



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

VÁROSI URBANISZTIKAI, KLÍMA- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Iktatószám: 1355-4/2023

JEGYZŐKÖNYV

a Városi Urbanisztikai, Klíma-és Környezetvédelmi Bizottság
nyílt üléséről

Felvéve: Polgármesteri Hivatal Rendezvényterem

Ideje: 2023. április 17. 14.30

Jelen vannak:

Komlósi Csaba	elnök
Kovács-Csatlós Tamás	képviselő
Keresztes Zoltán	képviselő
Hacsi Tamás	szakértő
Punyi Imre	szakértő

A Hivatal részéről

Dr. Bánhidny Péter	jegyző
dr. Szalóczi Ilona	jogász
Takács László	mezőgazdasági ügyintéző
Juhász Tamás	irodavezető
Kacsó János	főépítész
Szajlai Olimpia	építész
Utassy Zsolt	környezetvédelmi ügyintéző
Solymosné Füstös Zsuzsanna	kontroller
Gál Sándor	irodavezető
Nagy Tamás	területfejlesztési ügyintéző

Tanácskozási joggal:

Mirkóczki Zita Képviselő

Meghívottak:

Mlinkó Attila kérelmező
Molnár László, a Rotary klub elnöke

Jegyzőkönyvvezető: Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Komlói Csaba

Megállapítja, hogy a Bizottság tagjai közül 5 fő jelen van, így a Bizottság határozatképes.

Jegyzőkönyv hitelesítőnek Punyi Imrét kéri fel.

Szavazás: Megállapítja, hogy 5 igen szavazattal elfogadták a napirendeket.

Komlói Csaba

Kérte a főépítész urat, hogy a településképi eljárásokról adjon összefoglalót. Megkereste Hajdú Zoltán, aki a Rozi's Pizzéria üzemeltetője, hogy szeretne egy állandó építményt létesíteni. Ennek a véleményezésére a Főépítész Csoport jogosult. Korábban nagy visszhangot kapott a sajtóban az ügy, ezért jó lenne, ha a bizottság képet kapna róla.

1./Előterjesztés az Eger 0285/53 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan 1404 m² részének belterületbe vonásáról és telekkiegészítésként történő értékesítéséről

Punyi Imre

Januárban már volt a bizottság előtt az anyag és azóta nagyon sok minden nem változott. Akkor azért tartózkodtak egyöntetűen az előterjesztés támogatásától, mert nem gondolták kellően előkészítettnek azt.

A Városüzemeltetési Iroda és a Főépítész Csoport állásfoglalása érdemben nem változott, betűről betűre megegyezik a januári és mai állásfoglalásuk.

Kívánatosnak tartották a Füzér utca végén kialakult telekbeépítések jogi státuszának rendezését is, ha már látókörbe kerültek. Erre nem született javaslat ez idáig.

Eltérés mutatkozik viszont a januári és a mostani, áprilisi előterjesztésben a következő rész tekintetében:

A januári előterjesztésben ez szerepelt:

"Mlinkó Attila (...) az általa 2019 óta rekreációs földhasználati szerződéssel használt, **860 m²** térmértékű részt meg kívánja vásárolni."

A mostaniban pedig ez szerepel:

"Mlinkó Attila (...) az általa 2019 óta rekreációs földhasználati szerződéssel használt, **1404 m²** térmértékű részt (...) meg kívánja vásárolni."

Ezzel kapcsolatban adódik a kérdés; valójában mekkora területet és mikortól bérel rekreációs céllal Mlinkó Attila?

Jelen előterjesztésben további újdonság a változási vázrajzon túl- az ingatlanforgalmi értékbecslés, mely három millió forintosra teszi a tárgyi 1404 négyzetméternyi telekrész értékét, négyzetméterenként 2105 forintra taksálva azt. Ezen ár -több ingatlanközvetítő véleményével megerősítve- igen alacsonyan lett megállapítva.

Tekintve, hogy ingatlanforgalmi értékbecslés is érkezett, a kérelmet kezelő Vagyongazdálkodási Iroda véleményezése is indokolt lenne, kiváltképpen, ha az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI. 25.) rendeletet veszik alapul. Idéz a releváns 4. szakaszból:

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

a) Ingatlanok értékesítése, bérbeadása, megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték 60 napnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése.

b) A várhatóan 1 millió forint nettó értékű ingatlanok esetében, ha a szakértő által a szakértői véleményében megállapított forgalmi érték az Önkormányzat könyvviteli nyilvántartásában szereplő, amortizációval csökkentett nettó értéktől negatív irányba több mint 20%-os mértékben eltér, igazságügyi képesítéssel rendelkező szakértőtől kontroll szakértői véleményt kell beszerezni, melynek eredményét kell alapul venni a döntés előkészítése során.

c) A várhatóan 1 millió forint nettó értéket meg nem haladó ingatlanok, vagy a várhatóan 500.000,- Ft nettó értéket meg nem haladó mezőgazdasági ingatlanok esetén a Vagyongazdálkodási Iroda indoklással alátámasztott értékelése is elegendő.

Mindezek alapján kérdése, hogy:

- mennyi az Önkormányzati könnyviteli nyilvántartásban szereplő értéke az ingatlanoknak?
- Ezek alapján kell-e kontroll szakértői vélemény?
- Az Önkormányzati vagyonelemet érintő döntés előkészítése során konkrét vételi ajánlat ismeretében a Vagyongazdálkodási Iroda értékelését is szívesen vennék, noha a döntés meghozatalához ez nem elegendő (lásd. Rendelet vonatkozó része), de mindenképpen orientálná a Bizottságot a helyes döntés felé?

