályozás kapcsán elmondja, hogy a határozat-tervezet leírja azokat a módosításokat, amit a SZÉSZ-ben eszközölni kellene. A határozat-tervezet harmadik cikkének b.) pontja úgy szól, hogy „az önálló rendeltetési egységekhez elhelyezendő személygépkocsik várakozó helyei saját telken belül a szomszédos magánutakon és a szomszédos iparterület be nem épített területein helyezendők el.” Kérdezi, hogy ez csak és kizárólag, mint SZÉSZ-előírás erre a projektre, erre a létesítményre vonatkozik vagy általában értelmezendő? Emlékeztet rá, hogy van a városban egy másik terv, a Ferences Gimnázium tornacsarnokának a megépítése, ami szintén egy igencsak nagyléptékű létesítmény, amely a belvárosban lenne, és a parkolás sokkal, de sokkal

nehezebb dolog. Ugyanezen harmadik cikk c.) pontjában szerepel, hogy „amennyiben 400-nál több személygépkocsi várakozási hely létesítendő”, azonban ez is csak feltételesen. Nem írja elő, hogy annyit kell létesíteni, hanem „amennyiben” létesítendő, tehát nem létesül annyi, akkor annyi, és akkor nem is kell megépíteni a 1108-as jelű út és a 022/2 hrsz-ú magánút csomópontját. Jelzi, hogy erősen ajánlja, hogy ez legyen átfogalmazva, még azt is el tudná képzelni, hogy először is nem feltételes módban, másodsor pedig darabszám nélkül legyen megépítve. Úgy gondolja, hogy nagy forgalmat bonyolít, ott legyen ez a csomópont megépítve. Szeretné tudni, hogy a parkolóhelyek létesítése konkrétan mit jelent. Azt jelenti, hogy szilárd burkolattal ellátott (a szilárd burkolatra többféle megoldás van), vagy pedig parkolóhely, ahol éppen lehet tárolni a gépkocsit, ha kilépnek az autóból és éppen sárba lépnek, akkor sáros, ha meg éppen nem sáros, akkor nem sáros. Nem tudja, de ismerve az általános gyakorlatot, benne van a pakliban ez is. Ha ez lenne a gondolat, úgy véli, nem illik egy XXI. századi olyan létesítményhez, amiről itt szó van.

Aba Lehel főépítész: elmondja, hogy mielőtt a településtervezési vonzatra térnének rá, a kérdéscsoport első feléhez - a létesítmény üzemeltetése, gazdaságossági lehetőségei, létjogosultsága, egyáltalán az elhelyezkedése, a lokációja témához - előzetesen annyit tud hozzátenni, hogy városképi- és városszerkezeti szempontból kijelenthetik, hogy ez a terület alkalmas egy ilyen létesítmény fogadására. Itt egy kicsit karakter nélküli vagy kialakulófélben lévő karakterrel bíró területről van szó, amelyik viszont már eleve egy intenzív gazdasági szabályozással bír. Tehát egyfajta gazdasági betelepülés és működés vizionálható ezen a területen. Megjegyzi, hogy korábban voltak különböző fejlesztési szándékok konkrétan erre a területcsoportra, vagy ennek egy kibővített részére, nagyáruház befogadására, a följebb lévő részeken szintén nagyáruház, kereskedelmi-, gazdasági létesítményekre. Úgy gondolja, ahogy a kérdés is elhangzott, illetve az abban tett állítás is ez volt, hogy az ilyenfajta sportlétesítmény jó a városnak és jó, ha egy ilyen itt tud működni. Az ezzel kapcsolatos aggályok, amelyeket Helyes Imre megfogalmazott, szerinte is jogosak, és arra jó választ kell tudni adni a beruházónak. Jelzi, hogy ezek a kérdések számukra is felmerülnek. Ők, mint város, a szabályozási terv módosításával olyan szinten tudnak a projekt mellé állni, hogy helyt adnak annak, hogy ez meg tudjon valósulni. Ezen túl nyilván a cégcsoport lesz az, aki ennek a működését lehetővé tudja tenni és garantálni tudja.

Csóka Gyula vezérigazgató: a cégcsoport legnagyobb cégének képviselőjeként szól, bár nem teljesen kompetens a dologban, de részt vesz a koncepcióban. Jelenleg a SZÉSZ-ről beszélnek, ami ebben a formában elég képlékeny. Az, hogy mi történik később, nagyban befolyásolja, hogyan tervezik meg a létesítmény üzemeltetését, működését. Jelzi, hogy évekkal ezelőtt több terv volt erre a területre az ő részükről is. Ahogy elmondta Főépítész úr, más cégek is szerettek volna itt létesíteni például áruházláncot, bevásárlóközpontot. Nekik is tervben voltak logisztikai-, gazdasági épületek, illetve tevékenység. A jelenlegi gazdasági helyzetben folyamatosan vizsgálták, hogy miben tudnak fejleszteni, tovább tudják-e fejleszteni például a kávégyártást, jelenleg nem látnak ebben az irányban gazdasági fejlődést. Nincsenek olyan szinten, hogy valamilyen segítség nélkül beruházzanak. Kiemeli, hogy ez a fajta beruházás részben gazdasági-, részben városfejlesztési beruházás. Fontos, hogy a városban mi történik, de fontos az is, hogy gazdaságilag üzemeltethető, megvalósítható épület legyen. Ahogy Főépítész úr is említette, ez kockázat részükről. Jelzi, hogy e mögött egy folyamatosan fejlődő, erős cégcsoport áll, utána lehet nézni, hogy a Mocca Negra Zrt. az elmúlt években milyen gazdasági mutatókkal rendelkezik, a 2017. évük még jobb, mint azelőtt volt, ami biztosít számukra bizonyos forrásokat. Folyamatosan dolgoznak azon, hogy milyen üzemeltetési módszerrel tudják ezt gazdaságossá tenni. Megjegyzi, hogy nem egy athéni olimpiai falu a cél, tudják, az hogyan néz ki. Hangsúlyozza, hogy ebbe nekik pénzt kell beletenni, túl nagy kockázat lenne,

