



**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS

VÁROSI URBANISZTIKAI, KLÍMA- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Iktatószám: 1355-6/2023

## JEGYZŐKÖNYV

a Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság  
nyílt üléséről

**Felvéve:** Polgármesteri Hivatal Rendezvényterem

**Ideje:** 2023. június 19. 14.30

### **Jelen vannak:**

Komlósi Csaba	elnök <b>igazoltan távol</b>
Kovács-Csatlós Tamás	képviselő
Keresztes Zoltán	képviselő
Hacsi Tamás	szakértő
Punyi Imre	szakértő

### **A Hivatal részéről**

Dr. Bánhidny Péter	jegyző
Spisák György	aljegyző
dr. Szalóczi Ilona	jogász
Juhász Tamás	irodavezető
Kacsó János	főépítész
Szajlai Olimpia	településfejlesztési ügyintéző
Utassy Zsolt	környezetvédelmi ügyintéző
Solymosné Füstös Zsuzsanna	kontroller
Gál Sándor	irodavezető
Kovács Erika	városüzemeltetési ügyintéző
Zsebe Albert	vagyongazdálkodási ügyintéző
Józsa Réka	Kabinet Iroda
Nagy Tamás	Főépítész csoport

**Meghívottak:**

Ferenczy Tamás főkertész  
Heinrich László Norbert projektiroda - vezető  
Perjés Tamás ügyvezető helyett Kiss-Oláh Renáta  
Molnár Máté ÉKM közút beruházási felelős helyettes  
Bomberák Krisztián  
Farkas László  
Vojnits Csaba Ferenc - településtervező Urbanitás Kft.  
Vilii Fly Magyarország Kft. képviselője

**Tanácskozási joggal:**

dr. Pápai Ákos képviselő

**Jegyzőkönyvvezető:** Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

**Keresztes Zoltán**

Megállapítja, hogy a Bizottság tagjai közül 4 fő jelen van, így a Bizottság határozatképes. Komlósi Csaba elnök igazoltan van távol, kérésére most ő az, aki levezeti a bizottsági ülést.

Jegyzőkönyv hitelesítőnek Punyi Imrét kéri fel.

Punyi Imre

A zárt ülésről szavaznak?

Dr. Szalóczi Ilona

Nem kell róla szavazni, mert nem zárt ülésre javasolt, hanem zárt ülés.

Punyi Imre

Nem kapták meg a zárt ülés anyagát.

Keresztes Zoltán

A zárt ülés anyagát nem kapta meg a két szakértő bizottsági tag, ezért ennek napirendre tűzéséről is szavaznak.

A bizottság 4 tartózkodás mellett nem fogadta el az elektromos roller napirendi pontjának tárgyalását.

A bizottság 2 igen, 2 tartózkodás mellett nem tűzte napirendjére a zárt ülésen tárgyalandó napirendi pontot.

1./Előterjesztés a Nemzedékek terére tervezett emlékfa ültetésről

Gál Sándor

Keresztes Zoltán

Köszönetet mond a Zöldpanel Egyesületnek a folyamatos munkájáért.

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak. Megállapítja, hogy **4 igen** szavazattal elfogadásra került a döntési javaslat.

22/2023 (VI.19) VUKKB döntés

A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság saját hatáskörben eljárva jóváhagyja a Nemzedékek terén Felsőváros Csillaga közreműködésével emlékfa elültetését.

Felelős: Gál Sándor irodavezető

Határidő: 2023. július 30.

2./Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete ezüst hársfa helyi jelentőségű védett természeti emlékké nyilvánításáról

Dr. Bánhidy Péter jegyző

Meghívott:

Ferenczy Tamás főkertész

Dr. Daragó Eszter kérelmező

Utassy Zsolt

Két fordulóban kell bevinni a védett fáról szóló rendelettervezetet, majd 30 napra ki kell függeszteni a közgyűlési határozatot követően. Így még nem lesz végleges döntés.

Keresztes Zoltán

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak. Megállapítja, hogy **4 igen** szavazattal elfogadásra került a döntési javaslat

23/2023 (VI.19) VUKKB döntés

**A Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság támogatja az ezüst hársfa helyi jelentőségű védett természeti emlékké nyilvánításáról szóló rendelettervezet Közgyűlés elé terjesztését.**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete ezüst hársfa helyi jelentőségű védett természeti emlékké nyilvánításáról**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

#### 1. §

(1) Helyi jelentőségű védett természeti emlékké nyilvánítja a 3300 Eger, Bartakovics Béla utca 27-29. számú ingatlanok előtt, belterületi 4297 hrsz-ú kivett közút területén álló ezüst hárs - *Tilia tomentosa*- nevű fát.

(2) Az ezüst hársfa értékeinek felsorolását és természetvédelmi kezelési tervét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

#### 2. §

(1) A védetté nyilvánítás indoka és természetvédelmi célja, hogy az egeri Bartakovics Béla utca ezen szakaszán az egyetlen fa, amely biztosítja az ott élők számára az egészséges környezetet, tisztítja a levegőt, az év melegebb hónapjaiban árnyékot ad és számos más élőlény számára biztosít életteret, segít a biológiai sokféleség megőrzésében, oktatási és kutatási célokra felhasználható, megfigyelő és bemutató helyet biztosít, felbecsülhetetlen eszmei értékkel rendelkezik.

(2) A helyileg védett hársfa oktatási, kutatási célokra történő felhasználására a jegyző engedélyre van szükség.

(3) Az ezüst hársfa állagmegőrzési, ápolási, gondozási, természetvédelmi kezelési feladatait, valamint megóvását, fenntartását Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal illetékes szakirodája látja el.

#### 3. §

(1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

**Mirkóczki Ádám**  
polgármester

**Dr. Bánhidy Péter**  
jegyző

3./Előterjesztés Eger MJV településrendezési eszközeinek módosításáról a munkafolyamat megindításához szükséges döntés meghozataláról a 87. számú Füzesabony- Eger - Felnémet vasúti vonalszakasz fejlesztése kapcsán (VUKKB, KGY)  
Komlósi Csaba képviselő

Meghívottak:

Heinrich László Norbert projektiroda - vezető

Perjés Tamás ügyvezető

Kovács Ambrus Dániel ügyvezető

Farkas László

### **Punyi Imre**

Legutóbbi közgyűlésen megtudták Eger polgármesterétől, hogy 2021 tavaszán még konszenzus volt a vonal felújításáról és tram-train-esítése lenne a feladat, azóta viszont nem volt tudomása a fejleményekről.

A telepítési tanulmánytervből idéz:

„A szerződés keretében elkészült elővizsgálati anyagban – a Megrendelővel (NIF Zrt.) és az Üzemeltetővel közösen megállapított vizsgálandó változatokkal összhangban, annak részeként – a Megvalósíthatósági Tanulmány által előírányzott részletes vizsgálatokat a Tervező elvégezte és bemutatta. Ennek eredményeként megállapításra került, hogy „A változatok közgazdasági elemzése szerint a legkedvezőbb megtérülést az IMCS-t kiszolgáló minimális műszaki tartalmú „IMCS minimus” változat mutatja.”, mely változatban Eger és Eger-Felnémet között semmilyen beavatkozás nem történik. A megrendelő diszpozíciójában ennek a változatnak a tovább tervezését kérte.”

Ezzel kapcsolatban a következő kérdései vannak:

1. Mikor történt a különböző változatok elkészítése, az alternatívák kiválasztása?
2. Ebben a folyamatban hol és milyen szerepe volt Eger Megyei Jogú Városnak?
3. Az engedélyezési tervek 2022 júliusában készültek el, a környezeti hatástanulmány 2022 augusztusában készült el, és 2022. október 04-én került kiadásra a fejlesztési környezetvédelmi engedély.

Ezekről a mérföldkövekről kapott-e értesítést Eger Megyei Jogú Város?

Bomberák Krisztián

A TRENCON-tól érkezett kolléganőék vizsgálták a tanulmányokat, hogy melyik a megvalósítható. Ezek a változatok akkor finanszírozhatók EU-s forrásokból, ha a 8:25 mutatója legalább 1 felett van. A tram-train-esítés Felnémetig soha nem lesz megtérülő beruházás, erre európai forrást szerezni lehetetlen. Olyan ívkorrekciókat, illetve peronokat, illetve járműbeszerzéseket igényelne a fejlesztés, ami teljesen megakadályozná a megvalósítást. Az IMCS minimusz jelentené azt a megoldást, hogy a

pályaudvarra beérkezők átszállhatnának a buszra és viszont. Amennyiben az IC-k nem futnának be a vasútállomásra, hanem a rendezőn keresztül kimennének Felnémetre, akkor az egeri IMCS alappilléret meglőttük. Az IMCS minimus-hoz csatlakozik a jelenlegi vasutas tervezés. A Road-show-val kapcsolatban – amivel bevonták az önkormányzatokat – a kolléganője fog tájékoztatást adni.

Molnár Máté

Az előző közgyűlésre eljöttek, de nem tudtak azon részt venni, miután nem kaptak előzetes tájékoztatást arról, hogy sajtó nyilvános esemény lesz. Kizárólag előzetes engedély birtokában nyilatkozhatnak ilyen esetben. A jelenlegi bizottsági ülésre, illetve a közgyűlésre is beszerezték a szükséges felhatalmazást, úgyszólván állnak rendelkezésre.

Kiss-Oláh Renáta

Az elővizsgálati tanulmány készítése során, a tervezetváltozatokról történt egyeztetés 2021. júliusában az önkormányzattal. Itt megtörtént a vizsgálandó változatok bemutatása. Ott is már elhangzott, lesz olyan változat, amelyik csak a meglévő Eger Vasútállomásig tervez beavatkozásokat, valamint lesz, amelyik egészen Felnémetig vizsgálódik. Ezeknek a változatoknak elkészült a közgazdasági elemzése szintén és a megtérülési mutatók alapján került kiválasztásra az a verzió, ami az IC-eket az Eger vasútállomásra hozza be és nem Felnémetre. Így az Eger IMCS programot nem lehetetleníteni el, illetve a szilvássváradi vonalon szintén menetrendi fejlesztéseket tesz, aminek értelmében a pályához nem nyúlnak hozzá, azonban a menetrendbe egy 2 órás ütemes közlekedést terveztek be. Ez a jelenlegi kiszolgáláshoz képest, kedvezőbb helyzetet teremt.

Molnár Máté

A kiválasztott tervezési műszaki tartalom a megtervezett IMCS projekthez igazodik, ennek ellenére a későbbi Eger-Felnémet szakasz fejlesztését nem lehetetleníteni el. Amennyiben a későbbiek során van arra igény akár a kormányzat, akár minisztériumi szinten, hogy a nevezett szakaszt be kell venni a fejlesztésbe, akkor ez nem jelent problémát részükről. Ehhez fontos látni a megtérülési mutatókat az adott szakaszon. Az ország gazdasági helyzetét tekintve, minél inkább megtérülő beruházásokat szeretnének előkészíteni, hogy az EU-s forrásokat le tudják hívni, ugyanis nem megtérülés esetén, nehéz hazai forrást találni.

Hacsi Tamás

Milyen szakaszban tart az IMCS, mikor várható a kivitelezés?

