



# EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Ikt.szám: 3316-10/2014.

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság 2014. június 20-án megtartott rendkívüli üléséről

**Helyszín:** Eger, Kossuth L. u. 10. épület tárgyalója

<b><u>Jelen vannak:</u></b>	Lombeczki Gábor	képviselő
	Császár Zoltán	képviselő
	Szarvák Zsolt	szakértő
	Rátkai Attila	főépítész
	Pókné Lukicza Szilvia	jegyzőkönyvvezető

**Tárgy:** A rendkívüli bizottsági ülés napirendi pontja.

Lombeczki Gábor Képviselő úr köszönti a rendkívüli bizottsági ülésen megjelenteket. A bizottság három fővel képviselteti magát. Egy kért napirendet tárgyal a bizottság, és Császár Zoltán Képviselő úr tesz javaslatot egy napirendre.

*Császár Zoltán*

A múltkori bizottsági ülésen elutasított Kőkút úti beadvány, egy építési lehetőségre. A kérelmező megtudta, hogy elutasította a bizottság a kérését.

Kéri a bizottságot, hogy egy helyszíni bejárást eszközöljön. A kérelmező újból be kívánja adni a kérelmet és szeretné, ha már a bizottság tájékozott lenne, mielőtt tárgyalnának az ügyben.

A bizottság három egyhangú igen szavazattal elfogadta a napirendeket.

**1. napirendi pont:** Előterjesztés elvi hozzájárulás kéréséről Eger MJV Közgyűlésének 31/2003.(VI.27.) számú rendeletével jóváhagyott Lajosváros – nyugat városrésze vonatkozó Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának és annak mellékletét képző szabályozási tervének módosításához, a 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanokat érintően

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

*Rátkai Attila*

A Kazy-Ker Kft. kereste meg azzal a hivatalt, hogy a 0811/4 és 0811/20 hrsz-ú ingatlanokat ipari, gazdasági övezetként szeretné hasznosítani. Jelen pillanatban a Külsősor úton vannak, az ottani telephelyüket kinőtték, és itt szeretnék a fejlesztést megvalósítani.

A város hozzáállása a gazdasági övezetnek, hogy támogatja és próbálja megoldani a munkahelyteremtő beruházások Egerben tartását. Az érintett ingatlanok mind lakóterületként vannak szabályozva. Ahhoz, hogy ez a fejlesztés megvalósuljon Szabályozási Tervet kell módosítani, erre vonatkozik a kérelem. A jelenlegi hatályos tervet 2002 és 2003-ban hagyta jóvá a közgyűlés. Több alkalommal közgyűlés előtt volt, elég sok vita volt. A vita két tekintetben folyt. A terület felhasználásának a meghatározása volt az egyik kérdés. Az ipari gazdasági övezetbe sorolással kapcsolatban lakossági észrevétel érkezett ebben az időben, ill. az akkori Képviselőtestületnek több tagja, kérdésként fogalmaz meg, hogy a terület elérése, vajon milyen terhet ró a városra. A Mátyás k. úton egy lakóövezeten keresztül kell megközelíteni ezt az ingatlant. Volt egy olyan fázisa a Szabályozási Tervnek, a közvetlen meglévő lakótelekekhez csatlakozóan lakóövezetet jelölt ki a Szabályozási Terv, az út túloldalán már gazdasági övezetet. Erre is lakossági észrevétel érkezett jogi segítséggel. A jóváhagyott Szabályozási Terv még itt is külterületeket hoz.

A most kiosztott anyagban benne van egy Tanulmány, ami leírja a fejlesztésnek a nagyságrendjét. Jelen pillanatban, ha megnézik, hogy a szomszédos gazdasági övezetben mi is a szabályozási előírás, egy 35 % max. beépítési százalékkal 2,5 m építmény magassággal lehet épületet telepíteni. Az anyag szerint a kérelem erre az övezetre, szintén ipari gazdasági övezetben 40 %-os beépítettséggel és 15 m épületmagassággal számol. A feszültség jól látható. Egyrészt a kapu területekhez közeledve egy magasabb és intenzívebb gazdasági övezet kerülne kialakításra. Több korrigálható apróbb hibája van a Beépítési Tanulmánynak (kamionok befordulási sugara, parkolók elhelyezése, az épületek körbejárhatósága... stb). Van egy érdekes eleme, az a bizonyos magánút a lakótelek irányába, ami útként nem használható. Ennek egyetlen oka van, hogy az építési igazgatási eljárásban a lakótelek ne legyenek szomszédok. A beadvány nem foglalkozik a terület eléréséhez szükséges utakkal a helyzetével, állapotával. Egy gazdaságfejlesztésről van szó. Polgármester úr kérte, hogy nézze meg, létezik-e más alternatíva a fejlesztésre, többek között ott van az OMYA telephely, ami erre alkalmas lenne. A beruházó arról tájékoztatta, hogy gyakorlatilag ezt a területet megvette. Abban az irányba folyt az egyeztetés, hogy lát-e arra esélyt, hogy olyan módon egészüljön ki ez a Beépítési Tanulmány, ami megkeresné azt a kompromisszumot, a terület adottsága és az ő elvárásai között elviselhető. Ha bármit is dönt a közgyűlés, hiába van ott az a magánútként kiszabályozott dolog, ha valamelyik lakos az engedélyezés során ügyfélként kéri, hogy vonják be az eljárásba, és meg tudják akadályozni az egész beruházást.