Újabb kérdések sorakoznak tehát, melyek a megalapozott döntés meghozatalához elengedhetetlenül fontosak lennének.

Kovács Cs. Tamás

Jogosak Punyi Imre kérdései, csak nem a jelen bizottság hatásköre. Az adott városrészrel összefüggésben kellene döntést hozniuk és bízik abban, a véleményezést az illetékes bizottság meg is fogja tenni. A két ülés között ő is tájékozódott a szándékról. Amennyiben a város terjeszkedni szeretne, akkor ez egy jó irány lehetne. Támogathatónak ítéli meg az előterjesztést.

Hacsi Tamás

A csatolt légi fotókon az látható, hogy jelenleg egy bokros-fás területről van szó. Sokkal lényegesebbnek tartja a közvagyon keretében egy ilyen biodiverzitás megőrzését, mint a magántulajdont. Nyilván a szabályozási terv további telekkiosztásokkal számol a jövőben, azonban ez hosszú távú elképzelés. Rövidtávon inkább támogatja a jelen állapot megőrzését, kifejezetten élőhely védelmi szempont alapján.

Takács László

A január 16-i bizottsági ülésen hangzott el először, hogy miért nem vásárolja meg Mlinkó úr az egész területet, ami a szabályozási terven szerepel. 2019-ben a 860m²-es területre kötöttek bérleti szerződést. Azért, hogy meg tudja vásárolni az egész területet, készült egy szerződésmódosítás. Ennek tudható be az 1404 m²-re történő területnövekedés.

Az ügyfél a kérésnek megfelelően az értékbecslést elkészítette saját költségére, ami nem a vételárat jelenti. A VPÜB-nek, valamint a VGB-nek hatásköre dönteni az eladásról. Az utóbbi eldönti, hogy kér egy igazságügyi értékbecslőt, vagy magasabb árat határoz meg.

A kataszteri nyilvántartásban nem naprakész értékek vannak benne. A 7,8 hektáros terület szerepel benne, ami nem lenne releváns, ha osztanák az 1404 m²-s részre. Létezik a kataszter és utána kell néznie, hogy milyen értéken szerepel benne a terület. Elképzelhető, hogy több éves adatokkal, amelyek már nem relevánsak.

Punyi Imre

Ezek szerint, a konkrét szakértői vélemény szükségességét nem lehet megállapítani, hiszen nem friss a nyilvántartás.

Takács László

Jelen bizottságnak elvi döntést kellene hozni, hogy ezekkel a feltételekkel értékesíthető vagy sem a telek. Nem az egész terület belterületbe vonásáról van szó, hanem egyedi kérelemre indult eljárásról.

Punyi Imre

A döntésben nevesítve lenne a vevő. A rekreációs szerződés módosítása, nem feltétlenül teremt jogalapot Mlinkó Attilának arra, hogy kizárólagos vevőként jelenjen meg az ingatlan értékesítése kapcsán. Az önkormányzat érdekét, egy licites eljárás jelentené. Megfontolásra javasolja az adásvétel nyílt licites formában történő lebonyolítását. A 3 millió Ft-os ár nem piaci. A belterülettel határos hasonló területek több 10 millió Ft-ba kerülnek. A határozati javaslatban nevesítve szerepel a potenciális vevő. Amennyiben licites eljárás keretében próbálná értékesíteni az önkormányzat, úgy minden további nélkül lehetne rá „igent” mondani. Kérdés, zöldterületet akarnak-e belterületbe vonni. A belterületbe vonás esetén is meg lehetne szabni, hogy zöldövezet maradjon.

A vételárat rendkívül alacsonynak gondolja.

Takács László

A telek jelenleg külterület, amire egy rekreációs szerződés van kötve és a földtörvény vonatkozik rá. A jogszabály értelmében a föld bérlőjének közvetlenül lehet értékesíteni az ingatlant, amennyiben rekreációs célra kerül hasznosításra. Egyébként 60 napra ki kellene függeszteni az adásvételt.

Az értékbecslést a bizottság kérte. Amennyiben külterületi mezőgazdasági földterületnek tekintik, akkor nagyjából tízszeres áron kínálják. Amennyiben építési telekárban gondolkodnak, akkor annak tizedárát jelenti az összeg.

Volt már arra példa, hogy a bizottság az értékbecslés hatására emelt a vételáron.

Szajlai Olimpia

A kérelmező által küldött vázrajzot összehasonlították a szabályozási tervvel. Lehetőséget biztosít a leendő telekalakítás a gyalogút kialakítására. A közel 8 hektáros területből, ez a telekrész, akár önálló telekként is értékesíthető lenne. 2008. óta hasonló telekalakítási javaslattal, belterületre vonással, beépítésre szánt területként hozza a szabályozási terv. 2013-ban volt egy módosítás, akkor szintén ugyanez maradt az eredmény, az elkerülő út nyomvonala változott.

Személyes véleménye, mindegy ki fizeti meg a vételárat, ha abból az önkormányzatnak bevétele származik.

Jelen esetben a terület bérlője kérelmezte. Önálló építési telekként kevésbé elképzelhető a közmű-, valamint az útépítés okán. Az önálló telekként történő értékesítésre nem látnak

esélyt, így a telek kiegészítésként történő vásárlásnak nem látják akadályát. Ráadásul, így a településrendezési szerződésben tudnának biztosítékot kapni arra, hogy a zöldfelület része megmaradjon. Ez a verzió előnyösebb lenne környezetvédelmi aspektusból. Szabályozási terv szempontjából támogatható a kérelem.

