Bizottsági előterjesztés

2022. március 16.

Tárgy: **Makó belterület 7734/7. hrsz. szám alatti ingatlan értékesítésére kiírt pályázat bizottsági elbírálása**

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/196-1/2022

Melléklet: Makó Város Főépítészének állásfoglalása, telepítési vázlat

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport

.....
dr. Szilágyi Tímea

Témafelelős:

.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:

.....

.....

Döntésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/196-1/2022
Üi.: dr. Szilágyi Tímea

Előterjesztés
Tárgy: Makó, 7734/7 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére kiírt pályázat bizottsági elbírálása
Melléklet: Makó Város Főépítészének állásfoglalása, telepítési vázlat

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottsága

Makó

Tisztelt Bizottság!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022.02.09. napján tartott testületi ülésen döntött a Makó, 7734/7 hrsz. alatt felvett 2.375 m2 alapterületű „kivett közpark" megnevezésű ingatlan nyílt, versenyeztetési eljárás kiírásával történő értékesítéséről.

Tárgyi ingatlan a Hész hatálybalépésével – 2022.02.18. napja - forgalomképes minősítést kapott, illetőleg döntés született arról is, hogy ennek megfelelően sor kerül a terület ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére is akként, hogy „kivett közpark" helyett „kivett beépítetlen" terület megnevezés fog szerepelni.

A fentiek megvalósulásával a tárgyi terület értékesítésének jogszabályi akadálya nem áll fenn.

A 7734/7 hrsz. alatti ingatlan jelenleg már „kivett beépítetlen" terület megnevezéssel szerepel az ingatlan nyilvántartásban, az átminősítés a jogszabályoknak megfelelőn megtörtént.

A pályázat benyújtási határideje 2022. év február 28. napja 10.00 óra volt.

A határidőig 1 pályázó, a **Progress Étteremhálózat Kft.** (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 30-34., adószám: 10624500-2-44, cégjegyzékszám: 01-09-078924, képviseletében eljár: Égi Zsolt ügyvezető önálló aláírási joggal) nyújtotta be ajánlatát az alábbiak szerint:

- legfőbb bírálati szempont: összességében legkedvezőbb ajánlat megtétele
- Magyar Államnak elővásárlási joga áll fenn a 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése értelmében
- vételár legalacsonyabb összege 83.000.000,- Ft+Áfa összeg
- vételár megfizetése építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül
- értékesítés célja autós kiszolgálásra is alkalmas gyorskiszolgáló étterem létesítése

A pályázati felhívás tartalmazta továbbá - egyéb dokumentumok csatolása mellett - a pályázó munkahelyteremtésre vonatkozó nyilatkozatát, továbbá Makó Város Főépítésze által jóváhagyott telepítési vázlatot.

A pályázati anyag szerint a Progress Étteremhálózat Kft. minimálisan 25 fő új munkahelyet fog teremteni a városban a beruházás során.

Makó Város Főépítésze 2022.02.23. napján kelt állásfoglalásában hozzájárult a beruházás csatolt vázlat szerinti megvalósításához.

A határidőre beérkezett pályázat megfelelőnek értékelhető, az ajánlattevő a pályázati kiírásban foglalt valamennyi elvárásnak eleget tett, ezért javasolt annak érvényessé nyilvánítása.

Tisztelt Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság!

A fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Pénzügyi Bizottsága Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 5. sz. melléklet 10. pontja alapján a **Makó, belterület 7734/7 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület " megnevezésű 2.375 m² alapterületű ingatlan** értékesítésére kiírt egyfordulós, nyílt pályázati eljárásban a **Progress Étteremhálózat Kft.** (1095 Budapest, Soroksári út 30-34., képviseletében eljár: Égi Zsolt ügyvezető), **mint egyedüli ajánlattevő ajánlatát érvényesnek nyilvánítja.**

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Pénzügyi Bizottsága Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 5. sz. melléklet 10. pontja alapján **javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a kiírt pályázati eljárást nyilvánítsa eredményesnek, melynek nyertese a Progress Étteremhálózat Kft.** (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 30-34., képviseletében eljár: Égi Zsolt ügyvezető , adószám: 10624500-2-44 cégjegyzékszám:01-09-078924).
Pályázó által az ingatlan vételáraként felkínált összege: 83.000.000,- Ft+Áfa.