ha úgy gondolnák, hogy felépítik a létesítményt részben saját forrásból, részben segítséggel, és aztán történik, ami történik. Ez nem így van, de be kell látniuk, hogy jelenleg olyan stádiumban van a tervezés, a településfejlesztés, hogy még nem lehet konkrétumokat mondani. Azt meg tudja ígérni a Bravos Sport Kft. vezetője részéről is, hogy folyamatosan fogják tájékoztatni mind az Önkormányzatot, mind a lakosságot, hogy milyen új és milyen fix koncepciókat, döntéseket hoznak ez ügyben. Kiemeli, hogy lépésről-lépésre tudják ezt megtenni, nem tudnak és nem is akarnak e pillanatban lerakni egy olyan tervet, ami nagyban változhat. A finanszírozás oldaláról hozzáteszi, hogy az, hogy milyen állapotokat látnak, utalva a jelzőlogokra, ezek képlékeny helyzetek, melyekben eszközölnék változtatásokat, már folyamatban is vannak. Úgy gondolja, hogy mélységében nem tartanak ott, hogy erről be kellene számolniuk. Jelzi, hogy azon dolgoznak, hogy ha bármi gátja adódik a beruházásnak, azt megszüntessék.

Molnár Mária településtervező: a tervezett rendelet-módosítás kapcsán elmondja, hogy a teljes, ma hatályban lévő szentendrei SZÉSZ-be fog illeszkedni ez a rendelkezés. Ezek a rendelkezések nem a teljes szentendrei területre vonatkoznak, hanem csak és kizárólag arra a területre, amiről a fórum elején beszélt. Tehát gyakorlatilag a rendelkezéseik jelen pillanatban erre a területre vonatkoznak, és nem többre. Egyetért azzal, hogy a parkolási kérdések máshol is megoldandók, neki most ezt a területet adták feladatként. Jelzi, hogy a parkolásra vonatkozott még egy kérdés ugyanebből a paragrafusból, melynek kapcsán elmondja, hogy a SZÉSZ-ben előírás van arra vonatkozóan, a városban milyen zónában, hogyan kell számolni az elhelyezendő parkolók számát. Ez esetben, e gazdasági területre, annak minden telkére gyakorlatilag az országos építésügyi előírások OTÉK rendelkezései vonatkoznak. Az építészeti tervezéssel párhuzamosan készülő közlekedéstervezési megoldások tartalmazzák is azokat a parkolókat. Jelzi, hogy a közlekedéstervező kolléga átküldte már azt a parkoló megoldást, amelyben a 652 gépkocsi, plusz az autóbusz és kerékpár megállókat műszakilag kiépítetten meg vannak rajzolva. Kiemeli, hogy nincs arról szó, hogy mondvacsináltan parkolónak neveznek ki nem kiépített területeket. Elmondja azt is, hogy a 1108-as jelű út csomópontjának kiépítése azért szerepel a rendelkezésekben feltételes módban, mert bár a Bravos Arénára készül a szabályozás, de alapvetően mégsem csak arról szól, hogy a Bravos Aréna épülhet itt meg. Amennyiben valamiért úgy dönt a Bravos Aréna, hogy nem most épül, később épül, vagy valami más történik, ennek a szabályozásnak elviekben akkor is működnie kell. Ha a Bravos Aréna felépül, akkor ki kell számolni a parkoló mennyiségeket, és abban az esetben mindenképpen több lesz a parkoló szám, mint az eddigi adatok alapján a 400 db. Akkor ki kell építeni a területen egy balra behajtó sávot, az egész csomópontot át kell építeni, hogy a vízmű ki-behajtásai is normalizálódjanak. Ennek már készülnek a közlekedéstervei, a Közlekedési Hatósággal is történtek már egyeztetések, ők is előírták ennek a megvizsgálását és kiépítését.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): nem a pénz-, hanem a sport oldaláról közelítve szól hozzá. Elhangzott, hogy nem születtek tervek, de tudvalevő, hogy a TAO kapcsán 30 %-os önrész kell. Jelzi, ha 6 milliárd Ft beruházásnál 1,8-2 milliárd Ft, amit önrészből kell betenni. Úgy gondolja, ez jelentős beruházási összeg, de magánberuházás és megfontolt vezetők vannak. Kiemeli, hogy TAO-t benyújtani olyan egyesület tud, akinek van két eltöltött éve, utalva a kosárlabdára. Szeretné tudni, hogy igazak-e a hírek, hogy az MTK-val közösen tervezik benyújtani a TAO-programot.