Hogyan kell érteni azt, hogy a felnémeti szakasz speciális járműveket vagy szerelvényeket igényel? A jelenleg közlekedők nem tudnának felmenni Felnémetig?

Bomberák Krisztián

A jelenlegi kék-fehér vonatok, IC-ként villamos vontatásúak. Felnémet felé pedig BZ dízel vontatásúak közlekednek. Tehát, meg kellene oldani a felső vezetékelést, továbbá a megállóhelyek kialakítása végett, peronokat lenne szükséges kialakítani, ahol erre nem

mindenhol van hely. Olyan ívkorrekciókat kellene eszközölni, hogy 60 km/h sebességgel tudjanak járni a vonatok. Az Egri Vár környezetében ez maximum 40 km/h lehet.

Hacsi Tamás

Felnémetig van felsővezeték.

Bomberák Krisztián

Egertől dízelek járnak.

Hacsi Tamás

Elfogadja, de attól még van felsővezeték kiépítve.

Bomberák Krisztián

Akkor ezért a kijelentésért elnézést kér, viszont maga a peron és ívkorrekció ettől függetlenül szükséges.

Molnár Máté

Nem tudnak információt adni arról, hogy az IMCS kivitelezése hogyan áll, mivel másik helyettes államtitkárság foglalkozik ennek megvalósításával. A magasépítésért felelős helyettes államtitkárságon van a projekt előkészítése. **Tudnak információt kérni róla, amennyiben megérkezik, e-mailt fognak küldeni.**

Keresztes Zoltán

Megköszöni, ha minden bizottsági tag részére eljuttatják.

Punyi Imre

2021. júliusában több változat lett ajánlva az önkormányzatnak. A döntést nyilván nem Eger hozta meg. Ezt követően milyen mérföldkövek voltak? Az IMCS-minimus kiválasztása időben mikorra datálható? Ebben a döntésben részt vett-e Eger? Hogyan értesítették? Az egyéb mérföldköveket érintő dátumokról is szívesen hallana, amelyek nem voltak az előterjesztésben.

Bomberák Krisztián

2022. februárjában küldött neki a tervező anyagokat, ezzel készültek az előző meghallgatásra. Az ő tervezési anyaguk a Füzesabony-Eger vasútvonalra vonatkozik, csak kapcsolódik az IMCS-hez. 2022. február 23-án az Eger rendező felvételi épület műszaki-építészeti ismertetése történt meg online módon, melyen Kacsó János is részt vett. Ott már ismertették az akkori terveket. Majd 2022. augusztus 31-én 10 órakor előzetes tervegyeztetési szakhatóságok részére online egyeztetés történt, ahol a Eger város önkormányzat nem volt jelen. 2022. szeptember 13-án a vasúthatósági megkeresésre Eger jegyzője nem emelt kifogást. 2022. szeptember 28-án 9 órakor Egerben közmeghallgatás volt, amire meghívást kaptak, ahol az önkormányzat részéről nem voltak jelen és érdeklődés hiányában elmaradt az esemény. 2022. október 4-én a környezetvédelmi engedély megküldésre került Eger város jegyzője részére, aki szintén

nem emelt kifogást az abban foglalt műszaki tartalommal szemben. Ezt követően került beadásra a területrendezési terv, amiről most beszélgetnek és most jöttek elő ezek a kérdések.

2022. február 23. óta öt alkalom is volt, amikor beszélhettek volna, de nem történt semmi.

Dr. Pápai Ákos

Pontosítani szeretne: az ominózus közmeghallgatáson, ami a közgyűlést követően lett volna azon ott volt, de elmaradt.

Bomberák Krisztián

Ő is azt mondta, hogy elmaradt.

Dr. Pápai Ákos

Nem érdeklődés hiányában maradt el, hiszen ő ott volt.

### **Keresztes Zoltán**

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak. Megállapítja, hogy 1 igen és 3 tartózkodás szavazattal nem került elfogadásra az alábbi döntési javaslat.

### **24/2023 (VI.19) VUKKB döntés**

A Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság **NEM támogatja**” Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításáról a munkafolyamat megindításához szükséges döntés meghozataláról a 87. számú Füzesabony- Eger - Felnémet vasúti vonalszakasz fejlesztése kapcsán” az alábbi határozati javaslat Közgyűlés elé terjesztését

### **Határozati javaslat:**

**A 87. számú Füzesabony – Eger – Felnémet vasúti vonalszakasz fejlesztése kapcsán** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **elrendeli** Eger MJV településrendezési eszközeinek módosítására **a településrendezési tervezési munkák elindítását** a határozat 3. melléklete szerinti szakaszokra vonatkozóan, valamint **elfogadja** a 4. melléklet szerinti **főépítész feljegyzést. Felkéri a Főépítészt, hogy** a tervezési munka elindítása és az adatszolgáltatások beszerzése érdekében **a szükséges intézkedéseket megtegye.**

Felelős: Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész

Határidő: 2023. december 31.

Molnár Máté

Ebben az esetben a közgyűlés sem tárgyalja?



Keresztes Zoltán

De igen, ettől függetlenül tárgyalja, azzal a megjegyzéssel, hogy a bizottság nem támogatta.

4./Eger Megyei jogú Város önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékleteit képző Szabályozási Terveinek módosításáról, valamint javaslat a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosításáról egyedi kérelmek, önkormányzati érdekek hibajavítások kapcsán ( 2022-2023) (I.forduló VUKKB, KGY)

Komlósi Csaba képviselő

Meghívott:

Vojnits Csaba Ferenc - településtervező Urbanitás Kft.

Szajlai Olimpia

A meghívóban sajnálatos módon tévesen szerepel, mert nem egy, hanem két fordulóban tárgyalják a rendelettervezetet. A tervező úr nem tud részt venni az ülésen, viszont a közgyűlésen már igen. Szeretne egy rövid tervbemutatót tartani kivetítéssel. Kérdés esetén áll szíves rendelkezésre. Az összes terület volt már több alkalommal a bizottság előtt. A tervezők adtak rá egy javaslatot, a szakirodák részéről nem volt ellenvetés. Két területtel kapcsolatban kértek pontosítást a szakirodák, egyebekben támogatták az előterjesztést.

Punyi Imre

Köszöni szépen, ha van tervismertetés. Sajnálatos, amiért 16:30-tól határozatképtelen lesz az ülés, miután két tagnak is távoznia kell egyéb elfoglaltság okán.

Vannak olyan részterületek, melyek teljesen evidensek és vannak olyanok, amelyekről feltétlenül tárgyalni szükséges. Kéri, a problémás területekre fókuszáljanak. Félévig nem történt semmilyen kommunikáció a témában, ezért jó lenne, ha tudnának végre érdemben beszélni a dolgokról.

Szajlai Olimpia

Megfelelő úgy, hogy a részterületeket ismerteti és a kérdéssel érintett részekhez visszatérnek?

Dr. Pápai Ákos

A településrendezési szerződést szeretné megkapni.

Szajlai Olimpia

Melyiket?

Dr. Pápai Ákos

Az összeset, ami erre vonatkozik, elektronikus formában. Szakmai szempontból is érdekl.

Szajlai Olimpia

Van egy településrendezési szerződés a kiválasztott tervező céggel, az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel. Továbbá az egyedi kérelmek kapcsán, 10 db településrendezési szerződése van az önkormányzatnak az érintettekkel. Jegyző úr tud abban állást foglalni, hogy ezt a képviselők rendelkezésére tudják-e bocsátani, hiszen ezek a kérelmező, illetve a tervező közötti megállapodások. Az önkormányzat csak közvetítő szerepet játszik az összeg továbbításában. Amennyiben jegyző úr szerint ez nyilvános, akkor nagyon szívesen átküldi, ellenkező esetben, nem.

Dr. Bánhidy Péter

Természetesen ki tudják adni a szerződéseket a személyes adatok kitakarásával. Amennyiben bárki szerződést kér az önkormányzattól, azt kizárólag a GDPR keretében tudják teljesíteni, ami több időt vesz igénybe.

Szajlai Olimpia

1. számú terület:

A tervezett módosítás célja Eger Délkeleti külterület városrészben található Kistályai út menti 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása a szomszédos hűsüzem (0656/114 és 0656/115 hrsz) számára jelenleg is bérbeadott ingatlanrész értékesíthetősége érdekében.

2. számú terület: A tervezett módosítás Eger Délkeleti külterület városrészben, a Noszvaji út mellett, Szőlőcske-dűlőben található 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozását érinti. Az ingatlan teljes egészében közterületként van kiszabályozva. A „b” alrészlet természetben egy ligetes terület.

A cél ezen területrész értékesítése a mögötte található kiskert tulajdonosok részére. A módosítás során a közút funkció egy sávban történő meghagyása szükséges a telkek megközelítése érdekében. A fennmaradó ligetes rész kertes mezőgazdasági övezeti besorolást kapna.

3. számú terület: Eger Északkeleti külterületi városrészében a 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása tervezett. Az érintett ingatlanon keresztül egy földút húzódik. Ez az út évtizedek óta az Eged-hegy északi – északkeleti megközelítését biztosítja. A szabályozási terv kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja a területet, az egész tömböt. A módosítás célja a földút megtartása, a természetbeni állapot és a szabályozási szintű terület-felhasználás közötti összhang megteremtése, a tulajdonviszonyok rendezése.

4. számú terület: Felnémet városrész területén a Tölgy utca és a Hóvirág utca által határolt tömb módosítása tervezett a 11145 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Ugyanis a Tölgy utca 22. szám alatti 11040 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a Hóvirág utca 19. szám alatti 11020 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az

önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú közterület egy részét elkerítette, és a saját ingatlana kiegészítéseként használta.

Az Önkormányzat a területek értékesítése mellett döntött, azonban ehhez az Mko övezeti besorolás módosítása szükséges.

5. számú terület: A tervezett módosítás célja a Felnémet városrészben található Almárvölgyi utca és Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása.

Az Apátfalvi utca 23. szám alatti 168/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa északi irányba az Almárvölgyi utca 162/8 helyrajzi számú ingatlanból egy részt elkerített. A kerítés hozzávetőlegesen a szabályozási vonal szerint épült, azonban a szabályozási terv a csomópontban a kanyarodás, a beláthatóság érdekében egy nagyobb szélesítést, egy lecsapást irányoz elő mindkét oldalon. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a szabályozási szélesség és vonalvezetésének módosítása, korrekciója szükséges a torkolatban, tekintettel arra, hogy ez az utca teljes mértékben kiépült.

6. számú terület: A tervezett módosítás Eger Károlyváros városrészében a Kisvölgy utca 11-25. szám alatti ingatlanok mögötti területek rendezését foglalja magában. Az érintett utcaszakaszon a házak mögött húzódik a 4197/2 helyrajzi számú „kivett árok” besorolású önkormányzati ingatlan. A beépült lakótelkek és az árok között további önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek „kivett udvar” besorolású zárványtelkek. Vélhetően a támfal karbantartása érdekében alakultak ki ezek a kis telkek. Az árok besorolású telek közterületként van kiszabályozva. A tervezési feladat a domborzati viszonyokat figyelembe véve a természetbeni állapot és a közterületi kiszabályozás közötti összhang megteremtése.