Komlósi Csaba

Az előterjesztésben szerepel a Városüzemeltetési Iroda állásfoglalása. Ennek értelmében, a vételár tükrözze az ingatlan jövőbeli hasznosításának lehetőségeit.

Hogyan kell pontosan érteni ezt a mondatot, akár magasabb áron is értékesíthető lenne a telekrész?

Gál Sándor

Alapvetően a piaci árat próbálják meg követni. Ez kizárólag utalás a részükről, hiszen nem szakavatottak.

Hacsi Tamás

Közterületi zöldfelületként történő kialakítása lehetséges lenne a teleknek?

Szajlai Olimpia

Természetesen van mód olyan célú felhasználásra, amit az önkormányzat anyagi kerete biztosít. A telek, a domborzati viszonya miatt alkalmatlan közpark kialakítására. Az út és közmű hiánya mindenképp akadályát képezi, hogy önálló építési telek lehessen. Már a kérelmező tulajdonában lévő ingatlan is nagy lejtést mutat. Annak a beépítése is, egy többszintes, lépcsőzetes házat eredményezett. A szóban forgó terület ráadásul többirányú lejtésű. A közpark vagy közkert kialakításához szabályozási terv módosítása lenne szükséges.

Voltak kint a helyszínen, de terepjárával is nehézkes volt a közlekedés. Nem tartja szerencsésnek a telekrész közcélú felhasználását.

Hacsi Tamás

Nem gondolja, hogy feltétlenül közpark vagy közkert funkciót kell adni a területnek. Lehet akár belterületen is magát a természetet meghagyni. Erre alkalmas a terület.

Punyi Imre

A szabályozási terv a telket belterületként szabályozza. Önállóan is alkalmas az építési telek funkcióra.

Nem arról kellene beszélgetni, hogy külterületi ingatlan milyen olcsó Egerben, hanem arról, hogy a belterületi milyen drága.

Szajlai Olimpia

A kérelmező tulajdonában lévő teleknek van egy kis nyúlványa. Nem biztos abban, hogy megvan az OTÉK által előírt 3 m-es közterület kapcsolat. Ezért kérdés az is, hogy önálló telekként értékesíthető lenne-e. A tömbben kétféle ingatlan csoport található: a

közművesített, illetve a nem közművesített. Kérdés, az önkormányzat szorult helyzetében, alacsonyabb áron, a járulékos költségeket másra hárítva értékesítse, vagy felvállalják hitelre és később, a beruházás megvalósítását követően eladják magasabb áron. Ebből következik, vajon az önkormányzat ezt tudná-e finanszírozni, valamint milyen áron lesznek akkor az ingatlanok.

A bizottság hatásköre eldönteni, hogy akarja-e értékesíteni a területet és milyen áron. Ebben nem szeretne állást foglalni.

Kovács Cs. Tamás

Alapvetően egy várospolitikai kérdéstről van szó. Meg kellene határozni egy koncepciót, hogy a város megfelelő gazdasági körülmények mellett, mely részeket vonja belterületbe és a közművesítéssel várhatóan magasabb áron tudja értékesíteni. Számos negatív példát látott arra az elmúlt 9 évben, hogy az építkezéskor szembesültek az alapvető infrastruktúra kiépítésével a tulajdonosok. Az egy másik kérdés, hogy a meglévő sem feltétlenül van jó állapotban.

Punyi Imre

El tudna egy olyan konstrukciót szintén képzelni, hogy a belterületbe vonásra szánt telek tulajdonosa köteles lenne valamennyi utat építeni, illetve a közműre történő csatlakozást meg kell oldania önerőből. Jelen esetben erre nincs szükség, hiszen a saját telkéhez kívánja hozzacsatolni. Ebből következik, hogy a bérlő fog tudni kedvezőbb ajánlatot tenni az önkormányzat számára másokhoz képest. Tehát, Mlinkó Attila hozzájuthat a telekrészlethez, hiszen versenyelőnye van, illetve az önkormányzat a legmagasabb áron értékesítheti a területet. Ez mindenki számára optimális. Közpénzről van szó, mindig a verseny hozza ki a legjobb árat.

Keresztes Zoltán

Szerinte, érdemesebb lenne először belterületbe vonni a telket, majd aztán értékesíteni. Emlékszik, amikor a Füzér utcában már álltak a családi házak és még nem volt burkolt út, akkor kellett az önkormányzatnak megépíteni. Nem tartja jó elgondolásnak, hogy egy remek adottságokkal rendelkező telket áron alul eladjon az önkormányzat.

Mlinkó Attila

Nem vételi ajánlat a részéről, hanem csak a tárgyalás alapja. Ehhez volt szükség egy hivatalos értékbecslésre. A telek beépítésre nem alkalmas, a felső, illetve az alsó pontja között 10-12m-es szintkülönbség van. A valamikori telekkiosztásnak köszönhetően az útkapcsolata nagyjából 2m. Nincsenek gazdasági érdekei, saját célra, fákkal beültetve szeretné használni. A családja számára szeretné a telkét bővíteni, gazdasági célú hasznosítás nélkül. Miután egyébként is bérlő a telket, így adta magát a vásárlás lehetősége. Az útépités, valamint a közművesítés súlyos 10 millió forintokat jelentene a vásárló számára. Hajlandó más ajánlatról szintén tárgyalni.