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: elmondja, hogy igen, a hír igaz.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): az Önkormányzattól kérdezi, hogy a helyi egyesületeket milyen szinten szeretnék védeni? Jelzi, hogy Szentendre és környékén létezik kosárlabda, és ha most idejön egy másik kosárlabda szakosztály, nem érzi-e úgy az Önkormányzat, hogy ez visszás dolog?

Aba Lehel főépítész: jelzi, hogy ehhez sajnós nem ért. Azt tudja csak mondani, hogy nyilvánvalóan az lenne az Önkormányzat szándéka, hogy minél több Szentendrén működő egyesületet, csapatot beengedjen a tulajdonos ebbe a létesítménybe és jó feltételekkel tudjanak ott edzéseket, sporteseményeket megrendezni.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): megjegyzi, hogy ezt az Önkormányzat nyilván nem tudja befolyásolni.

Aba Lehel főépítész: szerinte bizonyos szempontig biztos, hogy tudják befolyásolni, hiszen partneri kapcsolatban lesz az Önkormányzat a beruházóval.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): kérdezi, hogy az MTK Kosárlabda Szakosztály kijön, vagy csak a nevét adja a csarnokhoz?

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: elmondja, hogy az MTK Kosárlabda Szakosztály kijönne.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): jelzi, hogy örömmel hallotta annak idején, hogy 50 fős szálláslehetőség lesz a csarnok mellett, adott esetben edzőtáborokat lehetne bonyolítani. Kérdezi, hogy ez szerepel-e a tervben?

Pulai Sándor felelős tervező: nyomatékosítja, hogy szálláshely, mint olyan, ne legyen a köztudatban. Jelzi, hogy a fórum elején elmondta, hogy a rehabilitáció kimondottan a sporttal kapcsolatos. Tömegsport, profi sport vagy felnővekvő nemzedéki sport, amelyekhez kapcsolódó rehabilitációs ellátás a mellérendelt bentlakásos lehetőség. Hangsúlyozza, hogy olyan esetben, amikor a rehabilitáció megköveteli az ott tartózkodást, a sportolók számára alakul ki bentlakásos lehetőség, ami nem szálloda.

Könczöl Attila (Egres út 131/b.): nem szállodára gondolt, de jelzi, hogy valószínűleg ez is rosszul lett kommunikálva a január végi képviselő-testületi ülésen.

Pulai Sándor felelős tervező: elmondja, hogy nem tudja, hogy honnan és mikor lett rosszul kommunikálva. Ezért említette és ismételte, hogy ez nem szálláshely, nem szálloda, hanem kimondottan rehabilitációt kiszolgáló bentlakásos lehetőség, ami a sportoláshoz kötött.

Sándor Judit (Pomázi út 7.): elmondja, hogy a pénz oldaláról kívánja megközelíteni a dolgot. Nem szeretné hosszasan kérődzni, amit Helyes Imre már felvetett az üzemeltetés kapcsán, de mégis muszáj lesz. Nagyon szomorú, hogy ilyen kevesen vannak jelen. Jelzi, hogy a város érdekeit szem előtt tartó, józanabban gondolkodó, tudatos állampolgárok nagyon érdeklődnek az ügy iránt. Az is nagyon szomorú, hogy az Önkormányzat nem nagyon érezte szükségét, hogy a felmerülő kérdésekre reagáljon, talán ez majd később bekövetkezik. Úgy véli, aki eljött, azért van itt, mert van egy kis déja-vu érzése a V-8 ügye kapcsán, komoly kérdés az üzemeltetés. Úgy gondolja, ha az Önkormányzat tanult volna valamit a Don Simon ügyből, akkor most mindent megtenne azért, hogy adekvát válaszokat tudjon adni a felmerülő kérdésekre. Bár úgy tűnt, hogy Csóka úr nem árul zsákbamacskát, és minden megoldásra nyitott, akár a város részvételére is az üzemeltetés kapcsán, de lássák be, hogy innen is, onnan is adóforintokról van

szó. Legyen az TAO, legyen az önkormányzati befizetett adók, amelyek súlyos kérdések, és a polgárok valószínűleg nincsenek meggyőzve a számoktól. Gyönyörűek a tervek, és nem csak a 3 millió Ft-os jegyzett tőkéről vagy a cég nettó árbevételéről van szó. Kiemeli, hogy nagyon absztrakt ez az egész, nagyon sok a kérdőjel, és az emberek aggódnak, de úgy tűnik, nem is nagyon érdekli ez az Önkormányzatot. Elmondja még, hogy az embereknek kétségeik vannak az üzemeltetés kapcsán, hogy valóban piaci alapokon tud-e nyugodni ez az egész, vagy újra beleszúznak a jól ismert, néhány évvel ezelőtti sztoriba, hogy esetleg segítségre lesz szükség az Önkormányzat részéről. Úgy gondolja, hogy kicsit jobban oda kellene tenni magukat a számokkal, az üzleti tervvel, mert ez így homályos.

Aba Lehel főépítész: a dolog technikai háttere kapcsán reagál arra, hogy az Önkormányzat hogyan vesz részt egy lakossági fórumon. Egy szabályozási folyamatról van szó, egy építészeti, városrendezési kérdésről, amihez ő, mint főépítész, illetve a település- és építész tervező kollégák eljöttek és kérték a Bravost, mint beruházót, hogy jöjjenek el, mert bár szabályozási-, városfejlesztési kérdésekről lesz szó, de a magánberuházás érdekében történő módosítás lévén természetszerű, hogy el fognak hangozni ilyen kérdések. Ilyen tekintetben azt gondolja, hogy egy ilyen típusú fórum szakmai keretek között kell, hogy maradjon.