7. számú terület: Lajosváros-nyugat, gondolja, itt majd lesz kérdés.

Ez a Pozsonyi úti fecskéházaknak további bővítésére szolgáló terület, ennek a korrekciója. Itt ugye perpillanat az iskola végében van egy közpark kiszabályozás. Ezt ők a Pozsonyi utca felé egy nagyobb területre áthelyezték, egyeztetve Komlói tanácsnok úrral is. A közterületi kiszabályozás a Pozsonyi utcában szintén a természetbeni állapotnak megfelelően lecsökken a járda vonaláig, illetve a közműsávig. Így nagyobb, de jóval racionálisabb beépítést teszünk lehetővé a meglévő társasház déli és északi oldalán. A szabályozási koncepció továbbá tartalmaz a meglévő út mellett egy parkolásra kijelölt részt is.

Kérdezi, hogy akkor itt lesz-e kérdés?

Punyi Imre

Igen.

8. számú terület: A tervezett módosítás Hajdúhegy városrész Rózsádülő utca 23-25. szám alatti ingatlanjainak építési övezeti átsorolását érinti. Az érintett ingatlanok beépítettsége ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is. A Rózsádülő utcában a jellemző beépítés oldalhatáron álló. Ezek az épületek a telkek hátsókertjébe épültek ikresen. Új épület elhelyezése esetén benapozás szempontjából kedvezőtlen

helyzet alakulna ki. Oldalhatáros beépítés esetén az utcakép is egységesebbé válna, valamint az épület tájolása is jóval kedvezőbb lenne.

9. számú terület: Nagyon sokszor tárgyalta a bizottság is.

Ez a gazdasági területből lakó övezetbe való átsorolása két hektáros területnek. Gondolja, itt majd lesz egyéb kérdés, nem is részletezné. A tervezők a jóváhagyott telepítési tanulmánytervnek megfelelően egy szabályozási koncepciót ráhúztak az ingatlanra. A kérésük az volt, hogy a gazdasági övezet mellé mindenképpen kerüljön olyan kötelező fásítás és zöld sáv, ami az esetlegesen kialakuló konfliktusokat oldani tudja, vagy teljesen megoldja.

10. számú terület: Maklári Hóstya városrészben a Tímár utca 6156/7; 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése tervezett. A Tímár utca 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon található 15 egységből álló garázssor felépítménye a közterület irányába túlterjeszkedett a jogi telekhatárokon.

A túlépítéssel az önkormányzati tulajdonú cca. 6156/8 ingatlanból 56 m<sup>2</sup>, a szintén önkormányzati tulajdonú 6166/4 ingatlanból pedig cca. 8 m<sup>2</sup> érintett.

A kialakult helyzet rendezése érdekében, az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez, a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges.

11. számú terület:

Kertész utca 33. Szintén több ízben volt a bizottság előtt. Itt a hotelnek volt egy olyan kérése, hogy az elkészült kertészeti terv alapján a jelenleg kötelező szerkezeti jelentőségű zöldfelület rovására további plusz parkolóhelyeket alakíthassanak ki. A bizottság tárgyalta és jóváhagyta ezt a tanulmánytervet. A szabályozási terv ez alapján készült el. Hátrébb került a szerkezeti jelentőségű zöldfelület határa. Tömbre kell csinálni ezt a módosítást; mert az egész tömbbelsőben van egy szerkezeti jelentőségű zöldfelület. Tervezőkkel közösen abban egyeztek meg, hogy csak és kizárólag erre a telekre vonatkoztatják a zöldfelület csökkenését, a többi telek esetében marad az eredeti szabályozás.

12. számú terület:

Szintén egyedi kérelem. Frank Mária utca, négy telekről van szó, kertvárosias lakóövezetbe található. Jelenleg 8 darab lakást lehet létrehozni. Volt a bizottság előtt tanulmányterv. Építető sorházat kíván építeni keleti oldalra a társasháza felé, de nem nyolcat, hanem tízet. A nyugati oldalra egy sorgarázst szeretne. Ennek megfelelően készült a szabályozási koncepció. A jelenlegi építési hely, beépítési százalék nem változott. Kialakítható teleknagyságot megnövelték, ezt azért tartják indokoltnak és fontosnak; hogy ha az építési szándék megváltozna, ne legyen visszaosztható a telek.

13. számú terület:

Délkeleti külterület, Bolyki Pincészet. A megépült borászat és út, nem teljesen a jogi telekhatároknak megfelelően épült meg. Ez a módosítása ennek a területnek a korrekciójáról szól, lehetővé teszi azt, hogy az Önkormányzat és Kérelmező között

rendeződjön a terület. Kihangsúlyozza, hogy a sok nyitott kérdés miatt az Önkormányzat nem kívánja átvenni, üzemeltetni és karbantartani a megépített útszakaszt. Ez közforgalom elől el nem zárt magánútként szerepel a szabályozási koncepcióban.

14. számú terület: Hatvani Hóstya városrész területén a Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása tervezett. Az ingatlanon álló 4 lakásos sorház keleti fala melletti avult állapotú kerti tárolót tulajdonosa felújította. A felújítást követően szabálytalan építési tevékenység ügyében indult eljárás, melynek során az Egri Járási Hivatal a tevékenységet engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősítette, és megállapította, hogy már a lakóépület is túlépíti a területre érvényes előírt szabályozási paramétereket. A fennmaradási engedély megadásához szükséges olyan szabályozás kialakítása, mellyel akár újonnan is megépíthetővé válna a lakóépület és melléképületei. Erre vonatkozóan kéri a tulajdonos a szabályozási terv módosítását. A kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger MJV Polgármestere támogatta a 387/2021. (VI.14.) PM határozattal.

15. számú terület:

Szintén Lajosváros Nyugat. Egy garázsépület fennmaradása érdekében. Régi ügy, a szabálytalan helyen lévő garázsépület az ingatlan beépítési mértékében is problémát okozott, időközben annyi változás történt, hogy ingatlantulajdonos megvásárolta Önkormányzattól a számára felkínált 62 négyzetméteres területet, ezáltal a beépítési százalék a megengedett mértékre csökkent. A szabályozási koncepció az építési hely módosítását kezeli.

16. számú terület: Eger Északkeleti külterület városrészében a 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan övezeti rajzi korrekció tervezett, mivel az érintett ingatlanokból álló tömbre vonatkozó övezeti besorolás hiányzik a szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges.

17. számú terület: A tervezett módosítás Eger K2-es jelű út és környéke városrészében található kutak védőtávolságának – és a területen található építési helyek - korrekciójára vonatkozik. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztálya 2 db használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás tekintetében kereste meg az Önkormányzatot. A kutak körzetének tájrendezése megtörtént, ezáltal a korábbi 50,0 méter sugarú védőtávolság megszűnt. A Bányafelügyelet az építési korlátozást 10,0 méter sugarú körben határozza meg, melyhez a meglévő építési helyeket is igazítani kell.

Ezen felül további feladat városi szintű megoldási javaslatok kidolgozása - a Helyi Építési Szabályzat szövegét érintően - az alábbi négy témakör tekintetében:

1. témakör. Általános módosítás

- Jelenleg telkenként 2 db rendeltetési egység helyezhető el. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Javasoljuk a kertvárosi lakóövezetben a maximum 1 db fő rendeltetési egység bevezetését. Vizsgálható, hogy 1000 m<sup>2</sup>-es telek fölött lehet-e 2 db fő épület.

## 2. témakör: Hibajavítás

A HÉSZ-ben található egy előírás ami tiltja, a szabályozási tervben pedig lehetővé teszi a (birtokközpont) építést. Ezt oldja föl a módosítás.

## 3. témakör: Kiegészítés, pontosítás

- A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportározó létesítését kötelezően előírni, ennek vizsgálata.

- HÉSZ 6. § (1) c) - épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően tudja alkalmazni a most hatályos

rendelkezést a VÜI, azonban pontosítani szükséges.

- HÉSZ 28. § (7) d) pontjához tartozó magyarázó ábrát kiegészíteni szöveges fogalom meghatározással. Valamint egyértelműsíteni, hogy mely övezetekre vonatkozik

az előírás, milyen funkcionál kötelező érvényű (Lk, Vt, Vk – lakófunkció).

## 4. témakör: Egyéb módosítási igény

- Mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Konkretizálni szükséges a jogszabályban.

- Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Jelenleg csak közterületi fakivágásra kell engedélyt kérni.

- A szabályozási terven meghatározott közterületi határvonaltól való eltérés lehetősége a természetbeni állapotokhoz igazítva, a jogi telekhatárok rendezése

érdekében a szabályozási terv módosítása nélkül.

## **Punyi Imre**

A 7-es, 9-es, a 11-es, a 12-es, a 13-as, valamint a 22-esen (nem területspecifikus; egyéb) belül a 2-es igényről kellene részletesebben beszélni.

Dr. Pápai Ákos

A Kertész úton a zöldfelület rovására bővült a parkolási lehetőség. A múlt héten főépítész úrral történt egyeztetésen éppen az ezzel ellentétes törekvésről volt szó. Vannak elképzelések, de a gyakorlatban mindig annak az ellenkezője valósul meg. Miért van ez így? A Bolyki-völgy kapcsán nem ez az első alkalom, amikor figyelmen kívül hagyják a jogszabályt, majd utólag hozzáigazítják azt. Különösen szégyenteljes volt mikor fennmaradást kapott az engedély nélküli építésre, ugyanazon a napon amikor az egri TV sajtója beszámolt arról, hogy a kutyamenhelyen a kutyák feje fölül bontatta el az OSB-ből készült tetőt a Város.

Kacsó János

Elfogadja a képviselő úr véleményét. Annyi a különbség, hogy a településtervező megállapítása szerint ez egy hasonló szituációban lévő telek, mint a szomszédok. A telek struktúra miatt alakult ki, hogy a hátsókert, - ami szerkezeti zöld – jóval nagyobb felület. Így a telek aránytalanul nagy megszorítást kapott a szerkezeti zöldet illetően. Ugyan csökken a zöldfelület mértéke ebben az esetben, viszont ami megmarad, az 3 szintű, jól gondozott növényvel lesz telepítve, hiszen a hotelnek ez lesz a legjobb szolgáltatása. Ezért tudta elfogadni ezt a településtervi véleményt. Ezért is hozták már hónapokkal ezelőtt a bizottság elé.

A Bolyki-féle előterjesztéssel kapcsolatban azt tudja mondani, valóban sajnálatos, amiért egy már meglévő épülethez igazítják a szabályozási tervet, azonban abban bízik, hogy a településrendezési szerződésben a hivatal biztosítva lesz az át nem vett út esetleges műszaki problémáitól. Sajnos nem megfelelő helyen épült egy út, ami nem lett engedélyeztetve, a szabályozási tervben pedig volt hely arra, hogy ezt módosítsák. Sajnálatosnak tartja a Bolyki-esetet, azonban ezt most tudják kezelni a szabályozási terv módosításával.

**Dr. Pápai Ákos**

Az a szörnyű ebben, ilyen „l’art pour l’art” tevékenységgé silányul az elképzelés. A gyakorlatban csinálnak valami teljesen mást, aztán az önkormányzat hozzáigazítja a szabályozást. Felesleges elképzelni bármit, ezzel az erővel mindenki azt csinál, amit akar. Felesleges szabályozni.

