EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Ikt.szám: 1943-4/2017.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság 2017. március 29-én megtartott rendkívüli üléséről

Helyszín: Polgármesteri Hivatal II. tárgyaló

Jelen vannak:

Kovács-Csatlós Tamás	a bizottság elnöke
Lombeczki Gábor	képviselő
Szarvák Zsolt	szakértő
Mandák Attila	szakértő
Dr. Nagy Árpád	Civil Kerekasztal
Rátkai Attila	Főépítészi Iroda vezetője
Janikné Szabó Annamária	Főépítészi Iroda
Tuza Róbert	Városüzemeltetési Iroda vezetője
Trombitás Béla	Ruszin Kisebbségi Önkormányzat
Szabó Tibor	Quick Autó Kft. ügyvezetője, meghívott

Tárgy: A rendkívüli bizottsági ülés napirendi pontja.

Kovács-Csatlós Tamás Elnök úr sok szeretettel és nagy tisztelettel köszönti a rendkívüli bizottsági ülésén megjelenteket. Megállapítja, a bizottság öt tagjából négy fő jelen van, a bizottság határozatképes. A bizottság tagjai megkapták a megtárgyalandó anyagot. Négy egyhangú igen szavazattal elfogadták a napirend megtárgyalását.

1. napirendi pont: **Elvi állásfoglalás kérése a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Délkeleti külterület Szabályozási tervének módosításáról az Eger, Kistályai út 22909, 22913, 22914 és 22915 helyrajzi számú ingatlanok intézményi területté való átsorolása kapcsán**

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

Kovács-Csatlós Tamás
Ez az anyag nem új a bizottság előtt. Tisztelettel kéri Szabó Tibor urat, hogy néhány gondolatban ismertesse az anyagot, illetve a Szakiroda részéről is kér egy állásfoglalást.

Szabó Tibor
A Kistályai úton az Agroker irányába a K2-es úttól kifelé eső területen, baloldalon találhatóak. Ide szeretnének egy vegyes rendeltetésű épületet létrehozni. Korábban lakópark jellegű dologban gondolkodtak. Jelenleg három szintről van szó (fsz+emelet+tetőtér). A földszinti részeken üzlethelyiségeket szeretnének létesíteni, ahol teret adnának egészségmegőrző szolgáltatásnak, az emelet + tetőtér szinten szálláshelyek, apartmanok lennének, ezzel a környéken dolgozóknak a munkásszállás lehetőségét biztosítva. Legutóbb probléma volt, a járda és közvilágítás kérdése. Önkormányzati lapból olvasta, hogy a járdaépítés 2017 - 2018 évben megvalósul. A közvilágítás kérdése – a jobb oldali terület belterület, ez már Ipari Park rész, ha már ez a belterület meg lesz világítva, akkor már ez sem lesz kérdés. Így végig lesz előttük közvilágítás. A buszmegálló kérdése – a Kistályai úton a Kereskedelmi Szakiskolának az étterme és a Kollégium (100 fős) közelében található buszmegálló. Ez tőlük 30-50 m-re van, így könnyen megközelíthető a város. Ha elviszik a körforgalmat az M25 elkerülő felé – már csak ők vannak ezen a rövid szakaszon – a forgalom le fog csökkenni az ő szakaszukon. Három, négy cégtől kaptak szállás lehetőségre megkeresést, a közelség miatt. Előttük valóban nincs járda, de ezt saját költségen szívesen kiépítik a buszmegállóhoz. A Közútkezelő Kht-val egyeztetett zebra kiépítésével kapcsolatban. Kéri a bizottság állásfoglalását.