Tóth Sándor (Pásztor u. 17.): elmondja, ha jól értelmezte a felvezetésben, akkor az egyik változás az lenne, hogy a jelenleg engedélyezett 10,5 méteres magasság kb. a duplájára fog nőni, aminek feltétele, hogy sportlétesítmény legyen. Kérdezi, ha megépül az épület, mint sportlétesítmény, akkor mi a garancia, hogy a jövőben is sportlétesítmény lesz, nyilván nem lehet visszabontani. Úgy érzi, hogy a kapcsolat arra épül, hogy mindenki személyautóval fog jönni, esetleg társasutazással, autóbusszal. Érdeklődik, hogy lesz-e egyéb kapcsolat? Gondol itt tömegközlekedésre, akár menetrend szerinti autóbusz közlekedésre, vagy csak gyalogosan tudja megközelíteni a területet az, akinek nincs személygépkocsija. Jelzi, hogy a tervekben az szerepelt, hogy a 11-es főúttal lesz egy közvetlen kapcsolat a távoli jövőben, amikor az elkerülő út, híd stb. megépül. Szeretné tudni, hogy addig lesz-e közvetlen kapcsolat a 11-es főúttal, vagy a Kalászi út felől lehet csak megközelíteni a létesítményt.

Molnár Mária településtervező: elmondja, hogy amíg a hosszútávon tervezett útfejlesztés nem valósul meg, addig nincs közvetlen kapcsolat a 11-es főúttal. A Kalászi út felől kell megépülnie, pont ezért van a rendelkezések között az az előírás is, hogy a Kalászi út azon csomópontját ki kell építeni arra a kapacitásra, hogy tudja fogadni ezt a forgalmat. Megjegyzi, hogy a tömegközlekedés és egyéb kapcsolatok tekintetében vizsgálták, hogy az Aldi Áruház környékén található a legközelebbi buszmegálló, nyilvánvalóan akkora távolság, ami gyalogosan nem bejárható. Kiemeli, hogy a területen készülnek autóbusz parkolóhelyek, autóbusz várakozó helyek. Javasolták, hogy amennyiben lehetséges, nagy rendezvények esetén céljártatokkal rá kell segíteni, hogy az emberek odajussanak a területre. Jelzi, hogy a terület fogadni tudja a közös autóbuszos szervezéseket is. Elmondja még, hogy 11-es főút mellett van egy kerékpárút kiépítve. A szabályozási terv alapján bemutatja, hogy látható egy zöld pöttyvonal, ami a kerékpárutat jelenti, és gyakorlatilag a kék sraffozott terület azt mutatja, hogy a meglévő kerékpárúthoz csatlakozóan egy kerékpárutat terveznek kiépíteni, így gyakorlatilag a kerékpáros forgalmat is be tudják hozni a területre.

Aba Lehel főépítész: a közösségi közlekedési módozatra reagálva elmondja, hogy a szerkezeti tervi ábrán látszik, hogy a város hosszútávon tervez egy városzéli parkoló zónát ezen a területen, a 11-es főút túloldalán (piros karika, benne „P” betű jelzi), ami természetesen további gazdasági fejlesztésekkel párhuzamosan létesíthető. Jelzi, hogy nem közvetlenül ehhez a beruházáshoz kapcsolódó fejlesztés lenne, de e terület vonzáskörzetében lenne a külső parkoló,

amelyik egyéb városi rendezvény esetén is kisbuszos közösségi járatokkal tudna bizonyos közlekedési segítséget nyújtani, amit szintén igénybe tudna venni majd ez a fejlesztési terület. Tulajdonképpen maga a fejlesztési terület a város klasszikus belterületi határán kívül esik, egy olyan megállító pontban van, ahol célszerű lenne hosszútávon európai modellek alapján gondolkozva, ezen a területen hagyni az autókat és innen különböző közösségi módozatokkal bejutni a város különböző helyszíneire. Ez a megoldás itt, a fejlesztéssel összefüggésben is meg tudna valósulni.

