

**EGER**MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALAVÁROSÜZEMELTETÉSI IRODA
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733
FOEPITESZ@PH.EGER.HU

Ikt.szám: 1150 -/2023.

Tárgy: Beépítési előírás – kiegészítés
ingatlanok értékesítéséhez
517/2022.(XI.24.) Kgy. határozat alapján

Hiv. szám: Sikéné Eged Tímea

Ügyintéző: Szajlai Olimpia

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODA
JUHÁSZ ÉVA
irodavezetőHelyben**TISZTELT IRODAVEZETŐ ASSZONY!**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az 517/2022.(XI.24.) közgyűlési határozatában döntött önkormányzati ingatlanok értékesítéséről. A Főépítész Csoporthoz beérkezett levelében az ingatlanok hasznosításának, beépíthetőségének lehetőségét kérdezte. A 2596-76/2022. iktatószámú levelemben a megjelölt területekre megadtam állásfoglalásomat. Kérelme kiegészítéseként a 10505/8 és 10505/9 helyrajzi számú ingatlanok beépíthetőségét is kérdezi.

Ezúton küldöm a megjelölt két ingatlanra vonatkozó hatályos előírásokat.

• Az ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozási terv:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete, és annak mellékletét képező 7/2022.(II.25.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott **K2-es jelű út és környéke** városrészre vonatkozó Szabályozási Terve érvényes

• Övezeti besorolás:

Gip/SZ-50-20,0-5000

egyéb gazdasági ipari területek építési övezete

• Beépítési paraméterek:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítési %:	50 %
Épületmagasság:	20,0 m
Legkisebb kialakítható telekterület:	5.000 m ²
Legkisebb zöldfelület:	25 %

• Általános illeszkedési követelmények az övezetre és az építés feltételei:

- Az építési övezetek területén csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari-gazdasági tevékenység épületei, építményei, szabadtéri manipulációs terei és technológiai berendezései, valamint a ki- és beszállítás gazdasági parkolói, a hivatásforgalom személygépjármű parkolói helyezhetők el.
- Az álló/pakoló gépjárművek telken belüli tárolását úgy kell megoldani, hogy a minimális telken belüli zöldfelület az általuk elfoglalt területen kívül biztosítva legyen.
- Az egyéb ipari szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető:
 - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari épületek
 - energiaszolgáltatás épületei
 - településgazdálkodás épületei, hulladék udvara, hulladékatrakója, hulladék-válogató zárt épületben, zöldhulladék komposztáló telephely a szabályozási terven kijelölt telken
 - többszintes parkolóház
 - üzemanyagtöltő állomás a szabályozási terv rendelkezése esetén
 - csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig
- Az egyéb ipari szolgáltató gazdasági építési övezetben nem helyezhető el:
 - különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) építmény
 - bűzös gazdasági tevékenységű épület
 - környezetet zavaró, nagy zajjal járó gazdasági tevékenység építményei
 - Különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése. A nem engedélyezett rendeltetéshez kapcsolódóan nem engedhető meg a külön jogszabályban meghatározott hulladék telephelyre történő szállítása, vagy gyűjtése és tárolása.
- A terepszint alatti beépítés a terepszint feletti beépítést 10 %-os mértékben meghaladhatja.
- A telekhatárok mentén legalább egy sor fa létesítése kötelező a minimális zöldfelületi mértéken belül.

• Egyéb észrevételek:

A terület jelenleg beépítetlen fejlesztésre váró terület. A területen és környezetében ezidáig iparterületi besorolással autóbusz parkoló, valamint személyautók parkolására szolgáló terület kialakítása volt tervezve. Az Önkormányzat elkészítette a szabályozási terv módosítását annak érdekében, hogy **benzinkút létesítése** lehetővé váljon a korábbi fejlesztési elképzeléseknek megfelelően.

Eger közigazgatási területe, és a tervezési terület is, a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. A tervezési területtől északra elhelyezkedő gazdasági területen évtizedekkel korábban végzett tevékenységek következtében talajvíz-szennyeződés alakult ki. **Beruházás előtt kármentesítendő a terület.**

A tervezési területen több meglévő földalatti, felszíni és levegőben vezetett közmű található. Az alább felsorolt korlátozó adottságok, hatások nem akadályozzák meg épület, vagy benzinkút elhelyezésének lehetőségét. Egyes közművek kiváltása szükséges lehet a beruházás érdekében.

