

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

A tájékoztató előkészítésében közreműködött:

Polgármester Kabinetvezető/Kabinetvezető

TÁJÉKOZTATÓ

a SPAR Projekt előrehaladásáról

a 2023. november 8. és 2023. november 30. közötti időszakban

(Készült: Képviselő-testület 2023. december 13-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-jei beadási határidővel. A felhívásra pályázat nem érkezett.

A "HÉV állomás környékén fekvő, önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére irányuló új nyilvános pályázati kiírásról" szóló előterjesztés alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 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, és 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 Önkormányzat 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 tárgyalta előterjesztés kapcsán a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testület 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 eredményhirdetése	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 elkészítése 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. november 8. - 2023. november 30.

A fenti időszakban az előkészítő munkák áttekintését segíti a honlapon fellelhető fejlesztési ütemeket bemutató ábra és magyarázat segíti:

FEJLESZTÉSI ÜTEMEK



Az I. fejlesztési ütemben a SPAR Magyarország Kft.

- elbontja a leégett áruháza maradványait és további parkolóhelyeket hoz létre annak helyén, vagyis a II. ütem területén, valamint a Vasúti Villasoron,
- felépíti a pályázatához csatolt koncepcióterv szerinti ételmiszer-áruházat,
- az I.számú ütem területén kialakítja az ételmiszer-áruházhhoz 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, akonceptióterv szerint, a Településrendezési Szerződésben meghatározott fejlesztéseketvalósítja meg,
- az önkormányzattal közösen megkötöti azokat a megállapodásokat, amelyek a fejlesztési beruházás II. ütemének megvalósításához szükségesek.

A projekt átfogó áttekintését az *1. sz. melléklet* tartalmazza: SPAR Projekt ütemterv_v3_20231002.pdf.

Az adott időszak főbb eredményei az alábbiakban foglalhatók össze:

- A szeptemberben megkezdett ásátásokat folyamatosan végzik, melynek során a murvás parkoló területét szakaszosan vette át a régészeti munka. Négy fűtött sátor segíti a munkálatok gyorsabb folyamatát. Jelenleg a parkoló déli része még használható a gépjárművek részére.
- A bontási munkálatok a régi SPAR helyén véglegesen befejeződtek, az ideiglenes parkolóhelyeket a beruházási megállapodásnak megfelelően a SPAR kialakította és átadta a város részére.
- A MÁV-HÉV birtokba adta az épületét a 400/16 hrsz-ú ingatlanon.
- A 400/8 hrsz-ú ingatlanon lévő épület (volt horgászbolt) bontásának tervei elkészültek, a munkálatokat decemberben végzik majd el.

További részletes információk a városi kommunikáció cikkeiben találhatók.

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

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

a baloldali szürke mezőben gördítve található minden cikk a SPAR Projekt kapcsán:



Szeptemberben kezdődhet a bontási munka a leégett SPAR-nál

Megérkezett a plázabizottság engedélye, indulhat a SPAR áruház építése

Spar-projekt: május 30-án három napra lezárják a murvás parkoló egy részét


SPAR projekt a képviselő-testület április 26-ai ülésén

A HÉV ÁLLOMÁS ÉS KÖRNYÉKÉNEK FEJLESZTÉSE SPAR PROJEKT

<https://szentendre.hu/a-kedvezotlen-idojaras-lassitja-a-regeszeti-feltarast-a-spar-beruhazasnal/>

SPAR-PROJEKT: MINTEGY 250 AVARKORI SÍRT TÁRNAK FEL A RÉGÉSZEK AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET ALATT

2023. november 30., 15:11

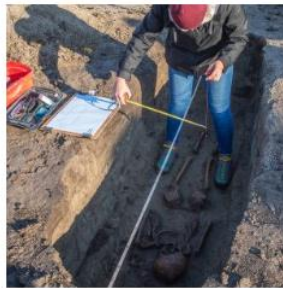
 Megosztás



A kedvezőtlen időjárás ugyan megnehezíti a SPAR beruházás területén zajló régészeti feltárást, de az önkormányzat, az áruházlánc és a régészek folyamatos egyeztetésekkel igyekeznek kezelni a helyzetet. A későbbi munkák egy részét előrehozták, illetve szakaszosan adják át a helyszínt a beruházónak.