**Kacsó János**

Sajnálja, amiért képviselőúr így gondolkodik, ő másként látja.

**Dr. Pápai Ákos**

Ez a tapasztalat.

**Punyi Imre**

A napirend kapcsán előre kell bocsátani, hogy a Településrendezési eszközök módosítása csomag 2022 augusztusában és októberében munkaindító előterjesztésként szerepelt a bizottság és a közgyűlés előtt, illetve a településtervező közbeszerzés keretében történő kiválasztására szolgáló tervezési programként is szolgált.

Le kell szögezni, hogy az elmúlt bő fél évben zajló tervezési folyamatban a szakbizottságnak nem szántak szerepet. Péntek délben kapták meg a terjedelmes anyagot, - holott korábban többször kérték, adjanak elegendő időt a felelős döntés meghozatalára- tehát három napjuk volt az elmélyedésre. Ebben a szűk időben még azzal is meg kellett küzdeniük, hogy a nem konzekvensen sorba rakott tervlapokat keresgéljük, összenézzük.

A településrendezési szerződések megismerhetőségét megtagadták a bizottság tagjaitól, tehát nem tudják, hogy a kiinduláshoz képest az Önkormányzat és a külsős kérelmezők miben állapodtak meg, és ezek a megállapodások a bizottság és esetleg a közgyűlés által

jóváhagyott feltételekhez képest változtak-e és hogyan, vagy csak tervehibáról van szó adott esetben.

Idéznie kell a 2022. augusztusi ülésen készült jegyzőkönyvből:

“Dr. Bánhidy Péter

Maga a településrendezési szerződés még csak a szabályozási tervmódosításra irányul, aminek a második forduló elfogadása előtt kell a megállapodásban ezeket a feltételeket kidolgozni, valamint a megfelelő garanciákat bemutatni. Tehát, mielőtt véglegesen megtörténik a szabályozási terv módosítása, az előtt a bizottságnak tárgyalnia kell a településrendezési szerződés tartalmát, amiben ezek szerepelnek. “

Kérdés, amit ezen a ponton fel kell tenni: Mikor tárgyalják a településrendezési szerződések tartalmát? Sok kérdés lesz, megvárja a választ.

Keresztes Zoltán

Tud-e valaki választ adni a kérdésre?

Punyi Imre

Jegyző úr, tud választ adni?!

Dr. Bánhidy Péter

... (nem hallhatóan válaszol)

Keresztes Zoltán

Akkor Kacsó Jánosnak megadom a szót.

**Kacsó János**

Ha a bizottság a településrendezési szerződés megismerése nélkül nem tud döntést hozni, itt bizottsági szinten és nem javasolja a közgyűlés elé vinni az anyagot, akkor ezt tudomásul veszi és meg kell vizsgálnia, hogy be tudja-e hozni a következő ülésre a településrendezési szerződés tartalmának a meghatározását. Ebben az esetben, a teljes folyamat el fog csúszni. A jelenlegi anyag megelőző dokumentumai már 2-3 alkalommal voltak a bizottság előtt. Eltérő véleménye van arról, hogy a bizottság nem volt bevonva a folyamatba. Többször látták, közgyűlés előtt is volt. A tervlapok sorrendjének a megváltoztatása olyan jellegű probléma, olyan technikai, illetve formai kérdés, amit nem gondol fajsúlyosnak. Félreértésen alapult, hogy Punyi úr összekeverve érezte a tervlapokat. Nem így volt, az anyag továbbra is konzekvens és megfelelő.

A szabályozási koncepció, -amit a településtervező bemutatott – alapján a bizottság, valamint a közgyűlés döntést tud hozni és el tudják kezdeni a szabályozási terv módosítását. Amennyiben a folyamatnak egy ilyen részéhez feltétlenül ragaszkodik, és a döntéshozatalt ellehetetleníti, azt természetesen tudomásul veszi.



## Punyi Imre

Mindezen előzmények ellenére kész/készek az ügy megtárgyalására (írott szövegből olvas), mert a konstruktív partnerségi viszony az érdekük.

Mielőtt az érdemi részéhez látnának, vissza kell egy kicsit kanyarodnia az előző ülésen terítéken lévő 2022. évi költségvetési maradvány tárgyalásakor feltett, de nem megválaszolt kérdéseikhez, tekintve a közérdekű adatok, így a vállalkozói szerződések nyilvánossá tételével is nagymértékben adós az Önkormányzat, illetve az ominózus 2022. augusztusi ülés jegyzőkönyvéből ismételten idéznie kell:

“Kacsó János

Nincs még szabályozási terv koncepció, csak magát a folyamatot indítják most el. Azon kár vitatkozni, hogy Eger legféléltetebb részeit kockáztatják ezek a beruházások. Szeretné kérni a bizottságot, támogassák ezt a vizsgálatot és amennyiben találnak rá jó megoldást, akkor azt fogantatosítsák is.

Punyi Imre

Hiányolja a HÉSZ módosítási csomagjából, amire bő egy évvel ezelőtt még szándék volt, a társasházak lakásszámának korlátozását. Erről közgyűlési határozat is született 68/2021.(10.7.) számon.

Az előző HÉSZ módosítási csomag februárban került a bizottságok és közgyűlés elé. Az előterjesztés mellékletei között fellelhető településtervezői anyagban a téma kapcsán homályos mondatok árulkodnak.

Idéz a februári előterjesztésből.

“Az elvégzett vizsgálatok és munkaközi egyeztetések eredményeként az a döntés született, hogy a többlakásos társasházak lakásszámainak átfogó szabályozását az Önkormányzat egyelőre elvi szinten elemzi, további részletes vizsgálatok elvégzése mellett. Jelen módosítás keretében a HÉSZ e témában nem módosul.” Idézet vége.

Punyi Imre

A témában megoldás szükséges. Javasolja, hogy a Főépítész tegyen szakmai javaslatot a túlépítések mértékét csökkentő előírások bevezetéséhez. Amennyiben a településtervező kiválasztásának eredményeként az Urbanitás-Tervező és Tanácsadó Kft. jön ki győztesként, akkor az nem ró további anyagi terhet a városra, hiszen erre a munkára már tavaly is vállalkozott. “ Idézet vége.

Sajnálatosan ebben a HÉSZ módosítási csomagban nem szerepel a többlakásos társasházak lakásszámainak átfogó szabályozása, a részletes vizsgálatok elvégzése. Nem csak azért hiányolja, mert maga tett erre utalást, hanem mert erre egy jelenleg is hatályos közgyűlési határozat is kötelezi a főépítészt, 2021. november 30-óta, lejárt határidővel.

Tehát a kérdés; a most előttük lévő tervezési munka vállalkozói díja mekkora összességében?

Kacsó János

Nyilvánvaló, egy ilyen hosszú szövegnél nem tud mindenre reagálni. Ezt gyakran elmondta már és nem kívánja a továbbiakban ismételni. Ezzel együtt, ha valaminek nem ad hangot, az nem jelenti azt, hogy egyetért azzal a munkamódszerrel, valamint munkaminőséggel, amivel hónapról hónapra a VUKK esetében szembesülnie kell. Amire tud, természetesen válaszol minél egyértelműbben.

A társasház lakásszám korlátozásának módosításáról több alkalommal adtak tájékoztatást. A településtervezés révén, ezzel részletesen foglalkozni fognak. Konkrétan erre a csomagra vonatkozóan is vizsgálták a lakásszám korlátozását. Úgy döntöttek, ebbe a körbe nem fog belekerülni, viszont nem igaz az az állítás, hogy a többlakásos társasházakkal nem foglalkoztak, hiszen az anyag tartalmazza a kertvárosias lakóövezetben a kétlakásos társasházak visszafékezését. Véleménye szerint, ez az egyik legkritikusabb pontja jelenleg Egernek. A Csákó városrészen, illetve a Hajdúhegyen egyaránt elindult egy olyan káros folyamat, amibe azonnal bele kellett nyúlni. Tehát, nem igaz, hogy nem foglalkoznak a többlakásos társasházakkal.

A kérdés rendkívül összetett, ezért úgy ítélték meg, hogy a településtervezésben igyekeznek kezelni. Ezt már számtalanszor elmondta bizottsági ülésen, lakossági fórumon, valamint tervtanácsos egyaránt. Nem látja értelmét, hogy a továbbiakban erre a kérdésre válaszoljon, de elfogadja, ha a bizottság minden alkalommal előveszi a kérdést és igényli ugyanazt a választ.

Szeretné megkérni a bizottsági tagokat, az általa elmondottakra minőségi jelzöt ne használjanak. Ő maga szintén törekszik olyan kommunikációra, ami nem minősít. Tény, erősen vissza kell fognia magát.

**Punyi Imre**

Jegyző úrhoz szeretne fordulni egy kérdéssel. A 68/2021.(X.07) közgyűlési határozatnak mi a jogi státusza?

**Dr. Bánhidly Péter**

Fejből nem tudja a választ. Amennyiben olyan kérdésre szeretnének választ kapni a tagok, amelyet érdemben tárgyalni kíván a bizottság, akkor a hivatal munkáját is jelentősen megkönnyíti, ha előzetesen megkapják a kérdést és fel tudnak rá készülni. Ellenkező esetben kénytelenek élni azzal a jogukkal, hogy a későbbiekben, írásban adjanak választ. Úgy gondolja, a konstruktív együttműködésnek ez is része.

**Punyi Imre**

Nagyon szépen megköszöni, ha kap választ írásban.

7. részterület, Pozsonyi út

Örömmel fedezte fel a tervanyagban az általa sokszor hangoztatott szempontot, mely az oktatási intézmények tervezési előírásaira vonatkozó nemzeti szabvány kritikus előírásaira vonatkozik; konkrétan a tanulói létszámhoz viszonyított fajlagos telekméret: 25 m<sup>2</sup>/fő értéket. A Szilágyi Erzsébet Gimnáziumban 690 fő tanul. Ez tényadat. A tervezett visszamaradó telek alapján számolt létszám cca. 500 fő lehet. Ez elvi érték, mely a valóságostól igen messze esik. 690 kontra 500. A szabályozási javaslat hibádzik.

A programindító ülésen is megfogalmazódott a kétely, hogy a már beállt terebélyesedő fákkal rendelkező játszóteret szabad-e egy csupasz területre átpozicionálni, közel a közúthoz. Ugyan a zöldfelület ingatlana növekedne, de a bővítés és fejlesztés, az iskolával való összedolgozás lehetősége elvész. Jelen esetben is igaz a mondás, a kevesebb a több.

A lakóterületi szabályozás legfontosabb változása a létesíthető telekméret 3000-ról 1000 négyzetméterre csökkentése, mely alapvetően határozza meg a lakásszámot.

A jelenlegi szabályozás (Lk<sub>1</sub>/SZ-30-10,5-3000) alapján számolt elvi létesíthető lakásszám 31, de max. 10 db telkenként. 31 kontra 10.

tervezett szabályozás (Lk<sub>1</sub>/SZ-30-10,5-1000) alapján számolt létesíthető elvi lakásszám 12, de max. 10 db telkenként. 12 kontra 10. Ami háromszorozódik, hiszen egy 3000 m<sup>2</sup>-es telekből 3 db 1000 négyzetméteres hozható ki, magyarul a lakásszám ugyanazon a telken 3 szoros lehet.

