



**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. október 16. 14.30**

#### **Jelen vannak:**

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

#### **A Hivatal részéről**

Dr. Bánhidy Péter	jegyző
Spisák György	aljegyző
Dr. Szalóczi Ilona	jogász
Dr Nagy-Holló Eszter	irodavezető
Juhász Tamás	irodavezető
Albach Anett	Gazdasági iroda
Kacsó János	főépítész
Nagy Tamás	Főépítész csoport
Janikné Szabó Annamária	Főépítész Csoport
Korsós Lajosné	Városüzemeltetési Iroda
Utassy Zsolt	környezetvédelmi ügyintéző
Szajlai Olimpia	építész
Solymosné Füstös Zsuzsanna	kontroller

**Jegyzőkönyvvezető:** Orosz Helga Zsuzsanna

### Meghívott:

Eged István Renátó ügyvezető, VÁROSGONDOZÁS EGER Kft. ügyvezető,  
VÁROSGONDOZÁS EGER Kft./Eger és Körzete Hulladékkezelő Kh. Np. Kft.  
Vojnits Csaba Ferenc - településtervező Urbanitás Kft.  
Fajcsák Dénes Arkt Építész Stúdió Kft.  
Gasparovics Attila – tervező  
S.Vasi Ildikó Pro-Terra Kft

### Komlósi Csaba

Megállapítja, hogy a Bizottság tagjai közül 4 fő jelen van, így a Bizottság határozatképes.  
Kéri, szavazzanak a napirendek elfogadásáról. Szavazás. Megállapítja, hogy a bizottság 4 igen szavazattal elfogadta a napirendet

### 1. napirend

**Előterjesztés a Városgondozás Eger Kft.-vel kötött közszolgáltatási támogatási szerződés módosításáról (VGB, VPÜB, VUKKB, KGY)**

*Előterjesztő:* Mirkóczki Ádám polgármester

*Előadó:* dr. Nagy-Holló Eszter Júlia, Jogi és Hatósági Iroda vezetője

*Meghívott:* Eged - István Renátó, Városgondozás Eger Kft. ügyvezetője

### **Dr. Nagy-Holló Eszter**

Kiegészítésként elmondta, hogy cserélték a szerződést, ill a 7., 8.-as mellékletet, a napirend.hu-ra már a jó verzió került fel. A szerződésben az 1. pontban egyetlen fél mondat került javításra, a közvilágítási feladatok visszamenőlegesen, október 1-től a cég feladataihoz került. Ez a költségvetést nem érinti, mert ott már úgy lett beállítva. A 7., 8.-as mellékleteket illetően, a feladatok részletes megállapításában, a cég és a hivatal folytatott egyeztetéseket még a mai délelőtt folyamán is. Mostanra került véglegesítésre.

### **Eged István Renátó**

Már az előző bizottsági ülésen is elmondta, hogy a Városgondozás Eger Kft. örül annak, hogyha ezek a feladatok visszakerülnek a céghez. A szakértelem és a kapacitás megvan a cégnél ahhoz, hogy ezeket a feladatokat ellássák. Ugyanazokat a feladatokat a tavalyi árszínvonalon látják el. Bízik abban, hogy a bizottság tudja támogatni, hogy visszakerüljenek ezek a feladatok a céghez.

### **Keresztes Zoltán**

Most kapott 13 oldalnyi anyagot, amit az elmúlt 4-5 percben nem sikerült átnéznie, ezért tartózkodni fog. A közgyűlésre át fogja nézni.

### **Komlósi Csaba**

További kérdés, hozzászólás nem volt.

*Szavazás: 2 igen, 2 tartózkodás, 0 nem – nem fogadták el.*

## 36/2023 (X.16) VUKKB döntés

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

### Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése támogatja egyes önkormányzati közfeladatok ellátására **támogatási közszolgáltatási szerződés 1. számú módosításának megkötését a Városgondozás Eger Kft-vel 2023. november 1.-től**, a határozat mellékletét képező szerződéses tartalommal. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a támogatási (közszolgáltatási) szerződés módosítás aláírására.

**Felelős:** Mirkóczki Ádám polgármester  
Korsós Lajosné mb. Városüzemeltetési Irodavezető  
Juhász Tamás Gazdasági Irodavezető  
Dr. Nagy-Holló Eszter Jogi és Hatósági irodavezető  
Eged Renátó Városgondozás Eger Kft  
ügyvezetője

**Határidő:** 2023. november 2.

## 2. napirend

**Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről a szabályozási terv módosításához Eger, Déli Iparterület városrészét érintően a Kistályai út - 0661/2 helyrajzi számú ingatlan beépítési mértékének növelése kapcsán**

*Előterjesztő:* Kacsó János főépítész

*Meghívott:* Jacsó Tibor, Mozaik Építész Műhely Bt.,  
Kormos Sándor, Dynamic út Kft.

### **Hacsi Tamás**

Az előterjesztésben szerepel egy olyan megfogalmazás, hogy a telken lévő feltöltés miatt a telektől délre lévő útnak az építése ellehetetlenült. Ez miért lehetett, mi ennek az oka? Szintén az előterjesztésben olvasható, hogy a területtől délre lévő erdősáv nem tudja betölteni a funkcióját. A műholdfelvételtől kiderül, hogy ott egy autókereskedés, gumiszervíz van. Azt kérdezte, hogy ez hogy kaphatott ott funkciót?

*Főépítész úr visszaérkezett a bizottsági ülésre.*

### **Kacsó János**

„Kistályai út a téma, amivel kapcsolatban szeretnék megjegyzést tenni. Ez egy kicsit másabb jellegű kérelem, mint amikor korábban beépítési százalékot növeltünk. Ebben van egy eltérés, aminek a mérlegelését, és az ez alapján hozott döntést a bizottság belátására bízunk. Az elmúlt másfél, két évben voltak olyan előterjesztéseink, amikor volt már egy kialakult ipari telep, működő gazdasági tevékenységgel, befizetett adókkal, több tucat vagy több száz alkalmazottal, ami egyértelműen szerves részét képezte Eger gazdaságának. Ezeknél a piaci szereplőknél hála Istennek bővülés állt elő, ill. azt



terveztek. Mivel nem volt lehetőségük telephely bővítésére fizikailag, ezért kértek beépítési százalék növelést. Támogatva a helyi gazdasági szereplőket, azt gondolom, hogy jó döntést hozott a bizottság akkor, amikor ezeket az építési százalék növeléseket megadta. Ennél a telephelynél, ha jól ítélem meg, ez egy üres telek és még nem indult el az a vállalkozás, ami a szerves részévé válhatna az egri gazdasági életnek, és nem indult el az a folyamat sem, ami indokolná ezt a beépítési százalék növelést. Ez mindenféleképpen mérlegelendő. A másik dolog, hogy látható, két teleksávot levonva már Andornaktálya határában vagyunk és esetlegesen ez olyan környezeti terhelést róhat a környezetre, ami nem feltétlenül előnyös. A másik oldal pedig az, hogy azért kért a kérelmező beépítési százalék növelést, mert várhatóan rengeteg munkagépet tárolna a telkén, és azzal, hogy további ipari csarnokokat engednék építésre, az településképi szempontból szerencsésebb lenne. Ennyit szerettem volna hozzáfűzni.”

### **Hacsi Tamás**

Az előterjesztésben szerepelt a teleknek a feltöltése. Ez megtörtént, egy magasabb terepszintet hoztak létre. Az előterjesztésben az szerepel, hogy ez ellehetetleníti az út kialakítását. Az egyik kérdés, hogy miért van ez? A másik kérdés, az erdősávra vonatkozik, hogy a kedvezőtlen hatását az ipari területnek nem tudja csökkenteni az erdősávnak, mivel ott jelenleg nincsen erdő. Mivel lehetne ezt elősegíteni, hogy erdősáv alakulhasson ki? A Kistályai útnál a műhold felvételen látható az autókereskedés. Hogyan kerülhet az erdősávba ez be, ill. hogyan tudja ezt kezelni az önkormányzat?

### **Punyi Imre**

Korábban volt egy kérdése, amire már kapott választ e-mailben. A kérdés arra vonatkozott, illetve az előterjesztésben szerepelt, hogy a módosítási igényt nem tudják külön eljárásban kezelni jogszabályütközések miatt, így a kérelem pozitív elbírálása esetén a készülő település terv keretein belül lesz mód átvezetni a módosítást. Erre kért magyarázatot, hogy ez pontosan mit takar. Korábbi gyakorlat szerint a tanulmányterv elkészült, majd azt jó esetben a bizottság is jóváhagyta. Ezt követően mehetett a további útjára a történet. Az előzetesen elmondottakból azt szűrte le, hogy igazából nem létkérdése a vállalkozásnak, hogy az 50%-os beépítettség rendelkezésére álljon. Akár még azt is megteheti a vállalkozó, hogy eladja a telket és igazából nem az valósul meg, amit korábban benyújtottak a terveken. Ha viszont jogszabályrendszer szerint történik meg a módosítás, akkor olybá lehet, hogy ezt a döntést még nem kellene elsietni.

