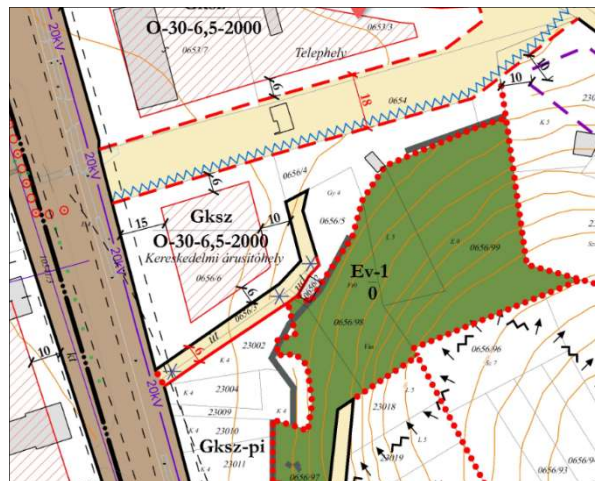
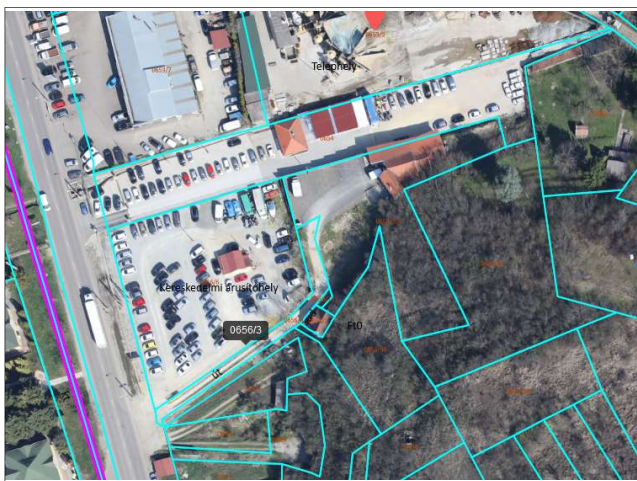


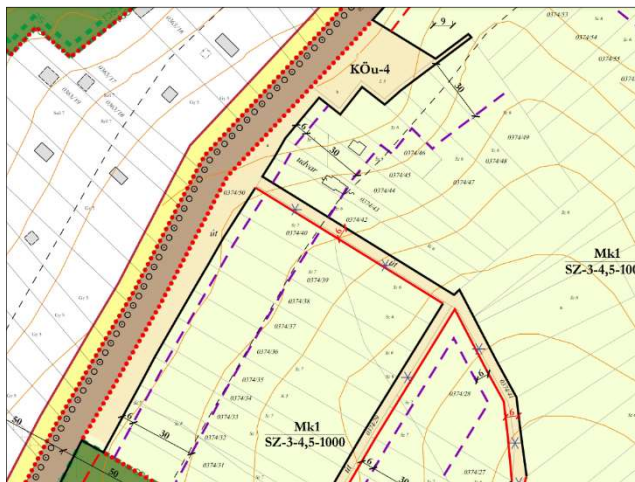
VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODA ÁLTAL KÉRT MÓDOSÍTÁSOK

DÉLKELETI KÜLTERÜLET**1. Kistályai út – 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása**

A 0656/114 és 0656/115 helyrajzi számú ingatlanon egy húsüzem működik. Korábban szabálytalan építkezés miatt eljárás folyt a tulajdonosok ellen. A szabályossá tétel érdekében a szomszédos ingatlanokat felvásárolták, összevonták a telkeket, illetve az épületet szabályosság tették. Az üzem működtetése, a biztonságtechnikai előírások miatt a telep teljes körbekerítése, és elzárhatósága szükséges. Ennek érdekében a 0656/3 helyrajzi számú ingatlan egy részét jelenleg is bérlik. A bérelt terület megvásárlása érdekében az út kiszabályozásának átsorolása szükséges.

**2. A 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása**

A Noszvaji út mellett, Szőlőcske-dűlőben található 0374/50 helyrajzi számú ingatlan teljes egészében közterületként van kiszabályozva. A „b” alrészlet természetben egy ligetes terület. A cél ennek a résznek az értékesítése a mögötte található kiskert tulajdonosok részére. A módosítás során a közút funkció egy sávban történő meghagyása szükséges a telkek megközelítése érdekében. A fennmaradó ligetes rész kertes mezőgazdasági övezeti besorolást kapna.



