

# **I. B E V E Z E T É S**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2008. év végén adott megbízást a Város-Teampannon Kft. részére, hogy a 2005-ben készült Nagylapos és Felnémet városrészek Szabályozási Tervét módosítsa.

Felnémet Eger városának egy sajátos arculatú városrésze, amelynek területe beállt, túlnyomórészt lakóterület. A Szabályozási Tervvel kapcsolatban felmerült módosítási igények jelentős változásokat a városrész képében és hagyományos struktúrájában nem jeleznek előre.

A Nagylapos területe azonban zömmel beépítetlen. A megindult és tervezett beruházások kivétel nélkül a korábbi mezőgazdasági dűlő déli részére összpontosulnak, ahol az Önkormányzat megépítette a Nagylapos-Pásztorvölgyi gyűjtőút első csomóponti és feltáró elemét, illetve a hatályos szabályozás intenzívebb (vegyes és kisvárosi) beépítést tesz lehetővé.

A gyűjtőút kiépítésére az Önkormányzat ütemezett koncepciót dolgozott ki, azonban látható, hogy lakosságitulajdonosi elkötelezettség nélkül a terület gerincinfrastruktúráinak kiépítése nehezen finanszírozható. A városfejlesztési keretek mai piaci és tulajdonosi igényeknek megfelelő aktualizálása így, a város és a fejlesztők együttműködésének alapjává válik.

A tervezési feladatnak azonban csak egy része az elmúlt időszakban felmerült módosítások szerinti tervi felülvizsgálat és a fejlesztési elképzelések összehangolása a város fejlesztési koncepciójával. A tervezési feladat másik része a hatályos tervek 2008 folyamán jóváhagyásra került új, egységes szerkezetű építési szabályzatnak megfelelő átdolgozása.

## II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

### II.1 A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A Szabályozási terv módosítása során a tervezési terület lehatárolásának alapját a 2005-ben jóváhagyott terv tervezési területének lehatárolása adja.

A tervezési terület határai D-ről az óramutató járásával megegyezően: Eger-patak – a tervezett 24-25. sz. utak közötti összekötő t nyomvonala (Eger, volt kemping területe) – 01030/8 hrsz-ú dűlőút – 01030/42 hrsz-ú telek – 01030/43 hrsz-ú dűlőút – 01046/23 hrsz-ú dűlőút – 01046/54 hrsz-ú telek – 01046/45 hrsz-ú dűlőút – 01046/15-18 hrsz-ú telkek – 01046/71 és 01046/74 hrsz-ú dűlőút – 11001/6-10 hrsz-ú közterületek (Béke utca) – 11145 hrsz-ú közterület – 01051/30-31 hrsz-ú telephely – Eger-patak – 049/3 hrsz-ú telek – belterülethatár – 055/1-2 hrsz-ú telek – belterülethatár – 055/12 hrsz-ú dűlőút – 055/36 hrsz-ú telek – 0108/12 hrsz-ú telek – 0108/17 hrsz-ú telek – Berva-patak – 0131/28 hrsz-ú telek – Erdei vasút nyomvonala – 0140 hrsz-ú út – Tárkány-patak – vasúti pályatest – 1307/71 hrsz-ú közterület – Cífrkapu utca – Rákóczi Ferenc utca.

### II. 2 TERVEZÉSI TÉRKÉPEK, LÉGIFOTÓ

A Településrendezési Terv elkészítéséhez Eger MJV Önkormányzata beszerezte a hiteles földhivatali ingatlannyilvántartási térképet, M=1: 3000 méretarányban, továbbá átadta a területre vonatkozó digitális alaptérképet is. Ez utóbbi – a földhivatali térkép alapján – reambulált változata képezte a tervezési alaptérképet. A városszerkezeti vizsgálatok elvégzéséhez a Cartographia M=1:12500 méretarányú és a FÖMI M=1:10000 méretarányú térképek is beszerzésre kerültek.

A térképek mellett az Önkormányzat átadta a tervezési területről készült ortofotót.

### II. 3 A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A tervezési folyamat elindítása a Kormány Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) rendelete (továbbiakban OTÉK) alapján, az érdekelt államigazgatási szervek (OTÉK, 3. sz. melléklet szerint) előzetes véleménykérő megkeresésével indult. A beérkezett vélemények összefoglalását a következő oldali táblázat tartalmazza.

A településrendezési terv kidolgozásáról a Polgármesteri Hivatal a helyben szokásos módon hirdetményt jelentetett meg, így 2009. január folyamán a lakosságnak is lehetősége nyílt saját fejlesztési elképzeléseinek ismertetésére írásos formában illetve személyesen is a lakossági fogadónapon (2009. január 22-én). Az írásban beérkezett és a fogadónapon elhangzott igények összegzését a mellékletek tartalmazzák.

### II.4 TERVI ELŐZMÉNYEK

A Szabályozási Terv módosítása során tervi előzményként a következő településrendezési tervi eszközök szolgálnak:

- o Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (279/2004. (VI.24.) sz. Közgyűlési határozattal elfogadva)
- o Eger Nagylapos és Felnémet Szabályozási terve (5/2005. (.21.) sz. önkormányzati rendelet)
- o Eger MJV Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 27/2008.(VI.27.) sz. rendelet

AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS EGYÉB VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

| Véleményező   | További eljárásban való részvétel |     | A vélemény összefoglalása  |
|---|-----------------------------------|-----|--|
|   | Igen                              | Nem |  |
| ÉM Regionális Közigazgatási Hivatal<br>Állami Főépítész                       |                                   |     | Ismerteti a településrendezési terv jóváhagyásának szakmai-jogi szabályait, továbbá a módosítási igényekkel kapcsolatban véleményt közöl.  |
| ÉM Környezetvédelmi,<br>Természetvédelmi és Vízügyi<br>Felügyelőség           |                                   |     | A terv módosításához hozzájárul.   |
| Bükk NP Igazgatósága  |                                   |     | Felhívja a figyelmet a módosítások kapcsán az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra.   |
| ÁNTSZ ÉM Regionális Intézete  |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra.   |
| Nemzeti Közlekedési Hatóság<br>ÉM Regionális Hivatala                         |                                   |     | Felhívja a figyelmet a módosításokhoz kapcsolódó közlekedési tervezési követelményekre.  |
| Nemzeti Közlekedési Hatóság<br>Légiközlekedési hatóság                        |                                   |     | Észrevételt nem közöl.   |
| KÖH Észak-magyarországi Iroda   |                                   |     | Felhívja a figyelmet a régészeti emlékekkel kapcsolatosan figyelembe veendő előírásokra.   |
| Heves Megyei Katasztrófavédelmi<br>Igazgatóság                                |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra.   |
| Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság  |                                   |     | Az OTÉK és OTSZ előírásain túl további észrevételeket nem közöl.   |
| Miskolci Bányakapitányság   |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra, továbbá jelzi, hogy egyes fejlesztések során kiemelt figyelmet kell fordítani a magas talajvízre. |
| Heves Megyei Földhivatal  |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra-ajánlásokra.   |
| Heves Megyei Mezőgazdasági<br>Szakigazgatási Hivatal                          |                                   |     | Talajvédelmi szakhatósági állásfoglalást ad.   |
| Heves Megyei Mezőgazdasági<br>Szakigazgatási Hivatal Erdészeti<br>Igazgatóság |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Honvédelmi Minisztérium<br>Hadműveleti és Kiképzési Főosztály                 |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Nemzeti Hírközlési Hatóság  |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra.   |

| Véleményező                      | További eljárásban való részvétel |     | A vélemény összefoglalása  |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----|--|
|                                  | Igen                              | Nem |  |
| ELMŰ-ÉMÁSZ                       |                                   |     | Felhívja a figyelmet az illetékességi körének megfelelően figyelembe veendő előírásokra.   |
| Heves Megyei Építészkamara       |                                   |     | A módosításokkal kapcsolatban javaslatokat fogalmaz meg.   |
| Heves Megyei Vízmű Zrt.          |                                   |     | A módosításokhoz hozzájárul, figyelembe véve, hogy a szükséges víziközművek kiépítését terv alapján, a Vízmű jóváhagyásával ki kell építeni. |
| Szomolya Önkormányzata           |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Noszvaj Önkormányzata            |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Szarvaskő Önkormányzata          |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Bélapátfalva Városi Önkormányzat |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Bátor Polgármesteri Hivatal      |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |
| Eger MJV PH Gazdasági Irodája    |                                   |     | A terv egyeztetésébe az irodát be kell vonni.  |
| Felsőtárkány Önkormányzata       |                                   |     | Észrevételt nem tesz.  |