### **Kacsó János**

Címszavakban: erdőterület hogy tudna érvényesülni, illetve miért lehetetlenül el az út? A szabályozási terv bizonyos elemeket előíranyoz, tehát nem feltétlenül jelenti azt, hogy ezek már kialakult állapotok, hanem azt célozza meg, hogy jó volna, célszerű volna, vagy akár kötelező volna azt az állapotot elérni. Jelen esetben kötelező volna, mert két település közigazgatási határán helyezkedik el az ingatlan, és a magasabb rendű jogszabály érvényesül. Ez nem szabályozási tervi kérdés, ha ezt be akarja erdősíteni, akkor erre lehetőség van. El kell rá különíteni összeget, és el lehet indítani az eljárást. Ugyanígy igaz ez a firtatott burkolt területre, ami nem része az előterjesztésnek. Ha bárki úgy ítéli meg, hogy valami eltér a szabályozási tervtől, akkor elindíthatják



hatóságból az eljárást. Ez egy nagyon bonyolult jogi aktus; nem is biztos, hogy az önkormányzat az illetékes.

Az út miért lehetetlenül el? Azért ítélik meg ezt így, ami természetesen vitatható, mert a szabályozási terv ott egy közutat határoz meg.

A Punyi Imrének a kérdését megválaszolták e-mailben. Ezt összefoglalva: jelenleg párhuzamosan folyik a településtervezés készítése. Reményeik szerint jó ütemben fognak vele haladni, a bizottság is sokat tehet ezért. Amennyiben két párhuzamosan futó szabályozási módosítás van, úgy nagyon oda kell figyelni a hatálybalépésre. Ha a települési terv előbb lép hatályba, amire minden realitás megvan, akkor egy folyamatban lévő ügy nem folytatható, hiszen már egy korábbi jogszabálynak a módosítását célozta meg. Így maga a terv, amit módosítani kíván, már hatályon kívül van. Tehát újra kellene kezdeni a folyamatot. Két lehetőség van: vagy most beépül a településtervezésbe, vagy a településtervezés hatályba lépése után egy külön eljárásként módosítható. Ez a bizottság érdekében hangzott el, hogy teljes körültekintéssel tudják tájékoztatni a lehetőségekről.

### **Komlósi Csaba**

Ha most elvi hozzájárulást adnak, akkor elindul egy folyamat, amit a településtervezés felülírhat? Mennyiben érdemes most erre a kérdésre bármit válaszolni, ha egy szabályozási folyamat zajlik?

### **Kacsó János**

Átadta a szót a településtervezőnek, aki kezeli a tervet.

### **Vojnits Csaba**

Elmondta, hogy a településtervezés napirendje miatt van jelen, de ez az előterjesztés is kapcsolódik hozzá. Ez a kérvény eredetileg a településtervezéshez érkezett, nem önálló. Beérkezett harmincegynehány vélemény, külsős, lakossági igényként, ez egy azok közül. Volt egy-két olyan igény, amit nem tudtak egyszerűen kezelni, pont azért, mert olyan jellegű döntést igényelt, amit se főépítész úr nem akart egyszemélyben felvállalni, sem a tervezők. Nyilván ezek a kérdések bizottság elé kerülnek. Ezért azt a választ kapta az igénylő, hogy készítse el a települési tanulmánytervet és az külön bekerül a bizottság elé.

Ettől függetlenül a bizottság hozhat bármilyen döntést belátása szerint. Ha támogatja, akkor sem biztos, hogy be fog épülni a településtervezésbe. Nyilván ez egy döntés, ha újabb információkat szeretnének, azt is kérhetnek, vagy akár dönthetnek úgy, hogy támogatják, vagy sem. Ami kizártnak tűnik az az, hogy önálló eljárásban a most hatályos tervet még a településtervezés jóváhagyása előtt érdemes legyen módosítani, mert arról elmondta főépítész úr, hogy, ha minden a terv szerint halad, akkor nem fejeződnek be addig ezek a módosítások. Vagyis ilyen módon értelmét veszti. Az észrevétel a településtervezéshez kötődik; ez egy nyitott kérdés.

Az elkészült települési terv véleményezési anyagát ugyanúgy a partnerek és a lakosság véleményezheti. Ha az érdekelt fél kéri, élhet azzal a jogával, hogy, mivel korábban jelezte már, és tanulmánytervet kérték tőle, elkészítette, ha támogatást nyer ez a módosítás, akkor kéri, hogy a véleményezés végén vegyék figyelembe, hogy kéri ezt a módosítást. Szerinte ennek jogi akadálya nincsen, mert jegyzőkönyvezve lesz.

### **Punyi Imre**

Ebbe a településrendezési szerződés hogy illeszthető bele?

### **Vojnits Csaba**

Amennyiben a kérelmező kap egy igent, akkor elindulhat a folyamat. Leírják, hogy mit várnak tőle ezért, akár az értéknövelésért.

Tájékoztatásként még elmondta, hogy a településrendezési szerződés nem az ügyféllel köttetik, illetve vele, de a mindenkorai tulajdonosra vonatkozik. Vagyis amit ő vállal, ha eladja az ingatlant, a tulajdoni laphoz lesz csatolva egy településrendezési szerződés. Az új tulajdonos – ha lenne ilyen – mindent vállal, amit az eredeti tulajdonos is vállalt. Ezek a kötelezettségek a telekkel járnak együtt, nem pedig a tulajdonoshoz kötődnek. Gyakorlatilag ezt a megállapodást meg lehet kötni, mert ez a továbbiakban is élni fog, ez nem egy kizáró ok.

### **Punyi Imre**

Van-e olyan településtervi övezeti besorolás, ami ráhúzható erre a telekre?

### **Vojnits Csaba**

Ezen a területen az alacsonyabb intenzitás a jellemző, 50%, ennek a területnek a közvetlen környezetében nincs jelen, vagy csak nagyon kis mértékben. Beszorult ingatlanok esetén nem tudtak hozzá tulajdont vásárolni, magasabb beépítettség került meghatározásra korábban. A 35-40%-os átlag jellemző erre a környékre. Ugyanakkor azt is megnézték, hogy egyrészt az OTÉK nem határozza meg, vagyis az 50% beleférne. Eger közigazgatási területét vizsgálva, 50% és afölötti százalékos beépítésű gazdasági területekből, építési övezetből van kb. 13 db, tehát nem egyedi az eset. A magasabb szintű jogszabály vagy technikai jellegű történet nem akadályozza ezt a dolgot, minden más pedig mérlegelés kérdése. Ezért van ez most itt, a bizottság előtt.

### **Komlósi Csaba**

További felvetés, kiegészítés, nincs, szavazásra bocsátotta az elvi hozzájárulás megadásának kérdését.

*Szavazás: 4 tartózkodással, nem fogadta el a bizottság.*

### **37/2023 (X.16) VUKKB döntés**

A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **nem adja elvi hozzájárulását** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően **Kistályai út – 0661/21 helyrajzi számú ingatlan beépítési mértékének növelése** kapcsán.

**Felelős:** Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész

**Határidő:** 2023. november 20.

## **5. napirend**

**Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről a településrendezési eszközök módosításához Eger, Déli iparterület városrészét érintően a Külső sor utca 12. szám alatti 9837/13 helyrajzi számú ingatlanon kijelölt építési hely módosítása érdekében (VUKKB)**

*Előterjesztő: Kacsó János főépítész*

*Előadó: Kacsó János főépítész*

*Meghívott: Gasparovics Attila – tervező*

### **Kacsó János**

Ez az előterjesztés az, amihez a bizottság nem kapta meg a tanulmánytervet. Megköszönte a bizottság türelmét, hogy ilyen rugalmasan kezelte a helyzetet. A kivetítőre rátette USB-n az anyagot, amit a kérelmező képviselőjében eljáró építéskolléga bemutat, 5-10 percben. A kollégái gyors közbenjárásának köszönhetően megérkeztek a kinyomtatott anyagok.

### **Gasparovics Attila tervező**

A Külsősor út 12. szám előtti épületnek a felújítása kapcsán az építető részéről megfogalmazódott az a szándék, hogy az épületnek és az ingatlanak az állapotát a földhivatali nyilvántartásba rendezzék. Az ingatlanon a szabályozási tervlapon fel van tüntetve egy téglalappal egy épület tömeg. A '80-as '90-es évek óta az épülettömb 3 oldalon egy bővítménnyel van ellátva, ami nincs feltüntetve a földhivatali nyilvántartásban és azt szeretnék, hogy ezek fennmaradhassanak. A tervlapokon bemutatta, hogy az épület korábban egy húsüzem épülete volt. Az északi oldali bővítménynek az egyik oldala, a déli bővítmény teljes egészében és a keleti oldali, az utcai bővítmény a kijelölt építési területen kívül esik. Ahhoz, hogy erre fennmaradási engedélyt kaphasson az új tulajdonos, ahhoz szükség lenne a szabályozási terv módosítására. A hatályos terv szerint a bővítmények nincsenek feltüntetve.