ÉSZAKKELETI KÜLTERÜLET

3. A 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása

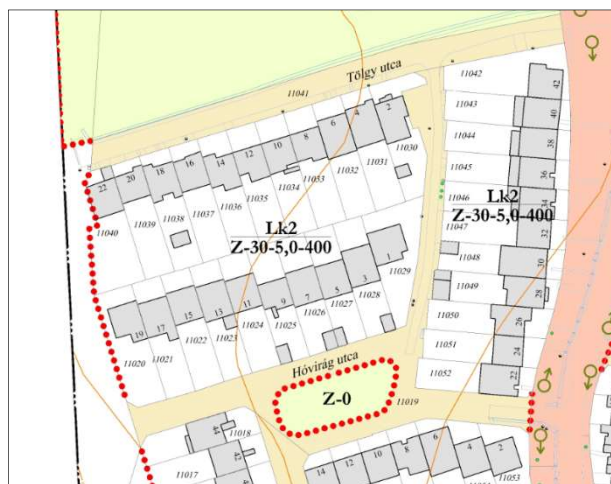
Az érintett ingatlanon keresztül egy földút húzódik. Ez az út évtizedek óta az Eged-hegy északi – északkeleti megközelítését biztosítja. A szabályozási terv kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja a területet, az egész tömböt. A módosítás célja a földút megtartása, a természetbeni állapot és a szabályozási szintű területfelhasználás közötti összhang megteremtése, a tulajdonviszonyok rendezése.



FELNÉMET

4. Tölgy utca és Hóvirág utca által határolt tömb módosítása a 11145 helyrajzi számú ingatlant érintően

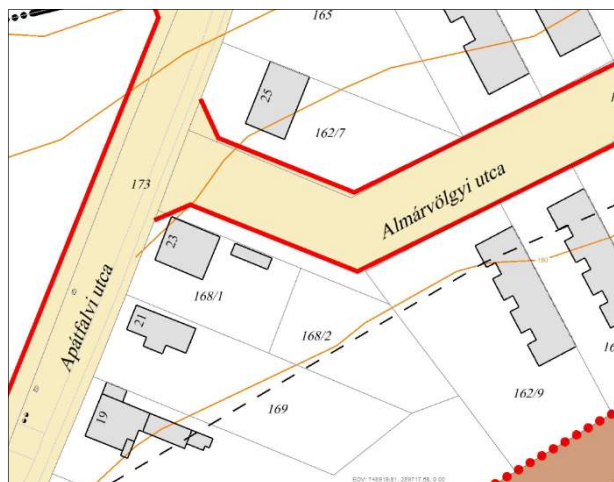
Az elfoglalt területek kapcsán kezelt ügy. A Tölgy utca 22. szám alatti 11040 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a Hóvirág utca 19. szám alatti 11020 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú közterület egy részét elkerítette, és a saját ingatlana kiegészítéseként használta. Az Önkormányzat a területek értékesítése mellett döntött, azonban ehhez az Mko övezeti besorolás módosítása szükséges.



5. Az Almárvölgyi utca és az Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása

Az Apátfalvi utca 23. szám alatti 168/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa északi irányba az Almárvölgyi utca 162/8 helyrajzi számú ingatlanból egy részt elkerített. A kerítés hozzávetőlegesen a szabályozási vonal szerint épült, azonban a szabályozási terv a csomópontban a kanyarodás, a beláthatóság érdekében egy nagyobb szélesítést, egy lecsapást irányoz elő mindkét oldalon.