Szőke Miklós (Remény u. 12.): elmondja, hogy részben a kérdéseit, részben az aggályait szeretné megfogalmazni, mint lakos, és mint épületgépész végzettséggel rendelkező ember. Nagyon nemes kezdeményezésnek tartja a két cég részéről, hogy egy kulturális- és sportlétesítmény megvalósítását tűzték ki célul maguk elé. Úgy véli, hogy e vonatkozásban nemcsak Szentendre, hanem a régió érdekeit is a lehető legjobban figyelembe kell venni. Már van egy megépült északi híd, itt utak épülnének, amelyek a jövőbeni forgalmat is részben levezetnék. Ha ez a létesítmény valóban ki lenne használva, akkor a 11-es főút forgalmát megnövelné. Jelenleg is túlszűfolt elsősorban Szentendre belterületén, gondol itt a Dunakanyar körútra, és minden jel szerint tovább nem bővíthető. Jelzi, hogy elsősorban az észak felől érkező forgalomra gondolt. Szabó úr első felvetésére reagálva elmondja, hogy nagyon szép dolog, hogy a kosárlabda által a saját háza tájára és az ifjú korosztályra gondol. Szerinte a tömegközlekedés fejlesztésére óriási hangsúlyt kell fordítani. A 14-18 év közötti korosztály, akik önállóan még nem rendelkeznek személyautóval vagy csak nagyon kis részben, nem fognak eljutni oda, ha a tömegközlekedés nem fejlődik. Ez azt jelenti, hogy Budakalász HÉV-megállónál is autóbusz megállót kellene valamilyen módon kialakítani. Úgy véli, hogy a közlekedés fejlesztését is nagyon széles szempontok szerint kell megvalósítani. Szellemesnek találja az ötletet, hogy kávészemet formál az intézmény. Kívülről a homlokzat az ő számára már kevésbé impozáns, amin több vonatkozásban lehet javítani, ha például nem vasbetonból készülnek a bordák, hanem fából. Felhívja a figyelmét Főépítész úrnak, hogy amennyiben lehetőség van rá, célszerű lenne valamilyen módon kicsit a tájjelleget belevinni az épületbe. Tudja, hogy ilyen létesítménybe nagyon nehéz, a lakóházakba is nagyon nehéz, de talán mégis sikerül, optimista ilyen tekintetben. Kiemeli, hogy nem csak Szentendre, nem csak a régió, hanem gyakorlatilag országos, sőt nemzetközi érdekeket is szolgálhatna egy ilyen létesítmény megfelelő és alapos marketinggel, üzleti tervvel stb. Az épületgépészet kapcsán látja a korszerű szempontok előtérbe kerülését az által, hogy napelemeket terveztek az épület köré. Jelzi, hogy manapság már a korszerű épületgépészet itt nem állhat meg, célszerű figyelembe venni, hogy esetleg hőszivattyúval megoldható-e az épület fűtése. Úgy látja az alapterületből vonatkoztatva, hogy meglehetősen nagy tetőfelületről is szó van, ami talán hasznosítható. Példaként a zöldtetőt, illetve a csapadékvíz összegyűjtését említi, amit egy kiváló lehetőségnek gondol és szeretné a döntéshozó és kompetens szakemberek figyelmébe ajánlani.

Aba Lehel főépítész: jelzi, hogy ezek valóban megfontolandó építészeti vonatkozású összefüggések, bár az épületgépészet felől történt a megközelítés, de jelentős építészeti kihatása lehet az épületre. Természetesen az a legfontosabb építészeti kérdés, hogy a tájjelleg hogyan érvényesül, az épület hogy tud a környezetével kommunikálni. Megjegyzi, hogy az épületnek van egy komoly építész-tervező csapata, akik ezen dolgoznak. A Tervtanáccsal folyamatosan próbálják többek között ezt is és mindenféle egyéb építészeti minőségre vonatkozó szempontot is figyelni és érvényesíteni. Azon vannak, hogy ez egy mai szóval élve korszerű, helyi megjelenésű épület legyen, de itt a helyén jól érvényesülő és jól viselkedő épület tudjon megvalósulni. Jelzi, hogy a tömegközlekedési kapcsolat valóban fontos lenne, hallhatták, hogy

komoly munka folyik az üzleti modellen és a fenntarthatósági kérdéseken. Azt gondolja, hogy ez is egy ilyen kérdés, tehát a beruházónak, a fejlesztőnek ugyanúgy elemi érdeke lesz, mint az, hogy megfelelő számú eseménnyel meg tudják tölteni majd ezt a létesítményt.

Molnár Mária településtervező: elmondja, hogy amikor a közlekedési hatásait vizsgálták a létesítménynek, akkor az is felmerült, hogy ennek a létesítménynek az időbeni használata eltér attól a létesítménytől, ami a környéken ma már van. Reggel az autók beérkeznek részben erre a területre, részben a Budapestre bemenő óriási forgalom, délután és este a hazafelé menő óriási forgalom. Kiemeli, hogy gyakorlatilag ennek a területnek és létesítménynek az időbeni használata lényegében pont fordított, mint a nagy tömegű gépkocsi-mozgást jelentő létesítmények. Ha egy csapatedzés vagy tömegsport rendezvény van a létesítményben, az nem generál óriási forgalmat. Amire kalkulálni kell, azok a kiemelt rendezvények, hangversenyek, amelyek ténylegesen megtöltik a létesítményt és a 3000 fős kapacitással kalkulálva egy jelentős számú gépkocsi forgalmat generál, ezek azonban munkaidő után vagy hétvégén vannak. Úgy gondolja, hogy a délutáni rendezvényekre várhatóan leginkább Szentendréről jönnek, de nyilván ez függ az üzemeltetéstől is. Igazából délután az emberek hazafelé mennek az északi irányba, a rendezvény használói pedig kifelé jönnek, tehát azokon a szabad sávokon jönnek, amelyek nincsenek olyan mértékben terhelve. Nyilván akkor is van rajta jelentős forgalom, de az a forgalom elbírja ezt a növekedést. A hétfégi forgalmat pedig célszerű már az üzemeltetésnek is figyelembe vennie, mert speciális rendezvények miatt képes szombaton és vasárnap is „beállni” a Szentendrei út. Alapvetően azonban ezek a koncertek, nagyobb rendezvények általában a délutáni és az esti órákban történnek. Úgymond van egy ilyen szerencse ebben a funkcióban, hogy nem pont a csúcsidőszakban lévő órákat terheli a rendezvények forgalma. Egyetért abban, hogy a tömegközlekedés fejlesztése létfontosságú ahhoz, hogy sok céllal használhatóvá váljék a létesítmény.