Határidő: 2022. március 16.
Felelős: bizottság elnöke

Erről értesítést kap:
- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Progress Étteremhálózat Kft. (1095 Budapest, Soroksári út 30-34.., képviseletében eljár: Égi Zsolt ügyvezető)
- Irattár

M a k ó, 2022. március 9.

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Makó Város Önkormányzata 5.

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

Ügyiratszám: II/713-9/2022
Tárgy: Főépítészi állásfoglalás
Ügyintéző: Kaposta Áron

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

a

Makó, belterület 7734/7 hrsz.-ú ingatlanon felépítendő autós étterem kapcsán:

Progress Étteremhálózat Kft. (1095 Budapest, Soroksári út 30-34. - Haller Gardens Irodaház, D. épület IV. Emelet) ismételt főépítészi állásfoglalást kért a Makó, belterület 7734/7 hrsz.-ú ingatlanon felépítendő McDonald's autós étterem és a Makó, belterület 7734/8 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezendő 15 m magas reklám pilon kapcsán, tekintettel arra, hogy a főépület telepítésének módosítása vált szükségessé, a következők szerint: az épület tükrözése történt az épület kereszt tengelyére, így nem csak a város bevezető útja felé alakítottak ki teraszt, hanem az OMV kút felé is. A módosítás szükségességét a szigorú, zárt sorú konyhatechnológia követelte meg, mivel a konyha állandó (percenkénti) feltöltését az épületben lévő hűtők felöl lehet csak megtenni és a régi elrendezés alapján a technológia a lobby felöl kezdődött, ezért vált szükségessé a lobby város felé történő áthelyezése.

A módosítást követő egyeztetés során – főépítészi javaslatra - az épület városkapu felőli homlokzata további kiegészítéssel átalakításra került, oly' módon, hogy az épület északi homlokzatán elhelyezett göngyölegtárolókat íves paraván fallal/szerkezettel, valamint félköríves padokkal láttak el/takarták, melyek pontos/végleges kialakítása további főépítészi egyeztetést igényel az engedélyezési eljárás során, de a benyújtott látványtervek által szemléltetett elvi megoldás szerint a módosítás támogatható településképi szempontból.

További változtatás még, hogy a drive út szélessége 3,00 m-re csökkent a 3,50 m helyett, így nagyobb zöldterület marad szabadon, a visszafordító ívet ugyanakkor 4,50 m-re növelték, a könnyebb fordulás érdekében. A nyugati oldalon lévő gyalogátkelő "Z" vonalvezetésűvé vált, így kényelmesebb várakozóhelyek kerülhettek kialakításra. A rendelést leadó kapuk áthelyezésével tisztább és egyértelműbb lett a forgalmi rend, és a módosításokkal több zöldterületet tudnak biztosítani a korábbiakhoz képest.

MAKÓ VÁROS FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

A Drenkovics Szilárd építész tervező által elkészített és 2022.02.21-22. napján megküldött tervdokumentáció (helyszínrajz és látványtervek), valamint a 2021.10.11. napján megküldött kertészeti koncepció és a 2021.11.20. napján megküldött 15 m magas reklám pilon terveinek tartalma szerint a beruházást településképi szempontból elfogadhatónak tartom, és megvalósításra javaslom, azzal, hogy a tisztázandó részletek kapcsán további főépítészi egyeztetés szükséges: engedélyköteles részletek vonatkozásában az engedélyezési eljárás megindításáig, engedély nélkül megvalósítható részletek kapcsán az engedély véglegessé válásáig.

Üdvözlendő és az üzemeltetés során is fenntartandó a szabványos épület zöldterületbe ágyazása, a zöldterület parkként történő kialakítása/fenntartása és a vendégek számára történő megnyitása, továbbá a park és a vendéglátó terasz(ok) minél közvetlenebb kapcsolatának kialakítása. A vendéglátó tér belváros felé történő telepítése okán kiemelten fontos az épület ellentétes homlokzatán, a városkapu irányába lévő homlokzat nagyvonalú kialakítása. Mindenkori cél továbbá, hogy a márka arculati kötöttségei mellett az épület és környezete hordozzon **a helyre**, azaz Makó városára jellemző egyediséget: a formálható elemek és a környezet kialakítása, megjelenése (reklám pilon, park, egyéb elemek, feliratok, stb.) a lehető legnagyobb mértékben illeszkedjen a makói településképi sajátosságokhoz (úgy mint Makovecz városa, mint virágos város, mint alföldi mezőváros, stb.) annak érdekében, hogy a „makói Meki" két egymást erősítő fogalom legyen és vonzó alternatívát kínáljon minden itt lakó és ide érkező számára. A bemutatott tervek, a telepítés, és a helyszínrajzi elrendezés átgondolt munkára vall, ahol a város és a Beruházó érdekei is kellő súllyal jelentek meg.