### III. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

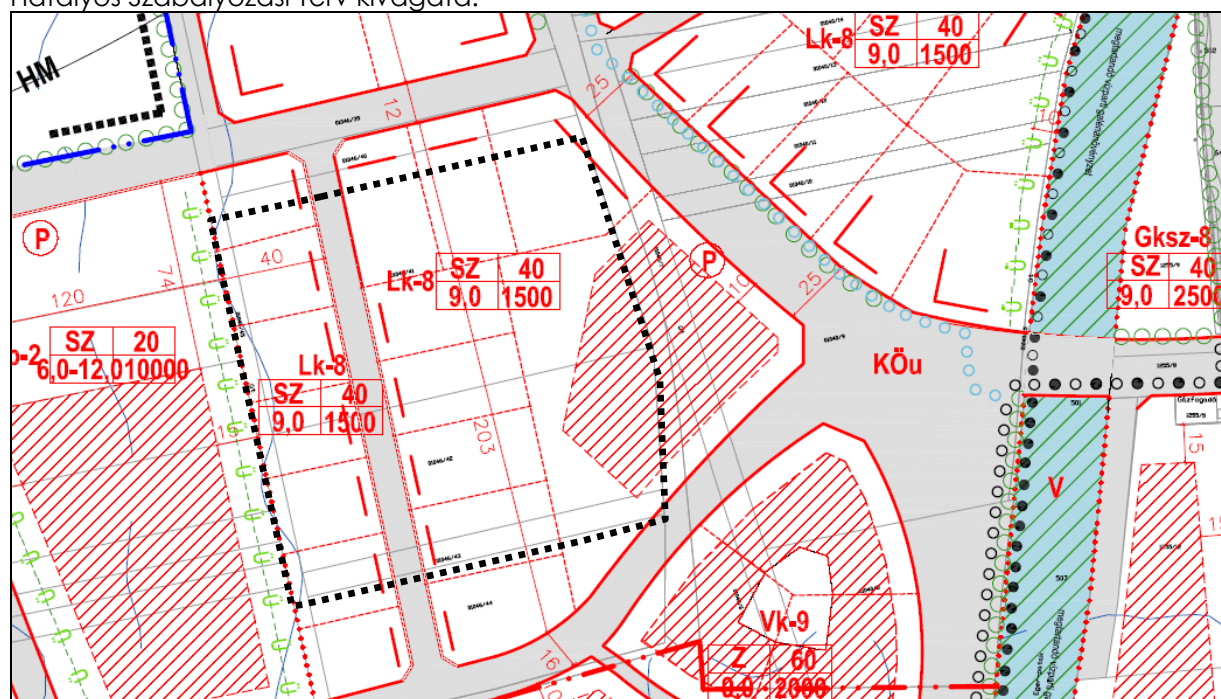
#### ELŐZETES ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSBEN SZEREPELTETETT MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

Az alábbi fejezet a településrendezési terv előzetes államigazgatási egyeztetésre bocsájtott módosítási igényeinek rövid, összefoglalóit tartalmazza, rögzítve a módosítással kapcsolatos tervezői javaslatokat illetve tárggyal kapcsolatban az előzetes államigazgatási véleményeztetés során beérkezett véleményeket.

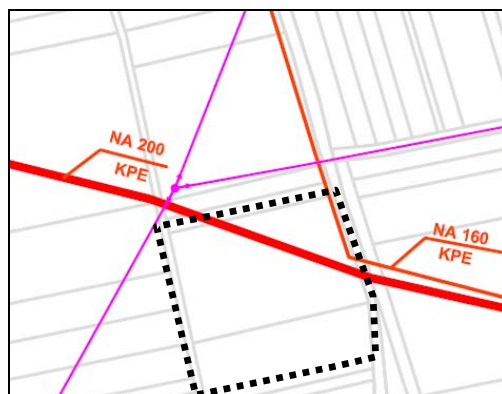
(Sorszámok az előzetes államigazgatási véleményeztetési eljárást megindító levélben részletezetteknek megfelelően)

1. **TERÜLET:** NAGYLAPOS (HRSZ: 01046/40-41-42)  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK (ÉPÍTÉSI HELY, KÖZTERÜLETI KAPCSOLAT ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK) MÓDOSÍTÁSA

Hatályos Szabályozási Terv kivágata:

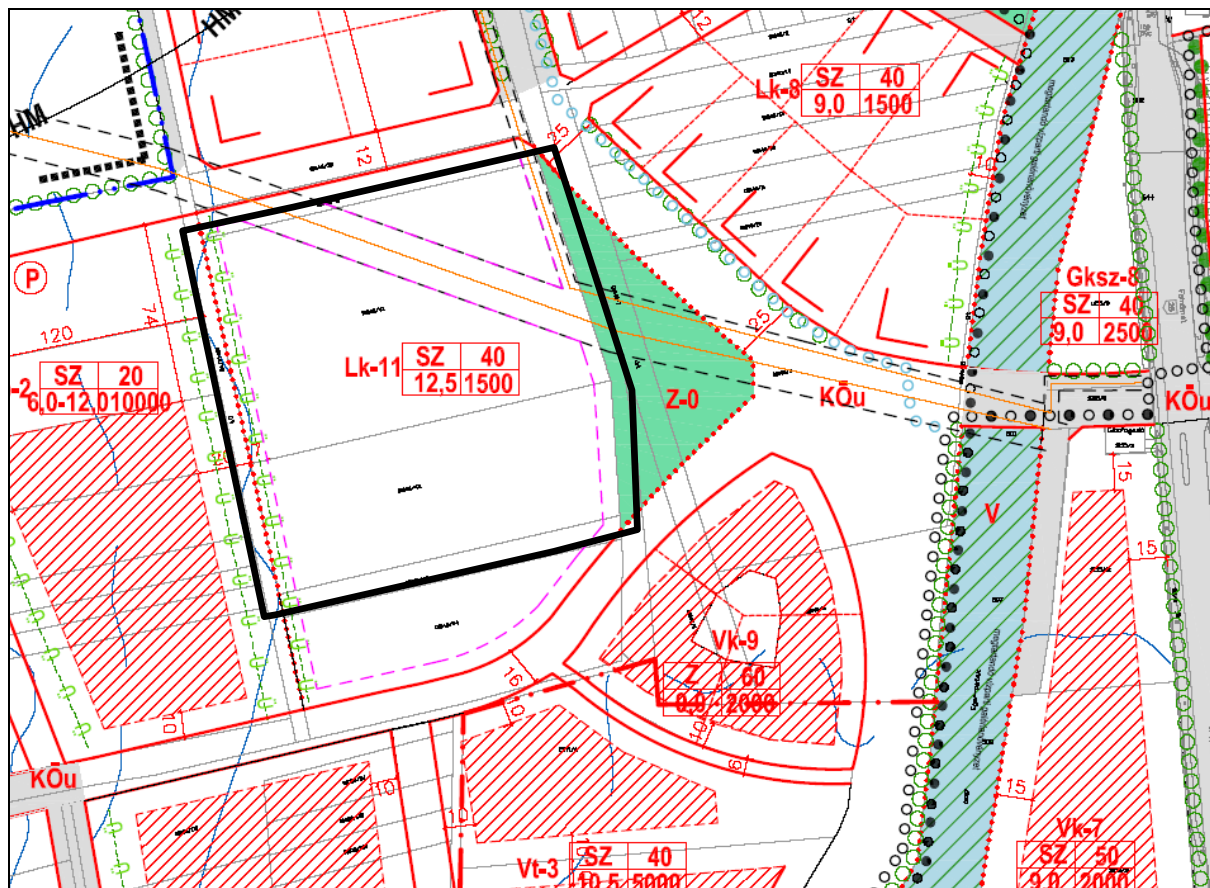


Az Ortam-Hungária Kft. által beadott **módosítási kérelem** az Lk-8 övezetben meghatározott 8 m-es legnagyobb építménymagasság 12,5 m-re növelésére vonatkozik, továbbá kérelmezik, hogy a kijelölt építési hely módosításra kerüljön, figyelembe véve a tömbön áthaladó nagynyomású gázvezetékét és annak védőtávolságát (ld. alábbi ábra).