Drávucz Zsolt (Fenyő u. 5/A.): kérdezi, hogy mikor tudnak konkrétabb tájékoztatással szolgálni.

Szabó Balázs András ügyvezető igazgató: úgy gondolja, hogy a nyár elején, május környékén már konkrétumokat is tudnak mondani.

Aba Lehel főépítész: több kérdés, észrevétel nem lévén megköszöni a részvételt, a fórumot 18.30 órakor bezárja.

K.m.f.

Készítette:


Simorné Janik Erzsébet
jegyzőkönyvvezető

J E L E N L É T I Í V

Lakossági Fórum

Bravos Aréna fejlesztés: partnerségi egyeztetés

2018. február 14., 17 óra

Városháza Díszterem Szentendre

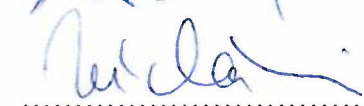
N É V

ALÁÍRÁS

Aba Lehel főépítész




Horváthné Mácsai Mónika főépítészeti koordinátor



Molnár Mária településtervező (Római Atelier Ép.iroda Kft.)



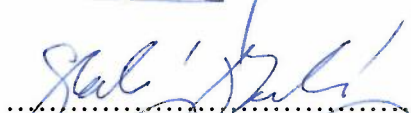
Riesz Abigél (Pulai Quontroll Kft.)



Pulai Sándor (Pulai Quontroll Kft.)



Szabó Balázs András (Bravos Sport Kft.)



Csóka Gyula (Mocca Negra Zrt. – Bravos kávé)



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

JELENLÉTI ÍV

Lakossági fórum – Bravos Aréna fejlesztés: partnerségi egyeztetés
2018. február 14., 17 óra – Városháza Díszterem

| | Név (Nyomtatott, olvasható) | Lakcím (Utea név, szám) | Telefon | e-mail | Aláírás |
|-----|--------------------------------|--|---------|----------------------|---------|
| 1. | Kovács Tth Zsuzsanna | Szentendrei Kovács L. u. 2a | | mgeszusa@gmail.com | |
| 2. | Kónya István | Szentendrei Egyes úd B1/B | | | |
| 3. | SÁNDOR JUDIT | Ántalföldi Pomázi út 7 | | sandorjuci@gmail.com | |
| 4. | HELYES IMRE | Szentendrei Achim András u. 2/A | | helyes@yabov.com | |
| 5. | BALÁZS GERGELY (SZE) | Szentendrei es vidége | | sze@esvid.com | |
| 6. | ZÁVÉR LÁROSY | 2000 Szentendrei Büvölgy ut 40 | | | |
| 7. | BRÁVUCZ ZSÓFI | 2000 Szentendrei Fegyő u. 5/A | | | |
| 8. | Tóth Sándor | 2000. Szentendrei Füzber u. 17. | | | |
| 9. | Tóth Gyula | 2000, Szentendrei Duna Körző 14-15. | | tgyufa@gmail.com | |
| 10. | | | | | |

JELENLÉTIŰ

Lakossági fórum – Bravos Aréna fejlesztés: partnerségi egyeztetés
2018. február 14., 17 óra – Városháza Díszterem

| | Név (Nyomtatott, olvasható) | Lakcím (Uta név, szám) | Telefon | e-mail | Aláírás |
|-----|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 1. | Szőke Miklós | 2000 Széchenyi Rakomány u. 12. | 06-20-915-4485 | katkors@mailbox.hu | Szőke Miklós |
| 2. | Károly Fanni | 1048 Remény Mészáros u. 13 | 06 20 9 58 8 9 4 4 | — | Károly F. |
| 3. | Borini S | 2000 Széchenyi 15. kerület | 00 26 3 12 3 9 1 | — | Borini S |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | | | | | |

JELENLÉTI ÍV

Lakossági fórum – Bravos Aréna fejlesztés: partnerségi egyeztetés
2018. február 14., 17 óra – Városháza Díszterem

| | Név (Nyomtatott, olvasható) | Lakcím (Utea név, szám) | Telefon | e-mail | Aláírás |
|-----|--------------------------------|---|-------------|-------------------------|---------------|
| 1. | SÁNDOR ILDIKÓ | 2000 SÜENTENDRE FEHÉRVIZ ÚT 2. f. 2. | 30 270-6626 | SandorIldiE19@fouhiv.hu | Sándor Ildikó |
| 2. | | | | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | | | | | |



13-4/2018.

2. SZ. melléklet

Mácsai, Mónika <macsai.monika@szentendre.hu>

E-mailen érkezett: 2018. 02. 12.

Bravos - SZÉSZ partnerségi egy.

EUROKAPU SE Asztalitenisz <info@eurokapuse.hu>

2018. február 12. 16:43

Címzett: foepitesz@ph.szentendre.hu

Másolatot kap: info <info@eurokapuse.hu>

Tisztelt Főépítész Úr!

A Bravos Aréna - SZÉSZ egyeztetéshez küldjük észrevételeinket

Sajnos a meghirdetett 02/14-i fórumon nem tudunk részt venni, aznap este Cegléden versenyzünk, de szeretnénk ha észrevételeinkkel valamilyen formában foglalkoznának.

Ha jól értjük, a városi döntés már megszületett, azaz azt már a testület korábban eldöntötte, hogy lehet a jelzett ingatlanra nagyméretű ingatlant fejleszteni.