M a k ó, 2022. február 23.

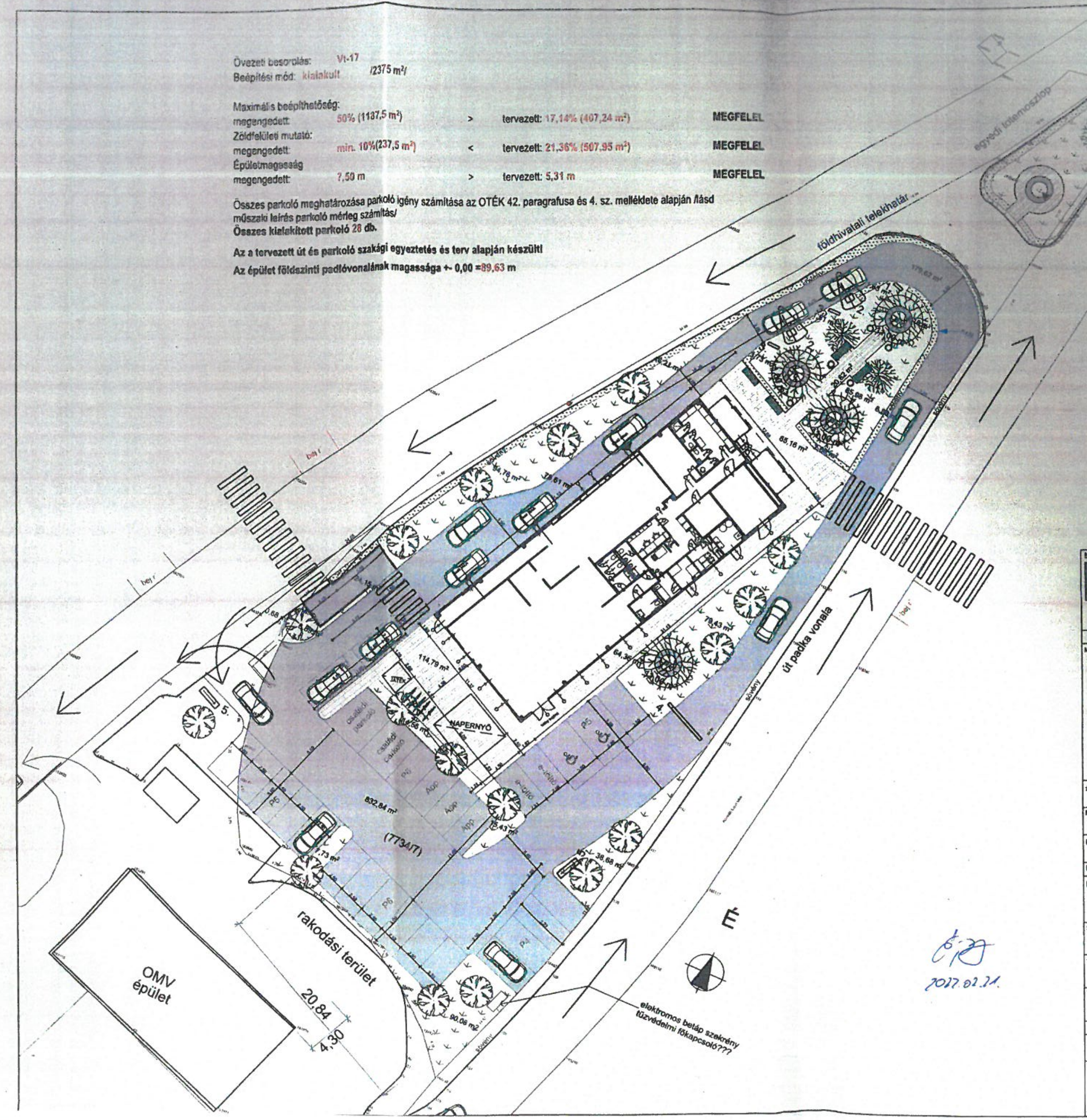
Csernyus Lőrinc
települési főépítész

Övezeti besorolás: Vt-17
Beépítési mód: kialakult /2375 m²/

Maximális beépíthetőség:				
megengedett:	50% (1137,5 m²)	>	tervezett: 17,14% (407,24 m²)	MEGFELEL
Zöldfelületi mutató:				
megengedett:	min. 10%(237,5 m²)	<	tervezett: 21,36% (507,95 m²)	MEGFELEL
Épületmagasság				
megengedett:	7,50 m	>	tervezett: 5,31 m	MEGFELEL

Összes parkoló meghatározása parkoló igény számítása az OTÉK 42. paragrafusa és 4. sz. melléklete alapján /lásd műszaki leírás parkoló mérleg számítás/
Összes kialakított parkoló 28 db.

Az a tervezett út és parkoló szakági egyeztetés és terv alapján készült!
Az épület földszinti padlóvonalának magassága +- 0,00 =89,63 m



1. PRESSEL BOARD = ELŐRENDELŐ MENÜTÁBLA
2. DT CANOPY + SPEAKER POST = RENDELÉS FELVÉTEL
3. MENÜTÁBLA
4. GATEWAY = MAGASSÁGKORLÁTOZÓ
5. DIRECTIONAL SIGN = IRÁNYJELZŐ
6. PILON 15 M MAGAS

telek területe: 2375 m²
zöldfelület telekhatáron belül: 446,4m²
burkolt felület telekhatáron belül: 1485,3 m²
beépített alapterület: 425 m²

é. [signature] 2022.02.21.

MEGRENDELŐ:
Progress Étteremhálózat Kft.
Hungary, Budapest
1085 Szolnoki út 30-34. D ép. IV. em.

TERVEZÉSMENEDZSMENT:
NSN Mérnöki Iroda Kft.
NSN MÉRNÖKI IRODA
Székhely:
2015 Szigetmonostor, Dália u. 17.
Iroda:
1026 Budapest, Pasaréti út 122. IV. em.

Képviselő: Égi Zsolt	Műszaki vezető: Szűcs Attila		Kapcsolattartó:-	
MAGYARÁZÓ ÁBRA:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Brezánszky Zsolt	NSN Mérnöki Iroda Kft.	É 03-0396
		Hőnich István	NSN Mérnöki Iroda Kft.	-
		Balázs Ildikó	NSN Mérnöki Iroda Kft.	-
		Horváth Gabriella	NSN Mérnöki Iroda Kft.	-
	TARTÓSZERKEZET:	Császvári Zoltán	Császvári Mérnöki Iroda Kft.	T - T-1310479
	BELSŐÉPÍTÉSZET:	Sass Géza	Scart Interiors Kft.	BÉ-1 13-1063
	ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Szőnyi Tamás	Ideaplan Kft.	G-T 01-14041
	ELEKTROMOS:	Sándor Dávid	S Design Electric Kft.	VET-04101,V,VN EN-VI 01-15732, 01-68455
	KONYHATECHNOLÓGIA:	Kamuti Lajos	CadAct Kft.	
	TŰZVÉDELEM:	Rimár Sándor	-	I-227/2016
±0,00: Bm: +89,63 m	Drenkovics Építésziroda			
MUNKANÉV: McDonald's - DRIVE 2021SFP				
FÁJLNÉV:	TERVEZÉSMENEDZSMENT:	Drenkovics Szilárd	Drenkovics Építésziroda Kft.	É 08-0412
LAPMÉRET: 594x420				

PROJEKT:
McDonald's DRIVE 2021SFP
DRIVE 2021 SFP Étterem
Magyarország, 6900 Makó, HRSZ: 7734/7

SZAKTERÜLET:	ÉPÍTÉSZET	MUNKASZÁM:	16/2021
TERVFAJTA:	Engedélyezési terv	LÉPTÉK:	1:250
TERV MEGNEVEZÉSE:	Helyszínrajz		

Tervfajta	Helyszín	Szakág	Szakági alcsoport	Tervlap szám	Módosítás	Év	Hónap	Nap
Eng.Terv	x	építészet			V00	2021.	09	29.

ÉTDR PECSÉT HELYE:
MÉRŐLÉC:
0m 5m