A módosítási kérelemben szerepel továbbá a telkeket megosztó É-D-i irányú feltárót Szabályozási Tervből való törlése is.

A fejlesztési elképzeléseket tanulmánytervben vizsgálták, amelynek fent említett módosítási javaslatait 2008. év folyamán az **Egri Tervtanács**, majd az **UKB** és a **Községi** egyaránt megtárgyalta és jóváhagyta a Szabályozási Terv javaslat szerinti módosítási eljárásának megindítását. A tanulmányterv Szabályozási Tervmódosítási javaslatát az alábbi kivágat mutatja be:



A tárgyi javaslattal kapcsolatban a döntéseket követően a **Város- és Területfejlesztési Iroda** jelezte, hogy a Szabályozási Terv módosításakor felülvizsgálni javasolja a Zöldterület kialakítását. A zöldterület önkormányzati tulajdon területen kerülne kialakításra, amely annak értékesítését nem tenné lehetővé. Tervezői és városrendezési szempontból mégis a zöldterület lenne javasolható, mivel a csomóponton kívüli telekrész nagy mértékben érintett a közművezetékekkel, illetve beépítési szempontból is kedvezőtlennek hat a körforgalomra való közvetlen ráépülés.

**Az előzetes államigazgatási véleményeztetés** során a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi konkrét észrevételek merültek fel:

- A Heves Megyei Építéskamara az építménymagasság növelését nem tartja szerencsésnek.
- A Nemzeti Közlekedési Hatóság a kiszolgáló ti kapcsolat megszüntetéséhez csak közlekedési vizsgálat alapján járul hozzá.

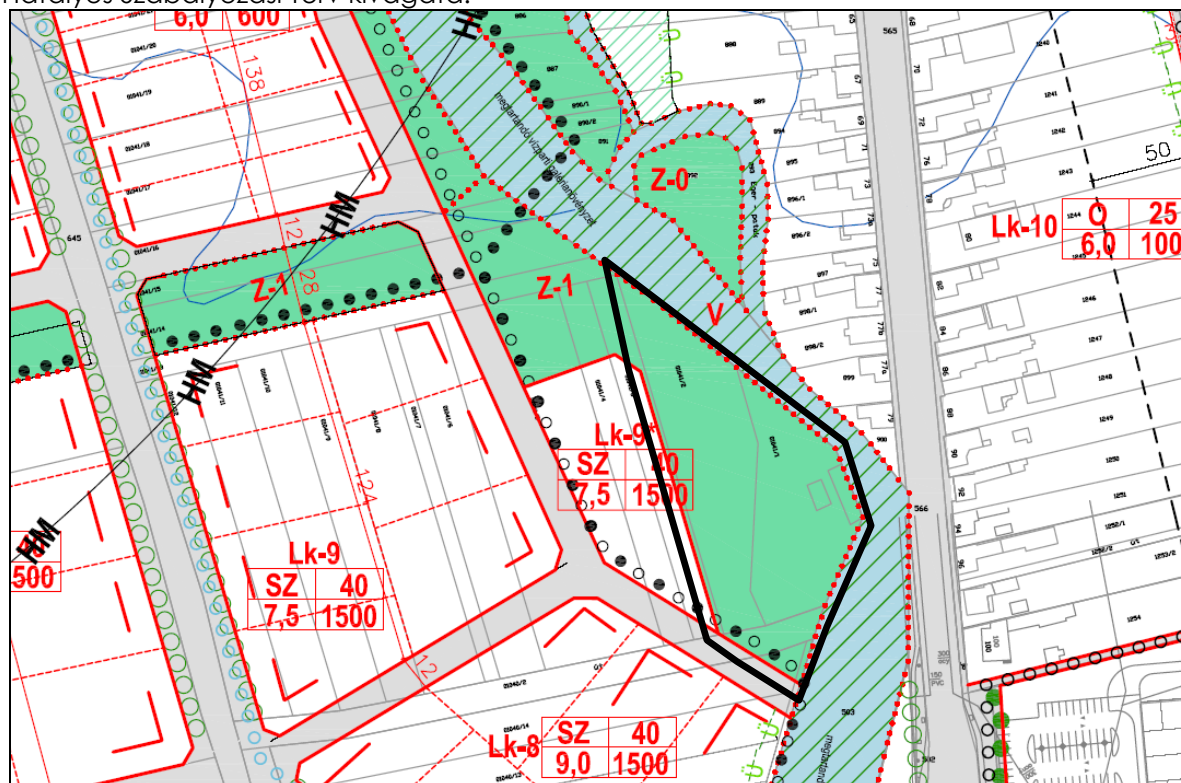
#### Tervezői javaslat:

A módosítási kérelem beépíthető a Szabályozási Tervbe. Az építménymagasság növelése a körforgalom környezetében kialakuló új városrészközpont területén elfogadható, a tömbtől Ny-ra kiszabályozott Sportterület legnagyobb építménymagassága is 12,0 m. A tárgyi tömb építménymagasságának növelésével együtt javasolható a tömb környezetében is az építménymagasság további kismértékű növelése is (a tömbtől K-i és D-i irányban a korábbi

Lk8 és Vk9 jelű övezetekben, amely vizuálisan is kijelöli az új városrészközpontot. Így a csomópont környezetében egy – a Településszerkezeti Terv nomenklatúráját használva – általános kisvárosi zóna szabályozható, míg ettől északra fokozatosan csökkenne az építménymagasság és az intenzitás: korlátozott építménymagasságú (Lk2 övezetek) kisvárosias lakóterület illetve kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre. A módosítással az építési jogok nem csökkennek, a zöldterület kijelölésével a biológiai aktivitás mértéke, ha kis mértékben is, de növekszik.

**2. TERÜLET: NAGYLAPOS (HRSZ: 01041/19)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: ZÖLDTERÜLETBŐL → KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET. ZÖLDTERÜLETEN AUTÓMOSÓ LÉTESÍTÉSE.**

Hatályos Szabályozási Terv kivágata:



Az Citroen Eger Kft. által beadott **módosítási kérelem** a patak melletti Z-1 övezetre vonatkozik. Az Zöldterület övezet átsorolása Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezetébe autómosó létesítésének szándéka miatt merült fel.

