

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

A tájékoztató előkészítésében közreműködött:

Karas László, Polgármesteri Kabinetvezető

TÁJÉKOZTATÓ

a SPAR Projekt előrehaladásáról

a 2023. március 11. és 2023. április 17-e közötti időszakban

(Készült: Képviselő-testület 2023. április 26-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A Képviselő-testület 2022. április 27-i ülésén Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, HÉV állomás környéki területeken fejlesztési beruházás megvalósítását ösztönző nyilvános pályázat kiírásáról döntött, mely az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányult. A pályázat 2022. május 3-án került kiírásra, 2022. augusztus 1-i beadási határidővel. A felhívásra pályázat nem érkezett.

Az "Előterjesztés HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló új nyilvános pályázati kiírásról" alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. szeptember 14-i ülésén a 136/2022. (IX.14.) Kt. sz. határozatával döntött.

Az új pályázati felhívás két ütemre bontotta a megvalósítás lehetőségét:

- az I. ütemű fejlesztés területe a SZÉSZ szerint építési joggal bíró murvás parkoló által érintett önkormányzati ingatlanok együttese (Vt/11 településközpont besorolású terület) azzal, hogy fejlesztő egyidejűleg gondoskodni köteles a 2021. áprilisában leégett, a Pikk Terc Iparcikk Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (továbbiakban Pikk Terc Kft.) tulajdonában álló 400/9/A hrsz.-on lévő épületmaradvány és a volt üvegviszaváltó azaz a 400/8/A hrsz.-ú épület elbontásáról, s az I. ütemű fejlesztési területen jelenleg meglévő P+R parkolók pótlásaként 150 db parkolóhely kialakításáról a II. ütemű fejlesztési területen;
- a II. ütemű fejlesztés területe a SZÉSZ szerint építési joggal nem bíró, részben földhasználati joggal terhelt önkormányzati ingatlanok együttese (K-Im/0 intermodális csomópont különleges terület).

Szentendre Város Képviselő-testületének 2022. december 14-i ülésén "a HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló új nyilvános pályázati kiírás eredményéről" címmel tárgyalt előterjesztés kapcsán a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 244/2022. (XII.14.) Kt. sz. határozata szerint:

1. (a felsorolt) ingatlanokra földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló nyilvános pályázat eredményét az alábbiak szerint határozza meg:
 - a pályázat eredményes, nyertesének SPAR MAGYARORSZÁG Kft. (Székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1.) pályázót hirdeti ki;
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a pályázót a döntésről értesítse;
3. felkéri a Polgármestert, hogy a Beruházási Megállapodást, valamint a Földhasználati Előszerződést és a Településrendezési Előszerződést a pályázat nyertesével egyeztesse, készítse elő, és szerződéskötés érdekében terjessze a Képviselő-testület elé.

Az új pályázatra vonatkozó előterjesztés szerint a "Pályázat és fejlesztés tervezett kronológiája" a következő:

Pályázati kiírás jóváhagyása	2022. szeptember Kt. ülés
Pályázat eredmény hirdetése	2022. december Kt. ülés
Előszerződés megkötése az I. (Földhasználati előszerződés) és II. ütemre (Földhasználati előszerződés és Településrendezési előszerződés megkötése)	eredményhirdetést követő 60 napon belül
Településrendezési tanulmányterv elkészíttetése Pályázó által	előszerződést követő 60 napon belül
Településrendezési tanulmányterv elfogadása, (településrendezési szerződés jóváhagyása, településrendezési eljárás (SZÉSZ módosítás) indítása)	2023. március-április Kt. ülés
Településrendezési eljárás lefolytatása Önk. által	
SZÉSZ módosítás jóváhagyása	2023. december Kt. ülés
Telekalakítás az új SZÉSZ szerint	
Végleges Földhasználati szerződés megkötése	
Építési engedélyezési kérelem benyújtása, azon belül a Plázastop alóli felmentés kérelme (Pályázó által)	telekalakítás után 14 nap
Kivitelezés megkezdésének várható ideje I. ütem	2023. ősz

A fejlesztés egészére a továbbiakban a nyertes nevére utalva, mint "SPAR Projekt" fogunk hivatkozni.

Részletes kifejtés:

1. Projekt státusz riport

Projekt: SPAR Projekt
Időszak: 2023. március 11. - 2023. április 17.

A feladatok további tervezéséhez és megvalósításához keretül szolgáló SPAR Projekt ütemterv frissített változata jelen tájékoztató *1. sz. mellékletében digitális formában* található (SPAR Projekt ütemterv_v2_20230417.pdf).

A fenti időszakban az előkészítő munkák státusza a következő:

1. Szerződések:

A 2023. március 22-i Képviselő-testületi ülésen elfogadták a **Beruházási Megállapodás** végső változatát (és annak mellékleteként a Földhasználati Szerződést, valamint a Településrendezési Szerződés tervezetét) és felhatalmazták a Polgármestert annak aláírására a SPAR vezetőivel. Az ünnepélyes aláírás

az önkormányzat dísztermében 2023. március 29-én megtörtént, így a projekt részletes munkái - most már jogi alapon is - megkezdődhetnek. Természetesen a különböző tervezési részterületeken már eddig is folyt a munka; a munkarészek folyamatos pontosítása, előkészítése, egyeztetések a hatóságokkal, közmű vállalatokkal.

