



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

Ikt.szám: 4 268 – 61/2023.

LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYV

- TÉMA:** Eger Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékleteit képező Szabályozási Terveinek módosítása, valamint a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosítása **egyedi kérelmek, önkormányzati érdekek, hibajavítások kapcsán (2022-2023)**
- IDŐPONT:** 2023. november 27. (hétfő) 14:30 óra
- HELYSZÍN:** Eger MJV Polgármesteri Hivatal – Üvegterem
- RÉSZTVEVŐK:** Kacsó János – főépítész
Vojnits Csaba – településtervező
Szajlai Olimpia – területfejlesztési ügyintéző
Partnerek – jelenléti ív szerint

KACSÓ JÁNOS

Tisztelettel üdvözlök minden jelenlévőt. A jelen lakossági fórum a város több részterületét érintő módosítási csomagra vonatkozik. Tekintettel arra, hogy a tervdokumentáció az interneten és a hivatalban is megismerhető volt, és minden bizonnyal megismerték a jelenlévők a tartalmát, azt javaslom, hogy térjünk rá rögtön a lakossági észrevételekre és kérdésekre.

FODOR TAMÁS

A 12. számú részterülettel kapcsolatban érkeztem. A tervezési terület közvetlen szomszédságában lakok. A módosítással kapcsolatban szeretnék tájékoztatást kérni. Két telekkel is közvetlenül érintett vagyok. Az egyik a 11968/1 ingatlan (a Zkk alperesített része), a másik a 11967 helyrajzi számú ingatlan a sarkon, ahol lakok. Azért érint ez a módosítás, mert az út közvetlenül a kertem előtt vezet el, ahova a 22 db garázst tervezik, illetve előre a 10 lakásos társasházi rész. És ha jól látom, akkor a sarki részén lesz egy játszótér.

Én már régóta itt lakok, az elsők közt vásároltam itt telket. A háromszög rész, ahová a játszóteret tervezték a volt Kemping legalacsonyabb pontja. Nagy esőzések alkalmával ott sok víz megreked, áll a víz azon a területen. Ezért is mi a házunkat kicsit jobban ki is emeltük a terepszintből.

Nem tudom, hogy most örüljek, vagy bosszankodjak emiatt a terv módosítás miatt. Jelenleg azon a kis úton csak azok közlekednek, akik hozzám jönnek. Eddig csend volt, nyilván ez ezek után meg fog változni, ami nem feltétlen rossz, csak egyelőre nem tudom, hogy ez hogyan is fog itt alakulni, és mikor.

VOJNITS CSABA

Tisztelettel üdvözlöm! A településtervező vagyok. Először is le kell szögeznem, hogy mi csak a szabályozási terv módosítással foglalkozunk. A módosítást megelőzőn egy másik tervező, egy építész tervező készítette erre a területre egy tervet, ami egy koncepcióterv volt, viszont mint egy telepítési tanulmány került anno a döntéshozó testület elé.

Felvetésére válaszolva, nyilván valamennyire meg fog nőni a forgalom ezen a területen, viszont véleményem szerint ez nem egy kiugró szám lesz, tekintettel a tervezett garázsok és lakások számára. Ez a terület ugyan jelenleg nincs beépítve, azonban most is rendelkezik építési joggal. Az egész módosítás keretében a jelenleg hatályos állapothoz képest összesen 2 db rendeltetési egységgel többet enged majd meg az új szabályozás. Az eddig is tudható volt, hogy ez a terület be fog épülni. Ehhez képest a terv nem tartalmaz jelentős eltérést.

Ami valóban jelentősebb, az az önálló parkolás lehetőségét biztosító garázsok megjelenése. Mivel ez a terület egy külön kis városrészként működik az feltételezhető, hogy itt a mostani társasházi lakók fognak itt garázs vásárolni, vagy bérelni. Valószínűleg úgymond külsősök nem ide fognak járni leparkolni az autójukat, de persze ennek a lehetősége is meg van. Az, hogy a garázsokban új funkciók jelenjenek meg, mint pl egy fodrászat nem reális.

A terület legoptimálisabb kihasználását rajzolta le a tervező a koncepciótervnél, amit mi adatszolgáltatásként megkaptunk, amiről korábban a bizottság pozitívan döntött. A szabályozás nem túl szigorú, viszont az eredeti verzióhoz képest szigorodott, azaz a korábbi 40% vissza lett véve 30%-ra. Ezzel a Beruházó gyakorlatilag be van szorítva, hogy azt valósítsa meg, amit korábban ide beadott tervet. Tudomásom szerint a játszótér egy kérés volt a Bizottság részéről, egy kompromisszumként jön majd létre. Ahogy Ön is elmondta nagyon másra nem lehet használni a domborzat miatt, hisz egy mélypont, viszont igény a zöldfelületre meg lenne.

Ha elkészülnek a lakóingatlanok, akkor várhatóan naponta kétszer lesz itt megnövekedett forgalom. Körülbelül reggel 7 és 9 között, illetve délután 4 és 6 között várható, hogy itt ki- és beállnak az autókkal. Napközben nem gondolnám, hogy itt bármi forgalom lesz.