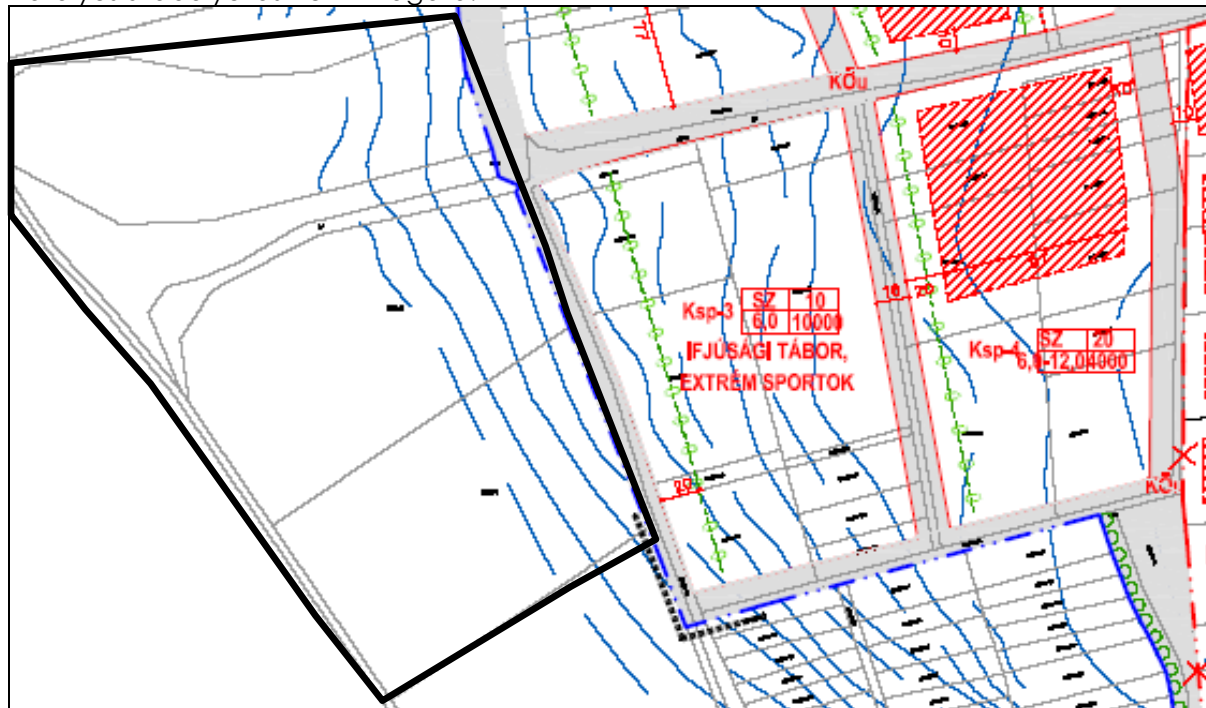
**Tervezői javaslat:**

A módosítást a Tervezők környezetvédelmi, városképvédelmi és településszerkezeti okokból nem javasolják. A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv lényeges koncepcionális eleme a patakot kísérő zöldfelületi zóna megtartása. A Zöldterület övezete 2%-ban beépíthető. Javasolható ennek megfelelően a közkeri besorolás és a zöldfelületi funkciónak megfelelő sportolási célú építmények elhelyezésének vagy kisebb vendéglátási funkció (pl. szezonális terasz) létesítésének lehetőségét biztosítani



**3. TERÜLET: NAGYLAPOS (HRSZ: 01028/1,2; 01046/85)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: VEGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG KIALAKÍTÁSA**  
**(VENDÉGLÁTÁS, SZÁLLODA FUNKCIÓ - BELTERÜLETBE VONÁS).**

Hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A terület tulajdonosai szálloda és vendéglátó funkciókat terveznek a területen. A területet a Településszerkezeti Terv az Általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja. Szabályozási Terv a külterületre nem készült.

A módosítási kérelem elfogadásával a szabályozott területet ki kell terjeszteni a tárgyi telkekre.

**Az előzetes államigazgatási véleményeztetés** során a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi konkrét észrevételek merültek fel:

- A Heves Megyei Építéskamara a javaslatot támogatja.
- A Bükk Nemzeti Park a módosítási kérelemmel kapcsolatban megjegyzi, hogy a tárgyi terület a Heves Megyei TRT szerint tájképvédelmi övezetbe sorolt, ezt a beépítés paramétereinek meghatározása során figyelembe kell venni.
- Az Észak-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítési Irodája szerint figyelembe veendő, hogy a beépítésre szánt területek növelése a biológiai aktivitás értékének csökkenését jelenti, annak kompenzálása szükséges.

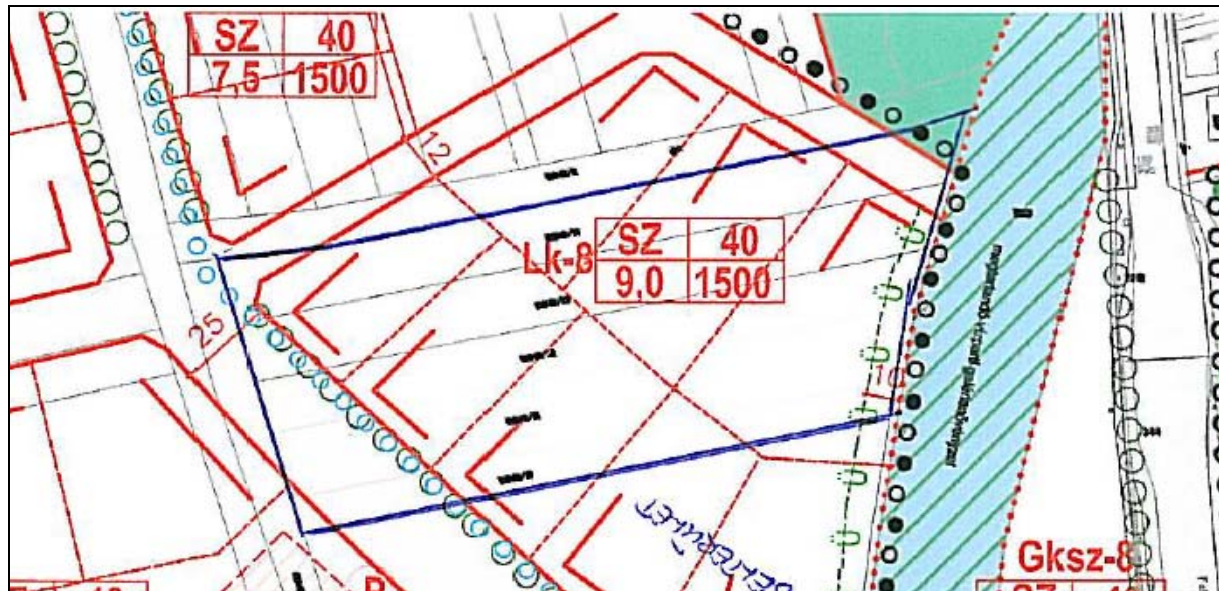
**Tervezői javaslat:**

A Tervezők a módosítási kérelmet nem támogatják a jelenlegi szabályozási folyamatban. Az újabb beépítésre szánt területek kijelölése nem javasolható addig, ameddig az új nagylaposi városrész gerinc infrastruktúra elemeinek kiépítése nem történik meg. A Város a közeljövőben tervezi a külterületek szabályozási terveinek kidolgoztatását. Célszerű ebben a tervezési folyamatban rögzíteni majd a város távlati beépítésre szánt területeinek kiterjedését a belterületbe vonás ütemezési lehetőségeinek és feltételeinek vizsgálatával együtt. Ebben a tervezési folyamatban legfeljebb a Településszerkezeti Terv módosítása végezhető el, melynek során a tárgyi terület távlati fejlesztési területként kijelölhető.



**4. TERÜLET: NAGYLAPOS (HRSZ: 01040/10-14)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: LAKÓTERÜLETBŐL KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET, KERESKEDELMI FUNKCIÓ LÉTESÍTÉSE. A TÖMBTŐL É-RA LÉVŐ ÚT NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA.**

Hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A tárgyi módosítás a Kisvárosias lakóterület övezetét érinti, amelyben a kereskedelmi funkciók elhelyezése OTÉK szerint lehetséges. A módosítási kérelem a kiszolgáló út nyomvonalának módosítását is érinti a jelenlegi telekosztási-helyrajzi sajátosságok figyelembe vételével.