Szerződés a Magyar Nemzeti Múzeummal Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) elkészítésére. A 2001.évi LXIV. törvény 7.§ 20. pontja értelmében nagyberuházás esetében ERD-t kell készíteni, amely jelen esetben a Magyar Nemzeti Múzeummal kötendő meg. A munka két részből áll; adattári adatgyűjtésből és próbafeltárásból. Ez utóbbi lebonyolításához és egyéb a helyszínen végzendő munkák kivitelezéséhez szükséges volt a SPAR -mint beruházó- bevonására is. A részletes egyeztetések után az aláírandó szerződés április 17-én az Önkormányzathoz megérkezett, amelyet aláírás utána Magyar Nemzeti Múzeumnak aláírásra megküldésre kerül, mely várhatóan a Testületi Ülész idejére már megtörtént és megkezdődhet a munka előkészítése.

- 2. Telekalakítás:** Az első telekalakítás, azaz a I/A- ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2023. 02. 27-én megtörtént. A telekalakítási eljárások időbelisége és egymásutánisága a következő: a 402/24 -402/30 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében a vázrajz szerinti telekalakítási eljárás eredményeként alakult ki a 402/34 hrsz. alatti ingatlan, erre kerül a SPAR főépülete. Az I/A építési engedély benyújtásának egyik feltétele volt ezen összevont ingatlan létrejötte. A II. telek (ahol többek között a SPAR leégett épülete is áll) egyesítése jóval komplexebb feladat, mert többek között a meglévő épületek tulajdonosainak hozzájárulását is igényli, ezért ennek eljárási folyamata nem gyorsított eljárás keretében történik. A záradékolásra április 14.-én leadásra került az anyag. Elbírálása 30 nap.
- 3. Településképi rendelet módosítása:** az önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetet a február 22.-i Testületi Ülész elfogadta. A további szükséges egyeztetések még folyamatban vannak.
- 4. Folyamatban lévő SZÉSZ módosítás:** az új módosított szövegtervezet még a február 22.-i Testületi Ülészén elfogadásra került. Ezt követően március 8-án lakossági fórumot tartottunk A beérkezett véleményekre adandó válaszokat a Képviselő-testület március 22-i ülészén fogadta el.. Az anyag április 14.-én az Állami Főépítészhez beadásra került. Jelenleg az Állami Főépítész által összehívandó egyeztető tárgyalás időpontjának kijelölésére vár az Önkormányzat és SPAR.
- 5. Építési Engedélyezési Kérelem helyzete az I/A ütemre:** a benyújtáshoz szükséges feltételeket a Beruházási Megállapodás III. 1.2. pontja részletesen felsorolja. A SPAR május elején tervezi benyújtani az építési engedély iránti kérelmet. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalnak, mint az eljárásban részt vevő szervnek az építésügyi hatóság küldi meg a terveket, akik megkeresik az ún. „plazastop bizottságot” és kikérik véleményüket (ügyintézési határidő 60 nap). A bizottság remélhetőleg pozitív visszajelzése után az Engedélyezési Terv jóváhagyásra kerül. Ez várhatóan július második fele.
- 6. Út -és közműépítés (parkolók) tervezése, engedélyeztetése:** első információként a Beruházási Megállapodás 5.sz melléklete már feltünteti az ideiglenes parkolót és a forgalomtechnikai helyszínrajzot. A SPAR időközben megkapta a Vasúti Villasor útterveit és elektromos töltőállomásainak terveit és megkezdődtek a felmérések és az egyeztetések az illetékes hatóságokkal. Hasonlóképpen a közművekkel kapcsolatos egyeztetések is elkezdődtek. Még folynak a tárgyalások a csapadékvíz elvezetés ügyében, mert a jelenlegi rendszer az üzemeltető véleménye alapján bővítésre szorul.
- 7. Kisajátítási eljárás a MÁV-HÉV épületre vonatkozóan:** cserelakások felajánlása még év elején megtörtént. Szükséges szakértő bevonásra került, a „Kisajátítási eljárás megindítását megelőző előzetes szakvélemény” elkészült. Néhány ponttal kapcsolatban az Önkormányzat nem értett egyet, ezért észrevételeit megküldte írásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Kisajátítási Osztályának. Az ingatlan lakatlan értéke meg lett határozva, a lakott érték meghatározása azonban - az önkormányzat eredeti kérése ellenére - még csak most van folyamatban. Nehézkes az egyeztetés a MÁV-HÉV illetékeseivel, jelenleg is az elkészített értékbecsléssel kapcsolatos visszajelzésükre vár az Önkormányzat.

2. Városi kommunikáció a SPAR Projekt kapcsán a megadott időszakban:

A 2023. március 22-i Képviselő-testületi ülésen elfogadták a **Beruházási Megállapodás** végső változatát (és annak mellékleteként a Földhasználati Szerződést, valamint a Településrendezési Szerződés tervezetét) és felhatalmazták a Polgármestert annak aláírására a SPAR vezetőivel.