Punyi Imre

Nyilván a telekösszevonás is megvalósulna, ha Mlinkó Attila lenne a vevő. Ha valóban rossz a telek adottsága, akkor is az lenne az optimális, ha a piac alakítaná ki az árat.

Komlósi Csaba

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak. Szavazás: Megállapítja, hogy a bizottság 2 igen és 3 tartózkodás szavazattal NEM FOGADTA EL a döntési javaslatot.

15/2023. (IV.17) VUKKB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottsága **nem támogatja** az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló Eger 0285/53 helyrajzi számú, szántó és gyep művelési ágú külterületi ingatlanból 1404 m² térmértékű ingatlanrész telekkiegészítésként történő értékesítését Mlinkó Attila rekreációs földhasználó részére.

2./Tájékoztató az épített városi értékek egyedi helyi védelem alá helyezésének ütemezéséről (VUKKB)

Kacsó János

A korábbi bizottsági döntés értelmében elkezdtek megvizsgálni a műemlék értékleltárban lévő listát. Arra jutottak, jóval összetettebb feladat, minthogy április 30-ig végrehajtsák a bizottsági döntést. 5 db ingatlant kellett volna védelem alá helyezni, a dokumentációját összeállítani, prioritizációs listát felállítani.

Van egy listájuk, amit mindenképp aktualizálni szükséges. Ehhez lényeges a helyszínbejárás. Nem egyszerű a szempontrendszert felállítani, ezért is fontos az épületek megtekintése. Erről szeretne volna a bizottságot tájékoztatni.

Punyi Imre

A Főépítészeti Iroda leterheltsége okán kérdezi, gondolkodtak-e azon, hogy nem feltétlenül piaci, hanem esetleg önkéntes alapon külső erő bevonásával oldják meg?

Kacsó János

Természetesen nyitottak erre és gondolkodnak benne. A Komlósi Csaba képviselőúrral történő személyes megbeszélés alkalmával említést tett arról, hogy a lista felállításához szükséges a szempontrendszer. Amikor megvan az első 5-6 ingatlan, akkor fog kiderülni, milyen mélységű védelem alá helyezési dokumentáció szükséges. Elképzelhető, hogy ezt önkéntes alapon meg lehet rendelni valakitől vagy olyan dokumentációra van szükség, amit egy komoly külső munka bevonásával lehet csak elvégezni. Ehhez, azonban költségvetési forrást kell rendelni. Ez egy nagyon jó felvetés, amit megköszön.

Komlósi Csaba

Mikor lehet kézzel fogható eredményeket felmutatni? Mikorra lehet bejárni a helyszíneket és megállapítani, hogy mely épületek védendőek? Jó lenne határidőket látni, mert a munkát el lehet maszatolni akár évekig is. Nem ez volt a célja a bizottságnak, hanem konkrét tényeket vár a későbbiekben.

Kacsó János

Szeretnék decemberig lezárni. Bízunk abban, hogy az évvégéig a műemléki értékleltárban szereplő 100 valahány ingatlanról egy prioritási listát fel tudnak állítani. A szempontok a tájékoztatóban benne vannak. Az időjárás már alkalmas arra, hogy kilátogassanak a helyszínre. Feltérképezik a tulajdonosi kört. Az érintettek nyitottsága rendkívül lényeges szempont lesz. Amennyiben eljutnak egy újabb mérföldkőig, - amit nyár végére tervez - akkor be fog hozni egy újabb tájékoztatót. Akkor látni fogják, hogyan érvényesül a szempontrendszer, decemberre összeáll a lista és lehet a 2024. évi februári költségvetésben készülni rá.

Tettek egy javaslatot szintén, hogy az önkormányzat tudja-e motiválni a védelem alá helyezési folyamatokat. Készül az új építési törvény, ami dedikáltan foglalkozik a helyi védelem alá helyezéssel, valamint az örökség védelemmel. Nem tartják kizártnak, hogy erre külön forrás nyílik meg. Ezek alakulóban vannak, de évvégén tisztában fognak látni.

3./ Előterjesztés a Rotary kerék városunkban történő felhasználásáról

Mirkóczki Zita

A jegyzőúrnak küldte el az anyagot és szeretné, ha a bizottság alakítaná ki a határozati javaslatot hozzá. Két lehetőséget tartalmaz az előterjesztés:

1. A szobor felállításához elvi hozzájárulását adja a bizottság.

Előző héten egyeztetett főépítész úrral a témában, aki azt mondta, szükséges az elvi állásfoglalás, Molnár László, viszont azt, hogy nem, mert nem minősül szobornak.

Egy olyan emlékműről van szó, ami több helyen megtalálható a világban. A Rotary Club már olyan régóta működik a városban és olyan sok mindent tett Egerért, hogy támogatandónak tartja az elképzelést. Találják meg a felállítás legjobb módját, ami a városnak a költségvetését nem érinti.

Molnár László

A Rotary világszervezet és már nagyon sok városban felállították a kereket. Hosszú évek óta jelen vannak Egerben. A legismertebb akciójuk a „Kacsaparti”, amit már 4. alkalommal valósítanak meg augusztus 20-án. 4 óvodában hoztak létre sósobát, amit aktívan használnak is. A Rotary Kerék emlékjel lenne. Egerben már régóta működik a szervezet. Az egyik funkciója, hogy az Egerbe látogatók értesüljenek a szervezet helyi létezéséről. A másik, az elhunyt Rotary tagoknak állítson emléket. Acélból készülne vízvágással a Rotary jelvény. Két szobrászművésszel egyeztettek az esztétikum miatt. A napfény átvilágítaná,

ami szép megjelenést kölcsönözne neki. Mindemellett nem minősülne műalkotásnak, miután vízvágással készül.