**Az előzetes államigazgatási véleményeztetés** során a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi konkrét észrevételek merültek fel:

- A Heves Megyei Építésszakmára a javaslatot támogatja.
- A Bükki Nemzeti Park a módosítási kérelemmel kapcsolatban megjegyzi, hogy a tárgyi területen biztosítani kell az Eger-patak menti ökológiai folyosó működését. Ezért javasolható egy a patak partjától számított 50 m-es nem beépíthető sáv kijelölése.
- A Nemzeti Közlekedési Hatóság jelzi, hogy kereskedelmi létesítmény elhelyezése esetén közlekedési vizsgálat készítenendő, továbbá oly módon kell kijelölni a létesítmény kiszolgáló kapcsolatait, hogy a körforgalomtól számított csomóponti távolságok biztosíthatók legyenek.

A módosítási javaslatot az **Eger MJV Főépítési Iroda** támogatja:

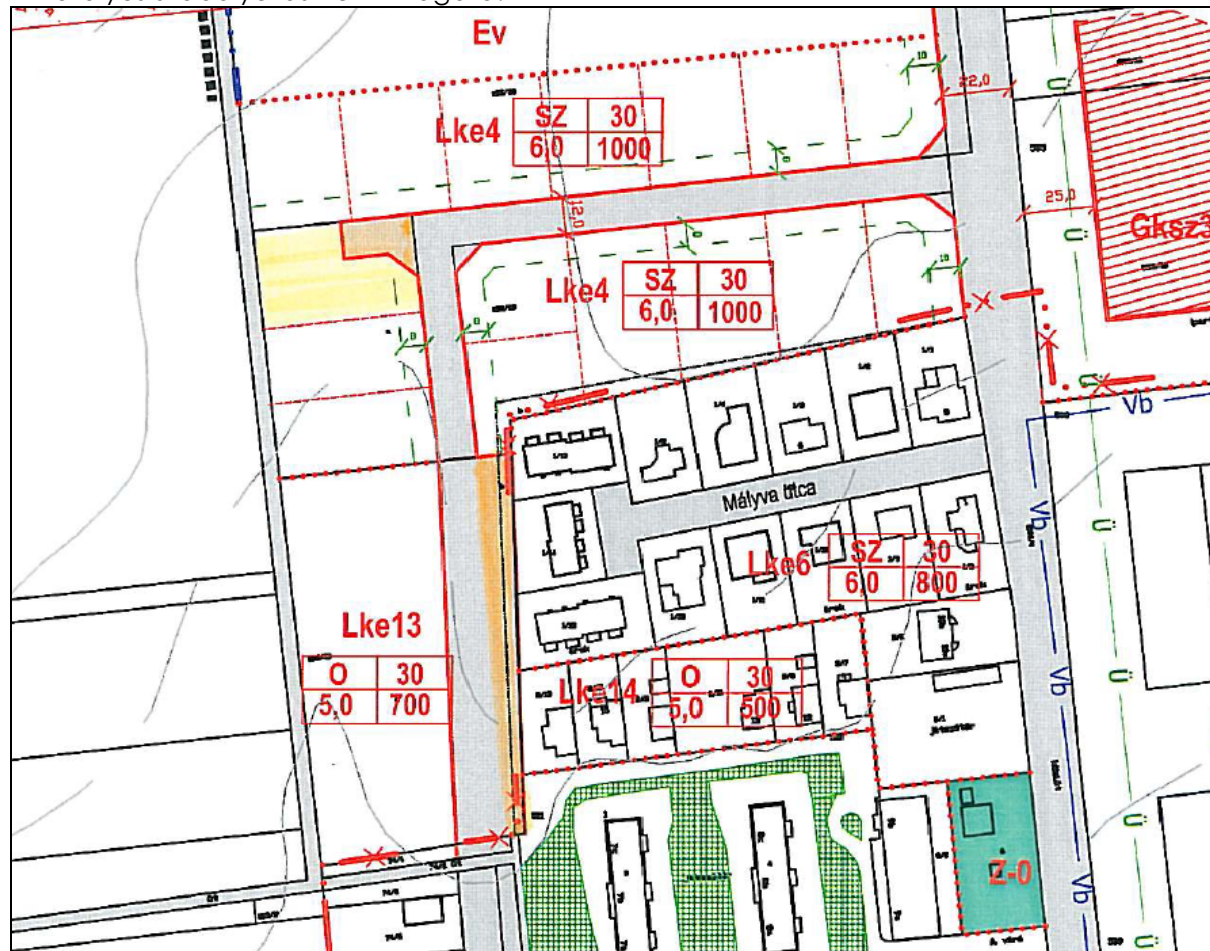
**Tervezői javaslat:**

A Szabályozási Terv módosítását a Tervezők támogatják a következők figyelembe vételével:

- A Kisvárosias lakóterület átsorolását Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe nem támogatják, tekintettel arra, hogy a jelenlegi övezeti besorolás a kereskedelmi jellegű fejlesztést lehetővé teszi. Így nincs szükség a Településszerkezeti Terv módosítására sem.
- A Bükki Nemzeti Park véleményének figyelembe vételével kell az építési helyet kijelölni, a patak menti ökológiai folyosó tiszteletben tartásával.
- A nem beépíthető telekrész kijelölésének ellensúlyozása érdekében az 1. számú módosítás kapcsán javasoltaknak – az új nagylaposi városrészközpont településszerkezeti-városképi megjelenésének – megfelelően az építménymagasságot 10 m-re javasolt növelni.

**5. TERÜLET: FELNÉMET, BERVAI LAKÓTELEP (HRSZ: 1/28,17, 25)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: LAKÓTERÜLET MÓDOSÍTÁSA.**  
**JÁTSZÓTÉR ÉS GÉPKOCSITÁROLÓK LÉTESÍTÉSE.**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A kérelem két telek kapcsán érinti a Szabályozási terv módosításának folyamatát. A tervek szerint a 1/28 hrsz-ú telken a tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan játszótér és parkoló kerülnek kialakításra. Az út- és közműtervek engedélyeztetése lezárult. A fejlesztési cél a jelenlegi övezeti paramétereknek megfelelően elérhető. A Vadrózsa út mentén tervezett garázsosor a kiszolgáló út részére kiszabályozott közterületen épülne.