Tehát jelenleg már csak arról a technikai részletről folya a konzultáció, hogyan módosítható a SZÉSZ.

Ha mégis lehet építésügyi hatáskörbe vonni, akkor javasoljuk, hogy kössenek olyan szerződést a befektetői körrel, ami garantálja, hogy:

- Bizonyosan sportcélú lesz, (pl. 80%-ban sportrendezvények és 30%-ban helyi sportok rendezvényei kerülnek), ahol sport alatti a sporttörvényben rögzített tevékenységeket értjük...

- De legalább azt érdemes lenne rögzíteni, hogy az ingatlanhoz hozzáférnek a helyi sportegyesületek, pl. bérlőként reális áron edzéseket tarthatnak, rendezvényekre vehetik igénybe, stb... Az eddigi információk alapján pl. a szentendrei sportegyesületek előzetesen nem is tudtak erről az óriási lehetőségről.

- Fontos lenne szerződéskötés során kizárni, hogy az ingatlanfejlesztést a befektető nem használja majd negatív értelemben vett keresztfinanszírozásra. Azaz a területre jegyzett és jegyzendő cégekhez

(pl. Bravos Invest/Bravos Sport/Mocca negra), azaz egyszerűsítve a "Bravos"-cégekhez és kapcsolódó sport vagy kulturális vállalkozásokhoz nem köthető majd olyan adóoptimalizálási tevékenységek, melyek negatív kontextusba helyezhetik majd városunk jó hírét. (Pl nem lesz a jelzett ingatlan olyan kulturális vagy sportcélú TAO-igazolóhelyszín, mely nem valós rendezvényeket tart, avagy pl. eltúlzott jegybevétellel használja ki a lehetséges adókedvezményeket.)

--

Üdvözlettel:

Nagy Róbert

+36205489046; +3619991999

EUROKAPU SE

www.eurokapuse.hu

| | | |
|--|----------|-----------------|
| Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Központi Iktató | | |
| 13-4-9 / 2018. mell | | |
| DÁTUM: 2018 FEBR 13. | | |
| ELŐSZÁM: | UTÓSZÁM: | ELŐADÓ: A.L. |

Tervezések elküldve: 2018.02.26.

Partnerségi megállapodás

1-V.



13/4/2018.

Mácsai, Mónika <macsai.monika@szentendre.hu>

E-mailen érkezett: 2018. 02. 13.

BRAVOS ARÉNA - véleményezés közlekedési szempontból

Gabor Heves <GHeves@rec.org>

Címzett: "foepitesz@ph.szentendre.hu" <foepitesz@ph.szentendre.hu>

Másolatot kap: Csaba Mezei <CsMezei@rec.org>

| | | |
|--|----------|---------|
| Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Közlekedési Osztály | | |
| 13-4-10 | 2018. | |
| 2018. február 13. 13:58 | | |
| RK: 2018 FEBR 13. | | |
| ELŐSZÁM: | UTÓSZÁM: | ELŐADÓ: |
| | | Aba L. |

Tisztelt Aba Botond,

Heves Gábor vagyok, a Regionális Környezetvédelmi Központ (REC) közlekedési- és városfejlesztési osztályáról. Közel 15 éve foglalkozom itt fenntartható városi mobilitás-tervezéssel, jól ismerem mind Szentendrért mind a nemzetközi gyakorlatot, így ebből a szempontból szeretném véleményezni a BRAVOS ARÉNA-t.

Itt egy nagy forgalmat generáló zöldmezős létesítményről van szó, ami szinte kizárólag gépkocsival közelíthető majd meg.

A 11-es út forgalma drasztikus módon, a lakosság növekedését vagy a gazdaság fejlődését messze meghaladó ütemben növekedett az elmúlt években. A városban széles körben ismert tény az ezzel kapcsolatos problematika – azonban az ezt okozó háttérbeli folyamatokról kevés szó esik, illetve – legalábbis tudomásom szerint – komoly kutatás nem készült a témában, illetve a városnak Fenntartható Városi Mobilitási Terve sincs még.

A városi rendezési terv nem véletlenül tiltotta eddig az ilyen jellegű létesítmény létesítését a szóban forgó területen. Nagyon helyesen. Közlekedési és várostervezési szempontból fontos egy kompakt város kialakítására törekedni. Így én rendkívül aggasztónak tartom ezt a folyamatot, ahol Budapest és Szentendre szép lassan összenő, és egy összefüggő – autós közlekedésre alapozott – összefüggően beépített térség alakul ki Szigetszentmiklóstól Visegrádig. Tájéki szempontból is nagyon fontosnak tartom a Szentendre előtti, "üres", "nem hasznosított" területek megtartását, illetve mezőgazdasági hasznosítását.

Szentendre fejlesztési terveiben nem szerepel egy ilyen jellegű sportközpont. Ha szerepelne, akkor ehhez a legalkalmasabb helyszín egy központi fekvésű, autóval, gyalog, HÉV-vel, Volánbusszal, kerékpárral jól megközelíthető hely lenne: pl. a Vasúti Villasoron, ahol most épp egy lakópark építése kezdődik... De üres – és nagy – telkek találhatók a 11-es út mellett is: pl. papírgyár, volt Volán benzinkút, vagy a Kaszinótól délre a főiskola területén.