Rátkai Attila
Az előterjesztésben két döntési javaslat szerepel, kéri, figyeljen oda a bizottság döntéskor erre.
Irodájuk mikor vizsgálta a kérelmet, a városfejlesztési koncepciót véve alapul a Szerkezeti Terv és Szabályozási Terv megoldásait vették sorra, és keresték, hogy bele illeszthetőek-e a kérelemben foglaltak. Amikor a térségnek a karakterét kialakították, már akkor is voltak viták a bizottságok előtt, hogy ez mennyire mezőgazdasági és mennyire gazdálkodási ipari övezet a Kistályai út keleti oldala. Vannak pincés övezetek, tradicionális bortermelők voltak, vannak jelen pillanatban is. Ez is vitát váltott ki, hogy ennek az átsorolása gazdasági övezetbe átsorolással megengedhető-e? Akkor az volt a döntés, és az élet igazolta is, több vállalkozás került be a területbe, melyek jól kapcsolódnak a Kistályai út nyugati oldalán található ipari fejlesztéshez. A Szerkezeti Terv és a városfejlesztési koncepció belterületi funkciót erre a Kistályai út keleti oldalra nem javasolt, ezért tartja külterületi útként, a Kistályai utat. Ez telekkönyvileg egy külterületi út. Ez is arra vonatkozott, hogy a keleti oldalon belterületi funkció, belterületbe vonás ne valósuljon meg. Ezzel van összhangban az út, közmű és közvilágítás fejlesztés is. Nyilván egy pozitív döntés esetén meg kell vizsgálni a területnek nagyobb környezetét. Nem csak a kérelmező által érintett néhány helyrajzi számot, hanem azt a tömböt, amit ki lehet alakítani. Azt kell vizsgálni, hogy milyen tendenciákat indíthat el, egy ilyen fejlesztés. Okozhat-e feszültséget a gazdálkodó szervezetek és iparterületek között. Részletesen el kell készíteni egy olyan területrendezési megállapodást, szerződést, amiben a hiányzó közművek, infrastruktúrából fakadó feszültség kezelésére vonatkozik. Szabó úrnak volt egy megjegyzése, hogy járdát hajlandó építeni. Úgy gondolja, hogy kicsit ellentétes a kezdeményezés az eddigi trenddel, területhasználattal, terület karakterrel. Kétségtelen, hogy vannak változások az M25-ös megépülésével. De az egy városszerkezeti döntés, hogy itt milyen funkciókat engedélyez a bizottság. A Déli Iparterület az egy iparterületi fejlesztés, nem akarják korlátozni az iparterület használóit annak a használatában. Mindazon, ami korlátozások Egerre egyébként érvényesek, mint pl. a vízbázis védelem tekintetében, ilyen módon és ilyen mértékig engedhető a kérelemben szereplő lakóterület és belterületi funkciók telepítése.

Szabó Tibor
Nem a Kistályai út egészéről beszélt. Az ő területük egy speciális terület. Egy-két terület van csak, amin nincs lakóingatlan, egyébként minden területen lakóingatlanok vannak. Az ő ingatlanukon kívül, 8-10 méter széles lakóingatlanok helyezkednek el. Beszélt szakemberekkel és azt mondták, hogy ezt a négy hrsz-t át lehet minősíteni. Körülöttük mindegyik házban többen laknak. A környéken lévő munkaadóknak szeretnének szállás lehetőséget biztosítani. Beszélt több vállalkozással, szívesen kijönnének oda (nőgyógyász, fogorvos). Parkolási lehetőség is biztosított lenne. Egy kis kertrészt is tudnának biztosítani mindenki számára. Kb. 100 méteres járdaszakaszról van szó, megoldható. Úgy gondolja, a csapadékvíz elvezetés sem okozhat problémát.