Komlósi Csaba

Helyszínjavaslatot tartalmaz az anyag. Elfogadható a szervezet számára?

Molnár László

Igen, Nagy Tamással egyeztettek. A Rotarynak is voltak elképzelései, de a Nagy Tamásé volt a legmegfelelőbb.

Punyi Imre

Egy elvi hozzájárulást szeretnének kérni a bizottságtól?

Molnár László

Így van, semmi mást, illetve az emlékjelet felállítását.

Punyi Imre

A helyszínhez van egy-két megjegyzése. A kijelölt terület sűrűn be van ültetve fákkal. Nem tudja, nyáron mennyire lesz árnyékos a terület. ~~Egy kicsit szűkösen tartja a kijelölt területet.~~ A teret egy kissé kicsinek érzi, bár nem tudja, mennyire lesz nagy az emlékjelet. Amennyiben, majd a bizottság hozzájárulását kéri a megvalósításhoz, ahhoz kéri a tervet. Nem szükséges közterület-alakítási terv?

Kacsó János

A közterület-alakítási tervet meg fogják vizsgálni. Be lesznek nyújtva, melyek vizsgálni fogják, hogyan lehet hozzáférni, a kivitelezéshez miként fognak felvonulni, illetve a zöldterületen, hogyan fog megjelenni a kerék. Ez már nagyon hasonlatos lesz a közterület-alakítási tervhez. Jogos felvetés, nem elegendő kihelyezni egy szobrot, hanem annak üzemeltetésére is gondolni kell.

Abszolút el tudja fogadni, hogy a két művész nem tekinti műalkotásnak az emlékjelet, azonban mindenképp érdemes lenne megvizsgáltatni az OMSZI-val a kérdést. Ezt majd megküldik a tájékoztatásban. Amennyiben a szervezet ezt műalkotásnak tartja, akkor ők eljárnak és ajánlást tesznek a megvalósításra. Pozitív elbírálás esetén dönt róla a bizottság, valamint a közgyűlés, mivel műalkotás. Amennyiben nem minősül annak, akkor az egyedüli eljáró szerv a bizottság. Ez utóbbi esetben még közgyűlés elé sem kell vinni. Az eljárások típusától függetlenül szükséges lesz majd egy műszaki tervdokumentáció, valamint egy részletesebb helyszínrajz.

Molnár László

A Rotary Kerék egy ipari termék. Csodálkozna, ha bárki műalkotásnak minősítené. A szobrászokat kizárólag az esztétikai megjelenés miatt kereste meg.

Keresztes Zoltán

A többi városban műalkotásnak minősül?

Kacsó János

Nem tartozik az illetékességébe a kérdés eldöntése.

Hacsi Tamás

Véleménye szerint, hozhat elvi döntést a bizottság. Nyilván műszaki terv mindenképp szükséges. A területen élő fák nagyjából 4-6 m-re nőnek meg. A tervben figyelembe kell venni a fák védelmi zónáját a szabvány alapján. Az lenne az etikus, amennyiben a zóna nem sérülne az alapozási munkálatok elvégzése során. Az is elképzelhető, ha rákerülnek a helyszínrajzra a favédelmi zónák, akkor kiderül, a helyszín nem is alkalmas az emlékjel elhelyezésére. Ez innen még nem tudható. Javasolja a szabvány figyelembevételét a tervezés, illetve a kivitelezés alkalmával egyaránt.

A bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal elfogadta az elvi hozzájárulás megadását a Rotary Kerék felállításához.

Kérdés, hozzászólás nem lévén, kéri, szavazzanak. Szavazás: Megállapítja, hogy a bizottság szavazattal elfogadta a döntési javaslatot

16/2023. (IV.17) VUKKB döntés

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottsága elvi hozzájárulását adja a Rotary kerék városunkban történő felállítására.

Egyebek

Komlósi Csaba

Kérte főépítész urat, hogy adjon tájékoztatást a pizzéria kapcsán felmerülő városképi eljárások menetéről.

Kacsó János

A Főépítész Csoport internetes oldalán található egy nagyon jó cikk, ami naprakészen tartalmazza az eljárások menetét, valamint a kapcsolódó mellékleteket. A lakosokat bátran lehet az eger.hu oldalra a Főépítész Csoport híreihez irányítani.

A kérelem beérkezésekor elsőként megállapítják az esetleges illetékességüket. Ez alkalmanként egy hosszadalmas folyamat. Ilyenkor felveszik a kormányhivatallal a kapcsolatot, annak vagy az építész hatóságával vagy az örökségvédelemmel. A jogszabály változásoknak éppen ez volt a célja, hogy az illetékességi köröket jól körül határolja. Korábban gyakrabban volt átfedés. Az önkormányzat illetékessége esetén, megvizsgálják, hogy a helyi rendeleteknek megfelel-e a kérelem. Illetékesség hiányában, az ügyfelet átirányítják az eljáró hatósághoz.