Ebből látható, hogy a piaci ingatlanfejlesztés szemlélete köszön vissza a tervből, vagyis minél többet kifacsarni a telkekből.

De, hogy fokozza a félelmeit a javasolt telekosztásból a volt kemping területén létesült lakótelepi zsúfoltság köszön vissza. Nem kellene ugyanazt a hibát elkövetni ismételten.

Ha ez a terület ennek a javaslatnak megfelelően átépül, elvész a fiatal családoknak kezdeti lakhatást biztosító önkormányzati bérlakás-építési lehetőség. Ezt meglépni nem közérdekű cselekedet, rövidtávú haszon reményében a fenntartható városfejlődést áldoznak be. Megjegyzi, az ingatlanpiaci tendenciák, nem kecsegtetnek a remélt egyszeri bevétellel.

Mindezekkel együtt a tervezési megbízásban megfogalmazott igény, miszerint idézi: “a kedvezőbb telekalakítás és élhetőbb beépítés érdekében a meghatározott építési lehetőség felülvizsgálata szükséges” teljességgel ellentétes formát öltött.

A településrendezési tervek módosítását a 7. részterületre nem tudja támogatni.

## **Kacsó János**

Mi a bizottság javaslata a 7. részterületre vonatkozóan? Az alapkoncepcióval egyetért? A játszótér áthelyezését támogatnák? A bizottság korábban tájékoztatva lett arról, hogy mi lesz az alapkoncepció, ami azt tartalmazta, hogy déli irányba vinnék a játszóteret és az északi tengelyben lévő területet, más telekosztással alakítanák ki. Ezzel sem ért egyet a bizottság, vagy a telekméretet illetően vannak aggályai és attól tart, túlzásfolt lesz a

zsákutca. Mert ebben az esetben kéri a bizottságot, tegyen javaslatot, így akkor azt vinnék be a véleményezésbe.

### **Keresztes Zoltán**

Nem a bizottság nem támogatja, hanem egyelőre Punyi Imrének vannak kérdései.

### **Punyi Imre**

A saját szakmai javaslata, ezzel a területtel egyáltalán nem szükséges foglalkozni. Nagyon jó lenne, amennyiben a területen bérlakások épülhetnének, amint az történt az út túlsó oldalán és rendkívül jó dolog volt a város életében. A jelenlegi beavatkozás nem ezt erősíti, hanem éppen ellenkezőleg hat.

A játszótér maradhat a helyén, hiszen szép koros fák vannak, ami meghatározó, mivel árnyékot ad. Nyilvánvalóan bővíteni, illetve fejleszteni szükséges. A mögötte lévő terület parkfejlesztésre alkalmas lenne, de akár az iskolával közösen is lehetne használni. Lehetne nagyobb gyerekek számára játszó elemeket elhelyezni vagy sportpályát, melyeket a lakosság szintén használhatna. A jelen koncepciót elvetné és a meglévőt fejlesztené tovább.

Erre tett javaslatot Komlósi Csaba is, amikor októberben a közgyűlés előtt szerepelt az anyag. Akkor kételyeit fogalmazta meg, hogy a bérlakás koncepciót szabad-e beáldozni a területen. Akkor azt tapasztalta, az észrevétel nem hatott a képviselőkre. Egyébként az a meglátása, hogy a képviselők nincsenek kellőképpen tájékoztatva ahhoz, hogy átlássák a dolgok súlyát.

### **Kacsó János**

Erre nem tud reagálni. Az elmondottak alapján úgy gondolja, Punyi Imre az alapkoncepcióval sem ért egyet. Ezt elmondhatta volna szakértőúr a szabályozási terv módosításának korábbi szakaszában is. Van egy kialakult növényzet és a játszótér védének ebben a környezetben.

### **Punyi Imre**

Így van. Nem mond újat, ugyanezeket mondta el korábban is. El kell olvasni a jegyzőkönyveket.

### **Kacsó János**

Komlósi Csabával több alkalommal volt egyeztetve az előterjesztés, aki tisztában volt a játszótér áthelyezésének elképzelésével. Többet nem kíván hozzáfűzni, mindent elmondott ezzel kapcsolatban.

### **Punyi Imre**

9. részterület, Galagonyás lakópark

A 16/2022.(V.16) VUKK bizottsági döntéstől eltérő javaslatot hoz a tervezet. A kialakítandó legkisebb zöldfelületet 40%-ban javasolja, szemben a bizottsági döntésben szereplő 50%-kal. Az eltérő területfelhasználási egységek övezeti határán 15m széles be

nem építhető és többszintű növénytelepítéssel kialakítandó területet 10m-re csökkentette a tervező.

Jelen formájában a településrendezési tervek módosítását a 9. részterületre nem tudja támogatni.

Kacsó János

Köszöni szépen az észrevételt, meg fogják vizsgálni.

Punyi Imre

11. részterület, Kertész út, szálloda.

A Dr. Pápai Ákos által elmondottakkal teljes mértékben egyetért azzal együtt, hogy ez egy megörökölt probléma.

“A kérelmet a VSZUKB támogatta a 116/2021.(XI.22.) számú döntésével.”

Ebben az esetben is a fontos szabályozási elem elmaradt, mely a döntést hozó bizottsági anyagban hangsúlyosan szerepelt:

A háromszintű zöldfelület kialakításának követelménye.

Jelen formájában a településrendezési tervek módosítását a 11. részterületre nem tudja támogatni.

Ennél a napirendnél jól láthatóan előjött egy probléma, melyet egy 2019-es HÉSZ módosítás okozott:

“HÉSZ 31. szakasz

(5) Lk... jelű építési övezetben – egyéb előírás hiányában – szállás szolgáltató rendeltetés esetén az önállóan üzemeltethető szállásegységek száma nem haladhatja meg az építési övezetben számított megengedett rendeltetési egység számot.”

Az akkori bizottsági ülési és közgyűlési jegyzőkönyveket olvasgatva egyáltalán nem lett átbeszélve a dolog, szerinte a döntéshozók nem voltak tisztában ennek súlyos következményeivel.

2019 előtt a szállodai szobaszám nem haladhatta meg a létesíthető lakásszámot; jelen esetben a max. 20-at. Itt most 30 szobaegységről kell beszélni az összes negatív vonzatával.

Bizony a lakásszám szabályozás mellett a lakóövezetben kialakítható szállodák problematikája is megoldásra várna.

Dr. Pápai Ákos

A város kiürül, elpanziósodik. Ráadásul azzal, hogy mindent beerőltetnek, egy zsúfolt dolog jön létre, ami gazdaságtalanul működtethető. Tudomása van olyan belvárosi szállodáról, ami csak papíron az. A június 15-i egyeztetésen mindenben egyetértett főépítész úrral, hogy ezek nehéz döntések és át kell őket vinni. Ezzel az esettel szintén kezdeni kell valamit, mert nem jó, hogy a lakóövezetben nőnek ki a panziók. 23% volt

tavaly az ágykihasználás Egerben úgy, hogy a Flóra Hotel zárva van. Az újrainyitást követően mit fognak csinálni? Mi lesz a sok panzióval? A bérlakásokat támogatja, mert a családi házak, társasházak esetében sokszor befektető a vevő és később panzióztatnak az ingatlanban. A meglévők nem fognak tudni megélni, piacvédelmi okokból sem célszerű. Amennyiben a piaci szereplők ezt nem látják, akkor az önkormányzatnak kellene.

### **Kacsó János**

A szabályozási terven jelölve van a szerkezeti zöld. A szöveges rész tartalmazza a 3 szintű növényzetet. Nem gondolja, hogy tervehibáról van szó, de ez még mindig kezelhető. Úgy ítéli meg, ettől függetlenül a közgyűlés tud döntést hozni. Nem tud állást foglalni a tekintetben, hogy a beruházók miként gondolkodnak az ágy kihasználtságot illetően, mivel ennek a kérdésnek nem szakértője. Amennyiben az a kérés, vizsgálják meg a kérdéskört, akkor ezt az észrevételt írásban tegyék meg. Május 31-ig kellett volna megtenniük a képviselőknek a javaslataikat, észrevételeiket. Kéri, tegyék meg mielőbb, mert le kell zárni a folyamatot. A szabályozási terv, valamint a HÉSZ nem alkalmas arra, hogy az illegális panziókat kezelje.

A lakásszám, illetve a rendeltetési egységszám számítása olyan észrevétel, amit a bizottság megtehetett volna a fenti határidőig. Ez jogosnak tűnik.

### **Punyi Imre**

A probléma a HÉSZ néhány szavának átírásával rendezhető. A 2019. előtti állapotot kell visszaállítani és a probléma megoldódik. Nem kell a településterv egy éves procedúráján keresztülvinni.

### **Szajlai Olimpia**

Főépítész úr akkor még nem itt praktizált, ezért nem tudhatott a módosításról. Változtak jogszabályok, amihez a városnak igazodnia kellett. Az adóztatással összhangba kellett hozni a HÉSZ-t. Lakást lehet apartmanként üzemeltetni. Két szoba esetén ez egy apartman, ami egy rendeltetési egységnek minősül. Lakásként egy parkolóhely jár hozzá, viszont a korábbi rendelkezés értelmében kettő kellett volna, ugyanakkor nem számít két rendeltetési egységnek. Ezért volt szükséges egy olyan korrekció, ami bizonyos helyzeteket felold. A Városüzemeltetési Iroda sem győzi a kérelmek elbírálását, melyek azért érkeznek, mert a panziósok a közterületen akarják elhelyezni az autójukat.

### **Punyi Imre**

Biztosan vele van a gond és nem tud jogszabályt értelmezni. Mit takar az „önállóan üzemeltethető szállásegység”? Maga a hotel minősül egy szállásegységnek vagy azon belül egy szobaegység (előtér, zuhany-WC, szoba)?

## **Szajlai Olimpia**

Egy hotel esetében egy szobához tartozik egy fürdőszoba, illetve egy WC, ritkábban egy mini teakonyha is. Általában közös étkeztetés folyik. Ez egy hotel esetében egy szoba. Tehát egy szálláshely-szolgáltatás esetén ez számít egy egységnek.

A rezsikedvezmény kapcsán számtalan problémát okozott, hogy apartman vagy magánszemély.

## **Punyi Imre**

Ennek függvényében a szálloda 20 önállóan üzemeltethető szállásegységgel rendelkezik, amely a módosítást követően 30 önállóan üzemeltethető szállásegységre bővül?

Amennyiben így van, akkor nincs miről beszélni, hiszen a hotelnek maximum 20 szobája lehetne kizárólag. A telek nagyságából, ha kiszámolják, akkor egyértelműen 20 lakás alakítható ki és ez egyezik az önálló üzemeltetési egységgel.

Mert itt azt csinálják, hogy a HÉSZ alapján nem szabályosan kialakított szállodához hozzácsonkolják a zöldfelületet.

A szobaegységre vonatkozó kérdést már a múltkori ülésen is felvetette.