A beruházást lassító kedvezőtlen időjárási körülményeket ellensúlyozandó folyamatosan kapcsolatot tartunk a SPAR illetékeseivel és a régészekkel annak érdekében, hogy miként lehet ellensúlyozni a csapadékos időjárás okozta idővesztést – mondta a Szentendre.h-unak *Fülöp Zsolt* polgármester. – Legutóbb azt kértük a beruházótól, hogy hozzanak előre olyan munkafolyamatokat, amelyeket eredetileg későbbre terveztek. Így a tervezettnél hamarabb kezdik el a volt üvegviszaváltó épületének bontását. A feltárást vezető régészek pedig azzal segítik a munkálatokat, hogy a MOL-benzinkúthoz közel eső területekre összpontosítják a munkálatokat, hogy azt a területet mihamarabb át tudják adni a kivitelezőknek. Az egyeztetések folyamatosak, többek között az ideiglenes parkolók, illetve a közlekedés változásai ügyében is.

Molnár Fábián, a SPAR beruházásért felelős munkatársa szintén arról beszélt, hogy a csapadékos időjárás, illetve a síroknak a vártnál nagyobb száma megnyújtja a régészeti feltárást idejét. – November utolsó napjáig 244 sírt találtak az avar kori temetőben, és még nincs vége a feltárásnak – mondta Molnár Fábián. Az áruház építésének koordinálásáért felelős szakember szerint így van esély arra, hogy a régészek csak a jövő év elején tudják átadni a beruházónak a munkaterületet, ahol majd az áruház, illetve az építkezés első fázisában a mélygarázs felépül majd.





Rajna András régész, az FMC osztályvezetője a részletekről elmondta, a Magyar Nemzeti Múzeum régészeinek nyári próbafeltárásából arra lehetett következtetni, hogy viszonylag ritkás avarkori temető található a felszín alatt. Ez alapján 40-50 sírra számítottak, az őszi feltárás során azonban kiderült, hogy az építendő áruház alatt igen sok, 250-nél is több sír található. Nehezíti a régészeti munkát, hogy igencsak csapadékos az időjárás, hiszen az esős időben szinte lehetetlenné válik a munka.

– Szerencsére a SPAR rendelkezésünkre bocsátott egy sátrat, amely alatt dolgozni tudunk. Ezzel együtt lassabban megy a munka, mint száraz, napsütéses időben. A sátor alatt ugyanis először hőlégbefúvással ki kell szárítani a talajt, és csak ezt követően tudunk nekilátni a feltárásnak. Az ásatási területről drónfelvétel készül, illetve minden egyes leletet lefotózunk, a sírról rajzot készítünk, ami a nedves időjárásban kicsit nehézkes. További gondot jelent, hogy a kedvezőtlen időjárás miatt több a megbetegedés, így többen kiestek munkából – ecsetelte a nehézségeket Rajna András.

Hozzátette, a sátor alatti terület feltárásával általában egy hét alatt végeznek, majd újabb területre helyezik át a sátrat. Mostanáig a síroknak mintegy felét dolgozták fel. A talált csontokat, valamint egyéb leleteket elszállítják a múzeum raktárába, ahol megtisztítják, majd rendszerezik, osztályozzák azokat. A régész arról is beszélt, hogy a sírok döntő többségét nem sokkal a temetést követően kirabolták, így viszonylag kevés ékszert és értékes tárgyat találnak. A napokban viszont egy olyan sírt tártak fel, ahol az egykori település egyik tekintélyes alakja nyugodhatott. Erre az utal, hogy a sír mellé az illető lovát is berogasztották, majd eltemették.

(Fotó: Isza Ferenc / Szentendre.hu)

Melléklet: SPAR Projekt ütemterv

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

Szentendre, 2023. november 30.

Fülöp Zsolt
polgármester

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. november 30.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Előkészítette:

Karas László
Kabinetvezető