Szarvák Zsolt
Szó volt arról, hogy csak ezt a területet minősítenék át. A kis tömbösítés, az elmúlt időszakban nem volt kedvelt dolog. Ha engedélyt adnak rá, egy precedenst teremtenek, és joggal fogja kérni azon az oldalon más is, hogy szeretne építeni különféle épületeket. Kérdés, hogy milyen arculatot akarnak adni az egész területnek. Van ott egy erőteljes partfal, meg lehet azt úgy fogni, erősíteni, hogy ne induljon el lefelé? Csapadékvíz elvezetéssel, zajvédelemmel kapcsolatban is vannak aggályai. Hogy lehet megoldani? Tény, hogy az M25 főút megépítésével a forgalom valamennyire csendesedni fog, de ennek ellenére az ipari üzemek maradnak. Volt kint megnézni a környéket, a területeket. Sok pinceházat, borászatot talált. Ott található a Bolyki völgy - Bolyki borászat. Nagyon szép pince, ritka, értékes kőzetréteggel megáldott a terület. Nem tudja, hogy ezen a területen milyen a kőzet. Ha olyan ritka, értékes mint a Bolyki völgy, Eger profitálhatna belőle. Egerben a borkultúra és gasztronómia nagyon fontos. Esetleg lehetne egy értékes turisztikai terület belőle. Nagyon sok kérdés, felvetés van benne, ezzel kapcsolatban, kaphatna-e valakitől választ a kérdéseire.

Szabó Tibor
Nem gondolja, hogy a csapadékvíz elvezetéssel gondjaik lennének. Van kettő darab 60 ezer literes tartályuk. A csapadékvizet abba szeretnék felfogni. Egy évben egyszer-kétszer fordulhat elő rendkívüli időjárás. Nyáron abból szeretnének öntözni, szivattyú segítségével. A K2 és M25 elkerülő út miatt a zaj min. 80 %-al le fog csökkenni. Velük szemben, szinte semmilyen ipari bejárat nincs. A támfalat megcsináltatták saját költségükre, oda egyébként is egy sor garázst terveznek, ami még jobban megfogja a támfalat. Nem a pincesorról beszél. Ha ezt a lehetőséget megkapnák, akkor egy nagyon szép környezetet tudnának biztosítani.

Szarvák Zsolt
Kamion forgalomra is kell számítani (ELSO). Van vele szemben egy kollégium. Szkeptikus egy kicsit. A kérdéseire, amit feltett kaphat választ?

Rátkai Attila
Vannak olyanok, amelyek a Szabályozási Terv készítése során vizsgálni szükséges. Az egyik ilyen a tömbösítés kérdése. Nyilvánvalóan van arra lehetőség, hogy egy tömbön belül, amivel törvényileg egy Szabályozási Tervnek foglalkoznia kell, ne egy övezet alakuljon ki, hanem több övezet akár. Vizsgálat kérdése, hogy szabad-e ilyet csinálni, vagy hátrányos megkülönböztetést tartalmaz. Nem kizárt ez, lehet két szomszédos teleknek más adottsága, és akkor természetesen lehet ezt csinálni. Erre most nem tudnak választ adni. Ennek egy következménye lehet, rossz esetben, hogy nem tiltható meg az ilyen típusú fejlesztés. Kiemelné ebből a lakóterületi részt, mert azzal van a gond. Az elmondott funkciókkal nincs probléma, most is bele férne a szabályozásba.

Ugyan ilyen szabályozási típusú a közlekedés és zaj kérdése. Ez oda-vissza hat. Meg kell vizsgálni, hogy a megváltoztatott besorolás, annak milyen kibocsájtási határértékei, közlekedési kapcsolat igényei vannak. A meglévő iparterület mennyire zavarhatja, és az ő hozzá kapcsolódó közlekedés (pl. kamion forgalom) a lakóterület működését. Ez Szabályozási Terven rendezhető dolog.
A partfal és a csapadékvíz elvezetés – erre lehet adni műszaki megoldásokat. Úgy gondolja, hogy a Településrendezési Szerződésben ki kell térni, hogy ennek a műszaki megoldásnak a megvalósítása kinek a feladata. Attól rettegnek, hogy tönkre megy a vállalkozás, ott marad félbe a megkezdett lakóterület fejlesztés, a vízelvezetés és a partfal megóvás önkormányzati feladattá válik. Ezt nyilvánvalóan le kell rendezni előzetesen, hogy ilyen szituáció ne állhasson elő.
Természetesen vizsgálni lehet, mielőtt belefognak, hogy a kőzet, milyen ásványi érték, aminek a megóvása az egész gondolatot ellehetetleníti. Ezt előzetes talajvizsgálattal meg lehet tudni, természetesen minél hamarabb, mielőtt az épületek alapozása elkezdődne.

