



**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS  
FŐÉPÍTÉSZE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 738  
FAX: +36 36 523 786, FOEPIT@PH.EGER.HU

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete  
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.)  
önkormányzati rendelet és annak mellékleteit képező szabályozási terveinek  
módosításáról, valamint javaslat a Településszerkezeti Tervről szóló  
513/2016.(XII. 22.) közgyűlési határozat módosításáról**

**– a város 4 részterületére vonatkozóan egyedi kérelmek kapcsán –  
(II. forduló)**

**TISZTELT POLGÁRMESTER ÚR!**

Az Önkormányzathoz az elmúlt fél év során több szabályozási terv módosítást igénylő fejlesztési elképzelés terve is érkezett, ezek közül 4 kapott támogatást a Városképi és Környezetvédelmi Bizottságtól. Településrendezési szerződés keretében, a kérelmezők finanszírozásában, egy tervdokumentációba összefogva készítette el a Főépítési Csoport a módosító rendelettervezetet és Településszerkezeti Terv határozati javaslatát. Az anyagot I. fordulóban 2020 októberében tárgyalta Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, és döntött az államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátásról.

Az államigazgatási szervek részéről jogszabályon alapuló észrevétel, kifogás nem fogalmazódott meg, környezeti értékelés készítése nem vált szükségessé. A partnerségi véleményezést a 2020. évi LVIII. törvény 165.§ alapján elektronikus úton folytattuk le. A véleményezést a 178/2020. (XII.3.) és 179/2020. (XII.3.) számú polgármesteri döntések zárták le.

**1. helyszín: Felnémet városrész – Boross Endre utca 01043 helyrajzi számú ingatlan környezetének szabályozási tervi felülvizsgálata.**

A Boross Endre utca mentén található, külterületi 01043 hrsz-ú ingatlan határos a belterületi határvonallal. A hatályos szabályozási terv belterületbe vonásra javasolja, beépítésre szánt területként határozza meg (Lke/I-25-6,0-1200 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja). Az ingatlan tulajdonosa szeretné az ingatlant belterületbe vonni, de ezt megelőzően szeretné a vonatkozó szabályozási előírásokat úgy módosíttatni, hogy az utca északi oldalán kialakult beépítéshez hasonló épületek és telekstruktúra (5 db egyedi lakótelek, telkenként 1-1 lakással) kialakítása váljon lehetővé. A tanulmányterv alapján meghatározott építési hely zárt sorú beépítéssel az utca túloldalán meglévő beépítések jellegéhez igazodik, segítve az egységes utcakép kialakulását. A módosítással a Boross Endre u. északi oldalán lévő tömb tervi hibáit is korrigálta a Főépítési csoport.

Államigazgatási szervek részéről észrevétel, kifogás nem érkezett. Partnerségi észrevételként a Boross Endre utca, mint saját használatú út tulajdonosai jelezték, hogy a tervezett módosítást követően is meg kívánják tartani a magánút területén saját forrásból kialakított zöldfelületet és parkolót. Az általuk létesített közművekre való rácsatlakozást ellenérték fejében kívánják lehetővé tenni. Az általuk felvetett problémák nem a szabályozási terv módosítás, hanem az azt követő, külön eljárást igénylő belterületbe vonás kapcsán rendezhetők a felek között.

**2. helyszín: Maklári hóstya városrész – Kertész és Maklári utcák közötti, Tímár utcáról nyíló tömbbelső felülvizsgálata**



A Kertész és Maklári utcák által közrezárt, Tímár utcáról megközelíthető tömbbelsőben a hatályos szabályozási terv kisvárosias lakóterületet jelöl ki, egyedi telkek és magánút kialakításának lehetőségével. A tanulmánytervvel megalapozott befektetői cél a tömbbelsőben sorházas beépítés helyett garázsorok építése. A 2. helyszínnel kapcsolatos vélemények közül azok, amik a szabályozás eszközeivel kezelhetők, beépültek a módosítás tervébe (építési hely kótázva, háromszintű zöldfelület helyének jelölése, északi telekhatárnál tömör kerítés követelménye). A Tímár utcai lakók részéről több tiltakozó levél érkezett, mindannyian a garázsok építése miatti, már most is jelentős forgalom növekedésétől, az abból fakadó levegőszennyezéstől, zajtól, portól tartanak. A jelenleg hatályos szabályozás a tömbbelsőben lakóterületi fejlesztést tesz lehetővé, egyemeletes sorházas egyedi telkes beépítéssel. Álláspontunk, hogy a gépkocsitárolók építése nem egy önálló funkció, hanem a további lakóterületi fejlesztés egy részének helyébe lép. A Tímár utcai 30 éve működő lakóterület kiegészítő, kiszolgáló funkcióját látja el, ezáltal a lakóházak környezetében közterületen parkoló gépkocsik számát némileg csökkenti. Azt feltételezve, hogy a Tímár utcai lakók használják a garázsokat, a gépkocsiforgalomnak csak kismértékű növekedésére, főként átrendeződésére kell csak számítani. A környékről és a város egyéb részeiről bevonzott autók száma feltehetően nem lesz jelentős. A 20-22 m széles Tímár utcai közterület forgalomműködése a környezeti állapotokra csak elfogadható mértékben hat, nem jelentős a levegőtisztaság védelmi, por és rezgésterhelési szempontból.