Ezért azt javasolta, próbáljanak egy olyan tervet készíteni, ami mind a műszaki, mind az üzemeltetési részleteket szakhatósági szinten tisztázza (Tűzoltóság, ÁNTSZ, Közlekedési Felügyelet... stb.) A beruházó számára is fontos, hogy megvalósítható-e az elképzelése, és az így pontosított programra készüljön a Szabályozási Terv módosítás.

Annyit kért, hogy legyen egy olyan hozzáállása a városnak „elvi hozzájárulás”, amiből azt látja, hogy a város is támogatná, hogy a fejlesztés megvalósuljon.

Ha el is indul ez a folyamat, már nem azok fogják jóváhagyni a tervet, akik most az elvi hozzájárulást adják.

Az a szakmai álláspontja, hogy olyan feltétellel adhat az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság Szabályozási Terv készítéséhez elvi hozzájárulást a szerződés megkötése előtt, hogy egy olyan Tanulmányterv szülessen (megfelelő szakhatósági egyeztetések dokumentálásával), ami garantálja, hogy az elképzelés valóban megvalósítható ezen a területen.

*Császár Zoltán*

Mi lenne a kérelmező útvonalterve pontosan, ahol el akarná érni azt a célját, amit most telepnek kér? Hol akar bemenni, mely utcákat érint az általa igényelt út?

*Szarvák Zsolt*

Véleménye szerint ezt most nem tudja a bizottság megmondani. Nyilván, amikor elkészül a komplett Tanulmányterv, akkor szerepeljen benne ez is. Akkor sorolja fel, hogy az alábbi utcákat kéri, a teherforgalom lebonyolítására igénybe venni.

*Rátkai Attila*

A jelen pillanatban kiosztott anyagban benne van a Telepítési Tanulmány, amit benyújtott, erre a kérdésre nem ad választ.

*Lombeczki Gábor*

Az anyag bekerül közgyűlésre?

*Rátkai Attila*

Nem, ez Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsági hatáskör.

*Császár Zoltán*

Az önkormányzat is ad egy állásfoglalást. Amit a kezében tart Tuza Róbert Irodavezető úr által aláírt feljegyzést, ez nem minősül szakmai állásfoglalásnak az iroda részéről.

*Rátkai Attila*

Ha nem lenne az az önkormányzati elhatározás, hogy megpróbálnak minden gazdasági tevékenységre azonnal reagálni, akkor egy alaposabb előkészítés lenne lehetséges. Tuza Róbert Irodavezető úr véleménye is nyilván pontosabb tudna lenni. Ebből az információ halmazból, ami rendelkezésükre áll, és ami kiegészítésre szorul, ezt még ki kell egészíteni. Elfogadja Császár Zoltán Képviselő úr felvetését.

*Lombeczki Gábor*

A bizottság miről dönthet, mivel az előterjesztésben a határozati javaslat nincs megfogalmazva?

*Rátkai Attila*

A bizottság felé azt a határozati javaslatot terjeszti elő az előterjesztés kiegészítéseként, hogy az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság elvi hozzájárulását adja a 31/2003. (VI. 27.) sz. rendelettel jóváhagyott Lajosváros – nyugat városrészre vonatkozó Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának és annak mellékletét képző szabályozási tervének módosításához, a 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanokat érintően azzal a feltétellel, hogy a Szabályozási Terv készítésére szóló szerződés megkötését előzze meg egy olyan elvi építési engedély szintű Tanulmányterv, amelyet szakhatósági állásfoglalásokkal elláttak, és az így kialakult terv igazolja, hogy a tervezett fejlesztés az adott területen megvalósítható.