Ezt követően 2023. március 23-án a város honlapján főoldaláról elérhető új aloldal nyílt, amely a SPAR Projektre vonatkozó információkat folyamatosan elérhetővé teszi :

<https://szentendre.hu/a-hev-allomas-es-kornyekenek-fejlesztese/>



Mi legyen a leégett Spar helyén? Rajzos véleménykérés a HÉV-állomáson

Milyen legyen a közlekedés a leégett Spar helyén megvalósuló beruházás környékén...

Az állomás környékének fejlesztése – elkészült a kérdőívek összesítése

Az állomás környékének fejlesztése – december 15-ig várjuk a véleményeket!

A HÉV ÁLLOMÁS ÉS KÖRNYÉKÉNEK FEJLESZTÉSE SPAR PROJEKT

FEJLESZTÉSI ÜTEMEK



Az I. fejlesztési ütemben a SPAR Magyarország Kft.

- elbontja a leégett áruház maradványait és további parkolóhelyeket hoz létre annak helyén, vagyis a II. ütem területén, valamint a Vasúti Villasoron,
- felépíti a pályázatához csatolt koncepcióterv szerinti élelmiszer-áruházat,
- az I.számú ütem területén kialakítja az élelmiszer-áruházhoz a jogszabályban előírt számú parkolóhelyeket és ezen felül további 150 parkolóhelyet létesít,
- a beruházás kivitelezése alatt biztosítja a II. ütem területén lévő, valamint az I. ütem fejlesztési területe körüli aszfaltozott parkolók ingyenes használatát.

A II. fejlesztési ütemben a SPAR Magyarország Kft.

- a felek által közösen kidolgozott, az Önkormányzat által elfogadott, akoncepcióterv szerint, a Településrendezési Szerződésben meghatározott fejlesztéseketvalósítja meg,
- az önkormányzattal közösen megkötö azokat a megállapodásokat, amelyek afejlesztési beruházás II. ütemének megvalósításához szükségesek.

LÁTVÁNYTERVEK



ALÁÍRTÁK A LEÉGETT SZENTENDREI SPAR ÁRUHÁZ ÚJJÁÉPÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ SZERZŐDÉST



2023. március 29. | Szerdán délután öt órakor, a szentendrei városháza dísztermében aláírták a 2021 tavaszán leégett SPAR-áruház újjáépítésével, illetve környezetének fejlesztésével kapcsolatos szerződést. [Részletek >>>](#)

JÖVŐRE MÁR A MEGÚJULT SPAR ÁRUHÁZBAN VÁSÁROLHATUNK



2023. március 23. | A képviselő-testület március 22-iki ülésének legfontosabb témája a Spar Magyarország Kft.-vel kötendő – a leégett Spar áruház újjáépítésével, illetve a városrész megújításával kapcsolatos – szerződés megtárgyalása volt. Az előterjesztést egyhangúlag megszavazták a képviselők. [Részletek >>>](#)

ÖSSZEFOGLALÓ A KÉPVISELŐ-TESTÜLET JANUÁR 25-I ÜLÉSÉRŐL



2023. január 27. | A képviselők tájékoztatót fogadtak el a SPAR Projekt előrehaladásáról a tavaly december 16. és a január 15. közötti időszakban folyt munkákról. [Részletek >>>](#)

2024 KARÁCSONYÁN NYITHAT AZ ÚJ SPAR



2022. december 16. | Az év utolsó testületi ülésének talán legnagyobb érdeklődéssel kísért napirendje az állomás környékének városi fejlesztése volt. ... A tervezett beruházás első lépcsőjében az áruház újjáépítésére, megfelelő számú parkolóhely kiépítésére egyedülként adott be pályázatot a Spar Magyarország Kft., amely a kiírás szerint azt is vállalta, hogy az építkezés közben is megmarad a területen a parkolási lehetőség. [Részletek >>>](#)

LÁZÁR JÁNOS PARTNER A HÉV-ÁLLOMÁS KÖRNYÉKÉNEK ÖSSZEHANGOLT FEJLESZTÉSÉBEN



2022. november 29 | Több térségi polgármester társaságában Lázár János építési és beruházási miniszternél járt Fülöp Zsolt, Szentendre polgármestere. ... Lázár János a leégett Spar pótlását szolgáló önkormányzati fejlesztéseket is támogatásáról biztosította. [Részletek >>>](#)

A SPAR ÉRVÉNYES PÁLYÁZATOT NYÚJTOTT BE A HÉV ÁLLOMÁS ÉS KÖRNYÉKÉNEK FEJLESZTÉSÉRE



2022. november 21. | A pályázat eredményét – a bírálóbizottság által készített összegzés alapján – a képviselő-testület állapítja meg a pályázat bontását követő 30 napon belül. [Részletek >>>](#)

1. sz. melléklet

SPAR Projekt ütemterv_v2_20230417.pdf (digitálisan)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót megtárgyalni és tudomásul venni szíveskedjen!

Szentendre, 2023. április 18.

Fülöp Zsolt
polgármester

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. április 18.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Előkészítette:

Karas László
Kabinetveze