A pizzéria vonatkozásában tájékoztatást nem adhat, mivel futó ügy. Nehezményezte, hogy az ügyel kapcsolatban a sajtó nem egyeztetett minden szereplővel. Személyes véleményét tudja megerősíteni, aminek értelmében, ha valaki a közterületen akar bármit elhelyezni, akkor arról megkérdezi a főépítész véleményét. Az ügyféllel már korábban kapcsolatban álltak, miután szeretett volna ilyen tevékenységet végezni a Dobó téren, amivel összefüggésben a csoport határozottan kifejtette szakmai véleményét. Csak javasolni tudja, keressék meg őket, igaz, előfordul, hogy településképi vagy esztétikai szempontból nem támogatják a kérelmet. Közös érdek a minőségi építészeti környezet fenntartása. Nem biztos abban, hogy az említett ügy előre lendíti ezt a célt függetlenül attól, hogy általában minden vállalkozást támogat. Sajnálta azt a kommunikációs hátteret, ami az ügyet körül ölelte.

Komlósi Csaba

Ügyrend szerint a Főépítési Csoport megkap egy ilyen anyagot, majd kialakítja az állásfoglalását. A közlés a polgármester feladata? Hogyan történik a hivatalos eljárás?

Kacsó János

Az illetékességen túl, további két dolgot vizsgálnak.

Megvizsgálják, hogy a beadott kérelem elbírálható-e. A hiányosságokat, kérdéseket bizonyos konzultációs csatornákon keresztül tisztázzák. Eljárásfüggő az eszközök használatának módja. A főépítész kiad egy településképi véleményt a polgármester nevében. A döntés polgármesteri hatáskör, melyet a főépítészhez delegál. Jogszabályváltozás okán, a településképi véleménnyel szemben lehet majd fellebbezéssel élni az illetékes területi tervtanácsnál. Jelenleg is működik a testület, de nem másodfokon, hanem bizonyos műemléki érintettségű ingatlanok tekintetében járnak el.

Mirkóczki Zita

A Felsővárosban egy kispiac nyílna a Coop mellett. Úgy tudja, áprilisban kellett volna megnyitnia, azonban a lángosos kérelme miatt elakadt a dolog. Mit lehet erről tudni?

Kacsó János

A futó ügyekről a GDPR végett nem nyilatkozhat. A kérelmet határidőn belül elbírálják. Természetesen különböző eljárásokhoz, más-más határidő tartozik. Van 8 vagy 15 napos eljárási határidő, azonban lehet hiánypótlás, ami meghosszabbítja azt. Amennyiben van ilyen igény a piacnál és beadta a kérelmet, akkor azt el fogják bíráltni. Vizsgálják az adott építészeti környezet jelentőségét is. Eger környezeti adottságait tekintve, előfordulhat az a helyzet, hogy egy bizonyos igényt az egyik helyszínen tudnak támogatni, míg a másikon nem.

Komlósi Csaba

Jelenleg fellebbezési lehetőség tehát nincs? A bizottságnak semmiféle formális jogköre nincs az ügyek megismerésére, véleményezésére? A sajtóban megjelentek miatt kérdezi ezeket.

Kacsó János

Meg kell vizsgálnia, hogy mely esetekben lehet fellebbezni. Erre írásban fog választ adni.

Az új közterület-használatra vonatkozó kérelmek esetén, a kitelepülések tekintetében, be kell hozni bizottság elé. Konkrét publikus példát említ. Az Alapokmány rögzíti, hogy új közterület-használatra irányuló kérelmet be kell hozni a bizottság elé függetlenül attól, hogy más hatóság jár el. Továbbá közterületen kialakítandó zöldfelület létesítését szintén tárgyalja a bizottság.

Punyi Imre

A konkrét ügy elég nagy port kavart Egerben. Nem mindenki tudott megfelelő hangsúllyal véleményt nyilvánítani, viszont ez azt jelzi, hogy lenne a lakosoknak igényük az őket érintő kisebb ügyekbe történő beleszólásra is. A politikusoknak van ebben szerepük, hiszen az iroda végrehajtó szerv. Amennyiben olyan szituáció van, hogy a rendeletek módosításának igénye felmerül, akkor tegyenek érte. Úgy érzi, lépéskényszerben vannak a képviselők.

Kacsó János

Meghívta a műszaki egyetemet, hogy a belvárosban lévő kitelepüléseket vizsgálják meg és állítsanak össze róla egy anyagot. A Településképi rendelet módosítása kapcsán ezeket bemutatta. A jogszabálynak nem volt célja a helyzet változtatása. A lakossági fórumon megjelenők száma nem azt tükrözte, hogy túlzottan agilisek lennének az egriek.

Természetesen elfogadja, hogy lépéskényszerben van a hivatal.

Punyi Imre

Izgalmas anyag volt és szóvá is tette, jó lenne publikálni. Az online térben viszonylag aktívak az emberek. Érdemes lenne elgondolkodni azon, hogyan lehetne a közéletiséget egy kissé interaktívabbá tenni az online térben. Valóban, a Településképi rendelet módosítása kapcsán csak néhány érintett vesz részt a lakossági fórumon. Ezen mindenkinek dolgozni szükséges, jó lenne, ha ezek a dolgok minél nagyobb publicitást kapnának. Érdemes lenne az egyetem által készített anyagot feltenni a Főépítész Csoport oldalára, hátha a sajtó elkezdene érdeklődni iránta, mert inspiráló információk vannak benne.

Hacsi Tamás

Emlékei szerint a Krakker udvar ügye nem volt bizottság előtt.

A múltkori ülésen jelezte nem tetszését a Cafe Frei előtt álló műanyag pálmával összefüggésben. Azt tapasztalta, hogy lecserélte az üzemeltető, de nem lett sokkal jobb az elképzelés. Örülne, ha ez megoldódna a Széchenyi utcában.

Kacsó János

A Településképi rendelet értelmében a természetes hatású növény megengedett.