**3. helyszín: Maklári hóstya városrész – Merengő utca – vasútvonal által határolt tömb (5957/1 helyrajzi számú ingatlan) felülvizsgálata**

A jelenleg még önkormányzati tulajdonú, Merengő utca 5957/1 hrsz-ú ingatlan hasznosítása a vasút közelsége, a telek mérete és lejtése miatt jelentősen korlátozott. Az elmúlt hónapban egy beruházó azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy az ingatlant megvásárolná és azon gépkocsitárolókat létesítene, két épületben elhelyezve. A Merengő utcai épület két szintes, az alsó szintjén lévő garázsok közvetlenül a Merengő utcáról lennének megközelíthetők. A felső szintre tervezett garázsok egy része a vasút közvetlen közelébe kerülne, a Merengő utcáról új útsatlakozás kiépítésével. E cél érdekében vált szükségessé az övezeti elírások és a szabályozási vonalak pontosítása. A tömb keleti oldalán a korábbi önkormányzati beruházásban megvalósult parkolófelület közterületi kiszabályozást kap.

E helyszín tekintetében sem az államigazgatási szervek részéről, sem partnerségi oldalról nem érkezett észrevétel, kifogás.

**4. helyszín: Lajosváros-nyugat városrész – Vincellériskola u. – Ifjúság u. – Pozsonyi u. által határolt tömb (Marshall ablakgyár telephelye is) felülvizsgálata**

A Vincellériskola 5. szám alatti 8998 helyrajzi számú ingatlanon működő Marshall Ablakgyár Kft. a cég bővítése érdekében a 11/2020. (IV.22.) számú polgármesteri határozat alapján a szomszédos önkormányzati tulajdonú 8999/24 helyrajzi számú ingatlanból cca. 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú területet vásárol meg és csatol telephelyéhez, ahol egy új raktárcsarnokot szeretne építeni.

Ennek érdekében az új telekrészen egy építési helyet kellett kijelölni, valamint a beépítési mérték növelése is szükségessé vált, különös tekintettel arra, hogy a terület jelenlegi beépítettsége már most is meghaladja az építési övezetben meghatározott 30 %-ot. A szabályozási terv módosítása során az övezetben meghatározott vegyes intézményi területfelhasználás korrekciója is megtörténik a tényleges területfelhasználásnak megfelelően.

E helyszín tekintetében sem az államigazgatási szervek részéről, sem partnerségi oldalról nem érkezett észrevétel, kifogás.

Az egyeztetési folyamatot lezáró polgármesteri döntések alapján az állami főépítész támogató záró szakmai véleményét a jóváhagyáshoz megadta. Végző véleményében a 2. helyszín kapcsán továbbra is a környezet védelmét szolgáló műszaki megoldások alkalmazását javasolja.

E javaslatokat a beruházás megvalósítása során lefolytatandó településképi véleményezési eljárás során meg fogjuk vizsgálni, és lehetőség szerint érvényre is juttatjuk. Ezen eljárás keretén belül tudjuk kezelni az építészeti formálás, anyaghasználat kérdéskörét is. Az ezekben való együttműködésről a beruházó írásos nyilatkozatot tett.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településszerkezeti tervi módosításra vonatkozó határozati javaslatot, valamint a rendelettervezet formájában előterjesztett HÉSZ módosítást elfogadni szíveskedjen.

Eger, 2020. december 9.

**KACSÓ JÁNOS**  
Eger Megyei Jogú Város Főépítésze