## **Szajlai Olimpia**

Szám adatok nélkül sem megerősíteni, sem megcáfolni nem tudja, de megnézik.

## **Kacsó János**

Ezzel együtt a szabályozás nem az ingatlanra telepítendő projektről szól a rendeltetési egység szám ismeretében vagy nem ismeretében, hanem arról, - amint azt már bevitték a bizottság elé 1 évvel ezelőtt, amikor elvi állásfoglalást kapott - hogy van egy nagy zöldterület, amit csökkentenek. Kérdés, ezt a szabályozási tervmódosítási folyamatot a bizottság javasolja-e véleményezésre.

## **Punyi Imre**

Ezzel nem tud egyetérteni. Ismételten az köszön vissza, amit a Bolyki pincészet kapcsán elmondott Pápai képviselő úr, hogy vannak egyesek, akik többet engedhetnek meg maguknak és ehhez az önkormányzat asszisztál. A szálloda építési engedélyt kapott a 20 lakóegységre és a parkolóhelyet ki tudta alakítani. Nem kellett hozzányúlni a szerkezeti zöldhöz. Abban a pillanatban, hogy szabálytalanul megnövelte a szobaszámát 50%-kal, az önkormányzat belement egy olyan dologba, amibe nem lett volna szabad. Feltette korábban a kérdést. Hány szobás hotel építhető itt? Azonban arra sem kapott választ. Itt vannak kész helyzet elé állítva, és azzal vannak presszionálva, hogy megcsúszik a folyamat. Ez így nem korrekt, a maga részéről nem fogja megszavazni a 11-es részterületet.

## **Kacsó János**

Távol áll a hivataltól a bizottság presszionálása, kész tények elé állítása. Az elvi állásfoglaláshoz az anyag be lett nyújtva. Azért került bele a módosítási csomagba a szabályozási terv változtatása, mert a bizottság, valamint a közgyűlés ezt látta és támogatta. Távol áll a Főépítési Csoporttól, illetve bármelyik egri beruházótól, hogy a bizottságot kész tények elé állítsa vagy kényszerhelyzetbe hozza.

## **Punyi Imre**

12. részterület, Volt kemping

A rendezési terv módosításának kezdeményezését a telepítési tanulmányterv alapján támogatta a bizottság. Annak fő értékét a lakóépülettől elszeparált, kizárólag a közterületről használható garázssor jelentette, illetve az ígéret, mely szerint az önerőből megépíteni tervezett játszótér első ütemben kerül kialakításra. Ezekkel a beruházói ígervényekkel tudott a Bizottság jó szívvvel rábólintani a 8-ról 10-re történő lakásszám növelésre.

Mivel a településrendezési szerződés megismerését megtagadta tőlük a Polgármesteri Hivatal, így ezeknek a vállalatoknak a szerződéssel szentesítéséről nincs tudomásuk. Amit megismerhettek a nyilvános anyagból, az egy olyan szabályozási tervi javaslat mely alapján a telepítési tanulmánytervből megismert és támogatott épület, de akár egy hagyományos lépcsőházas társasház is megépülhet a meglévőkre hajazva.

Ezért azt javasolja, a szabályozás legyen konkrétabb, a támogatott telepítési tanulmánytervre szorosan szabott, a sorgarázs és sorház építési helyének külön-külön jelölésével, épületmagasság külön-külön jelölésével, zöldtető létesítési kötelemmel.

Jelen formájában a településrendezési tervek módosítását a 12. részterületre nem tudja támogatni.

## **Kacsó János**

A bizottsági tag javaslat szerint, külön építési helyként kellene jelölni a sorházat és arra külön beépítési paramétereket tenni?. A garázssorra szintén külön építési helyet tenni?

## **Punyi Imre**

Így van, ugyanis jelen építési helyen, bármi építhető. Történhet tulajdonosváltás az ingatlanon és bármi épülhet. Azért támogatták a jelen elképzelést, mert egy jó terv, ami ráadásul több, mint 20 parkolót is biztosít a közösség számára, illetve mert legelső ütemben a játszótér kerülne megépítésre a közösség részére. Nem tudja, ezek le lettek-e szabályozva a településrendezési szerződésben, ami egyébként hangsúlyos igény volt a bizottság részéről. Nem szeretnék, ha megépülne a társasház, esetleg garázs nélkül majd esetleg a garázs és később a játszótér, ha elég profit jelentkezik. Erre kérnek biztosítékot, amit nem látnak.



## **Szajlai Olimpia**

Számukra is vannak aggályok a részterületek vonatkozásában. Felmerül a kérdés, miként tudják érvényre juttatni, hogy a telken mi épüljön. A településrendezési szerződésben minden kérelmező esetében bele van foglalva bizottsági döntés az elvi hozzájáruláshoz. Ennek hiányában szerződést sem köthet az önkormányzat. Rögzítésre került a teleknél, hogy 10 db lakás, illetve 22 db garázs. Nem jogász, viszont úgy véli, nem tudják garantálni, hogy ide ez fog megépülni. Építésfelügyeleti eljárást tudnak indítani. Gyakorlatilag ennyi eszköz van a hivatal kezében. A tulajdoni lapra rávezetésre kerül az önkormányzat részéről a településrendezési szerződés kötelezettségének ténye. Jogilag ettől többet a hivatal nem tud megtenni. Vizsgálták a tervezőkkel annak lehetőségét, mit tudnak tenni, hogy a keleti telekhatáron ténylegesen 10, míg a nyugati telekhatáron ténylegesen 22 garázs épüljön. Az építési hely kijelölése korlátozhatja a főépület, valamint a melléképület mélységét. Ez a HÉSZ egyéb helyén szintén lekorlátozásra került 12m-ben. Nem tudják külön övezetbe sorolni, mert akkor a tanulmányterv szerinti beépítettséget csak úgy tudják biztosítani, hogy megnövelik a beépíthetőségi százalékot. Ekkor sincs garancia arra, hogy a kérelmező azt építi meg, amit kellene. A külön övezetbe tétel esetén ugyanez a probléma, hogy a beépítési százalék megnövelésének emelése aránytalan lenne, így még kevesebb lenne a biztosíték. Megkérdezik annak lehetőségét – 2009-ben az Almagyar merengőnél csináltak ilyet - hogy rávezetik a tanulmányterv alapján az épületmagasságot az építési helyen belül.

## **Punyi Imre**

A Pozsonyi úti telkek esetében volt egy olyan szabályozási elem, mely építési tilalmi területet jelölt ki. Ezzel szintén lehetne élni.

## **Szajlai Olimpia**

Hová tudja jelölni az építési tilalmat? Jelenleg a két épület közötti sávot tudná kijelölni.

## **Punyi Imre**

Legyen a településtervező feladata és kreativitására bízva a probléma megoldása. Kapott egy telepítési tanulmánytervet, arra kellett a szabályozást elvégezni. Szerinte, ez túl bő, szűkebbre kellene szabni, ami ténylegesen erre az épületre vonatkozik. Amiért a 8 lakásból 10-et tudtak megengedni.

## **Kacsó János**

A részterületre van egy szabályozási koncepció, amit 3 nap múlva közgyűlés elé szeretnének vinni. Ennyi idő alatt ezen nem fognak tudni változtatni.

A településtervező akkor megvizsgálta, a hivatal ezt az aggályát közölte vele. Neki ez a javaslata a szabályozási koncepció alapján. Nem tudják megváltoztatni a szabályozási koncepciót a közgyűlési anyagban. Értik a félelmeket, viszont nem látja, hogyan lehetne ezt rögzíteni a tanulmánytervben.

## **Punyi Imre**

Nem ő a bizottság egyszemélyben. Szavazni fognak erről. Ő elmondta aggályait, szakmai észrevételeit. Ezt a részterületet sem fogja tudni támogatni. Javaslattal kér jegyző úrtól a napirendről történő szavazást illetően. Mindenesetre jelzi, ezzel a javaslattal nem tud egyetérteni.

13. részterület, Bolyki Pincészet

A munkaindító csomagban 2022. augusztusában és októberében ennek a részterületnek az ismertetése az „Egyedi kérelmek szabálytalan építkezések kapcsán” fejezetben szerepelt.

A 2022. július 20-i ülésen - tehát egy éve- tárgyalta előterjesztésben az szerepelt, hogy – idéz -

“A kérelem 0640/21 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó részét, miszerint a feltöltésen magánparkoló kialakítása lenne lehetséges nem támogatják. A szabályozási terv módosítását erre a területre nem terjesztik ki. Fenntartják véleményüket, miszerint a feltöltéshez szükséges tervek és engedélyek benyújtása szükséges, valamint a terep megfelelőségére és terhelhetőségére vonatkozó szakember nyilatkozata. Továbbá javasoljuk a feltöltés mértékének csökkentését.”

A szabályozási terv módosítási csomagban az ominózus terület alig-alig szerepel, minden esetre a következő mondat az előzőekkel nem teljesen harmonizál – idézi -:

“A terület parkolása megoldott, a pincészet körül elszórtan több parkolóhely is kialakításra került. Parkolási gondok a jelentős embertömegeket vonzó események alkalmával, időszakosan jelentkeznek. Ekkor a 0640/21 helyrajzi számú ingatlan területén történik a gépjárművek elhelyezése.”

Ismétli: “A terület parkolása megoldott”

Az ügyben több kérdése is lenne.

Ki a tulajdonosa a 0640/21 hrsz-ú, legelő művelési ágú, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területnek?

## **Kacsó János**

Erre a kérdésre nem szeretne válaszolni a GDPR miatt, azonban ki lehet találni.

**Punyi Imre**

Nem az önkormányzat?

**Szajlai Olimpia**

Az önkormányzat tulajdonában a 0640/20 h.r.sz. ingatlan található.

**Punyi Imre**

Az az út?

**Szajlai Olimpia**

A telek jogilag egy vékony kis utacska.

**Punyi Imre**

Tehát ez nem önkormányzati.

**Kacsó János**

Nem az.

**Punyi Imre**

Számára ez elegendő válasz.

Jelen ügyben érintett korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen építési, bontási vagy egyéb inert hulladék lerakására kértek-e és kaptak-e engedélyt?

**Dr. Bánhidy Péter**

Utánanéznék.

**Punyi Imre**

Amennyiben ez egy engedély nélküli, illegális hulladékelhelyezés, akkor környezetvédelmi eljárást folytat-e az önkormányzat és kivel szemben?

**Dr. Bánhidy Péter**

Megnézi az eset körülményeit és az alapján tud válaszolni.

**Punyi Imre**

Egyébként tud jegyző úr ilyen folyamatban lévő környezetvédelmi eljárásról?

**Dr. Bánhidy Péter**

Illegális hulladék elhelyezés kapcsán áttétellel tudnak élni a kormányhivatal felé.

A körülményeket kivizsgálják és az alapján adnak választ.

**Punyi Imre**

1 éve hangzott el az ülésen, hogy feltöltéshez szükséges tervek és engedélyek benyújtása szükséges, valamint a terep megfelelőségére és terhelhetőségére vonatkozó szakember

nyilatkozata. Ezzel összefüggésben van valami előrelépés? A hiányzó tervek, engedélyek, nyilatkozatok pótlásra kerültek az elmúlt 1 évben?