A tanulmányterv azzal a tartalommal került benyújtásra, hogy az eredeti állapotot visszahozzák, a minimális zöldfelület biztosításával. A meglévő, kialakult állapothoz kerüljön átalakításra az építési helynek a kijelölése. A tanulmánytervbe még az is bekerült, hogy nincsen építetői szándék további bővítésre. Azt a plusz négyzetmétert, amit a 3 oldalon nyernének, az építési helykijelöléssel, azt az északi oldalon vissza is csökkenthetik a nagyobb oldalkertnek az elhagyásával. Nem az a cél, hogy intenzívebbé váljon a beépítés. Technológiai szempontból valamennyi épületrész megléte szükséges. Részletesen bemutatta az épületeket, azok funkcióit. Épületszerkezetileg a 3 bővítmény közül a vasbeton szerkezetű a legértékesebb. A tanulmánytervben szerepeltették azt a kérést is, amit főépítész úr megfogalmazott, hogy a zöldfelületnek a 30%-át, ami előírás, azt teljesítsék a telken és az épületnek a külső megjelenítését szeretnék egységesíteni – mivel jelenleg több színű.

### **Hacsi Tamás**

A zöldfelület 30%-os arányát a burkolat visszabontásával vagy milyen módon kívánják elérni? A látványrajzon a köríves út szerepel, viszont a telekhatár utolsó tervlapján ez az út beleesik azokba az oldalkertekbe, ahol a zöldfelületnek kellene lennie.



### **Gasparovics Attila**

Ez az állapot a 2009-es légifelvétel szerinti állapotot hozná vissza. A kamionfordulóval volt eredetileg, burkolat-visszabontásra lesz majd szükség. Azért így csinálták, mert azokon a részeken, ahol eredetileg zöldfelület volt, ott minimális, vékony aszfaltréteg van, aminek a bontása sokkal kevesebb föld megmozgatásával jár, mint más helyeken. Eredetileg nagyjából pont ezzel a zöldfelület megosztással készült.

### **Punyi Imre**

Előre láthatólag hány fő dolgozóval számolnak, ill a parkolómérleg hogy tud kijönni? Láthatóan személygépkocsi-parkoló telken belül nem sok van. Ezzel kapcsolatosan mik a tervek?

### **Gasparovics Attila**

5 vagy 6 parkolóhely lesz, nincs pontos adat. Nem tudják a tervezett dolgozói létszámot. Rendeltetésmód-váltással be fog jönni az önkormányzathoz, nyilván az épület előkertjében ill. az oldalkertben tudnak elhelyezni személygépkocsikat, kb. 10 darabot. OTÉK szerint igazolható lesz, hogy teljesíti a parkolómérleget.

### **Kacsó János**

Elmondta, hogy összességében ez egy klasszikusan olyan előterjesztés, amiről az előző előterjesztésnél beszélt, mely szerint van már egy kialakult állapot, egy stabilan működő helyi vállalkozás, ami a működésnek a fejlesztéséhez kér szabályozásiterv-módosítást. Ez gyakorlatilag egy építési hely módosítás, nagyon minimális kérés. Örömteli, hogy a beruházó támogatja azokat az erőfeszítéseket, hogy a természetbeni állapotokat a jogszabály szerinti állapot felé tereljék.

### **Komlósi Csaba**

*Szavazás eredménye: 4 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadta a bizottság.*

### **38/2023 (X.16) VUKKB döntés**

A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően a **Külsősor utca 12. szám alatti 9837/13 helyrajzi számú ingatlan rendezése és tervezett fejlesztése érdekében a vonatkozó beépítési tanulmányterv szerint.**

**Felelős:** Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész

**Határidő:** azonnal

## **6. napirend**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletének és annak mellékletét képező Déli Iparterület Szabályozási Tervének módosításáról a Marshall ablakgyár új nyílászáró gyártó üzemének elhelyezhetősége érdekében a Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlant és tömbjét érintően (VUKKB, KGY)**

*Előterjesztő: Komlósi Csaba képviselő*

*Előadó: Kacsó János főépítész*

*Meghívott: Osztafin Zsolt ügyvezető, Marshall Ablakgyár Kft.*

*S. Vasi Ildikó*

### **Kacsó János**

Köszöntötte a meghívott vendégeket. Összességében ezt az anyagot a bizottság látta és megadta az elvi állásfoglalását. Egy új ablakgyár konkrét beruházási szándékkal érkezett, konkrét elképzelésekkel, alaposan végig gondolt és gazdaságilag alátámasztott üzleti modellel, ami egyértelműen illeszkedik Eger város gazdasági stratégiájába. Az elvi állásfoglalást ennek megfelelően a bizottság támogatta, megadta.

### **S. Vasi Ildikó**

Elhangzott, hogy várhatóan januárban rendeletté is tud válni a jelenlegi anyag, amennyiben most ezt jóváhagyják.

### **Komlósi Csaba**

*Szavazás eredménye: 4 igen egyhangúlag, elfogadva.*

## **39/2023 (X.16) VUKKB döntés**

**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 Déli Iparterület városrész szabályozási tervének módosító javaslatának, államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátását, és közszemlére tételét véleményezés céljából a Marshall ablakgyár új nyílászáró gyártó üzemének elhelyezhetősége érdekében a Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlant és tömbjét érintően.**

**Felelős:** Dr. Bánhidly Péter jegyző

Kacsó János – Főépítész

**Határidő:** 2023. december 31.

## **7. napirend**

**Tájékoztató Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2023. I. féléves gazdálkodásáról (VGB, VPÜB, VKISZB, VUKKB, KGY)**

*Előterjesztő:* Mirkóczki Ádám polgármester

*Előadó:* Juhász Tamás gazdasági iroda vezetője

A gazdasági iroda vezetője jelen volt, de kiegészítést nem kívánt tenni a tájékoztatóhoz, illetve kérdést sem tettek fel a jelenlévők. A bizottság megköszönte a tájékoztatót.

## **3. napirend**

**Előterjesztés Eger Megyei Jogú Város településtervének államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátásáról ( VUKKB, KGY)**

*Előterjesztő:* Komlósi Csaba képviselő

*Előadó:* Kacsó János főépítész

*Meghívott:* Galli Károly, Pro Regio Nonprofit Kft.

Vojnits Csaba Ferenc településtervező, Urbanitás Kft.

### **Komlósi Csaba**

Köszöntötte a megjelent meghívott vendégeket. Elmondta, van egy nyomás a bizottságon is, hogy ezt a folyamatot ne pörgessék túl. Vannak jogi értelmezési viták, hogy meddig kellene elfogadnia ezt az anyagot a városnak. Vannak olyan, a város szerkezetét, működését nagyban befolyásoló nagyberuházások, amelyek a településterv lezárásáig nem kerülnek egyértelműen beépítésre a tervbe, pl. az intermodális csomópont kérdése. A lezárások a terv elfogadását követően várhatóak. Ezért is jelezték neki, hogy talán nem lenne szerencsés ezen ismeretek hiányában dönteni. Partnerségi egyeztetésről szól jelenleg az anyag.

### **Vojnits Csaba**

Volt két nyitott kérdés a felvezetőben. Idén december 31-ig kellene jóváhagyni az új települési tervet az eredeti jogszabály szerint, amely a vészhelyzet szerinti. A végdátum 2027. A vészhelyzet viszont deklaráltan novemberben lejár. Elmondta, azért sem érdemes sietni, mert vannak folyamatban nagyberuházások, amelyek jó lenne, ha bekerülnének a tervbe.

Itt nincs olyan, hogy kész, sosem lesz kész. Jönni fog másik három terv, mire az egyiknek a végére érnek. Szükség lesz egy önálló tervmódosításra is. Ha ez a településterv lelassul, akkor azok, akik érdekeltek, azok egy önálló tervmódosítást fognak kezdeményezni, hogy gyorsíthassák az önálló érdekeiket. A problémák kiválthatók, de másikat generálhatnak helyette.

### **Kacsó János**

A Főépítési csoportnak nagyon fontos, hogy a közgyűlés pontosan tudjon dönteni a témában. Több lakossági fórumot terveznek tartani, ahol további problémák, kérdések merülhetnek fel. Lehet lokálisan is, egy-egy problémára fókuszálva finomítani a tervet.



### **Hacsi Tamás**

Örömmel látta, hogy bekerült az anyagba a 3 vagy 2 szintű növények konkretizálása. Van-e arra együttműködés, lehetőség, hogy akkor ténylegesen megjelenhet-e a településképi rendeletben?