Nem zárkózik el és láthatóan reagált a vendéglátóhely.

Nagy Tamás

Szívésséget tudnak kérni tőle, jogilag nem szankcionálható, mert természetes vagy természetes hatású növényt használhat.

Mirkóczki Zita

Szerinte nem természetes hatású.

Kacsó János

Köszöni az online térrel kapcsolatos hozzászólást. Elgondolkodik a megvalósításon, de nem egyszerű ilyen dokumentumokat bemutatni a jogszabályi követelmények végett.

2.téma:

Kovács Cs. Tamás

A Kertész út felújításával összefüggésben keresték meg. A 37/A szám alatti patyolat esetében nem vették figyelembe a parkolószámot, ami egy üzlethelyiségnél lényeges lenne. Van egy jó tapasztalat a Sas út kapcsán. Ott napi szinten volt egyeztetés a kialakítás során. A műszaki ellenőrrel ki lehetett menni és összhangba hozni a tervet, illetve a valóságot. Tudomása szerint, ez kevésbé valósult meg a Kertész út felújításakor.

Kéri, kezeljék az aktuális helyzetet. Nem vár most választ, valamint nem fogadja el ismételten azt a reakciót, amelyet kapott a kérelmező.

Nem tapasztalja a projektek előrehaladásáról szóló előterjesztést. A Városfejlesztési Kft. ugyan minden egyes mérföldkövet megküld a képviselők részére a TOP-os pályázatokkal összefüggésben. Polgármester úr járt Lázár miniszterúrnál a MVP kapcsán. Több, mint 5 milliárd Ft-ról van szó és visszafizetés lesz, ha nem él vele a város. Ennek felhasználásáról szeretne tájékoztatást kapni polgármester úrtól. A konkrétumok megnyugtatólag hatnának rá, ebben kér gyors előrehaladást. Rendkívül elkeserítőnek tartaná, ha év végén ezt az összeget vissza kellene fizetni az önkormányzatnak.

Írásban szeretne érdemi választ kapni a kérdéseire, jelzéseire.

Aljegyzőurat már kereste, akkor azt a reakciót kapta, hogy majd érkezik a válasz. Ez a nemlegesség számára nem elfogadható.

3.téma:

Punyi Imre

Múlt hónapban az 1 éve működő bizottság kapcsán tett visszatekintést azon ügyekre, amelyek folytatására joggal lehetett számítani, illetve amik kapcsán kérdések megválaszolatlanok maradtak. Jó pár felvetéshez érkeztek válaszok, másokhoz még nem.

Egyéb ügy kapcsán mellékesen felmerült az egész évben használható jégcsarnok létesítése a Bem Tábork u. 3.sz alatt. Elhangzott, hogy közgyűlési döntés nem született róla. Feltételezi, bizottsági sem. Ezek alapján, időszerű lenne a beruházási szándék legalizálása, tehát a VUKKB és KGY jóváhagyását megszerezni. Nem kapott még választ.

Ha már közvetlenül az Egri Sportiskola alá tartozó ügyről van szó, akkor a Lajosvárosi Bringapark üzemeltetésével kapcsolatban is lennének kérdései: milyen elképzelések vannak az üzemeltetésre?

A Kiskanda utcai új játszótér kapcsán kért szerződést -köszönettel- megkapta. Ezzel kapcsolatban kérdése az lenne, hogy miért csak 1 évre kötötték a térítésmentes használatba adása tárgyú területnek? Mi lesz az egy év leteltével?

Az októberben tárgyalta Maklári u. 183. sz. alatti ingatlanra vonatkozó kérdéseire a válaszelevél -köszönettel- megkapta. Nagyon várja a telepítési tanulmánytervet.

Az októberben tárgyalt településrendezési eszközök módosítása kapcsán a Pozsonyi úti telkek módosításával a Szilágyi Gimnázium telke is érintett, már akkor felmerült a szabványban rögzített minimális telekméret kérdésköre. Az egy hónapja erre irányuló válaszelevélben az szerepel, hogy: „Az előzetes egyeztetések során nem jelezte a tervező, hogy ennek a részterületnek a módosítása problémával járna, bármi is elakadást okozna.” Kérdése, hogy a Hivatal célzottan megkérdezte a tervezőt a problémafelvetésről azóta?

Egyébként a HÉSZ módosítási csomag mikor kerül bizottság elé? Legjobb tudomása szerint májusban.

A fizető várakozóhelyek kijelöléséről és használatának szabályozásáról szóló rendeletmódosítás kapcsán felmerült a fizető parkolóhelyek bővítése a telített lakótelepek problémájának megoldása. Az ezzel kapcsolatos az egyeztetések állapotáról nem kapott még tájékoztatást.

A Több Zöld Várost Európának kampányról c. tájékoztató kapcsán felmerült, hogy Egerben lenne a Magyar Önkormányzati Főkertész Szövetség konferenciája. Nem kapott még választ, hogy lesz-e konferencia?

A kertész utcai parkolóház kapcsán kapott válaszon némileg megütközött. Idézi:

„A betervezett növények kiváltására alkalmas növényfajták meghatározásáról külön kertészmérnöki nyilatkozat született. A kivitelező nyilatkozata szerint a növények telepítése pedig ennek megfelelően valósult meg. A kertészmérnöki nyilatkozat és kivitelezői nyilatkozat birtokában és ismeretében az Építető nem látta akadályát a növények elfogadásának az épület műszaki átadás-átvételi eljárása során. A műszaki átadás-átvételi eljárás 2021. augusztusában lezárult. A javasolt részleges, vagy teljes növénycserét az Építetőnek a műszaki átadás-átvétel megtörténte után már nem áll

lehetőségében kérni a Kivitelezőtől, ennek végrehajtása saját forrás bevonását teszi szükségessé.