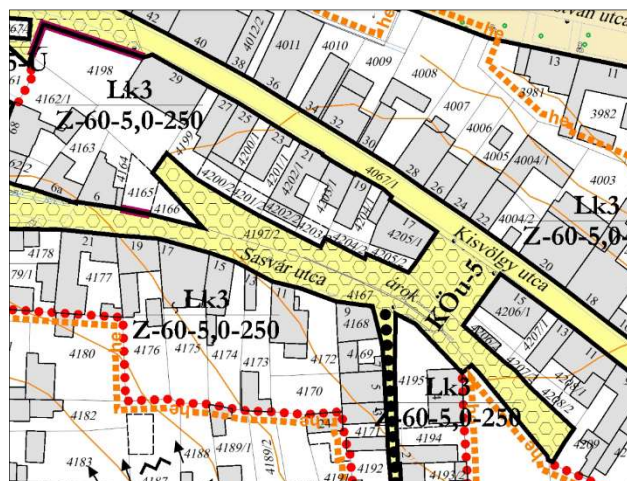
A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a szabályozási szélesség és vonalvezetésének módosítása, korrekciója szükséges a torkolatban, tekintettel arra, hogy ez az utca teljes mértékben kiépült.



KÁROLYVÁROS

6. Kisvölgy utca 11–25. szám alatti ingatlanok mögötti ingatlanok rendezése

Az érintett utcaszakaszon a házak mögött húzódik a 4197/2 helyrajzi számú „kivett árok” besorolású önkormányzati ingatlan. A beépült lakótelkek és az árok között további önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek „kivett udvar” besorolású zárványtelkek. Vélhetően a támfal karbantartása érdekében alakultak ki ezek a kis telkek. Az árok besorolású telek közterületként van kiszabályozva. A tervezési feladat a domborzati viszonyokat figyelembe véve a természetbeni állapot és a közterületi kiszabályozás közötti összhang megteremtése. Vizsgálandó, hogy az „árok” besorolás megszüntethető-e, van-e még létjogosultsága, van-e a területnek közmű érintettsége. Értékesíthető-e a zárványtelkek tekintettel arra, hogy a legtöbb évtizedek óta részben beépült.

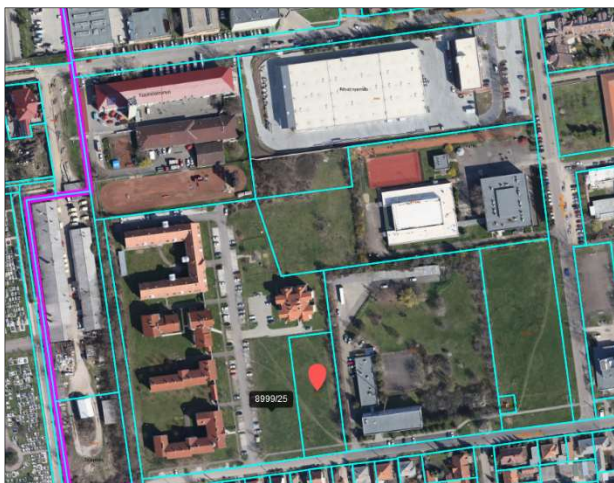


LAJOSVÁROS-NYUGAT

7. A Pozsonyi utcáról feltároló önkormányzati ingatlanokon lakóterületi fejlesztés megvalósítása

A 8999/17, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok önkormányzati tulajdonban találhatóak. Az ingatlanokon jelenleg is van építési hely kijelölve. A kedvezőbb telekalakítás és élhetőbb beépítés érdekében a meghatározott építési lehetőség felülvizsgálata szükséges beleértve a jelenleg közkertként kijelölt területet, és az iskola hátsókertjét is.

A módosításnál a létesíthető lakások száma, a kialakítható közterületi parkolók, és a zöldfelületek kialakítása fontos szempont, valamint az építési helyek meghatározásánál a már meglévő beépítéshez való illeszkedés. A tervezési terület északi végében található játszótér áthelyezése szükséges. A játszótér és a zöldfelület a tervezési terület déli végébe kerül át a járda mellé, ahol a szabályozási terven jelölt közterületi kiszabályozási is a vizsgálat tárgya. A járdától délre parkolók kialakítására továbbra is lehetőség lenne.