Szarvák Zsolt
Kellő garanciák beépítésével, a leendő lakópark élhető környezetet biztosítana ott mindenki számára?

Rátkai Attila
Igen, csak nem mondaná lakóparknak. A kérelemben szerepel egy nagycsomó szolgáltatás is, és az jobban illeszkedik a mostani szabályozáshoz.

Szarvák Zsolt
Ez a koncepció építészetileg már sokkal jobb megoldásnak számít. Szinpatikus számára, hogy 60 ezer literes tartályokban szándékozik összegyűjteni a csapadékvizet és locsolásra visszaforgatná.

Mandák Attila
A támfalromlás abból is adódik, hogy Ostoros felől egy hosszú lejtőn keresztül ide érkezik a víz. Az az övárok, ami szükséges lenne, meggyőződése, hogy ez a beruházás nem bírja el.
Eredetileg lakóparkról volt szó, a Rendezési Terv szerint kereskedelmi szolgáltatás lehet. Kérdése, ha már kereskedelmi szálláshelyek, apartmanok létesülnek, ez hová tartozik? Nagyon sok kétsége van.

Rátkai Attila
Jelenlegi szabályozással gazdasági övezet a lakóterület kialakítását kifejezetten tiltja, a kereskedelmi szálláshelyet pedig nevesíti. Mindenképpen szükséges a Szabályozási Terv korrekciója.

Tuza Róbert
Az alsó részen a bűz okozott problémát. A Vízmű telepen végrehajtott fejlesztés és a küszöbön álló újabb fejlesztés, ezt a bűz hatást nagyban lecsökkenti. Az új technológiával ez megszűnik. A Talajerő Gazdálkodási Vállalat megszűnésével a probléma meg is szűnt. Innentől fogva a szakhatóságok is engedékenyebbek lettek. A kollégiumot is ezután engedélyezte. Ezután jelent meg, hogy lehet lakást építeni, de csak kiegészítő funkcióval. A völgyben kvázi sokan laknak már. A város más területein is, pl. a Szépasszony völgy fölött is a külterületeken megjelentek lakások.

Csapadékvíz elvezetéssel a város folyamatosan próbálja a Kistályai útra lezúduló sártömeget megfogni. A becsatlakozó utaknál négy helyen létesítettek víznyelőket, illetve a Flott-Trans Kft-n keresztül egy új levezető árkot építettek. Az is igaz, hogy a Kistályai út végén, de az Andornaktályai határnál szinte kezelhetetlen a csapadékvíz, az ottani műtárgy nem tudja rendesen fölfogni az iszapot, illetve csapadékvizet.
A partfal kérdése hosszú távon problémát okozhat. A lejövő rengeteg csapadékvíz gondot okozhat, amit majd nem tud kezelni az építtető.