Az Önkormányzat anyagi kapacitásának, lehetőségeinek függvényében mérlegelni fogja a javasolt növénycsere végrehajtását.”

A FVS kapcsán elhangzott, hogy szükséges lehet új projektelemek beintegrálása a TOP+ városfejlesztési programtervbe. A válaszlevelet -köszönettel- megkapta. Várják a fejleményeket!

A Környezetvédelmi Program kapcsán ütemterv készítése lett előirányozva. A válaszlevelet -köszönettel- megkapta. Várják a fejleményeket!

A Bartakovics utcai hársfa helyi védelem alá helyezése kapcsán a válaszlevelet -köszönettel- megkapta. Várják a fejleményeket!

És akkor most egyéb aktualitásokról is szót kell ejteni.

A településképi rendelet módosításának tárgyalása során a vendéglátó télikertek legalizálásának módját illetően kritikával élt. Sajnos beigazolódni látszanak félelmei, maradt a korábbi rossz gyakorlat, vagyis a teraszlefedések, előtetők bontására nem került sor. Minden jogszabály annyit ér, amennyit betartanak belőle. A keserű tapasztalatok alapján mondhatnák, ennyit ért a jogi hercehurca. Azonban a rendeletbe beleépült egy komoly kötelezési rendelkezés is, amik alapján szankcionálhatóak a szabályszegők, kikényszeríthető a jogkövetés. Nem mellesleg az idei költségvetési terv településképi bírság költség soron szereplő nulla -azaz nulla- forintos tétel szépen gyarapítható lehetne, segítő a súlyosan deficités költségvetés kiegyensúlyozását.

Kérdés tehát, elindultak-e a településképi kötelezési eljárások a télikertek bontását kikényszerítendő?

Dr. Bánhidny Péter

Elég sok kérdés érkezett, megpróbálnak írásban válaszolni.

Punyi Imre

Jobb lenne, ha nem kellene válaszolni, hanem a rendelet szerint frissülnének az utcák és eltűnnének a télikertek.

Hacsi Tamás

A parkolóházon a növények nem dízként, valamint kiegészítésként funkcionálnak, hanem az maga a homlokzat. Ilyen értelemben még nincs kész az épület. Ahhoz, hogy

betöltse az építészeti tervezett megjelenését, fel kellene futnia a növényzetnek. Ilyen aspektusból is jó lenne, amennyiben rendeződne a helyzet. A kivitelezés alkalmával konzultált a vállalkozóval. A tényleges növényválasztáskor, azonban ez elmaradt. A meglévő növények ültetése a tervező tudta nélkül valósult meg. Sajnálja, amiért ebbe nem lehetett konkrétan belefolyjni, hiszen valószínűleg ez az állapot nem fordult volna elő.

Kéri, ennek a dolognak a sorsa rendeződjön.

Nagy Tamás

Javasolni szeretné, ha eltérések vannak, akkor azokat az építési naplóba célszerű rögzíteni.

Hacsi Tamás

A Komáromi Tasnak volt az alvállalkozója, neki információkkal szolgált, aki élt ezzel a jelzéssel. Nyilván ő személy szerint nem látta ezeket a naplóbejegyzéseket.

Mirkóczki Zita

Lezárult a garanciális időszak, amikor a javításokkal élhet az önkormányzat? Meddig tart a megadott időszak?

Nagy Tamás

2 éves garancia van. Az 1. éves bejárás tavaly évvégén történt meg. Lesz még 1 év, amikor sor kerülhet újfent felülvizsgálatra. Ekkor még lehet jelezni olyan eseteket, amelyek garanciális körbe tartoznak. Vizsgálandó, hogy a növénytelepítés kimeríti-e a garanciális tevékenységet.

Kertészmérnöki nyilatkozatuk van, ezért abban a tudatban voltak, hogy a növények megfelelnek az elvárásoknak. A vállalkozó ennek a tudatában telepítette a növényeket, így az önkormányzat átvette az épületet. Meg kell vizsgálni, hogy milyen lehetőségeik vannak. A garanciális időszakba belefér.

Mirkóczki Zita

A beázás, illetve a vezetékelési problémák vonatkozásában tudnak valamit kezdeni garanciális körben?

Gál Sándor

Nem a növényzet a legnagyobb problémája az épületnek, hanem a beázásból adódó nehézségek. Jelenleg folyik egy szakértői vizsgálat, aminek kíváncsian várják a megállapításait. A garanciális időszak közepén járnak. Úgy gondolja, a növényzet kapcsán szintén érvényesíthető lesz a garancia. Az időzítés megfelelő, a megállapítás helytálló. Az épületnek ez a két hiányossága van, ami a kezdetektől fennáll. Szerinte alapvető vízelvezetési problémái vannak az ingatlanoknak, de várják meg a szakértői véleményt.

Mirkóczki Zita

A problémák kijavításával hosszabbodik a garancia 1 évvel?

Nagy Tamás

Az elvégzett munkára ugyanúgy garanciális idő kerül megállapításra. Gyakorlatilag az újonnan elvégzett munkákra a 24 hónapon túli garancia fog megállapításra kerülni.

kmf

Komlósi Csaba
elnök

Punyi Imre
hitelesítő tag

Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária
jegyzőkönyvvezető