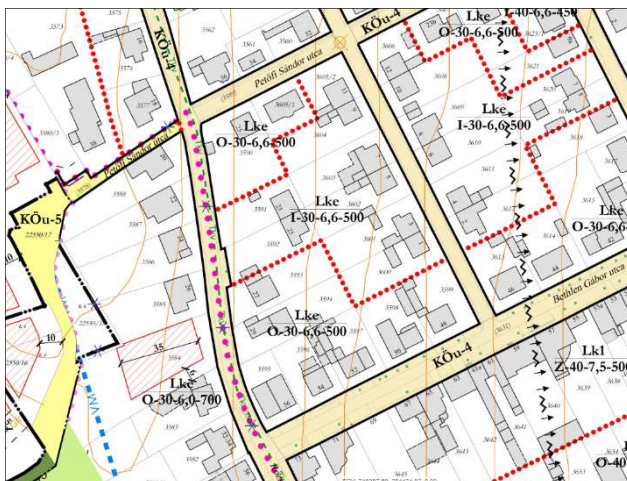


KÜLSŐ KÉRELEMRE INDULÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

HAJDÚHEGY

8. Rózsásdűlő utca 23–25. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása

Az érintett ingatlanok beépítettsége ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is. A Rózsásdűlő utcában a jellemző beépítés oldalhatáron álló. Ezek az épületek a telkek hátsókertjébe épültek ikresen. Új épület elhelyezése esetén benapozás szempontjából kedvezőtlen helyzet alakulna ki. Oldalhatáros beépítés esetén az utcakép is egységesebbé válna, valamint az épület tájolása is jóval kedvezőbb lenne. Csak rajzi korrekció.



LAJOSVÁROS-NYUGAT

9. Galagonyás utca – Deméni út – Attila utca – Csordás utca által határolt tömbbelső övezeti besorolásának módosítása

A 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanok övezeti átsorolását kezdeményezte. A hatályos szabályozási terv a területet gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolja. Tulajdonos társasházak építését kívánja megvalósítani.

Ehhez a hatályos előírások módosítására van szükség. A területet bemutató beépítési tanulmányterv elkészült. A telepítési tanulmányterv javaslata szerint a módosítás által a jelenleg hatályos előírásokhoz képest a maximális beépíthetőség 5%-kal csökken, míg a minimális zöldfelület mértéke 10%-kal nő. A szabadonálló beépítési mód és a megengedett legnagyobb épületmagasság változatlan marad.

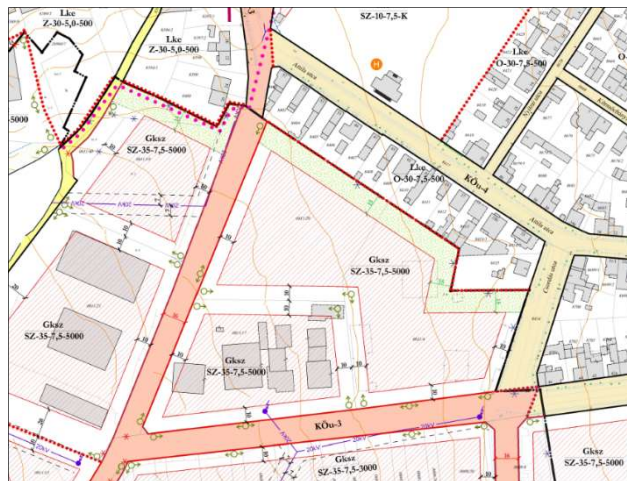
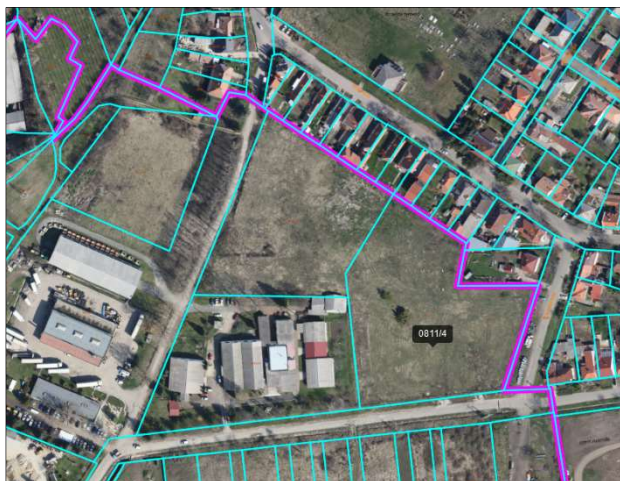
A területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet több alkalommal tárgyalta az Urbanisztikai Bizottság, majd végül a 16/2022.(V.16.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a településrendezési eszközök módosításához. A bizottsági döntés hatályba lépésének feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása. A költségek vállalására vonatkozó településrendezési szerződés aláírása megtörtént. A településrendezési szerződésben felek rögzítették a szabályozási terv módosítás kérelmező által finanszírozandó költségét, emellett rögzítették a kérelem vizsgálata során felmerült beruházói feladatokat:

- A Galagonyás utcában járda kiépítése a Mátyás király útig;
- A Csordás utcai szakaszon járda kiépítése;
- A Galagonyás utcában kerékpárút kijelölése a Mátyás király útig;
- Buszmegálló létesítése a Galagonyás utcában a Volán egyeztetés eredménye szerint;
- A Deméndi úti kicsatlakozás megvalósítása.

A módosítás, a lakóterületi átsorolás több szempontból továbbra is aggályos. A tanulmányterv továbbra sem vizsgálja a beruházás városi szövetbe való integrálásának kérdését. A terv továbbra is csak opcióként számol a Deméndi út megvalósulásával, a közlekedési vizsgálatok alapján fenntartja korábbi megállapítását, miszerint a tervezett lakófunkció általában nem okoz nagyobb forgalmi terhelést, mint a kereskedelmi-szolgáltató funkció.

A közlekedéssel kapcsolatos gondok felmerülése esetén azok megoldását a várost terhelő feladatként rögzíti. Ezek finanszírozását a főépítési csoport önkormányzati oldalról továbbra sem látja megoldottnak. Sem a környező lakóterületek forgalma, sem a megvalósítandó lakópark lakói szempontjából nem tartjuk jól működő megoldásnak, hogy a fejlesztés a lakópark feltárását kizárólag keleti irányból, belső úthálózattal oldja meg. A főépítési csoport a projekt szempontjából továbbra is létfontosságú elemnek tartja a Deméndi úti kicsatlakozást, mind a beruházás, mind a meglévő és leendő lakosság érdekében.

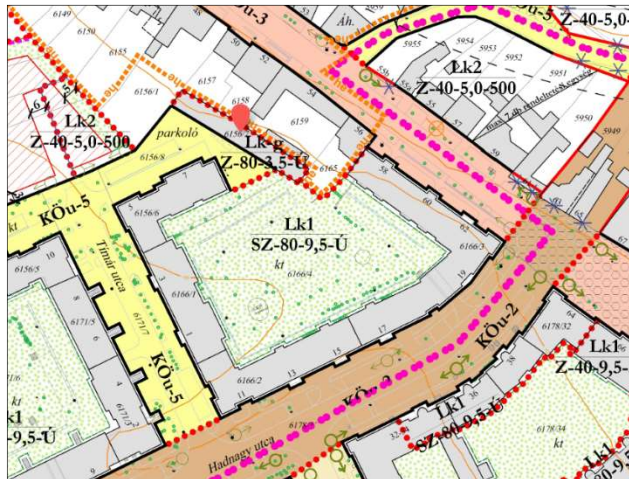
A lakópark fejlesztésből fakadó, későbbiekben jelentkező lakossági igényeknek a kezelésével az önkormányzatnak már most, a támogató döntés meghozatala során számolnia kell. A tanulmányterv alapján cca. 130 lakás kialakítását tervezi a Beruházó. Jóval intenzívebb, mint az északi oldalon található kertvárosias családi házas beépítés. Továbbá éles ellentétben áll a déli oldalon elhelyezkedő, és több évtizede működő telephelyekkel. Egyik kialakult használati állapothoz sem illeszkedik.