### **Vojnits Csaba**

Ez az előírás, pedig számukra is elfogadható volt, egy kormányrendelet alapján került ki a tervből. Már például azt se mondhatják meg, hogy milyen típusú növények legyenek. A településképi rendelet módosítása is felmerült. Bármikor lehet egy eseti módosítás, ezt semmi sem akadályozza meg. Viszont a jövőre nézve, ha a településtervezés elfogadásra kerül és közben az új törvény is elfogadásra kerül, akkor mindenképpen szükség lesz egy módosításra. Változás várható, lehet, hogy érdemes lenne megvárni taktikai okból a településtervezés elfogadását. Ez egy pénztárcakímélő várakozás lenne.

### **Punyi Imre**

A másfél hónapja kapott anyagból dolgozott, az újat három napja kapták meg. A kérdés az, hogy van-e változás a két anyag között? Hallottak a többszintű növényzetről, van-e esetleg más?

### **Vojnits Csaba**

Technikai jellegű módosítás van benne több is, építési övezetek jelölésrendszere változott, de formailag, külalakilag nem, illetve a módosítással érintett területekhez bekerült egy plusz, egy 18., egy lakóterület, amely ráépült a közterületre. Konceptcionálisan a HÉSZ-nek vannak szövegpontosítási változtatásai az anyagban.

### **Punyi Imre**

A településtervezők bizonyára figyelik az új településtervek készítésére irányuló közbeszerzési felhívásokat, így átfogó képük lehet arról, hogy országos szinten milyen aktivitás figyelhető meg a témában. 25 db megyei jogú város van, köztük Eger. Egeren kívül hányban folyhatnak hasonlóan előrehaladott tervezési munkák?

Az elkerülő/tehermentesítő út nyomvonalterve az utóbbi évek egyik legnagyobb lakossági érdeklődésére tart számot, mely majdnem helyi népszavazásban csúcsosodott ki. Nagyon nem mindegy, hogy az Önkormányzat milyen készülségű tervekkel rugaszkodik neki a partnerségi egyeztetésnek, a lakossági fórumoknak.

Sajtón keresztül főépítész úrtól megtudhatta minden egri, hogy az elkerülő/tehermentesítő út nyomvonalának végleges változatáról ez év harmadik negyedében hoznak döntést, és amennyiben megfelelő adatszolgáltatást kap az Önkormányzat, akkor tudja azt a későbbiekben átvezetni. Tekintve, hogy a negyedik negyedévébe léptünk, meg kell kérdezni, hogy van-e végleges nyomvonalterv? Ha nincs, kértek-e információt az ÉKM-től erre vonatkozóan?

A friss népszámlálási adatok elérhetőek. Be lettek-e építve a megalapozó munkarészekbe, ha nem, mikor fogják?

### **Vojnits Csaba**

Nincs semmiféle statisztikájuk. Ugyan ez egy közbeszerzésen elnyert tervezési feladat, de nem ők nyerték el, csak alvállalkozók. Volt korábbi kapcsolódásuk a településtervezés készített módosításokra. Eger azért lehet az elsők között, mert a legtöbb település

technikai és politikai okokból a választás utánra hagyja ezt a feladatot. Egy megyei jogú városnak, onnantól kezdve, hogy elfogadja a tervét, az idő nagyon szűk. Nem biztos, hogy ők teszik jól. Ezzel együtt Egernek nem nagyon volt választása.

Az elkerülő út kérdését több fórumon egyeztették. Valóban nincs végleges adatszolgáltatás. Az ÉKM-et megkeresték, kaptak egy egészen egyértelmű választ, vagyis, ameddig nincs végleges nyomvonal, addig a testületnek a saját hatáskörében kell az összes ódiúmat vállalnia a döntésének. Jelölik ezeket a nyomvonalakat, fenntartási sávot kaptak a szabályozási tervben, ami nem keletkeztet egyenlőre kisajátítási feltételezéseket. Mindenesetre felkerültek, amint meglesz a pontos helybiztosítás, akkor ez a lágyabb jelölés nagyon komoly szabályozássá fog alakulni.

A népszámlálási adatok inkább a fejlesztési tervhez köthetőek, nem a tervezői körhöz.

### **Punyi Imre**

Az IMCS II. ütem helyén magánberuházás készülődik. Van-e elképzelés a belső fórumokon már szór mentén szóba kerülő tram-train-szerű hasznosítására a városi vasútvonalnak, mely koncepció életképessége esetén lehet elengedni a kulcsfontosságú Vasút utcai területet?

I.10.3. A közlekedési szempontból figyelembe veendő védelmi és korlátozó adottságok, a magasabb szintű jogszabályok szerint c. fejezetben az Országos mellékutak felsorolásánál szerepel az (idézet): „25301 j. Vasútállomáshoz vezető út, a 25.sz. főút - Deák Ferenc út csomóponthoz csatlakozó, 2x1 sávós kedvezőtlen vonalvezetésű kapcsolat.”

Ez a csomópont a közelben tervezett élelmiszerüzlet 180 férőhelyes parkolójának forgalmával terhelődhet hamarosan, illetve az IMCS forgalmát is számításba kell venni, valamint PEPCO üzlet forgalma is várható pluszban. Felvetődött e már, hogy szükségessé válhat a csomópont áttervezése, nagyobb helyigényű körforgalom (turbó körforgalom) szabályozási igényével?

E helyütt kell megkérdeznie, hogy milyen útburkolati felújításokat tervez az önkormányzat a Vasút utcában és Állomás téren, tekintve a leendő élelmiszerüzlet miatt ezek átgondolandók, a településrendezési szerződéssel orvosolhatók?

### **Vojnits Csaba**

Amennyire ismerik az előkészítettségét ennek a projektnek, nincs abban a fázisban, amelynek szabályozási terv vonzata lenne. Nyilván tudnak tervezni megállókat, és amennyi információ rendelkezésükre állt, azt igyekeztek beépíteni a tervbe. Annyira tudtak ezzel foglalkozni, amilyen állapotban van az előkészítettség. Egyelőre ennél konkrétabb szabályozási elemeket nem tudtak felhasználni. A konkrét körforgalom nincs előtte a térkép, de ha kap egy helyrajzi számot, akkor megvizsgáltatja a településtervezővel, hogy azon a ponton kell-e egy körforgalmat elhelyezni. Az alátámasztó munkarészbe akkor tudják szerepeltetni, hogy miért igen vagy miért nem javasolja a tervező.

### **Komlói Csaba**

A Vasút utca tervezett felújításáról tud valamit főépítész úr? Mintha alpolgármester úr említette volna nemrég.



### **Kacsó János**

A Vasút utcában történő szabályozási termódosítással kapcsolatban döntési helyzete az önkormányzatnak nem volt. Az intermodális csomópontra most van egy szabályozási terv. Jelenleg más koncepció nem áll rendelkezésre.

Korábban is jelezték már, hogy amennyiben bejön egy új irány az intermodális csomópontra, ha van egy megfelelő megalapozott tanulmány, ami megalapozója lehet egy szabályozási tervnek, akkor minden további nélkül lehet módosítani a településtervet.

### **Korsós Lajosné**

Elmondta, hogy van egy, a Vasútállomás előtti terület felújítására vonatkozó szándék. A MÁV kezelésében van a terület, éppen ezért várják a hozzájárulást, hogy a tér burkolatának a felújítása megkezdődhessen, hiszen az olyan állapotban van, hogy a helyi és helyközi buszok már nem tudnak azokban a fordulóknak közlekedni.

### **Punyi Imre**

A zártkerti ingatlanokban a lakófunkciót jogszabály tiltja, mégis sokan életvitelszerűen élnek ezeken a helyeken. A beépíthetőség 3-ról 5 százalékosra növelése inkább bátorításként értékelhető. Erre vonatkozóan mi az önkormányzat álláspontja a témában?

Az újonnan leszabályozott nyugati külterületek esetén hogyan kell érteni ezt a kitételt: *„Mk1 jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében a meglévő lakó rendeltetésű épületek, épületrészek megtarthatók, de új lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett”?*

Az 1.9.2. A tervezett módosítások és koncepcionális változások közmű szempontú elemzése és javaslatai c. fejezetben ez olvasható: *„A beépítésre nem szánt kiskertes területeknél a tapasztalatok szerint a telektulajdonosok részéről általánosan jelentkező igény, a közüzemű ellátás kiépítésének kérése, akár annak a költségvállalásával. Ezt azonban nagyon meg kell fontolni, mert a közmű-infrastruktúra, elsődlegesen a közüzemű ivóvíz ellátás kiépítése a beépítésre nem szánt területen az állandó tartózkodás lehetőségét biztosítja, s ezzel megállíthatatlan folyamatot indíthat el, az önkormányzat településfejlesztési szándékaitól ellentétes irányban. Ezzel a spontán kialakuló állapottal majd mégis feladatokat, kötelemeket ró az önkormányzatra.”* A közműterképet böngészve látható, hogy egyes Mk területek esetében már részleges közművesítés is kiépült: Losonczy völgy: villamos áram, földgáz, szennyíz; Homok utca folytatása (Új Homok utca): villamos áram, vezetékes ivóvíz, földgáz, szennyíz nincs. Az általános zártkerti lakhatásnál jóval előrehaladottabb az urbanizáció ezeken a helyeken. Ezekkel mit kíván kezdeni az önkormányzat?