Közlekedési szempontból talán kevésbé előnyös, de a többi sportággal való kapcsolódás szempontjából még az Omszk Park-i sportlétesítmények közelében való megvalósítás is jobb lenne a jelenlegi zöldmezős beruházásnál.

Összegezve, a BRAVOS ARÉNA egy kizárólag befektetői érdekek alapján felépítendő, városi rendezési tervekben nem szereplő, tájba nem illő – és legfőképp jelentős további autós forgalmat generáló létesítmény. A fenntartható városi mobilitástervezés szempontjait figyelembe véve egyértelműen elutasítandó.

Üdvözlettel,

Heves Gábor

Tervezők gyűlése:

partneri vélemény

2-V

Gabor Heves

Expert (Smart Cities and Mobility)

• • •

Regional Environmental Center

Ady Endre ut 9-11 • 2000 Szentendre • Hungary

t +36 26 504 045

f +36 26 311 294

w www.rec.org



Szentendre Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
a Bravos Aréna fejlesztés kapcsán
Tárgyalásos eljárás - Véleményezési szakasz
Partnerségi egyeztetés: 2018. február 5-22. közötti időszakban

Beérkezett partneri vélemények

| Partneri kód | Érkezett | Vélemény (ikt. szám) Partner (neve, címe) | Partneri vélemény összefoglaló leírása | Szakmai válasz |
|--------------|------------|---|---|--|
| 1-V | 2018.02.12 | E-mail (13-4-9/2018.) Nagy Róbert (EUROKAPU SE) | Javasolják, hogy az Önkormányzat olyan szerződést kössön a befektetői körrel, ami garatálja: 1) bizonyosan sportcélú lesz a beruházás, 2) ingatlanhoz hozzáférjenek a helyi sportegyesületek, 3) a befektető ne használja az ingatlanfejlesztést negatív értelemben vett keresztfinanszírozásra. A benyújtott vélemény teljes terjedelmében a partnerségi jegyzőkönyv mellékletében 1-V kódszámmal megtalálható. | A sportcélú garatálja, hogy a SZÉSZ módosítási anyagban sport főfunkcióhoz kötött a 20,0 m-es épületmagasság, 25,0 m-es épület legmagasabb pontja. A 2) és 3) észrevétel nem a településrendezési eszközök módosításának tárgyába tartozik, így nem tekinthető érdemi észrevételnek. A véleményezési dokumentáció átdolgozása nem vált szükségessé. |

INDOKLÁS

Sport funkció: A tervezett beruházás helyszínére jelenleg hatályban lévő SZÉSZ előírások Kereskedelmi, gazdasági övezetbe sorolják a területet, melyen a tervezett módosítás sem változtat. Ebben az övezetben a sport funkción túl többféle gazdasági tevékenység számára létesíthető épület.

A tervezett SZÉSZ-módosításban lényegi változást jelentő megemelt épületmagasság alkalmazása azonban csak sport funkciójú épület létesítése esetén lehetséges; erről a SZÉSZ-módosítás tervezett előírásai rendelkeznek.

A vélemény további része nem tartalmaz a tervezett és egyeztetésre kiadott SZÉSZ-módosítás szakmai tartalmával kapcsolatos kérést, javaslatot. A véleményező a tervezett beruházás megvalósításával létrejött épület működtetésével, kezelésével kapcsolatban fogalmazott meg kéréseket, kért garanciákat, ami nem településrendezési hatáskör.

| | | | | |
|-----|------------|---|---|---|
| 2-V | 2018.02.13 | E-mail (13-4-10/2018.) Heves Gábor (REC) | <p>Véleménye szerint a sportcsarnok kizárólag befektetői érdekek alapján felépülő, városi rendezési tervekben nem szereplő, tájba nem illő, zöldmezős létesítmény, ami szinte kizárólag gépkocsival közelíthető majd meg. Aggasztónak tartja, hogy Budapest és Szentendre lassan összenő. Tájéki szempontból fontosnak tartja a Szentendre előtti üres, nem hasznosított területek megtartását, mezőgazdasági hasznosítását.</p> <p><i>A benyújtott vélemény teljes terjedelmében a partnerségi jegyzőkönyv mellékletében 2-V kódszámmal megtalálható.</i></p> | <p>Korábbi és jelenlegi TSZT és HÉSZ/SZÉSZ szerint beépítésre szánt és építési övezetbe sorolt a terület. A SZÉSZ módosításával nem jön létre új beépítésre szánt terület. A SZÉSZ korrekciója a vonatkozó Gksz övezet paraméterén változtat, a sport funkcióhoz kapcsolódóan.</p> <p>A véleményezési dokumentáció átdolgozása nem vált szükségessé.</p> |
|-----|------------|---|---|---|

INDOKLÁS

A tervezett SZÉSZ-módosítás nem hoz létre új beépítésre szánt területeket. A tervezett beruházás helyszíne a korábbi és jelenleg hatályos TSZT szerint is már beépítésre szánt terület. A tervezett beruházás ilyen tekintetben NEM zöldmezős beruházás.

A tervezett létesítmény megközelítésére a személygépjárműveken kívül kerékpáros és a meglévő közösségi közlekedést kiegészítő zéró emisszós (elsődleges elektromos) shuttle autóbuszjáratok létesítése is javasolt a rendezvények csúcsórai időszakában; összességében a HÉV-végállomás és a szentendrei autóbusz állomás környezetét a tervezett sportlétesítménnyel.