- A terület megfelelő hasznosítását bizonyos mértékig korlátozó adottság a terület korábbi mélyvonalán áthaladó vízfolyás okozza.
- A területen kívülről érkező hatásként érinti a területet az Eger Déli vízmű Andornaktályán üzemelő vízmű kútjának „B” hidrogeológiai védőidoma, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
- A vizsgált területtől keletre üzemel a városi szennyvíztisztító telep, amelynek hatásterülete érinti a területet.
- A területen áthalad a villamosenergia szolgáltató 35 és 22 kV-os hálózati rendszeréhez tartozó oszlopokon haladó nyomvonala.
- A területen halad át egy gázvezeték, valamint a közútról érkező csapadékvíz-csatorna is.
- Nincs kiépített víz és szennyvíz az ingatlanon.

A területnek nincs kiépített útkapcsolata. Korábbi egyeztetéseknek megfelelően egy befelé és egy kifelé irányuló útkapcsolatot kell kialakítani (mint a Füzesabonyi körfogalmi MOL kútnál). A Faiskola út közúti szintű meghosszabbítása is javasolt, azonban ez szabályozási tervi módosítást igényel, mivel a természetbeni állapot nem egyezik meg a jogszabályi állapottal.

A vízbázis „B” jelű hidrogeológia védőövezetén belül új üzemanyagtöltő állomás létesítése környezeti hatásvizsgálat, illetve az ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

Mellékelten küldöm Önnek a hatályos szabályozási terv kivágotat a megjelölt ingatlanokra vonatkozóan.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

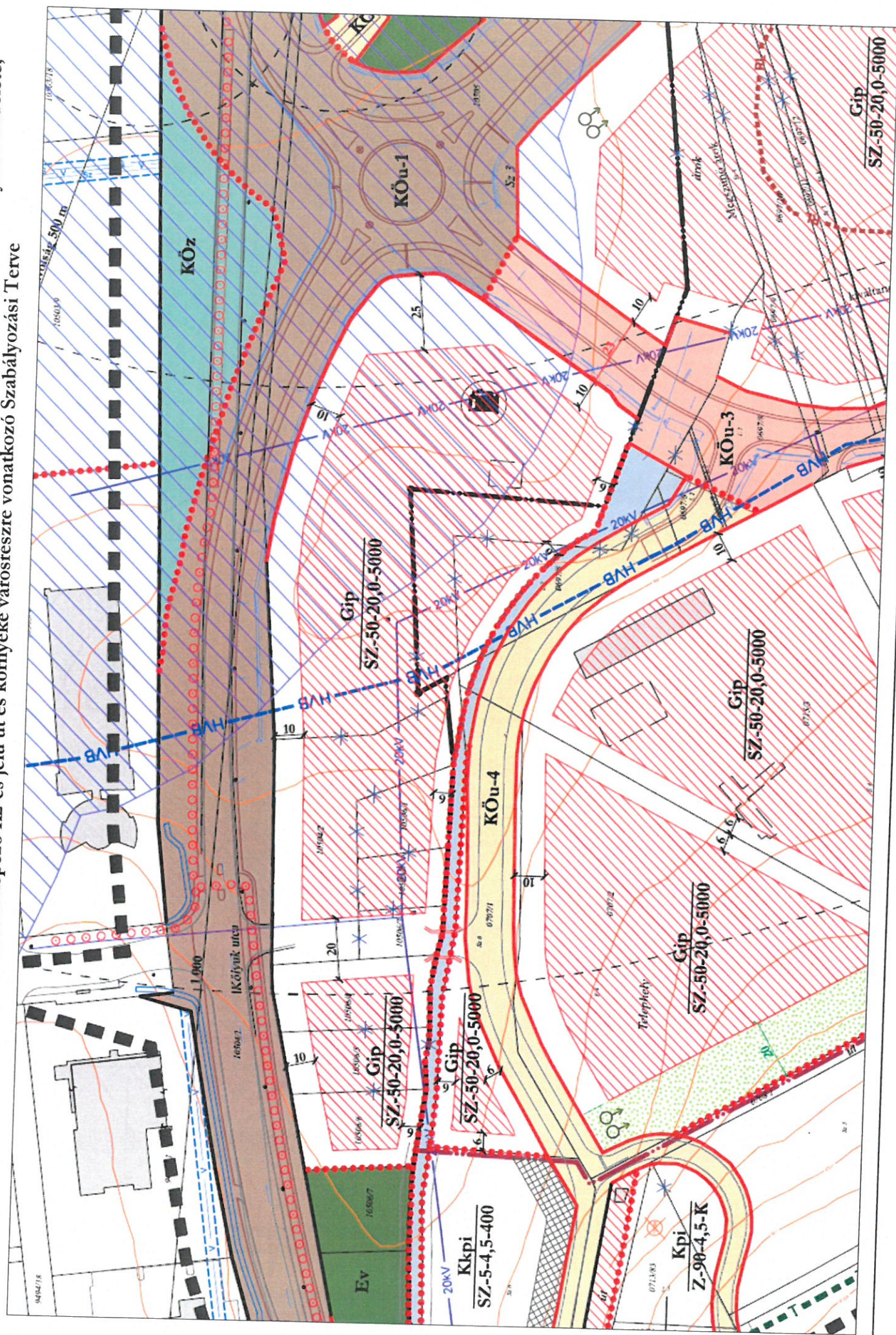
Eger, 2023. február 1.