### **Vojnits Csaba**

Elmondta, semmilyen összefüggést nem lát a 3-ról 5 %-ra való emelés és a lakóknak az ösztönzése között, pont azért, mert eddig is tilos volt a túlzott beépítés és ezután is az lesz. Nem azon múlik, hogy az OTÉK szerinti volt a 3%. Nem tartja teljesen ördögtől valóknak, hogy ezeket a kis kerteket nagyobb beépítettséggel engedélyezik. Itt igazából továbbra is arról van szó, hogy kisebb gazdasági épületek építését engedélyezik. Azt, hogy valaki másra használja, túlépíti, azt nem tudja a HÉSZ kezelni.



Azt, hogy ezt hogy lehet betartatni, az nem egy egyszerű kérdéskör. A megoldást ő sem tudja. A használatból eredő károsodást elkerülni, az új lakórendeltetést akár rendeltetés-módosítás, akár új épület építése esetén, akinek 50 éves szerzett joga van egy lakóépületre, azt nem szeretnék felülírni. Ez egyfajta óvatossággként szerepel benne, ha az önkormányzat nem ért vele egyet, akkor természetesen partnerek egy szigorúbb megfogalmazás alkalmazásában. Gátat annak kell megfogalmazni, aki kezdeményez. Gyakorlatilag szabálytalanul használják lakáscélra az adott ingatlanokat. A közüzemi dolgokhoz nem tud hozzászólni.

### **Punyi Imre**

A P+R parkolók fejlesztése kapcsán kérdezte, hogy a Nagylapos városrészi kereskedelmi területek közelében kijelölt P+R parkolót nem találja tervlapon, hol kellene keresni? Tihamér városrészben (Kertész-Maklári-Ostoros utcák közelében) nincs P+R és vasútmegálló kijelölve, holott az egy évvel ezelőtt bizottság előtt lévő szabálytalan építkezés ügyének kapcsán már felmerült logikus lehetőségként. Ennek mi az oka?  
*Később jelezte, hogy megtalálta az anyagban a kérdéses fejlesztést.*

### **Vojnits Csaba**

A vasúti átjáró közelében a vasútnak a túloldalán van egy önkormányzati tulajdonú ingatlan. Jelezte, ellenőrzi, hogy szinkronban legyen a leírás és a térkép. Az egy évvel ezelőtti üléssel kapcsolatban főépítész úr segítségét kérte a válaszadásban.

### **Kacsó János**

Az egy évvel ezelőtti egyeztetést megelőzte egy MÁV kollégával lefolytatott szakmai konzultáció, aki közszámokat mondott azzal kapcsolatban, hogy nagyjából mekkora egy vasúti állomás, de mivel a tram train-nel kapcsolatban semmilyen megalapozó tanulmány nem áll rendelkezésre, ami alapján egy vasútállomás kiépítésére fel tudnák használni, ezért nem került bele az anyagba. Csak meg tudják erősíteni, amit korábban mondtak. Ettől eltérően a közgyűlés dönthet, de semmilyen olyan tanulmány nincsen a városi vasúttal kapcsolatban, amit át tudnának emelni a szabályozási tervbe.

### **Punyi Imre**

Kicsit más, de annak a tervezésnek van valami fejleménye? Az illegális építésnek a legalizálására?

Elhangzott, hogy ne térjenek el a tárgytól, így írásban kért a fenti témában tájékoztatást.

### **Punyi Imre**

Következő kérdés: a vízgazdálkodási modell mikor kerül be a településtervbe? Eseti vagy jelentős módosítással érintett területek bemutatása a tervben 16 részterület közül, a 9., 12., 15., 16. jelűek kivételével, vagyis 12 esetben a 24/2022-es (IX.30.) önkormányzati rendelet értelmében miért nem indult el a településrendezési szerződés kötésére irányuló eljárás?

Az I.9. Közművesítés fejezetben megemlítésre kerültek a záportározók. Hol van ezeknek a helye kijelölve a tervekben?

A Távhő kapcsán szót kell ejteni a biomassza erőmű és/vagy geotermikus telep létesítésének előrehaladott koncepciójáról, melyről nem olvashattak az anyagban. Ennek mi az oka?

HÉSZ rendelettervezetben nem szerepel a Köu-1 övezet, amibe tartozik az elkerülőút jelenlegi övezeti besorolása, se a Köu-2 övezet. Miért?

### **Kacsó János**

A vízgazdálkodási modellel kapcsolatban: a most elfogadott TVP elkülönít összeget az integrált települési vízgazdálkodási modellre. Véleménye szerint ennek a folyamatát elő is készítették. Ugyanúgy közbeszereztetni kell. Amint meglesz a tervező kiválasztása, megindul a tervezés. A tervezés után a kiválasztott modell dolga jelölni azokat a víztározókat vagy záportározókat, amiket képviselő úr esetleg most hiányol a szabályozási tervlapokról.

A távhő biomasszával kapcsolatban az elfogadott TVP-ben van egy olyan pénzügyi rész, ami most a megújuló energiaforrások támogatását célozza meg. Sajnos, ha konkrét, 100%-osan tiszta beruházást indítanak el, a korábban előirányzott jogszabályok megváltozásával ezek hitellel terhelt támogatások lennének. Az önkormányzat azt a helyes döntést hozta meg, hogy a meglévő ingatlanállomány energetikai korszerűsítésére fogja fordítani ezeket az összegeket, mert azok nem lesznek hitellel terhelve. Ezzel kapcsolatban a bizottság szeptemberben hozott döntést.

A különböző részterületekre vonatkozó szabályozási terv módosításával járó településrendezési szerződések miért nem kerültek megkötésre? Erre nem tud most válaszolni, de írásban választ fog kapni a kérdező.

### **Janikné Szabó Annamária**

Hozzátette az elhangzottakhoz, hogy ezek a módosítások az előzetes irányelvek alapján érkeztek be. Településrendezési szerződést alapvetően arra szoktak kötni, hogy egy szabályozási terv módosításának a tervezési költségét finanszírozzák. Ebben az esetben ilyet nem láttak.

### **Vojnits Csaba**

Az említett 18 módosítási elemből (nem 16) nagyságrendileg 6 van olyan, amelynél egyáltalán nem technikai jellegű módosításról, hanem valami érdemi jellegű módosításról van szó. Ezek jelentős részét nem külsős kezdeményező kezdeményezte, hanem maga az önkormányzat vett észre bizonyos anomáliákat a szabályozási tervnek. Akár egy bizottsági, vagy közgyűlési döntésre van szükség, majd utána azokkal az igénylőkkel meg fog valószínűleg köttetni a tanulmányterv alapján a szerződés.

A lelegején kifejejtette: a településrendezési szerződéshez kötődik, hogy még a tartalom is fix. A mellékletét képezi a tanulmány, gyakorlatilag a tanulmányterv kötődik hozzá és az abban lévő paraméter és megállapodás lesz a tartalma alapvetően. Gyakorlatilag a 18 módosítási elemből, ami nem technikai jellegű, hanem érdemi jellegű, azok jó eséllyel nem külsős igényként merültek fel.

### **Punyi Imre**

Elmondta, hogy vannak észrevételei, amiket most nem fog megosztani, mert ábranyagok is vannak, amit most technikailag nem fognak tudni megoldani. E-mailben el fogja majd küldeni minden érdekeltnek, és majd úgy kommunikálnak róla.



### **Vojnits Csaba**

Hozzátette a jegyzőkönyv kedvéért, hogy minden jellegű együttműködésre nyitottak, mint eddig is; minden nemű javaslatnak szívesen állnak elébe.

### **Keresztes Zoltán**

Van egy elég szép zöldövezeti rész, ami a tanulmánytervbe be lett vonva. Egy 100 méteres szakasról, a 01030 hrsz.-ú területről van szó. Megmutatta a térképen. A Töviskes téri 10 emeletesekkel szembeni részről van szó. A biciklis pálya miért nem került ide?

### **Vojnits Csaba**

Egy sport rekreációs területnek a kialakítása volt ide tervezve, egy korábbi koncepció, nem minden részletét ismerjük. Ha ezek a célok, továbbra is fennállnak, akkor azt egy települési tanulmánytervvel alá kell támasztani. Nem biztos, hogy az lesz a jövőbeli terv. Ha kaphatnak egy rajzot a területről, akkor megvizsgálják a lehetőségeket.