### **Kacsó János**

Meg kell vizsgálniuk. Ezek az engedélyek nem hozzájuk futnak be, nem minden eleme a hivatal illetékessége. Amennyiben a kérdés megérkezett volna a bizottsági ülés előtt, legalább fél nappal, akkor lett volna ideje utánajárni.

### **Punyi Imre**

Gondolja, a közgyűlésre megválaszolható.

### **Kacsó János**

Igyekeznek megválaszolni, de lenne rá 15 napja a hivatalnak. Természetesen tiszteletben tartják, hogy a közgyűlés teljes körű tekintettel kíván dönten az ügyben. Most egy olyan engedélyt kérdeznek, ami szabályozási tervvel nem érintett. Ez a keleti oldali területről szól és közben a nyugati oldalról beszélnek.

### **Dr. Pápai Ákos**

A fennálló tulajdonjog vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás közhiteles és mindenki számára hozzáférhető.

### **Kacsó János**

Nem tudja, mi van ráírva. Egy cégnév vagy magánszemély. Ebbe ezért nem akart belemenni.

### **Szajlai Olimpia**

Lekérték a tulajdoni lapot, vagy a borászat vagy a borász nevében van. Erre 1 év távlatában nem tud pontosan válaszolni. A mappában megtekinthető.

### **Punyi Imre**

22. Egyéb, nem területspecifikus módosításokhoz kapcsolódó összefoglaló és javaslati munkarészek

#### **Hibajavítás**

2. igény: HÉSZ 70/A. § (10) a Donát dűlőben birtokközpont nem alakítható ki. A 0287/9 helyrajzi számú ingatlanon ugyanakkor építési hely van meghatározva. Ez részleges ellentmondás, amit kezelni szükséges.

Mi lehet az oka annak, hogy a Donát és Vécsey-völgy dűlő város felé néző lankáin birtokközpont létesítési tilalom van?

Tájképvédelmi okokra vezethető vissza talán?

A jogalkotó – vagyis az előző önkormányzatok- nem szerették volna, hogy hatalmas építmények, épületek uralják le az a városból nyíló, Eged-hegyi panorámát?

Ha ez így van, akkor miért akarja jelenlegi önkormányzat engedni a “birtokközpont” építést ezen a szent helyen?

Ennek taglalásával egyáltalán nem foglalkozott a tervező, holott ennek megértése alapvető a helyes döntés meghozatalához.

A módosítási javaslat nem foglalkozik a TSZT módosításával, pedig javaslatot kellene adjon a tervezési terület esetében a “birtokközpont kijelölésére tervezésbe vonható terület” jelzés elhelyezésével.

Végezetül egy utolsó kérdés a lehetséges motivációk feltárásához:

Ez a módosítási igény külsős megkeresésére indult esetleg?

### **Szajlai Olimpia**

Az északkeleti külterület szabályozási terve 2013-ban lett jóváhagyva. A megalapozó munka része táj-, természetvédelmi, környezetvédelmi, zajvédelem Natura2000 figyelembevételével, valamint a Bükk Nemzeti Parkkal egyeztetve, a szabályozási terv lapon, jelenleg szintén szerepel egy mályva színű kitöltés. Ez az Eged hegy déli, illetve nyugati oldalának egy részén jellemző. A jelmagyarázat szerint, ezek a területek vehetők figyelembe birtokközpont kialakítása szempontjából. A HÉSZ 70/A § kimondja, a Donát dűlőben nem lehet birtokközpontot kialakítani. Tehát, sajnálatos módon a rajzi rész, illetve a szöveg ellentmondásban van. Jelenleg a szabályozási tervlapon rögzített 6-8 építési hely már a 2013-as szabályozási tervlapokon szintén szerepelt. Egy tervezési programnál derült ki az ellentmondás, amit egy tervező jelzett a hivatal felé és felvették a hibalistára, amit leadtak a tervezők részére. Ezt kívánják korrigálni mindenféle tanulmány, illetve vizsgálat nélkül, hiszen a megítélésük szerint, ténylegesen hibajavításról van szó. Úgy gondolták, a szöveges részt fogják korrigálni és ezzel összhangba tudják hozni a szabályozási tervlapot.

### **Punyi Imre**

A települési szerkezeti tervben külön jelölése van azon területeknek, ahol birtokközpont létesíthető Eger közigazgatási területén belül. Ezen a területen nincs ilyen. Meg kellene vizsgálni, a településszerkezeti terv miért nem jelöl ilyet. Szerinte azért, mert ez a dűlő a városból látszik. A terület egy méhlegelő, nem szőlő, amit megtekintett. A terület 6 birtokközpont létesítését tenné lehetővé a jelenlegi jogszabályok szerint. 6 hatalmas hodály jelenhetne meg a területen és ennek lehetőségét biztosítaná az önkormányzat. Ezt érzi problémásnak. Szerinte a mályvaszín a hiba. A bizottság majd kialakítja a véleményét, a közgyűlésen pedig szembesülni fognak tudni a problémával a képviselők, és eldöntik, a városnak szüksége van-e birtokközpontokra ezeken a helyeken.

### **Szajlai Olimpia**

A mályvaszín azokat a területeket jelöli, amelyek birtokközpont szempontjából figyelembe vehetőek. A mályvaszínen, illetve egyéb területeken belül építési hely van kijelölve. A jelenlegi telken 3 került kijelölésre, valamint az Eged-hegy lábánál lévő telkek, kisebb-nagyobb építési helyekkel kijelölve. Tehát, amennyiben van valakinek 5

hektár nagyságú területe a mályvaszínen belül, akkor birtokközpontot alakíthat ki. 1 hektárnyi terület szükséges ahhoz, hogy építhessen. Amennyiben ezen nincs kijelölve építési hely, akkor hiába van jelölve mályvaszínnel a terület, nem építhet rajta.

A szóban forgó területre 2015-ben volt módosítás. Az építési helyek korrekciója, illetve csökkentése történt meg, az akkori tulajdonos kérelmére.

### **Keresztes Zoltán**

Jegyző úrtól kérdezi, hogyan tudja megszavaztatni a napirendi pontot szabályosan. Vannak részterületek, amelyeket nem feltétlenül szeretne megszavazni, illetve Punyi Imre szintén jelezte ilyen szándékát.

### **Dr. Bánhidy Péter**

Egyenként dönt a részterületekről a bizottság, amiből készül egy határozati javaslat. Ebbe belefoglaltatik, mely pontokat támogatta és melyeket nem.

### **Keresztes Zoltán**

Kérdezi, mely részterületekről szavazzanak külön.

### **Punyi Imre**

Részéről a 7-es, a 9-es, a 11-es, a 12-es, a 13-as, valamint a 22-esen belül a hibajavítás 2. igény pontok tekintetében.

### **Szajlai Olimpia**

Az elején a tervező felsorolja a 17 részterületet, valamint az 1-4 közötti témakört. Akkor ezek szerint a Punyi úr által felsorolt részterületekről, illetve a 2. témáról szavaz külön a bizottság.

### **Keresztes Zoltán**

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak.

## EREDETI HATÁROZATI JAVASLAT

**A Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság támogatja az alábbi határozati javaslat Közgyűlés elé terjesztését:**

### **Határozati javaslat:**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elrendeli** Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező szabályozási tervei módosítási javaslatának, továbbá a Településszerkezeti Tervről szóló többször módosított 279/2004.(VI.24.) határozat módosítási javaslatának államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátását, és közszemlére tételét véleményezés céljából **egyedi kérelmek, önkormányzati érdekek és hibajavítások kapcsán.**

Felelős: Dr. Bánhidy Péter jegyző

Kacsó János – Főépítész

Határidő: 2023. augusztus 31.

## BIZOTTSÁG ÁLTAL MEGSZAVAZOTT DÖNTÉSEK

### 25/2023 (VI.19) VUKKB döntés

4 igen , egyhangú szavazattal **támogatta** a bizottság

1. **számú terület:** A tervezett módosítás célja Eger Délkeleti külterület városrészben található Kistályai út menti 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása a szomszédos húsüzem (0656/114 és 0656/115 hrsz) számára jelenleg is bérbeadott ingatlanrész értékesíthetősége érdekében.

2. **számú terület:** A tervezett módosítás Eger Délkeleti külterület városrészben, a Noszvaji út mellett, Szőlőcske-dűlőben található 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozását érinti. Az ingatlan teljes egészében közterületként van kiszabályozva. A „b” alrészlet természetben egy ligetes terület. A cél ezen területrész értékesítése a mögötte található kiskert tulajdonosok részére.

A módosítás során a közút funkció egy sávban történő meghagyása szükséges a telkek megközelítése érdekében. A fennmaradó ligetes rész kertés mezőgazdasági övezeti besorolást kapna.

3. **számú terület:** Eger Északkeleti külterületi városrészében a 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása tervezett. Az érintett ingatlanon keresztül egy földút húzódik. Ez az út évtizedek óta az Eged-hegy északi – északkeleti megközelítését biztosítja. A szabályozási terv kertés mezőgazdasági övezetbe sorolja a területet, az egész tömböt. A módosítás célja a földút megtartása, a természetbeni állapot és a szabályozási szintű területfelhasználás közötti összhang megteremtése, a tulajdonviszonyok rendezése.

4. **számú terület:** Felnémet városrész területén a Tölgy utca és a Hóvirág utca által határolt tömb módosítása tervezett a 11145 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Ugyanis a Tölgy utca 22. szám alatti 11040 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a Hóvirág utca 19. szám alatti 11020 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú közterület egy részét elkerítette, és a saját ingatlana kiegészítéseként használta. Az Önkormányzat a területek értékesítése mellett döntött, azonban ehhez az Mko övezeti besorolás módosítása szükséges.

5. **számú terület:** A tervezett módosítás célja a Felnémet városrészben található Almárvölgyi utca és Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása. Az Apátfalvi utca 23. szám alatti 168/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa északi irányba az Almárvölgyi utca 162/8 helyrajzi számú ingatlanból egy részt elkerített. A kerítés hozzávetőlegesen a szabályozási vonal szerint épült, azonban a szabályozási terv a csomópontban a kanyarodás, a beláthatóság érdekében egy nagyobb szélesítést, egy lecsapást irányoz elő mindkét oldalon. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a szabályozási

szélesség és vonalvezetésének módosítása, korrekciója szükséges a torkolatban, tekintettel arra, hogy ez az utca teljes mértékben kiépült.

6. **számú terület:** A tervezett módosítás Eger Károlyváros városrészében a Kisvölgy utca 11-25. szám alatti ingatlanok mögötti területek rendezését foglalja magába. Az érintett utcaszakaszon a házak mögött húzódik a 4197/2 helyrajzi számú „kivett árok” besorolású önkormányzati ingatlan. A beépült lakótelkek és az árok között további önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek „kivett udvar” besorolású zárványtelkek. Vélhetően a támfal karbantartása érdekében alakultak ki ezek a kis telkek. Az árok besorolású telek közterületként van kiszabályozva. A tervezési feladat a domborzati viszonyokat figyelembe véve a természetbeni állapot és a közterületi kiszabályozás közötti összhang megteremtése.