*Lombeczi Gábor*

Szavazásra teszi fel az alábbi döntési javaslatot.

Döntési javaslat:

Az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság elvi hozzájárulását adja a 31/2003. (VI. 27.) sz. rendelettel jóváhagyott Lajosváros – nyugat városrészre vonatkozó Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának és annak mellékletét képző szabályozási tervének módosításához, a 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanokat érintően azzal a feltétellel, hogy a Szabályozási Terv készítésére szóló szerződés megkötését előzze meg egy olyan elvi építési engedély szintű Tanulmányterv, amelyet szakhatósági állásfoglalásokkal elláttak, és az így kialakult terv igazolja, hogy a tervezett fejlesztés az adott területen megvalósítható.

*Lombeczki Gábor*

Szavazás. Megállapítja, hogy a bizottság 3 egyhangú igen szavazattal elfogadta.

64/2014. (VI. 20.) sz. döntés

Az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság elvi hozzájárulását adja a 31/2003. (VI. 27.) sz. rendelettel jóváhagyott Lajosváros – nyugat városrészre vonatkozó Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatának és annak mellékletét képző szabályozási tervének módosításához, a 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanokat érintően azzal a feltétellel, hogy a Szabályozási Terv készítésére szóló szerződés megkötését előzze meg egy olyan elvi építési engedély szintű Tanulmányterv, amelyet szakhatósági állásfoglalásokkal elláttak, és az így kialakult terv igazolja, hogy a tervezett fejlesztés az adott területen megvalósítható.

2. napirendi pont

Császár Zoltán Képviselő úr a következő napirendet szóban kívánja előterjeszteni.

*Császár Zoltán*

A múltkori bizottsági ülésen már döntött a bizottság a témában. A Kőkút útra adtak be egy építési engedélyt. Látható, hogy sokszor Szabályozási Terv módosítást, belterületbe vonást, övezeti átsorolást, mindent végre kell hajtani. Itt jelenleg is ilyenről van szó, ami építési engedélyhez szükséges a kérelmező részére. Egy terv módosításról lenne szó a Szépasszony-völgyben. A kérelmező teljes egészében fizetné. Mielőtt beadná a kérelmező a kiegészítését egy újbóli tárgyalásra, a bizottság egy helyszíni bejárásos állapotban állapítsa meg, hogy a döntés, amit az önkormányzat hozott a terület beépítettségéről, és azt a kérelmet, amit kiegészítve befogadni, a kettő mennyiben változtatja meg a dolgot. Indokolt, vagy nem indokolt? Lezárna annak a térségnek az arculatát az építési lehetőség, vagy mit javasol a bizottság, hogy milyen módosításra adja be az újbóli kérelmét. Ne okozzon feszültséget a kérelmező és a hivatal között. A Szépasszony-völgynek hivatalosan a kapuja, a bevezető útja, egy rendezett állapotot mutasson. Ehhez kéri a bizottság hozzájárulását.

*Szarvák Zsolt*

Egyetért Császár Zoltán Képviselő úrral. Úgy gondolja a múltkori bizottsági ülésen a bizottság a legjobb tudása szerint döntött. Támogatja a bejárást a területre. A bejárás után a Főépítész Csoporttal közösen tudnak döntést hozni. Kéri a Főépítész Csoporttól, hogy jelöljön ki egy napot a helyszíni bejárásra, a kérelmező részvételével.

Lombeczki Gábor

Kéri Rátkai Attila Főépítész urat, hívjanak össze egy bejárást a kérelmező részvételével a Kőkút u. 11. sz. helyszínre.

Szarvák Zsolt

A Helyi Építési Szabályzat módosítást ha elfogadja a bizottság, a költségeit a kérelmezőnek állnia kell. Erről kapjon tájékoztatást.

Lombeczki Gábor

Megköszöni a megjelentek részvételét a rendkívüli bizottsági ülésen.

Kéri Rátkai Attila Főépítész urat, hívjanak össze egy helyszíni bejárást a Kőkút u. 11. sz. helyszínre.

A bizottság **3 egyhangú igen szavazattal elfogadta** Császár Zoltán Képviselő úr szóbeli előterjesztését.

Jó pihenést kíván mindenkinek a nyári szünetre.

Több hozzászólás nem lévén Lombeczki Gábor Képviselő úr az ülést bezárta.



*Lombeczki Gábor*  
**Lombeczki Gábor**  
képviselő

*Baranyi Zoltán*  
**Baranyi Zoltán**  
szakértő

*Pókné Lukicza Szilvia*  
**Pókné Lukicza Szilvia**  
jegyzőkönyvvezető