**Az előzetes államigazgatási egyeztetés során a kérelemmel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.**

**Tervezői javaslat:**

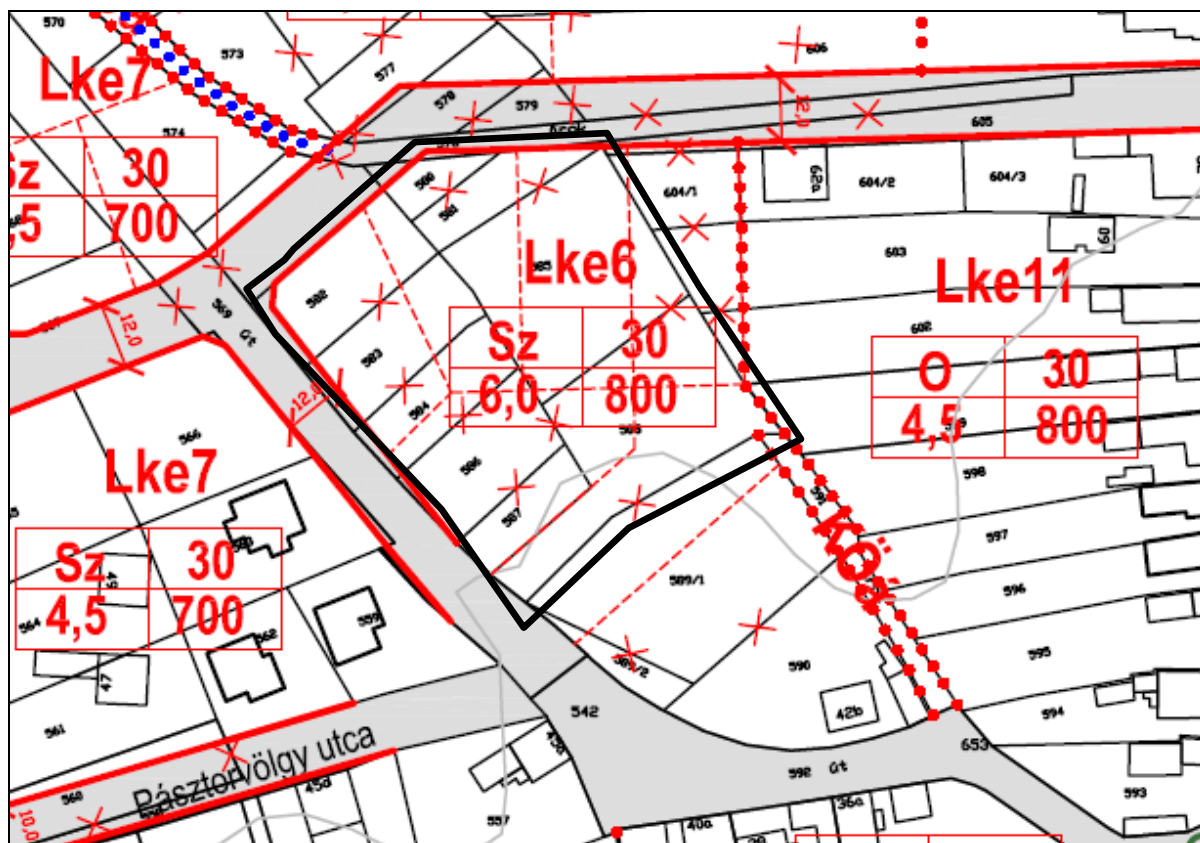
Az 1/28 hrsz-ú telket érintő módosítási kérelem a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelel. A Vadrózsa utcai garázsosor létesítésére vonatkozóan a HÉSZ módosítása nélkül, speciális övezet kijelölésével biztosítható a garázsok számára új építési telek kialakítása.

Az Önkormányzati belső egyeztetéseken felmerült, hogy a Bervai ltp-től északra található kertvárosias lakóterület feltárásának kiépítése érdekében szükséges lenne a meglévő közterületből közlekedési területként egy mintegy 10 m-es sávot kialakítani. A szabályozási terv módosítása során a lehetőség biztosításra került, vegyes forgalmi terület került kialakításra.



**6. TERÜLET: FELNÉMET, PÁSZTORVÖLGY UTCA (HRSZ: 581-588)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: LAKÓTERÜLETI ÖVEZETI PARAMÉTEREK MÓDOSÍTÁSA**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A módosítási kérelem az építménymagasság 6,0 m-ről 7,5 m-re módosítására és a telepszerű beépítés lehetőségének biztosítására vonatkozik. A módosítás az övezeti paramétereken túl a Településszerkezeti Terv módosítását is igényelné, mivel a hatályos Egri Városrendezési és Építési Szabályzat szerint egy telken max. 2 lakás helyezhető el a kertvárosias lakóterület övezeteiben. Telepszerű beépítés csak kis- és nagyvárosias lakóterületen valósítható meg.

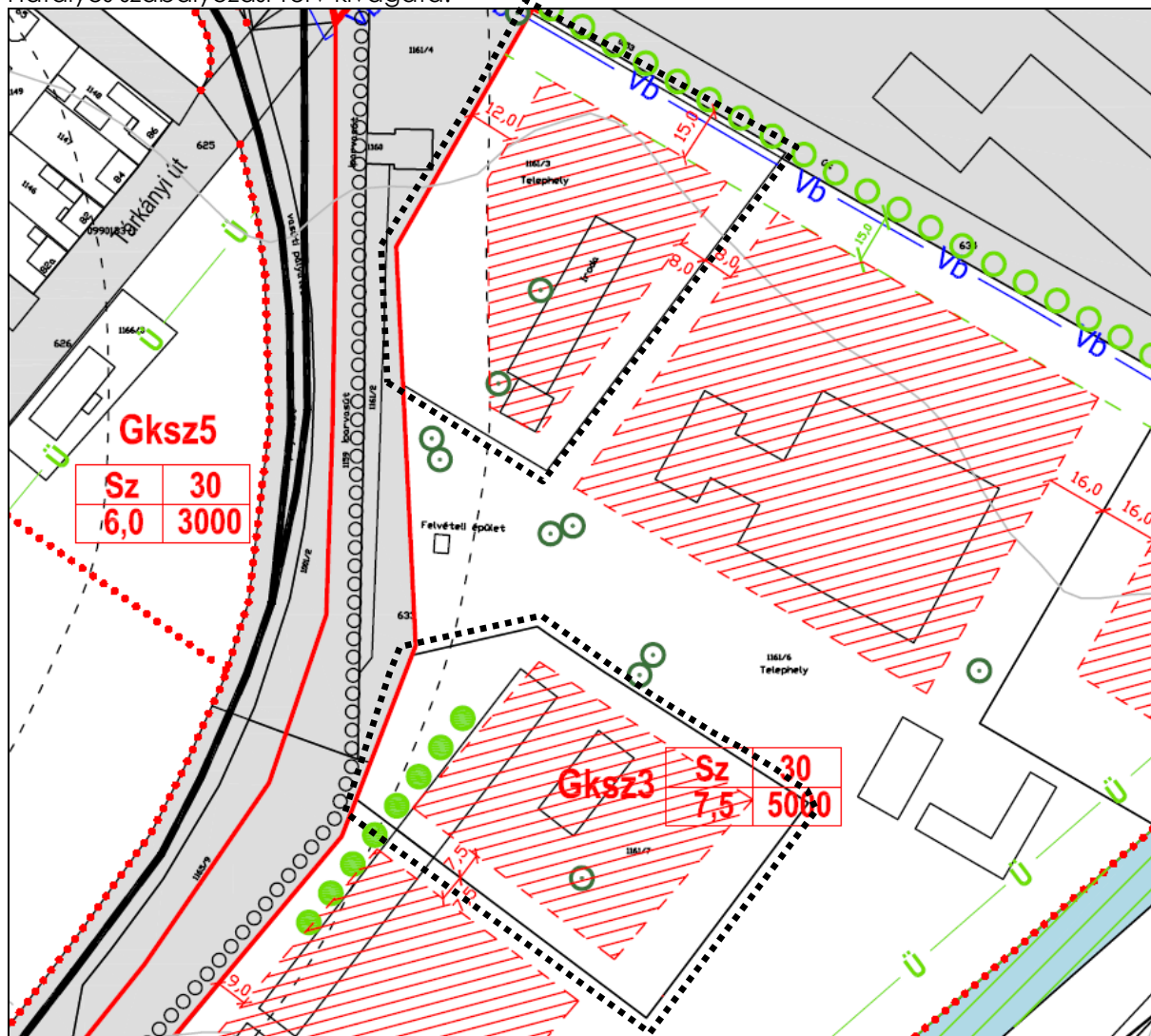
**Az előzetes államigazgatási egyeztetés során a Heves Megyei Építéskamara a módosítási kérelmet nem támogatta.**

**Tervezői javaslat:**

A módosítási kérelmet a tervezők Településszerkezeti okokból nem támogatják. A kertvárosias területfelhasználási egységbe szervesen illeszkedő kisvárosias területfelhasználási egység kialakítása nem javasolt. A lakossági fogadónapon a tulajdonos egyeztetett a tervezővel, melynek eredményeképpen a jelenlegi övezeti paraméterek változatlanul maradnak. A tömb telekalakítását és a tömb belsejében kialakuló telkek megközelítése a tömbön belül magánúttal javasolt. A magánút kialakítását és közforgalmi kapcsolatát a tárgyi telkek beépítésének tervezése során kell egyeztetni a hozzájáruló és engedélyező hatósággal.