Kovács-Csatlós Tamás
Valóban elhangzott nagyon sok minden ellene és mellette. Múlt hét pénteken 770 munkaerő helyet jelentettek be a ZF Hungária Kft. bővülése kapcsán. Valószínűleg meg fog jelenni egy igény (meg is jelent), hogy új építésű lakások létesüljenek Egerben és környékén. Elhangzott, hogy az M25-ös út reményeik szerint éveken belül elkészül. Így a problémák (Andornaktálya, Kistályai út) a nehéz gépjárműforgalom megoldódik. Eger és Andornaktálya már összeépült. Egyfajta külvárosi jelleget fog egy 10-15 éven belül jelenteni Andornaktálya Egernek. Főleg ha munkahelyek jönnek létre, nem lesz idegen a bejárás, mint ahogy ma sem. Itt már életvitel szerűen többen laknak. Valószínűleg ők tisztában vannak azzal, hogy zajjal, porral, kosszal, bűzzel találkoznak. Ez az utóbbi már megszűnik. Ott van egy kollégium. Ha egy kollégiumban elviselhető ez a mindennapos dolog, akkor az ott élő ember számára is vállalható. Ha bárki lakást vásárol, megnézi a környezetet, megkérdi a szomszédokat, hogy bírják a mindennapokat, és ennek fényében mérlegel. Ha valaki gazdasági tevékenységet (pl. fitnesz szolgáltatás) szeretne folytatni, ennek mindig meg van a kockázata. Kéri, hogy olyan szívvel támogassák, és olyan szempontból ezt a javaslatot, hogy a Településrendezési Szerződésben az aggályokat rögzítsék. Gondol itt a csapadékvíz kérdésére, hogy a jövőben ne rójon terhet az önkormányzatra, szennyvíz kérdésére, a hiányzó járdakapcsolat létesítésének kérdésére. A világítás nem rosszabb, mint pl. a Maklári úton. De talán bele lehet foglalni, hogy annak a kiépítése nem jelent kötelezettséget az önkormányzatra, vagy bizonyos mértékben átvállalja a fejlesztő.

Mandák Attila
A felsorolásba még bele kell venni a gyalogátkelőhelyet.

Kovács-Csatlós Tamás
Ez az út állami tulajdonban van, a Magyar Közút kezelésében. Itt is szükséges egy egyeztetés. Ezt is bele lehet venni a szerződésbe.
Ilyen aggályokkal és feltételekkel tudja támogatni az elvi hozzájárulást.

Kovács-Csatlós Tamás
Szavazásra teszi fel az alábbi döntési javaslatot.

Döntési javaslat:
A.)
A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság saját hatáskörében eljárva elvi hozzájárulását adja a Délkeleti külterület szabályozási tervének módosításához az Eger, Kistályai út 22909, 22913, 22914 és 22915 helyrajzi számú ingatlanok intézményi területté való átsorolása kapcsán

Felelős: **Dr. Kovács Luca megbízásából**
Rátkai Attila – Főépítész
a Főépítészi Iroda vezetője
Határidő: **2017. június 30.**

B.)
A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság saját hatáskörében eljárva nem támogatja a Délkeleti külterület szabályozási tervének módosítását az Eger, Kistályai út 22909, 22913, 22914 és 22915 helyrajzi számú ingatlanok intézményi területté való átsorolása kapcsán

Felelős: **Dr. Kovács Luca megbízásából**
Rátkai Attila – Főépítész
a Főépítészi Iroda vezetője
Határidő: **azonnal**

Kovács-Csatlós Tamás
Szavazás. Megállapítja, hogy a bizottság **4 egyhangú igen szavazattal elfogadta**.

11/2017. (III. 29.) sz. döntés

A.)
A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság saját hatáskörében eljárva elvi hozzájárulását adja a Délkeleti külterület szabályozási tervének módosításához az Eger, Kistályai út 22909, 22913, 22914 és 22915 helyrajzi számú ingatlanok intézményi területté való átsorolása kapcsán

Felelős: **Dr. Kovács Luca megbízásából**
Rátkai Attila – Főépítész
a Főépítészi Iroda vezetője
Határidő: **2017. június 30.**

Több hozzászólás nem lévén Kovács-Csatlós Tamás Elnök úr a rendkívüli ülést bezárta.

K. m. f.

Kovács-Csatlós Tamás
elnök

Szarvák Zsolt
szakértő

Pókné Lukicza Szilvia
jegyzőkönyvvezető