

Rendezési tervek és érdekek harca

A lakók és a beruházó másképp látják a fejlesztés útját Csíktaplocán

● Többszöri lakossági tiltakozást váltott ki az az elképzelés, amely szerint egy vállalkozó társasházakat építene a csíkszeredai Tanorok utca beépítetlen részén. Az ott lakók nemcsak ellenzik az újabb rendezési tervet, hanem egy másik változatot is készítettek, és azt szeretnék elfogadtatni. A vállalkozó nem érti az ellenkezés lényegét, mert szerinte az egész övezet és az infrastruktúra is fejlődhetne.

KOVÁCS ATTILA

A helyszín Csíkszereda északi része, pontosabban a Csíktaploca és a Nagyréti utca közötti terület, az utcanévadó Nagyréti. Ez a részben beépített, városközponttól sem túl távoli belterület az egyik legjobb lehetőség a város további terjeszkedésére, ingatlanfejlesztésre. Az elmúlt évtizedekben lakóházak tucatjai épültek ott, és bőven van még hely ezt folytatni. Az elképzelések azonban nem egyeznek: egy vállalkozó társasházakat építene a Tanorok utcában, az ott lakók és a környékbeliek viszont szeretnék megőrizni a lakóövezet hagyományos jellegét, és családi házak építését tartják elfogadhatónak. Az előzményekhez tartozik egy 2018-ban készült övezeti rendezési terv (PUZ) számára az érdekelt vállalkozás által készített dokumentáció, amely ellen az ott lakók egy 76 aláírással ellátott tiltakozó beadványt juttattak el több illetékes intézményhez. Nemcsak azért tiltakoztak a társasházak tervezett építése ellen, mert az szerintük az autós forgalom jelentős növekedését és elégtelen közműellátást eredményezett volna, hanem azért is, mert úgy tartják, a városrész képe jelentősen megváltozna a társasházak megjelenésével.

Beleszólnának a fejlesztésbe

„Én a házamat 2011–12-ben építttem. Az akkori övezeti rendezési terv csak kertes családi házak építését tette lehetővé, szigorú megkövetésekkel, természetes anyagokból, földszint plusz manzárd kialakítással (P+M). Mindenki így épített. Miután a vállalkozó megvásárolta a kérdéses területet a házam mellett, 2015 táján, a 4 hektárra (a város ekkora felületre kérte akkor) készülő övezeti rendezési terv (PUZ) tartalmazta a magasabb beépítést és társasházakat, azaz a földszinthez egy emeletet és manzárdot vagy visszahúzott tetőteret (P+1+M/R). Noha ezt az időközben felfüggesztett általános városrendezési terv (PUG) is tartalmazta, amely akkor készült, amikor én és szomszédaim már építkeztünk, nem tudtunk arról, hogy a mellettünk lévő területre jóval megengedőbb PUG készül. Ez oda vezetett, hogy amikor a 4 hektár négy sarkára kitézték a PUZ-t

bemutató táblákat, a tulajdonosok felszólították, hogy ezeket vigyék el. Mi akkor tiltakoztunk, mert a vállalkozó által a 4 hektárra elkészített PUG során nem konzultált a terület tulajdonosaival, csak „jó” árat ajánlott nekik. Az akkori közvitán elmondtuk, annak ellenére, hogy a tanács előírása szerint a PUZ készítőjének a tulajdonosokkal kell konzultálnia, és csak akkor lehet véglegesíteni a tervet, ha beleegyeztek, ez nem történt meg” – tért ki az előzményekre Mihály István, a tiltakozókat képviselő egyik szomszéd. Időközben ő és négy szomszédos lakos területet vásároltak a vál-

Saját elképzelésük van

Az ott lakók és a 4 hektáros terület többségi tulajdonosai – akiknek birtokában összesen 3,3 hektár van – most azt szeretnék elérni, hogy ne a 0,7 hektárt birtokló befektető pénzügyi érdekei határozzák meg a zóna további fejlődését, hanem azok, akik ott élnek – érvelt Mihály István. Ennek érdekében új beadványt juttattak el a polgármesteri hivatalhoz, amelyet a Tanorok mellett a Tó és Taploca utcaiak is támogatnak 157 aláírással. Ebben azt kérik, ne fogadják el a társasházépítési tervét, maradjon meg a terület a földszintes, manzárdos családi házaknak. A polgármesteri hivatal arról értesítette őket, hogy elutasította a befektető által 0,7 hektárra leadott PUZ-t, amely nem felelt meg a területre kiadott urbanisztikai szabályozásoknak, ugyanakkor a tervtanács véleményezésére bocsátotta a befektető által leadott új, immár 2 hektárra szóló PUZ-t, és meghívta őket az augusztus 5-ei közvitára.

sebb területre minél több négyzetmétert épít be. Az egy pénzkereseti lehetőség, mi azt szeretnénk, hogy a lakókörnyezet maradjon meg a jelenlegi formában. Ezért mi is anyagi áldozatot hoztunk, amikor megvásároltuk utólag a terület nagy részét” – összegzett Mihály István.