### **Punyi Imre**

Sok kérdése van még. Az látszik a demográfiai adatokból, hogy iszonyatos iramban öregszik el a város és hagyják el a fiatalok, és ezzel valamit kezdeni kell. Reméli, hogy a közgyűlésen beszélni fognak erről a képviselők is. Vannak neki is zöldfelületekre vonatkozó javaslatai, amiket meg fog küldeni e-mailen. Vitatkozhatnak rajta ill. majd meglátják, hogy kinek mi lesz a hozzászólni valója.

A HÉSZ-ben is vannak hibák, logikai tévedések véleménye szerint, amelyek korrigálhatók. Azt remélte, hogy az IMCS sorsát nagy mértékben meghatározza a mai bizottsági ülés. A Fajcsák Dénessel majd mindjárt egymásnak feszülnek és meglátják a végeredményt.

### **Komlósi Csaba**

Megköszönte a hozzászólásokat. Elmondta, arról kell dönteniük, hogy közgyűlés elé mehet-e az anyag?

*Szavazás eredménye: 4 igen, egyhangú, elfogadva.*

### **40/2023 (X.16) VUKKB döntés**

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

#### **Határozati javaslat:**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elrendeli Eger Megyei Jogú Város Településtervének államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátását és 30 napos közszemlére tételét.

**Felelős:** Dr. Bánhidly Péter – Jegyző  
Kacsó János – Főépítész

**Határidő:** 2023. november 10.

#### **4. napirend**

**Előterjesztés elvi állásfoglalás kéréséről a hatályos településrendezési eszközök módosításához az Eger, Vasút utca 6780/12 helyrajzi számú ingatlanon tervezett kereskedelmi épület megvalósítása kapcsán (VUKKB)**

*Előterjesztő: Kacsó János főépítész*

#### **Komlósi Csaba**

Az előző bizottsági ülésen már szerepelt a téma. Akkor összerosódott az Intermodális csomópont II. ütemének ügyével ez a téma, így az információk hiánya miatt, ha jól értette, többen tartózkodtak a szavazáskor. A kapcsolódó levelezésben sok kérdés tisztázódott. Ezért kérték, hogy változatlan formában jöjjön vissza ez az anyag. Tisztázó kérdések és az egyéb információcsere kapcsán, valószínűleg egyértelműen lehetne szavazni a témában. Köszöntötte a megjelent vendéget, csak Fajcsák Dénes van jelen – Kőszeghy Ábel, Kerekes Ferenc nem jöttek el.

#### **Kacsó János**

A tervet a Helyi Műszaki Tervtanács kétszer látta. Tettek javaslatokat az épülettel kapcsolatosan a szabályozási terv tartalmára, mélységére. Emellett látta az Országos Tervtanács is egyszer, illetve a bizottság is szeptemberben. Az a kérés, hogy a bizottság adjon iránymutatást azzal kapcsolatban, hogy mi a szándéka a területtel. Volt egy alapos, összefoglaló e-mail váltás a bizottság tagjaival az ülés után. Az egyik fontos sarkalatos dolog, hogy van egy hatályos szabályozási terv, ami az Intermodális csomópont megvalósítására vonatkozik. Nem egy komplexen kezelt forgalmi csomópontról van most már szó, hanem használni fogják továbbra is a Barkóczy utcai buszpályaudvart. Mérnökök, hozzáértő szakemberek vizsgálták meg, ennek megfelelően létrehoztak egy műszaki tervdokumentációt egy engedélyest és a kivitelit. Ennek megfelelően kellett le módosítani a szabályozási tervet.

A Borkombinát felső két harmadára nem tart igényt az állami intermodális csomópont. Így módosították le a szabályozási tervet. Mivel a folyamat közepén voltak, ezért úgy döntöttek az állami főépítész úrnak a beleegyezésével, hogy akkor viszont ne kössék a tervet béklyóba, ne akadályozzák, hanem ezt vegyes területfejlesztési igényű övezetbe sorolták be. Ennek megfelelően jött be a terv. Tehát nem képezi ez a telek az intermodális csomópontnak a részét, a terv ennek megfelel. Azt viszont jogosnak tartja, amit Punyi Imre mondott a szeptemberi közgyűlés végén, hogy abban is fontos volna a bizottságnak döntenie, hogy vegyes funkciót vagy kereskedelmi funkciót támogat. A határozati javaslatukban már kereskedelmi funkció volt jelezve, holott valóban a kezdeti egyeztetések során vegyes funkciót határoztak meg. Az is nagyon sokat segítene mind a tervezőnek, mind a beruházónak hogy a bizottság kiáll a kereskedelmi funkció mellett, nem látja akadályát a dolognak. A beruházó kezébe is adtak döntési lehetőséget, hiszen az övezetre is ez van ráírva, hogy fejlesztési igényű terület. Mivel nem önkormányzati, a fejlesztő egy beruházó, és ha a beruházó úgy ítéli meg, hogy ez egy kereskedelmi funkció legyen, nem látja akadályát.

#### **Komlósi Csaba**

Nyilván a terület rendbetétele is fontos kérdés, mivel nem egy szépen mutató területről van szó. Ugyanakkor ennek fényében az intermodális csomópont kérdése újra felmerül.



Mert az a bizonyos első ütem valószínűleg nem fogja megoldani a problémákat. Kérdések vannak-e?

### **Hacsi Tamás**

A múltkori ülésen is egyik fő kérdés volt a közlekedési kapcsolatoknak a kérdése. Kérdés, hogy az intermodális csomópont tervezésekor az ottani közlekedéstervező, ezt a területet, mint élelmiszerüzlet figyelembe vette-e és a közlekedési kapcsolatokat, utak szélességet úgy alakították-e ki? Ha nem, akkor ez kinek a feladata lesz, ha az intermodális csomópont ide kerül, átszabni vagy egy bővítés kialakítását megtervezni? Az intermodális csomópont tervezését kell újra gondolni vagy a beruházónak az ahhoz kapcsolódó tervezésnek kell egy olyan kiviteli dokumentációval előrukkolni, hogy ezt a felturbósított forgalmat ki tudja szolgálni. Jelen pillanatban a kettő annyira le fogja terhelni a területet, hogy nem látják, hogyan fog elférni. Ez továbbra is kérdés, amire választ szeretnének kapni.

### **Keresztes Zoltán**

A beruházóval sikerült-e megbeszélni a Raktár utcának a sorsát? Az előző bizottsági ülésen is felmerült, hogy nem látta azt a lehetőséget, hogy a Raktár utcán távozna a jelentősebb forgalom. Jelenlegi állapotában nem képes erre az utca. A végén csomópontot kell létesíteni a jelenlegi kereszteződéshez.

### **Fajcsák Dénes**

Úgy érzi, hogy vannak kompetenciák. Főépítész úr szépen összefoglalta kronológiában, hogy mi történt.

A jelenlegi tulajdonosnak a tulajdonosi jogaival joga van élni, kvázi beépítheti ezt a területet. Utána az intermodális csomópont tervezésének a végéről volt egy rendezési terv felülvizsgálat, amit még állami főépítészként a várossal megegyeztek, hogy fejlesztési igény mentén kellene a területnek a hasznosítását szabadon hagyni. Amikor az irodájukat megkereste a beruházó, akkor a város felé nyitott először. Azt mondta, hogy itt ez egy olyan telek, amelyet ő egyedül nem határozhat meg, hogy hogyan lehet hasznosítani. a vasútállomásnak a lehetőségei sokkal magasabb szintre emelik ennek a fejlesztési koncepcióját. Még március végén kereste meg főépítész urat, akkor írta neki az első levelet. Kérte, hogy a város határozza meg a beépítési programot, amit el fognak fogadtatni az építetővel. Akkor az a válasz érkezett a Főépítész csoporttól, hogy vegyes funkciót határoz meg. 22 db lakás és kereskedelmi funkcióról volt szó. Az Országos Tervtanácsig kellett vinni a tervet a lakások miatt. Magát a beruházást támogatta, de kérdésként megosztotta a tervtanácsot, hogy kell-e kereskedelmi funkcióba 22 db lakást berakni? Mert feltehetően ez olyan többlet-terhelést fog róni erre a területre, ami nem indokolt. Akkor felmerült, hogy el tudják-e fogadni, hogy levegyék a lakásokat? A válasz szerint ő is elhagyhatónak ítélte meg a lakásokat. Ezért utána a kereskedelmi funkciót támogatták. Visszaszállt a Városi Tervtanácsra az épületnek a véleményezési jogköre. behozták erre a Tervtanácsra, kaptak véleményeket, amelyeket úgy gondoltak, hogy meg kell fontolni, vizsgálni. Módosítottak rajta, amelyekkel nem értettek egyet, mert olyan műszaki változásokat ítéltek meg, ami nem javít az épületen. Kb. ez volt a folyamat, ennek a folyamatnak a végén kellett volna a jelen bizottságnak segítséget adni ahhoz, hogy összevont eljárásban az engedélyezési folyamatát - ugyanis a tervezési programot a várossal már leegyeztettük - szerinte nem a jelen bizottság dolga, hogy minden egyes

pontnál irányítson. A főépítésznek vagy a testületnek rendben. Mivel itt 6 hónapja dolgoznak ezen a projekten, értelemszerűen szeretnének összevont eljárásban engedélyeztetni. Pont ilyen beruházásokra találták ki ezt a módszert. Párhuzamosan zajlanak az engedélyezések. Elmondta, hogy Heves megyében nem volt még ilyen eljárás, ez lesz az első. Éppen ezért viszont az épületet, mivel engedélyezési terv szinten kell az eljárást elindítani, az összes szakági tervező bevonásával lett tervezve, azt lehet mondani, hogy ez az épület, ami önök elé került, minden hatályos jogszabálynak megfelel.