2 tartózkodás és 2 nem szavazattal **nem támogatta** a bizottság

7. **számú terület:** Lajosváros-nyugat városrészben a Pozsonyi utcáról feltáruló önkormányzati ingatlanokon (8999/17; 8999/24; 8999/25 hrsz) lakóterületi fejlesztés megvalósítása tervezett, így a kedvezőbb telekalakítás és élhetőbb beépítés érdekében a meghatározott építési lehetőség felülvizsgálata szükséges, beleértve a jelenleg közkertként kijelölt területet, és az iskola hátsókertjét is. A módosításnál a létesíthető lakások száma, a kialakítható közterületi parkolók, és a zöldfelületek kialakítása fontos szempont, valamint az építési helyek meghatározásánál a már meglévő beépítéshez való illeszkedés.

4 igen , egyhangú szavazattal **támogatta** a bizottság

8. **számú terület:** A tervezett módosítás Hajdúhegy városrész Rózsádűlő utca 23-25. szám alatti ingatlanjainak építési övezeti átsorolását érinti. Az érintett ingatlanok beépítettsége ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is. A Rózsádűlő utcában a jellemző beépítés oldalhatáron álló. Ezek az épületek a telkek hátsókertjébe épültek ikresen. Új épület elhelyezése esetén benapozás szempontjából kedvezőtlen helyzet alakulna ki. Oldalhatáros beépítés esetén az utcakép is egységesebbé válna, valamint az épület tájolása is jóval kedvezőbb lenne.

1 igen, 1 nem és 2 tartózkodás 1 igen, 2 nem és 1 tartózkodás szavazattal **nem támogatta** a bizottság

9. **számú terület:** Lajosváros-nyugat városrészben a Galagonyás utca – Deméndi út – Attila utca – Csordás utca által határolt tömbbelső építési övezeti besorolásának módosítása tervezett. A 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanok építési övezeti átsorolását kezdeményezte. A hatályos szabályozási terv a területet gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja. Tulajdonos társasházak építését kívánja megvalósítani. Ehhez a hatályos előírások módosítására van szükség. A területet bemutató telepítési tanulmányterv elkészült.

A területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet több alkalommal tárgyalta az Urbanisztikai Bizottság, majd végül a 16/2022.(V.16.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a településrendezési eszközök módosításához. A bizottsági döntés hatályba lépésének feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél



általi aláírása. A költségek vállalására vonatkozó településrendezési szerződés aláírása megtörtént.

3 igen és 1 tartózkodás szavazattal **támogatta** a bizottság

**10. számú terület:** Maklári Hóstya városrészben a Tímár utca 6156/7; 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése tervezett. A Tímár utca 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon található 15 egységből álló garázssor felépítménye a közterület irányába túlterjeszkedett a jogi telekhatárokon. A túlépítéssel az önkormányzati tulajdonú cca. 6156/8 ingatlanból 56 m<sup>2</sup>, a szintén önkormányzati tulajdonú 6166/4 ingatlanból pedig cca. 8 m<sup>2</sup> érintett. A kialakult helyzet rendezése érdekében, az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez, a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges.

1 igen, és 3 tartózkodás szavazattal **nem támogatta** a bizottság

**11. számú terület:** A tervezett módosítás a Maklári Hóstya városrészben található Kertész utca 33-35. szám alatti (6118 hrsz) ingatlanon jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület csökkentését javasolja parkolóhelyek kialakítása céljából. Az érintett ingatlanon épülő szállodaépület kapacitásbővítése kapcsán az ingatlanon a hatályos építési szabályozásban „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-ként jelölt terület csökkentését kezdeményezte a beruházó további parkolóhelyek kialakítása céljából. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület területének csökkentésének ellensúlyozására a Főépítési Csoport azt javasolja, hogy – bár a zöldfelületi számításba nem számít bele – gyephézagos, vagy műanyag gyeprácsos parkolóállások kerüljenek kialakításra, a parkolók pedig pergolával fedetten, növényfelfuttatással létesüljenek. A kérelmet a VSZUKB támogatta a 116/2021.(XI.22.) számú döntésével.

2 igen, és 2 tartózkodás szavazattal **nem támogatta** a bizottság

**12. számú terület:** A Volt kemping területén a Frank Mária utca 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú ingatlanok építési övezeti átsorolása tervezett sorházak megvalósításának lehetősége érdekében. Az érintett ingatlanokat a hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületek övezetébe sorolja. Jelenleg telkenként 2 db lakást lehet elhelyezni, azaz összesen 8 lakást. Tulajdonos 10 db rendeltetési egységet kíván itt építeni, sorházas kialakítással. Továbbá a hátsó telekvégben sorgarázsok építését tervezi. A tervezett beruházás érdekében a szabályozási előírások módosítása szükséges. A módosításhoz Tulajdonos elkészítette a szükséges tanulmánytervet. A VUKKB a módosításhoz elvi hozzájárulását adta.

2 igen, és 2 tartózkodás szavazattal **nem támogatta** a bizottság

**13.** A tervezett módosítás a Délkeleti külterület városrészben található Bolyki pincészetet érinti, a borászati épület és az út vonatkozásában. A tulajdonos pályázati forrásból a pincészetéhez kapcsolódó borászatot épített. Az épületet és a rendezvény központot kiszolgáló út átépítése is megtörtént. A borászat és az új út megépült, azonban az eredeti tervektől eltérően. Az út nyomvonala és keresztmetszete is nagymértékben eltér az eredeti tervektől, valamint a borászat épülete sem követi a jóváhagyott terveket. A beruházás több önkormányzati tulajdonú ingatlant is érint. A módosítás során szükséges kezelni az utak

szélességének és nyomvonalának kiszabályozását, az építési hely meghatározását, valamint a Kérelmező által kiépített út övezeti besorolása közforgalom elől el nem zárt magánúttá válik. A területre telepítési tanulmányterv készült.

4 igen szavazattal **támogatta** a bizottság

**14. számú terület:** Hatvani Hóstyá városrész területén a Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása tervezett. Az ingatlanon álló 4 lakásos sorház keleti fala melletti avult állapotú kerti tárolót tulajdonosa felújította. A felújítást követően szabálytalan építési tevékenység ügyében indult eljárás, melynek során az Egri Járási Hivatal a tevékenységet engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősítette, és megállapította, hogy már a lakóépület is túlépíti a területre érvényes előírt szabályozási paramétereket. A fennmaradási engedély megadásához szükséges olyan szabályozás kialakítása, mellyel akár újonnan is megépíthetővé válna a lakóépület és melléképületei. Erre vonatkozóan kéri a tulajdonos a szabályozási terv módosítását. A kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger MJV Polgármestere támogatta a 387/2021. (VI.14.) PM határozattal.

**15. számú terület:** A tervezett módosítás a Lajosváros nyugat városrészben található Fiumei utca 9. szám alatti ingatlan építési övezeti módosítását irányozza elő a meglévő garázsépület fennmaradása érdekében. Az érintett ingatlanra 2015-ben az akkori tulajdonos az utcafronti telekhatárra garázst épített. Az építési tevékenységgel, az elkészült épülettel kapcsolatban eljárás indult az építetttel szemben. A Heves Megyei Kormányhivatal a HE-02D/EH/98-6/2015. számú határozatában bontásra kötelezte a tulajdonosokat. Mivel a bontásra nem került sor az ügy átkerült a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz. A végrehajtás tekintetében halasztást kértek. Azóta az ingatlant értékesítették.

Az új Tulajdonos is – ahogyan az előző tulajdonos is – rendezni szeretné a kialakult állapotot. A garázs fennmaradása érdekében a hatályos előírások módosítására, a jogszabályi háttér megteremtésére van szükség.

**16. számú terület:** Eger Északkeleti külterület városrészében a 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan övezeti rajzi korrekció tervezett, mivel az érintett ingatlanokból álló tömbre vonatkozó övezeti besorolás hiányzik a szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges.

**17. számú terület:** A tervezett módosítás Eger K2-es jelű út és környéke városrészében található kutak védőtávolságának – és a területen található építési helyek - korrekciójára vonatkozik. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztálya 2 db használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás tekintetében kereste meg az Önkormányzatot. A kutak körzetének tájrendezése megtörtént, ezáltal a korábbi 50,0 méter sugarú védőtávolság megszűnt. A Bányafelügyelet az építési korlátozást 10,0 méter sugarú körben határozza meg, melyhez a meglévő építési helyeket is igazítani kell.

4 igen szavazattal **támogatta** a bizottság

1. **témakör.** Általános módosítás

- Jelenleg telkenként 2 db rendeltetési egység helyezhető el. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Javasoljuk a kertvárosi lakó övezetben a maximum 1 db fő rendeltetési egység bevezetését. Vizsgálható, hogy 1000 m<sup>2</sup>-es telek fölött lehet-e 2 db fő épület.

1 igen és 2 tartózkodás és 1 nem szavazat **nem támogatta** a bizottság

2. **témakör:** Hibajavítás

- HÉSZ 70/A. § (10) a Donát dűlőben birtokközpont nem alakítható ki. A 0287/9 helyrajzi számú ingatlanon építési hely van meghatározva. Ellentmondás, amit kezelni szükséges.

Szavazás: 4 igen szavazattal **támogatta** a bizottság A 3. és 4. témakört

3. **témakör:** Kiegészítés, pontosítás

- A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportározó létesítését kötelezően előírni, ennek vizsgálata.
- HÉSZ 6. § (1) c) - épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően tudja alkalmazni a most hatályos rendelkezést a VÜI, azonban pontosítani szükséges.
- HÉSZ 28. § (7) d) pontjához tartozó magyarázó ábrát kiegészíteni szöveges fogalom meghatározással. Valamint egyértelműsíteni, hogy mely övezetekre vonatkozik az előírás, milyen funkcionál kötelező érvényű (Lk, Vt, Vk – lakófunkció).

4. **témakör:** Egyéb módosítási igény

- Mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Konkretizálni szükséges a jogszabályban.
- Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Jelenleg csak közterületi fakivágásra kell engedélyt kérni.
- A szabályozási terven meghatározott közterületi határvonaltól való eltérés lehetősége a természetbeni állapotokhoz igazítva, a jogi telekhatárok rendezése érdekében a szabályozási terv módosítása nélkül.

5./Előterjesztés elektromos roller megosztó szolgáltatásról (VUKKB, KGY)

Mirkóczki Ádám polgármester

LEVÉVE A NAPIRENDRŐL

6./ Tájékoztató a 2021-2027 fejlesztési ciklus előkészítéséről, illetve a folyamatban lévő projektek előrehaladásáról

Mirkóczki Ádám polgármester

Meghívott: Kovács Ágnes mb ügyvezető

LEVÉVE A NAPIRENDRŐL

7. Előterjesztés a polgármester 1566-113/2023. iktatószámú határozata  
helybenhagyásáról (UKKB, KGY)

**Egyebek:**

Punyi Imre

Szeretne írásban kapni válaszokat a kérdéseire, mert az előzőkre sajnos nem kapott.

Dr. Pápai Ákos

Szeretné kérni, Punyi Imre által feltett kérdéseket ő is megkapja, illetve az azokra adott válaszokat szintén.

Keresztes Zoltán  
levezető elnök

Punyi Imre  
hitelesítő tag

Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária  
jegyzőkönyvvezető