MAKLÁRI HÓSTYA

10. Tímár utca 6156/7, 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése

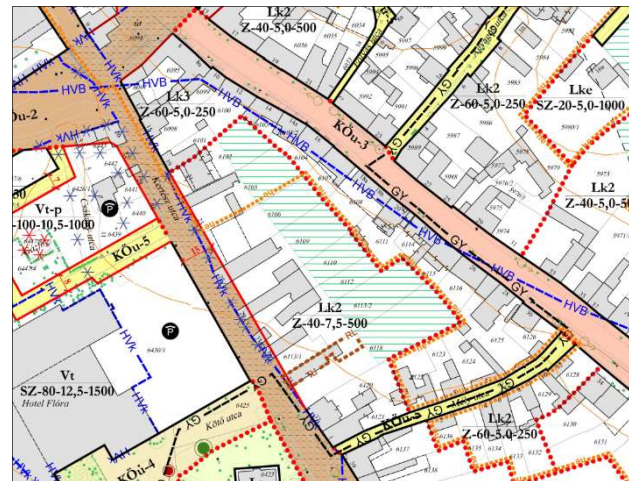
Az Eger, Tímár utca 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon található 15 egységből álló garázssor felépítménye a közterület irányába túlterjeszkedett a jogi telekhatárokon. A túlépítéssel az önkormányzati tulajdonú cca. 6156/8 ingatlanból 56 m², a szintén önkormányzati tulajdonú 6166/4 ingatlanból pedig cca. 8 m² érintett. A kialakult helyzet rendezése érdekében, az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez, a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges.



MAKLÁRI HÓSTYA

11. Kertész utca 33–35. szám alatti 6118 helyrajzi számú ingatlanon jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület csökkentése parkolóhelyek kialakítása céljából

Az érintett ingatlanon épülő szállodaépület kapacitásbővítése kapcsán az ingatlanon a hatályos építési szabályozásban „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-ként jelölt terület csökkentését kezdeményezte a beruházó további parkolóhelyek kialakítása céljából. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület területének csökkentésének ellensúlyozására a Főépítési Csoport azt javasolja, hogy – bár a zöldfelületi számításba nem számít bele – gyephézagos, vagy műanyag gyeprácsos parkolóállások kerüljenek kialakításra, a parkolók pedig pergolával fedetten, növényfelfuttatással létesüljenek. A tervkészítés során kell pontosan meghatározni a szerkezeti zöldfelület lehatárolásának módját, mértékét, és a zöldfelületi aktivitás érték többlet biztosítását szolgáló előírásokat. A kérelmet a VSZUKB támogatta a 116/2021.(XI.22.) számú döntésével.



VOLT KEMPING

12. Frank Mária utca 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása sorház építés érdekében

Az érintett ingatlanokat a hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületek övezetébe sorolja. Jelenleg telkenként 2 db lakást lehet elhelyezni, azaz összesen 8 lakást. Tulajdonos 10 db rendeltetési egységet kíván itt építeni, sorházas kialakítással. Továbbá a hátsó telekvégben sorgarázsok építését tervezi. A tervezett beruházás érdekében a szabályozási előírások módosítása szükséges. A módosításhoz Tulajdonos elkészítette a szükséges tanulmánytervet. A VUKKB elvi hozzájárulását adta a módosításhoz.

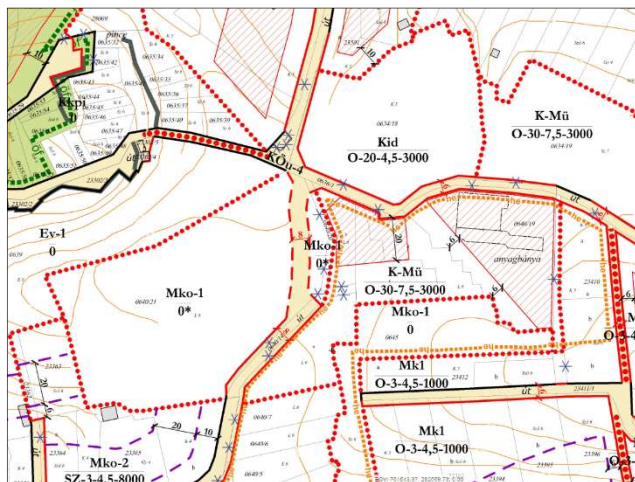
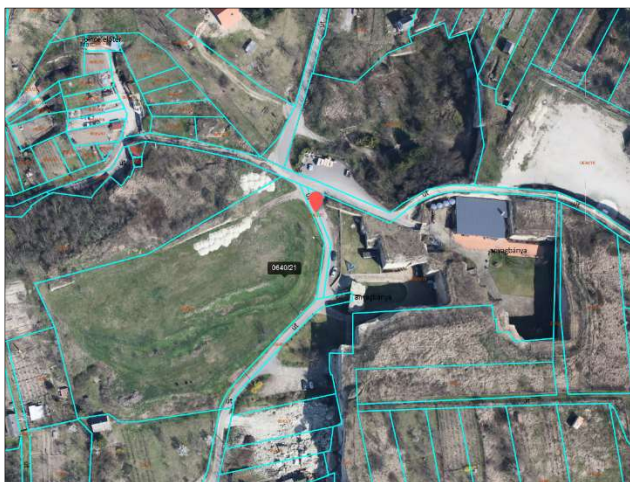