FODOR TAMÁS

Értem. Valóban napközben ez egy szellemváros. Nincs itt senki. Kiszolgáló funkciók sincsenek, mert pont emiatt nincs rá igény, hisz nincs itt mozgás. A játszótér nagyon sokszor szóba került, még anno Harmati úrnál is. De a lakók olyan igényekkel álltak elő, hogy az akkori tulajdonos végül elállt a játszótér megépítésétől.

Mikor fogják az utat megépíteni, és az épületeket. Lehet tudni, hogy kik?

VOJNITS CSABA

Erre nem tudok Önnek válaszolni. Az építési engedélyezési eljárást akkor tudják elindítani, ha ez a tervezett szabályozás el lesz fogadva, és hatályba lép. Az engedélyezést követően évekig el lehet húzni egy kivitelezés megkezdését.

SZAJLAI OLIMPIA

A megkötött településrendezési szerződésben az útépítésre nem tértünk ki, mivel itt a volt Kemping területén belül minden magántulajdonban van, ezért nincs erre lehetőségünk.

Ugyanúgy, ahogyan a közműhálózat nem az Önkormányzat fenntartásában van, mert nem minősül a közműhálózat részének, tekintettel arra, hogy az út még mindig magántulajdonban van. ez már korábban is vitatéma volt. Azóta nyilván több a lakó, több az észrevétel.

Amennyiben itt elindul a beruházás akkor az út kiépítése is a Beruházót fogja terhelni. Az Önkormányzat ebben a kérdéskörben nem kíván és nem is tud részt venni. Az Önkormányzat csak akkor tudja átvenni az utat és az érintett közműhálózatot, hogy ha az olyan minőségben lett kiépítve, ami a szabványoknak és az előírt kritériumoknak megfelel.

Tudomásom szerint a területen lévő telkek értékesítése 2015-ben indult meg. Már akkoriban, mikor még a lakópark úgymond null kilométeres volt és összesen 2 db családi ház volt a területen, már akkor sem felelt meg az úthálózat minősége, és ezért az Önkormányzat nem vette át. Mi is azt az információt, ígéretet kaptuk, hogy a beruházások befejeztével a tönkrement útburkolatok helyre lesznek állítva. Ettől több információ nem áll rendelkezésünkre ezügyben. Az az egy biztos, hogy az Ön által kért út kiépítés nem az Önkormányzat kötelezettsége. A kedvezőbb értékesítés érdekében nyilván a Beruházónak is érdeke, hogy egy jó minőségű út legyen itt kiépítve, amelyről a garázsok és a lakások megközelíthetőek lesznek.

VOJNITS CSABA

Egy településrendezési szerződésnek kikényszerítő ereje van. jelen esetben az útépítésre vonatkozó kötelezettség vállalás a tulajdonviszonyok miatt nem került bele. A Beruházónak és az út tulajdonosának kell leülni tárgyalni ezügyben, hogy ki milyen kötelezettséget vállal, és milyen feltételek mellett.

FODOR TAMÁS

Köszönöm! Még egy kérdésem lenne. Ha jól értettem a tanulmánytervet, akkor a garázsok fölött ott földréteg és gyepesítése lesz? És ezt így is fogják megvalósítani?

VOJNITS CSABA

Igen, a tanulmánytervben így szerepelt. A telken belül minimális zöldfelületi mértéket biztosítani kell a beruházónak, ami ezzel a zöldfelülettel együtt van meg, így ezt neki teljesíteni kell.

PUNYI IMRE

Nekem a megjelenthez lenne kérdésem. Ahogyan említett már régóta itt lakik. Akkor nyilván azt is tudja, hogy itt a társasházak helyén eredetileg csak 6 lakást lehetett volna építeni, amit az idők során szépen lassan feltornásztak. A kertvárosias lakóövezetekben mennyire jellemző a 2 lakás, az ikres beépítés?

FODOR TAMÁS

Az eredeti telkeken 1 ház épült csak, viszont a mostanában beépülő részen már mindenhol telkenként 2 ház, vagy két lakás épül.

KACSÓ JÁNOS

Ez a jellegű beépítés a légifelvételekről is tisztán leolvasható.

SZAJLAI OLIMPIA

Szeretnék pontosítani. A kertvárosias lakóövezetben engedett meg 6 lakást korábban a helyi építési szabályzat, nem a kisvárosias övezetben. 2015-ben Harmati úr kérelmezte a szabályozási terv módosítását, mert egy exkluzív lakóparkot szeretett volna ide portaszolgálattal, és minden más egyébbel. Eredetileg a tető dőlésszöge is rögzítve volt. Azért, hogy egyensúlyban maradjon a lakások/rendeltetési egységek száma a kertvárosias övezetben 2 lakás lett egységesen meghatározva, míg a kisvárosiasban is az egységes HÉSZ számítás vonatkozott, ahol helyenként 10 lehetséges. Így a módosítás során a 6 lakás helyett 2 lakás miatt lakásszám csökkenés a patak menti szakaszon visszajött. Ez támogatható volt, hisz a patak túloldalán lévő 4 emeletes panelokhoz tudott igazodni az új társasházi beépítés.

FODOR TAMÁS

Köszönöm szépen a válaszokat.

KACSÓ JÁNOS

Köszönjük mi is a részvételét. Amennyiben további kérdése, vagy észrevétele van, úgy a hirdetményben megadott elérhetőségek egyikére küldje meg a részünkre.

Eger, 2023. december 14.

KACSÓ JÁNOS
Eger MJV Főépítésze