Az intermodális csomópontnak a jelenléte egy eléggé összetett probléma. Az illetékes helyettes államtitkár úrral vette fel a kapcsolatot, sajnos elég lassan vették fel a ritmust. Náluk volt egy elég komoly garnitúraváltás, azok, akik még az elején egyeztettek az önkormányzattal, azok később már nem dolgoztak ott. Az ingatlanok a forgalmát a Szeszfőzde utca irányába kívánták kiengedni. Ehhez az előző Főépítészeti csoport ill. az előző városvezetés adta meg az adatokat. Ezzel nem értettünk egyet. Felvállalták a projekt érdekében, azért hogy működjön, hogy javaslatokat tettek a helyettes államtitkárságnak, ugyanis a múltkorai Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság ülésén Kovács Csatlós Tamás képviselő úr jelezte, a környéken lakók védelmében, hogy ne abba az irányba történjen a forgalom kivezetése. Ezzel egyetértenek, a helyettes államtitkárság csak egy nagyon vékony szervízutat tervezett 4,5 méter szélességben. A Deák Ferenc utca felé nem engedik a kapcsolatot. A Vasút utca felé valamikor meg fog valósulni az intermodális csomópont, de ez időleges. Amíg az intermodális csomópont meg nem valósul, addig lehet, de utána másik irányba kell kivezetni a forgalmat. A Szeszfőzde utca biztos, hogy nem bevethető. Mindenképpen a vasútállomás felé fog kiépülni az út. Olyan szinten körbe van bástyázva ez a telek, hogy másképpen nem megoldható, de úgy gondolom, hogy műszakilag elfogadható megoldás. Valószínűleg el kell bontani azokat az épületeket, amelyek a vasút és a bicikliút között van.

Tettek alternatívát arra, hogy az épület jól működjön. Nem céljuk az, hogy létrehozzanak egy rossz épületet, ami terheli a környezetet. Úgy gondolja, hogy az intermodális csomópont elég nagy terhelést fog okozni az északi részen lakóknak, ez az épület egy zajsűrűként fog működni. Biztos nem fog az építettő fás, bokros területet kialakítani. Erre hamarabb kellett volna javaslatot tenni.

### **Hacsi Tamás**

Jól gondolom-e a választ, hogy az élelmiszerüzletnek a gépjármű kapcsolata így is, úgy is a Vasút utcán keresztül történik? Amíg nincs meg az intermodális csomópont azért, ha meg megépült, akkor szintén azért? Így értette a választ. Ha nem, pontosítást kér.

### **Punyi Imre**

Elhangzott, hogy mindenféle közlekedésfejlesztési terv készült, ami előttük van az az egy hónappal ezelőtti. A kérdés, hol fog tudni kiközlekedni 180 db autó (teltház esetén), abban az esetben, amíg nincs intermodális csomópont, ill mi van akkor, ha már van intermodális csomópont? Úgy kellene felkészülniük, hogy ezekkel az információkkal fel legyenek vértézve. Kérdése volt, hogy miért nincsenek friss tervek?



## **Fajcsák Dénes**

Amíg nincs intermodális csomópont, addig a Vasút utcát használják, ha meg van intermodális csomópont, akkor a rendezési tervben szerepel egy szervíz út, annak a szélesítésével a vasútállamos irányába történik a leürítés. Az intermodális csomóponttal „L” alakban a Hadnagy út irányába fog a beépítés megvalósulni. A Vasút utca részen csak busz, gyalogos és kerékpár forgalom lesz, oda autó nem mehet be. A terveken nem volt mit frissíteni, mert az intermodális csomópont megvalósulásáig kell gondolkodni, mivel azt fogják előirányozni. Le van egyeztetve az útügyi hatósággal, minden előírásnak megfelel, és amibe egyébként nyitott a helyettes államtitkárság, hogy addig, amíg elindul az intermodális csomópont 5-6-7 év múlva, addig módosítani kell az intermodális csomópont engedélyezési terveit, arról folyik az egyeztetés. Múlthét péntekre kaptak időpontot, de nem volt megfelelő főépítész úrnak. Beszél az államtitkársággal, támogatták. Az önkormányzat nem tudott állást foglalni, ezért nem hozhatta ide be a terveket. Olyan dolgot ne várjon el a Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság, amire még van 5 évük. Most azon dolgoznak, a beruházó vállalja a költségét, meg fogja oldani, mert tudja jól, hogy mit vállal magára. Most az a terv összeállt, ami engedélyezhető, és az intermodális csomópont megvalósulásáig működőképes, ami alapján a rendezési terv módosítható.

## **Komlói Csaba**

Felolvasta a határozati javaslatot az előterjesztésből.

Majd elmondta: ezen a szinten maradjanak, egy támogatásról van szó, nem egy elvi hozzájárulásról. Ezt főépítész úr felé is fontos tisztázni, hogy miknek kell lenni egy településrendezési szerződésben, amihez egy elvi hozzájárulás megadható.

## **Punyi Imre**

Azt kifogásolja, hogy csak egy darab közlekedésre vonatkozó – intermodális csomópontot mutató – ábra van a tanulmánytervben, csak a bejövő gépjárműforgalmat mutatja, a kimenő forgalmat nem látni. de ha van ilyen, akkor örül és reméli, hogy eléjük kerülhet majd idővel az anyag. Többlet információ hangzott itt el. Remélte, hogy a Településterv kapcsán a képviselőkkel tudnak erről is beszélni: van-e fogadókészség arra, hogy az intermodális csomópont projektet átgondolják? Remélhetőleg a közgyűlés előtt lehet erről érdemben beszélgetni. A város is ennek a történetnek úgy rugaszkodott neki, - nyomai a HÉSZ-ben még megvannak –, hogy itt a buszpályaudvarnak lesz a helye. Aztán kiderült, hogy nincs meg rá az állami forrás. A tulajdonos pedig a telkével valamit kezdeni szeretne, és most ott tartanak, hogy az összevont intermodális csomópontot el kell engedni. Lesz ott egy beruházás (élelmiszerüzlet), egy decentrum, meg lesz egy fél buszpályaudvar a Barkóczy utcával párhuzamosan. Ez a felállás nem lesz népszerű a városban, nem véletlenül volt politikailag úgy kommunikálva, hogy egy későbbi ütemben a buszpályaudvar megvalósulhat. Ennek látjuk most a végét. Helyette kell valamiéletképeset felállítani, és ha ezt meg tudjuk csinálni, akkor nem kell a Vasút utcában intermodális csomópont, hanem egy nagy terület, amin bármi lehet. Akkor máshol lehetne csinálni egy új intermodális csomópontot a tram-trainre optimalizálva. Ha a szavazás abba az irányba megy el, akkor erősítse meg a közgyűlés, már csak azért is, mert ez az intermodális csomópont rendezési terve egy polgármesteri határozattal született, ami nem lett szentesítve a képviselők által. A bizottság a közgyűlés átruházott jogából kifolyólag viszi el a balhét a belvárosból kimozdíthatatlan buszpályaudvar miatt.

Vannak jogi kérdések. Jegyző úrhoz fordul, hogy egy olyan határozati javaslatot fogalmazzon meg, ami a képviselő testület megerősítését kéri, nehogy utólag derüljön ki, hogy nincsen elegendő támogatottság a képviselő testület részéről.

### **Komlósi Csaba**

Lekerült az intermodális csomópont 2. ütem, nem kapcsolná ilyen szorosan össze ezt a két kérdéskört.

### **Punyi Imre**

Az önkormányzat támogatását kéri a beruházó. Mért nem lehet azt mondani, hogy maga a közgyűlés vegye a vállára ennek a döntésnek a felelősségét és következményeit?

### **Fajcsák Dénes**

Egy probléma van, hogy a kettő nem függ össze. Ez a beruházás nem lehetetleníti el az intermodális csomópontot. Akkor is működik ez a beruházás, ha lesz, vagy ha nem lesz intermodális csomópont. Ő nem mondhatja ki, nem is szeretné kimondani, hogy örülne, hogy ha nem lenne intermodális csomópont. Állami főépítészként elmondta a véleményét és az aggályait is korábban. Innentől kezdve nem érti, hogy miről szól a vita.