**7-8. TERÜLET:** **FELNÉMET, TÁRKÁNYI ÚT (HRSZ:1161/3 ÉS 1161/7)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** **GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA.**  
**SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS HELYETT OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS**

Hatályos szabályozási Terv kivágata:



A módosítást a telkeken meglévő beépítés kiegészítése és továbbfejlesztése érdekében kérelmezték a tulajdonos illetve az Önkormányzat. A kérelemhez csatolták a beépítés koncepcióját. Az oldalhatáron álló beépítésre elsősorban logisztikai-telken belüli közlekedési okokból van szükség.

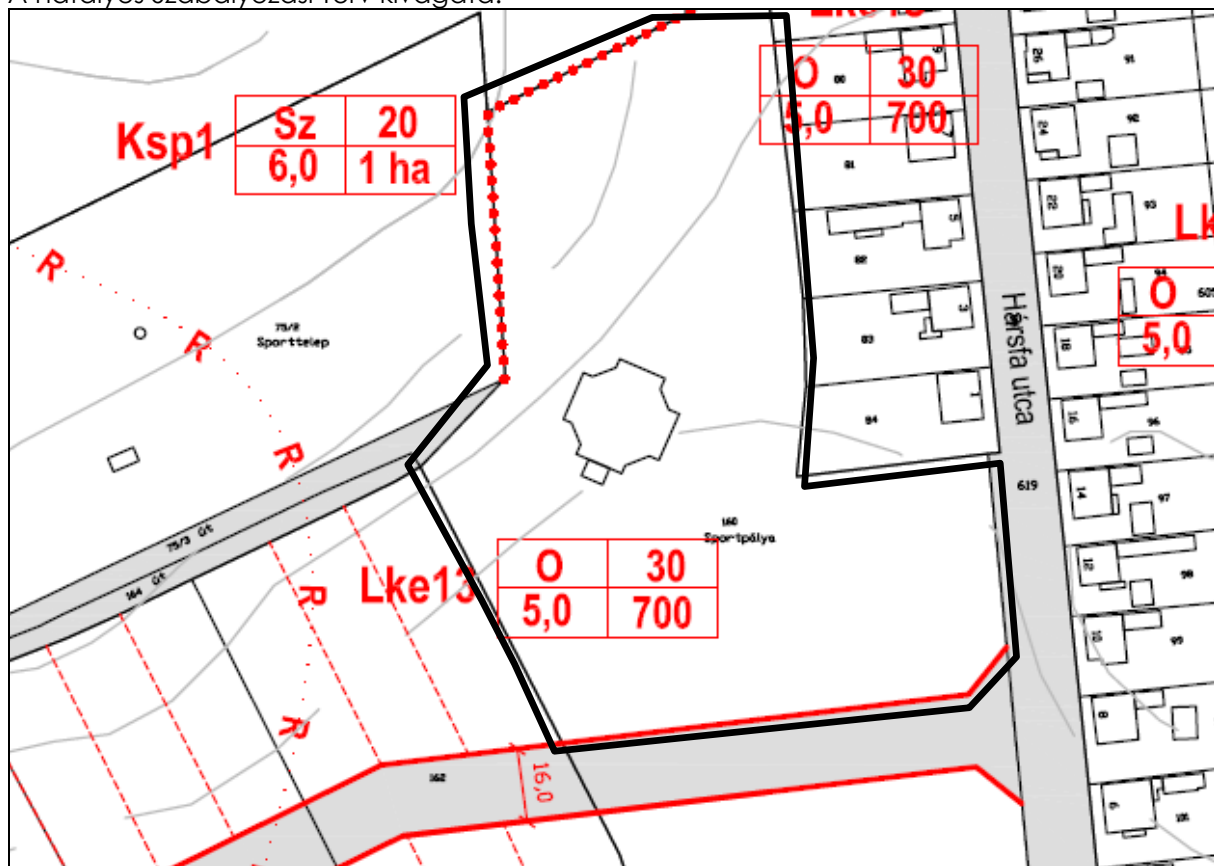
**Az előzetes államigazgatási egyeztetés során a kérelmet nem támogató észrevétel nem érkezett.**

**Tervezői javaslat:**

A tervezők a módosítást támogatják. A szabályozási eszközök kérelemnek megfelelő módosítása nem ellentétes a városrendezési koncepcióval.

**9. TERÜLET: FELNÉMET (HRSZ: 160)**  
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: LAKÓTERÜLET ÖVEZETI PARAMÉTEREINEK MÓDOSÍTÁSA.**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A kérelmezők javasolják, hogy a tárgyi telken oldalhatáron álló beépítés váljon lehetővé a lakásszám 6 lakás/telek értékre való növelése mellett. A hatályos Szabályozási Terv az oldalhatáron álló beépítési módot határozza meg. A lakásszámot a hatályos Eger Városrendezési és Építési Szabályzat összvárosi szinten 2 lakás/telek értékben maximalizálja.

**Az előzetes államigazgatási egyeztetés során a Heves Megyei Építéskamara a módosítási kérelmet nem támogatta.**

**Tervezői javaslat:**

A tervezők nem tartják indokoltnak a lakásszám tárgyi területen való egyedi módosítását.



## EGYÉB KÉRELMEK

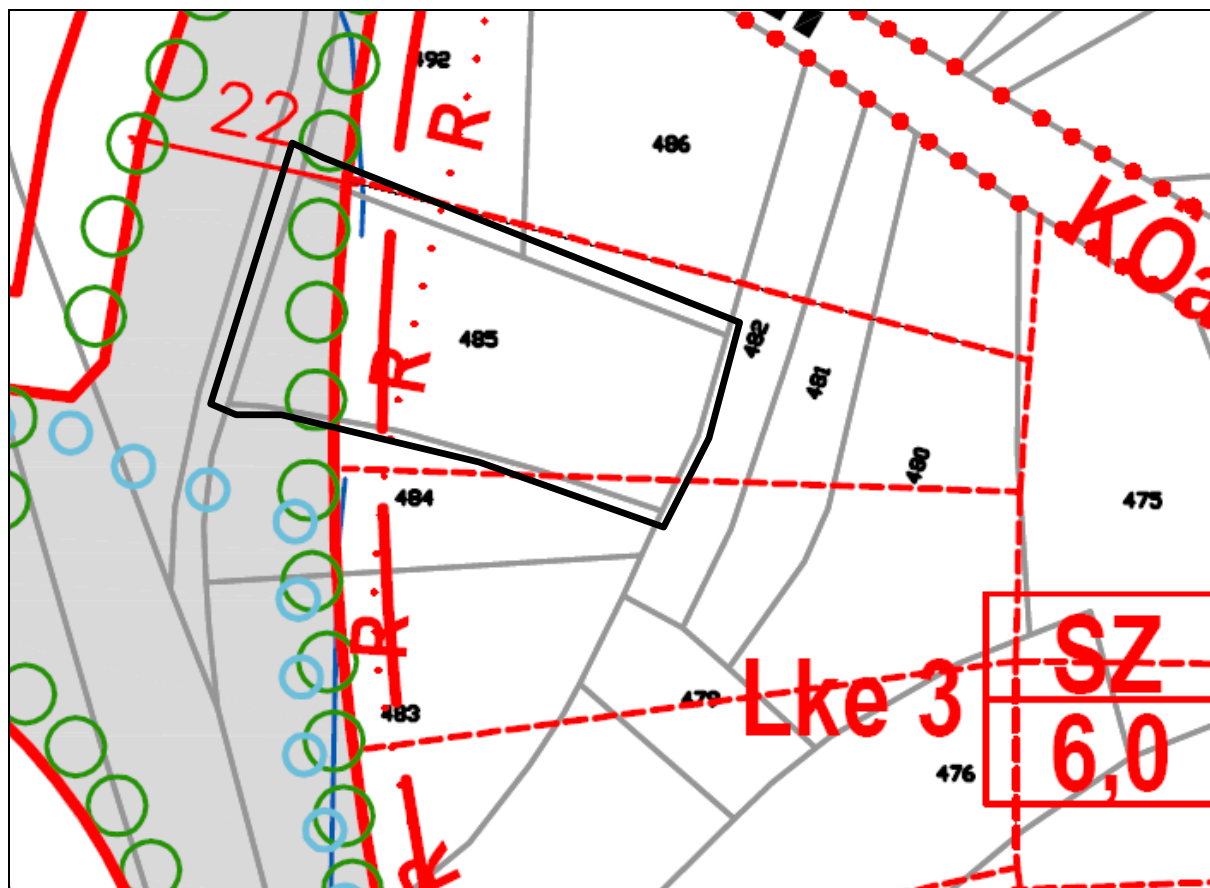
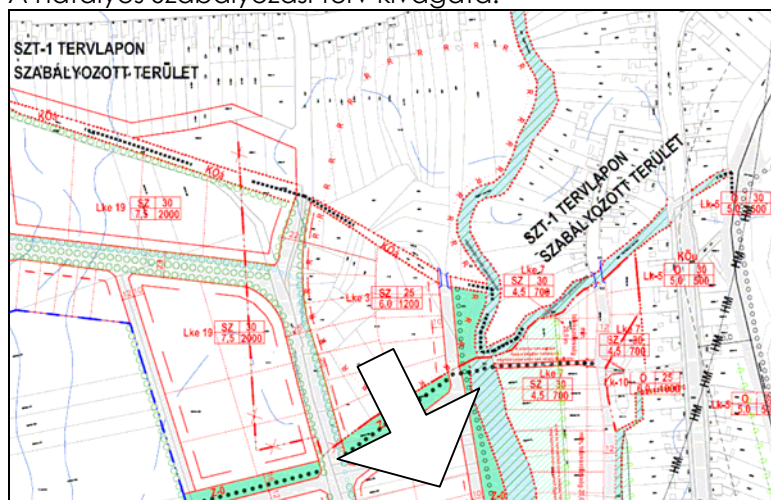
Az alábbi módosítási kérelmek az előzetes államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan zajló előzetes lakossági-tulajdonosi egyeztetés és a tervezői fogadónapon felmerült igények, kérdések és módosítási javaslatok összefoglalását tartalmazza, kiegészítve a tervezői javaslatokkal *(Betűkódokkal jelölve)*.