A fejlődés lehetősége

A társasházak építését kezdeményező vállalkozó, Mihályfalvi Zoltán szerint ők négy éve jó szándékkal keresték meg a polgármesteri hivalt, hogy mutassanak egy zöldmezős felületet, ahol lehetséges ez a típusú ingatlanfejlesztés. „Ez megtörtént, megvásároltuk a területet, visszavonultunk. Elkészült a rendezési terv a városvezetés elvárásainak megfelelően, amikor szembesültünk az ellenzőkkel” – emlékezett, hozzátéve, hogy nem akartak beleállni a konfliktusba, amely rossz irányba indult el. Kifejtette, azt a véleményt képviselik, hogy az új építésű, korszerű laká-

Mihályfalvi. Emlékeztetett, a város általános rendezési terve (PUG) ott engedélyezi a földszint és emelet, valamint manzárd, illetve visszahúzott tetőtér építését, ugyanakkor az övezeti rendezési tervvel (PUZ) ezt felülírni nem lehet, és fordítva sem. Ezért is tartja tévhitnek azt, hogy a jelenlegi kifogások ezt próbálják elérni.

„A fáma nem szól arról, hogy miért nem éltek a PUG nyújtotta beépíthetőségi lehetőséggel a tiltakozók, ez nem is a mi dolgunk. Ez objektív és jogilag egy lezárt kérdés, ez ellen lehet tiltakozni, de ez egy városi környezet, hiába akarjuk megidézni a múltat. Van, aki gazdálkodni szeretne, van, aki nem fogadja el, hogy ha jó áron akarja értékesíteni a területét, akkor le kell mondjon közterület számára az utak érdekében. Ki kell szakítani azt a mintegy 20 százalékot, amiből az utakat meg kell építeni – nem ő kell megépítse, majd megépülnek –, így lehet városi környezetben fejlődni. Ezt vagy elfogadjuk, vagy nem, ráerőltetni nem lehet senkire” – érvelt.

Betartják az előírásokat

A vállalkozó megjegyezte, a rendezési terv által érintett 2 hektáros területen három szint beépítésére van mód, ehhez viszont hozzá van rendelve egy 12 méteres magassági mutató is, ami jelenleg a szomszéd háztetőjének magassága. „Mi minden előírásnak eleget tudunk tenni, amit a PUG és az urbanisztikai szabályzat előír – beépíthetőség, parkolók száma. Négy épület tartozik hozzánk, négy társasház, egyenként nyolc lakással, ezek 60–80 négyzetméteres lakások erkéllyel, parkolókkal, zöld övezettel és egy közös játszótérrel” – ismertette. Arra is felhívta a figyelmet, hogy a kérdéses terület szomszédságában van egy másik parcella, ahol a PUG még nagyobb beépíthető szintmagasságot engedélyez, földszint, három emelet és manzárd létrehozásával. „Egy utca választ el attól, 7 méter. Akkor ott mi lesz, újabb feljelentés? Minket a terület tulajdonosai közül többen is megkerestek, számunkra ez sokkal előnyösebb lenne. A polgármesteri hivatal álláspontja, hogy egységesen kell kezelni a 2 hektáros övezetet, hogy az utakat szabályozzák le. Ha azokat a mutatókat, szabályokat betartom, amit nem én állapítottam meg, akkor nincs mitől tartanom. Ha ez a zóna dinamikus fejlődik, a PUZ készül, mindenki jól jár. Akkor lesznek aszfaltozva az utak, korszerűsítik a hidat, a közműhálózatot, a projekt révén pedig egy nagy teljesítményű transzformátor fogja biztosítani a biztonságos áramellátást” – mutatott rá Mihályfalvi.



Eltérő álláspontok. Augusztus ötödikén közvitát tartanak

▲ FOTÓ: PINTI ATTILA

lalkozó mellett, elmondása szerint azért is, hogy tudjanak beleszólni a fejlesztésbe. „Azóta a város kötelezővé tette, hogy legalább 2 hektárra lehessen PUZ-t készíteni, ennek ellenére ők leadtak egy PUZ-tervezetet a saját területükre, a 70 árú, társasházak építésére. Ezt a tanács elutasította, kérve, hogy a 2 hektárra készüljön. Ezen 2 hektáron én és a társaim 1,3 hektárral tulajdonosok vagyunk – ennek ellenére ő a múlt hónapban 2 hektárra készített tervet anélkül, hogy minket, a többségi tulajdonosokat megkeresett volna. Az egésznek nincs létjogosultsága, mert a mi beleegyezésünk is szükséges” – válaszolt.

„A szándéknyilatkozatunkat azzal a céllal adtuk le, hogy értesítsük a várost, mi is készítettünk egy PUZ-t Köllő Miklós tervezővel, mint többségi tulajdonosok, az itt lakók igényeinek megfelelően, családi házak építésére. Ezt szeretnénk ismételtelen a közvitán a hivatal tudomására hozni, hogy csak közös munkát fogadjon el a két hektárra” – közölte a panaszos. Szerinte az egységes lakóházövezetbe urbanisztikai szempontból sem illenek az építeni tervezett háromszintes, lapos tetős társasházak. Megjegyezte, tudatában vannak, hogy egyezség nélkül nem lehet eldönteni a kérdéses 2 hektár sorsát, ezért megegyezésre törekednek. „Üzleti szempontból úgy éri meg, ha az ember minél ki-

sok tudják mérsékelni a városban lévő régi lakások irreális árait, és úgy látják, van kereslet a kis méretű társasházak iránt, ami jó alternatívát biztosít a családi ház és a hagyományos tömbházlakások mellett. Számukra nagyon pozitív visszajelzések érkeztek egyébként a Stadion utcai ingatlan építése után is – válaszolt. „Fenntartjuk, hogy ez nemcsak nekünk jó, nemcsak azoknak a lakóknak, akik odaköltöznek, hanem közvetett fejlődést hoz az egész zónának. Ott pillanatnyilag nagy problémákkal küzdenek, ingadozik az áramellátás, rossz a híd – de ezek általános problémák. A mindenkori városvezetés ezeket úgy tudja javítani, ha van egy potenciális fejlődés” – érvelt