### **Punyi Imre**

Örülne, ha abban konszenzus lenne, hogy belássák; az intermodális csomópont nem ugyanaz, ha van benne élelmiszerüzlet vagy ha nincs. Az egyik egy decentrum intermodális csomópont, a másik meg a központi buszpályaudvart magába foglaló intermodális csomópont. Erről is kellene döntenie. Nem ugyanaz a műszaki tartalom. Északról busszal érkeve nem mindegy, hogy húsz métert kell sétálni, mert buszt kell váltani, vagy helyi járással át kell menni a Barkóczy utcából az intermodális csomópont decentrumba a délre tartó buszokhoz. Ez így visszalépés lesz forgalomszervezésben.

### **Komlósi Csaba**

Nincs kétféle intermodális csomópont. Csak egy van. Csak decentrum van.

### **Punyi Imre**

A HÉSZ-ben és a fejekben is kétféle intermodális csomópont van, a szabályozási terv is mindkettőnek a lehetőségét megadja.

### **Keresztes Zoltán**

Visszatérve a tervekre, a Vasút utca lesz a teljes kiszolgálója a forgalomnak. Szeretné, ha elhangozna, hogy ez az utca elegendő ezeknek a feladatoknak a kiszolgálására. Szerinte nem az. Parkolók is kellenek, 180 autónál érdekes lenne a történet. Erre szeretne megnyugtató választ kapni.

### **Fajcsák Dénes**

Vasút utca jelenleg két sávossal, minden szabálynak megfelelő. Egyébként átküldték az engedélyes úttervet google drive-on. Elvileg a Vasút utca ezt a forgalmat le tudja kezelni. Ez nem jelenti azt, hogy itt egyszerre 180 autó lesz jelen.

### **Keresztes Zoltán**



A parkolók: meg akarják szüntetni? Mi lesz azokkal a parkolókkal, amik ott vannak?

**Kacsó János**

Pont ezek azok a kérdések, amikre választ kell találni. Kétszer egy sávban. Nem a mi kompetenciánk. Nagyon fontos a forgalomterv. Van egy bútorbolt, nem tudjuk, hogy az, hogyan fog később működni. Szerinte a bizottság abban tud most segíteni, hogy ha azt a kérdést zárja le, hogy a szélesebb telekrészt beépítésre szánják-e. Ezt a döntést most meg lehet hozni.

A feltett kérdésre nem tud választ adni.

**Keresztes Zoltán**

Érdemes volna ezen elgondolkodni, nem tudja, kinek a gondja ezekre a kérdésekre válaszolni. A Vasút utcai ott lakók is ott parkolnak. Jó volna ezen elgondolkodni, hogy pl. a mélygarázsba bérletet ajánl fel az önkormányzat az ott lakóknak. Ingyenes parkolót is kellene biztosítani, azoknak, akik vasúttal akarnak tovább menni.

**Komlósi Csaba**

Erre való a településrendezési szerződés.

**Punyi Imre**

A jegyző úrtól egy olyan határozati javaslatot kér, hogy a közgyűlés erősítse meg a végleges döntést.

**Dr. Bánhidy Péter**

Mondhatja a bizottság, hogy nem kívánja felvállalni ennek a döntésnek az ódiumát, hanem a közgyűlés elé terjesszék az ügyet.

**Fajcsák Dénes**

A Vasút utca működőképes utca. A tervet a csatlakozásig kell kitalálni. Az úttervezők megvizsgálták, amíg az intermodális csomópont nem kerül megvalósításra, addig működik, utána pedig okafogyottá válik a dolog a peronok miatt.

**Keresztes Zoltán**

A beruházónak figyelembe kellene vennie ezeket a dolgokat, mert szerintem ez az út nem fogja tudni kiszolgálni a forgalmat. Nem biztos, hogy a jelenlegi útszélesség a párhuzamos parkolást el tudja látni.

**Komlósi Csaba**

A közgyűlés elé is akkor érdemes vinni, ha rendelkezésre állnak a kiegészített tanulmánytervek. Szerinte most erről a határozati javaslatról tud a bizottság dönteni, nem kellene feljebb tolni a közgyűlés felé.

**Fajcsák Dénes**

Van egy ügyi engedélyező hatóság, aki ezeket vizsgálja. Ha megkapják az engedélyt, akkor egy kormányhivatali szerv ezt vizsgálni fogja.

**Komlósi Csaba**

Innentől nem lesz hiteles a jegyzőkönyv, párbeszéd nem folytatható.

### **Fajcsák Dénes**

Elnézést kért. Elmondta, hogy május óta várják a telepítési tanulmányterv kötelező tartalmi követelményeiről szóló feljegyzést, amit nem kaptak meg a mai napig a főépítész úrtól.

### **Komlói Csaba**

Kérte a javaslatot a módosításra.

### **Punyi Imre**

Van egy döntési javaslat, le van írva. Még nyilván a tervezőnek, beruházónak teljesítenie kell dolgokat. Azt szeretné kérni, hogy a közgyűlés mondja rá az áment. Akkor mindenki megnyugodhat. Akkor megvan a teljes mértékű politikai meghatalmazás is. Ez nem azt jelenti, hogy tartózkodnak.

### **Komlói Csaba**

Szövegszerűen?

### **Dr Bánhidy Péter**

A 2. sz. határozati javaslatához kell egy kiegészítés.

„A bizottság az Eger Vasút utca 6780/18 hrsz.-ú ingatlanon tervezett kereskedelmi épület beruházási szándékhoz kapcsolódó elvi hozzájárulását kéri Eger megyei jogú város közgyűlésének döntésében.”

### **Hacsi Tamás**

Most a 2. döntési javaslatban beruházói szándékot támogatnák és nem elvi hozzájárulást adnának. Az elvi hozzájáruláshoz kérik be az itt felsorolt dolgokat. A 2. döntési javaslatot elfogadhatják.

Szavazzunk a Punyi Imre módosítóját, miszerint bekerülne a közgyűlés a döntési fórumba. Azt támogatja a bizottság.

Szavazás: 1 igen, 1 tartózkodás, 2 nem. *Módosított nincs elfogadva.*

*Szavazás az eredeti előterjesztésben szereplő 2. határozatról: 3 igen, 1 tartózkodással elfogadva.*

### **Keresztes Zoltán**

Kérte, a településrendezési tervbe belekerüljön a Vasút utca parkolási rendje, hogy azzal valamit kezdjen a beruházó a párhuzamos parkolással.

### **Bizottsági döntési javaslatok:**

1. A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **nem adja elvi hozzájárulását a hatályos településrendezési eszközök módosításához az Eger, Vasút utca 6780/12 helyrajzi számú ingatlanon** kereskedelmi épület létesítésére vonatkozó telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján.

**Felelős:** Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész  
**Határidő:** azonnal

2. A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemhez benyújtott vázlatrak alapján **támogatja az Eger, Vasút utca 6780/12 helyrajzi számú ingatlanon kereskedelmi épület megvalósítását célzó beruházói szándékot.**

**A szabályozási terv módosítására vonatkozó elvi állásfoglalás meghozatalához szükségesnek tartja a felmerült kérdésekre válaszokat adó, az országos jogszabályoknak megfeleltetett telepítési és beépítési tanulmányterv készítését, mely a fejlesztéshez szükségessé váló beruházói feladatokra vonatkozó településrendezési szerződés alapját képezheti. A Bizottság kéri a kiegészített tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezetének előterjesztését.**

**Felelős:** Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész  
**Határidő:** azonnal


#### 41/2023 (X.16) VUKKB döntés


2. A Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemhez benyújtott vázlatrak alapján **támogatja az Eger, Vasút utca 6780/12 helyrajzi számú ingatlanon kereskedelmi épület megvalósítását célzó beruházói szándékot.**

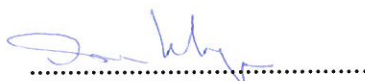
**A szabályozási terv módosítására vonatkozó elvi állásfoglalás meghozatalához szükségesnek tartja a felmerült kérdésekre válaszokat adó, az országos jogszabályoknak megfeleltetett telepítési és beépítési tanulmányterv készítését, mely a fejlesztéshez szükségessé váló beruházói feladatokra vonatkozó településrendezési szerződés alapját képezheti. A Bizottság kéri a kiegészített tanulmányterv és a településrendezési szerződés tervezetének előterjesztését.**

**Felelős:** Dr. Bánhidy Péter jegyző  
Kacsó János – Főépítész  
**Határidő:** azonnal

k.m.f.

  
.....  
Komlós Csaba  
elnök

  
.....  
Punyi Imre  
hitelesítő tag

  
.....  
Orosz Helga Zsuzsanna  
jegyzőkönnyvezető