Tisztelettel,

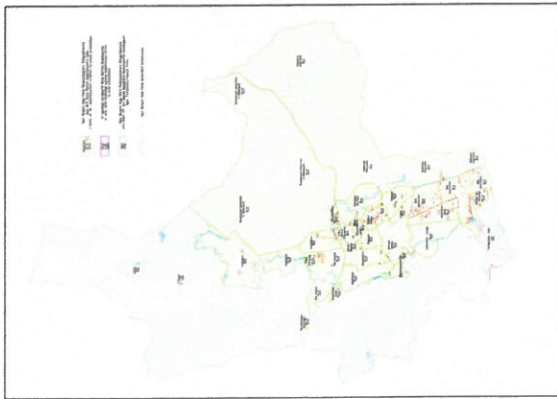





KACSÓ JÁNOS
Eger MJV Főépítésze

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendlete,
és annak mellékletét képező K2-es jelű út és környéke városrésze vonatkozó Szabályozási Terve



EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 4/2016. (II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MELLÉKLETÉIT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEK JELMAGYARÁZATA



A.1.1.	ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
negyvezes	negyvezes
.....	közigazgatási terület határa
.....	betonított határa
.....	telekhatára
.....	művelési ág határa
	nyilvános épület
	/közszolgálat nem bennit épület
.....	megszüntet épület
	terasz, lépcső
.....	török kerítés, nappal
.....	nyílások, áteresz
.....	átbuktató, átadászjegyek
.....	vasútvonal
.....	szatyorral 2,5 méterenként
.....	alaptérkép egyéb elemei
.....	(tűz, utcaerő, házszám, feljáró)

B.1.1.		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
meglévő	tervezett	megnevezés	
		köztérbeli reklámtábla / szabályozási vonal	
		határoló szabályozási vonal	
		szabályozási szélesség	
		építési övezet, övezeti határolás	
		építési övezet, övezeti jele	
B.2.1.		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
B.2.2.		ÉPÍTÉSI TELEKEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
meglévő	tervezett	megnevezés	
		javasolt reklámtábla	
		kötelező megszűrő jel	
		javasolt megszűrő jel	
		építési hely	
		építési sáv	
		kétirányú építmények elhelyezése szolgáló terület	
		botanológiai építmények sávja	
		építési vonal	
		meghatározandó zöldfelület / kialakítandó zöldfelület	
		nem beépíthető telek, házszámú nem beépíthető telek, házszámú nem beépíthető telek	
		szervezeti jelentőségű zöldfelület	
		köztérhasználat előirányzott telek, telek be nem építhető része	
		kétféle építési kötelezettség	
		épület, építmény és határközpont elhelyezéseinek koordináta	
		épület, építmény elhelyezése csak ideiglenesre engedélyezett terület	
B.2.3.		EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
meglévő	tervezett	megnevezés	
		gyalogút	
		kétféle út	
		javasolt belterületi út	
		kötelező írást	
		kiváltható közút, közútvezeték	
		félszáz gépjármű parkoló	
		parkolóház, mélygarázs	
		terület vagy egy-egyben felülről és alulról szellőztető, társasház, épületi helyre	
		kerekpálya - gyalogos lud	
		köztér lud	
		köztér, színhelyi terület, kerekpálya	
		áthajtó, ártér	
		bejárat	

[illegible][illegible][illegible][illegible]