ÉGYEDI KÉRELMEK SZABÁLYTALAN ÉPÍTKEZÉSEK KAPCSÁN

DÉLKELETI KÜLTERÜLET

13. Bolyki pincészetet érintő módosítás a borászati épület és az út vonatkozásában

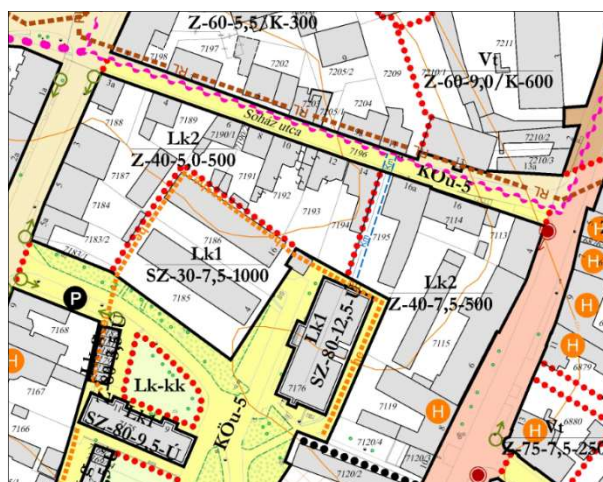
Tulajdonos pályázati forrásból a pincészetéhez kapcsolódó borászatot épített. Az épületet és a rendezvény központot kiszolgáló út átépítése is megtörtént. A borászat és az új út megépült, azonban az eredeti tervektől eltérően. Az út nyomvonalra és keresztmetszete is nagymértékben eltér az eredeti tervektől, valamint a borászat épülete sem követi a jóváhagyott terveket. A beruházás több önkormányzati tulajdonú ingatlant is érint. A módosítás során szükséges kezelni az utak szélességének és nyomvonalának kiszabályozását, az építési hely meghatározását, valamint a Kérelmező által kiépített út övezeti besorolása közforgalom elől el nem zárt magánúttá válik.



HATVANI HÓSTYA

14. Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása

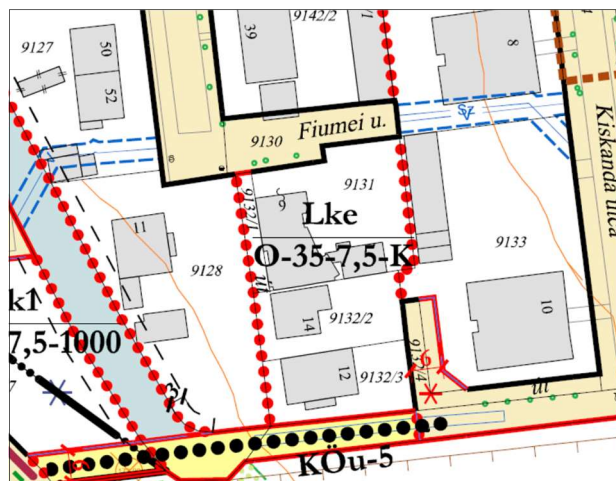
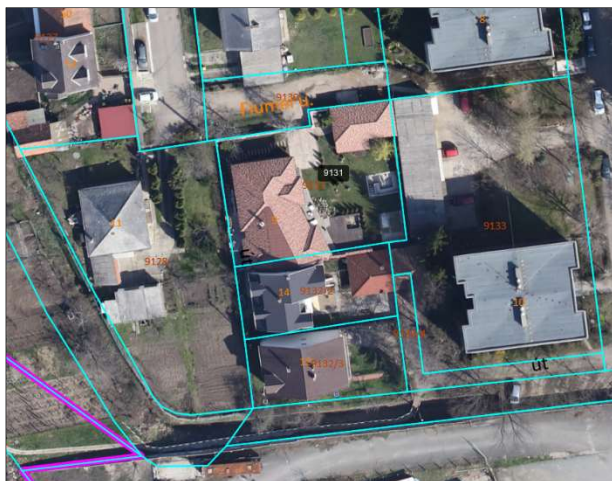
Az ingatlanon álló 4 lakásos sorház keleti fala melletti avult állapotú kerti tárolót tulajdonosa felújította. A felújítást követően szabálytalan építési tevékenység ügyében indult eljárás, melynek során az Egri Járási Hivatal a tevékenységet engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősítette, és megállapította, hogy már a lakóépület is túlépíti a területre érvényes előírt szabályozási paramétereket. A fennmaradási engedély megadásához szükséges olyan szabályozás kialakítása, mellyel akár újonnan is megépíthetővé válna a lakóépület és melléképületei. Erre vonatkozóan kéri a tulajdonos a szabályozási terv módosítását. A kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger MJV Polgármestere támogatta a 387/2021. (VI.14.) PM határozattal.



LAJOSVÁROS-NYUGAT

15. Fiumei utca 9. szám alatti ingatlan övezeti módosítása garázsépület fennmaradása érdekében

Az érintett ingatlanra 2015-ben az akkori tulajdonos az utcafronti telekhatárra garázst épített. Az építési tevékenységgel, az elkészült épülettel kapcsolatban eljárás indult az építetővel szemben. A Heves Megyei Kormányhivatal a HE-02D/EH/98-6/2015. számú határozatában bontásra kötelezte a tulajdonosokat. Mivel a bontásra nem került sor az ügy átkerült a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz. A végrehajtás tekintetében halasztást kértek. Azóta az ingatlant értékesítették. Az új Tulajdonos is – ahogyan az előző tulajdonos is – rendezni szeretné a kialakult állapotot. A garázs fennmaradása érdekében a hatályos előírások módosítására, a jogszabályi háttér megteremtésére van szükség.



ÉSZAKKELETI KÜLTERÜLET

16. A 0188/1 – 0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó övezet rajzi korrekciója

Az érintett ingatlanokból álló tömbre vonatkozó övezeti besorolás hiányzik a szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges. Rajzi hibajavítás.



K2-ES JELŰ ÚT ÉS KÖRNYÉKE

17. A területen található kutak védőtávolságának korrekciója

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztálya 2 db használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás tekintetében kereste meg Önkormányzatunk. A kutak körzetének tájrendezése megtörtént, ezáltal a korábbi 50,0 méter sugarú védőtávolság megszűnt. A Bányafelügyelet az építési korlátozást 10,0 méter sugarú körben határozza meg.



18. HÉSZ szöveges módosításai

a) Lke övezet általános módosítása

- Jelenleg telkenként 2 db rendeltetési egység helyezhető el. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Javasoljuk a kertvárosi lakó övezetben a max 1 db fő rendeltetési egység bevezetését. Vizsgálható, hogy 1000 m²-es telek fölött lehet-e 2 db fő épület.

b) hibajavítások:

- HÉSZ 70/A. § (10) a Donát dűlőben birtokközpont nem alakítható ki. A 0287/9 helyrajzi számú ingatlanon építési hely van meghatározva. Ellentmondás, amit kezelni szükséges.

c) kiegészítések, pontosítások:

- A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportározó létesítését kötelezően előírni, ennek vizsgálata.
- HÉSZ 6. § (1) c) - épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően tudja alkalmazni a most hatályos rendelkezést a VÜI, azonban pontosítani szükséges.
- HÉSZ 28. § (7) d) pontjához tartozó magyarázó ábrát kiegészíteni szöveges fogalom meghatározással. Valamint egyértelműsíteni, hogy mely övezetekre vonatkozik az előírás, milyen funkcionál kötelező érvényű (Lk, Vt, Vk – lakófunkció).

d) Egyéb módosítási igények:

- Mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Konkretizálni szükséges a jogszabályban.
- Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Jelenleg csak közterületi fakivágásra kell engedélyt kérni.
- A szabályozási terven meghatározott közterületi határvonaltól való eltérés lehetősége a természetbeni állapotokhoz igazítva, a jogi telekhatárok rendezése érdekében a szabályozási terv módosítása nélkül.