### A. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS 485 HRSZ-Ú TELEK

**– KÉRELMEZŐ NEVE: BERENC SI PÉTER**

**– KÉRELEM TÁRGYA: A BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEKKEL KAPCSOLATOS TÁJÉKOZÓDÁS**

A hatályos Szabályozási terv kivágata:



A kialakult építési telek beépítése több feltételtől függ. A közterületi kapcsolatok és a közműkapcsolatok kialakítása nagyban függ a tervezett Nagylaposi gyűjtőút megvalósulásától. A beépítés az út megvalósulása előtt várhatóan nem lesz engedélyezhető. A terület nyilvántartott régészeti lelőhelyként is kijelölésre került a Településszerkezeti és a Szabályozási Tervben, így a beépítést meg kell, hogy előzze a régészeti vizsgálat.

**Tervezői javaslat:**

A telek beépítésének előfeltétele a Nagylaposi gyűjtőút és a kapcsolódó közműlétesítmények kiépítése. Javasolt a tömbben érintett tulajdonosokkal együtt fejlesztési-érdekképviselői társulás kialakítása, illetve együttműködés az Önkormányzattal. Előbbi tulajdonosi együttműködés keretében célszerű elvégezni a telekalakítást és a régészeti feltárást is, mivel ezek a teljes tömb területét érintik.

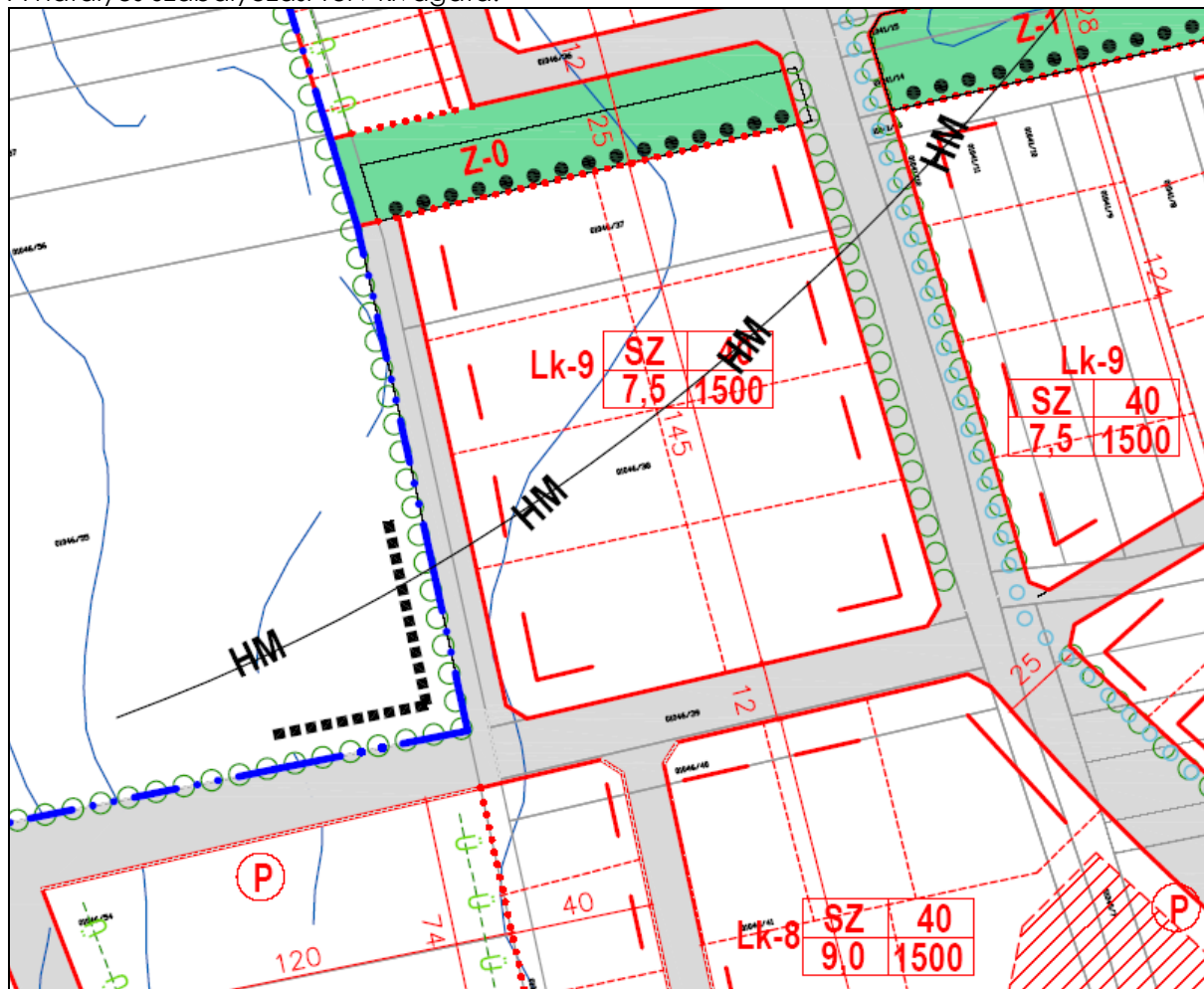
**B. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS 1046/38 HRSZ-Ú TELEK**

– KÉRELMEZŐ NEVE: TÖRZSÖK ISTVÁN

**– KÉRELEM TÁRGYA: A BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEKKEL KAPCSOLATOS TÁJÉKOZÓDÁS**

A tárgyi telek észak felől kapcsolódik az 1. sz-ú módosítás területéhez. A telket érintik a térségben áthaladó energiaközművek, ezek tulajdonosi jogokat is korlátoznak, a kapcsolódó kártalanítási eljárás jelenleg is zajlik.

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



**Tervezői javaslat:**

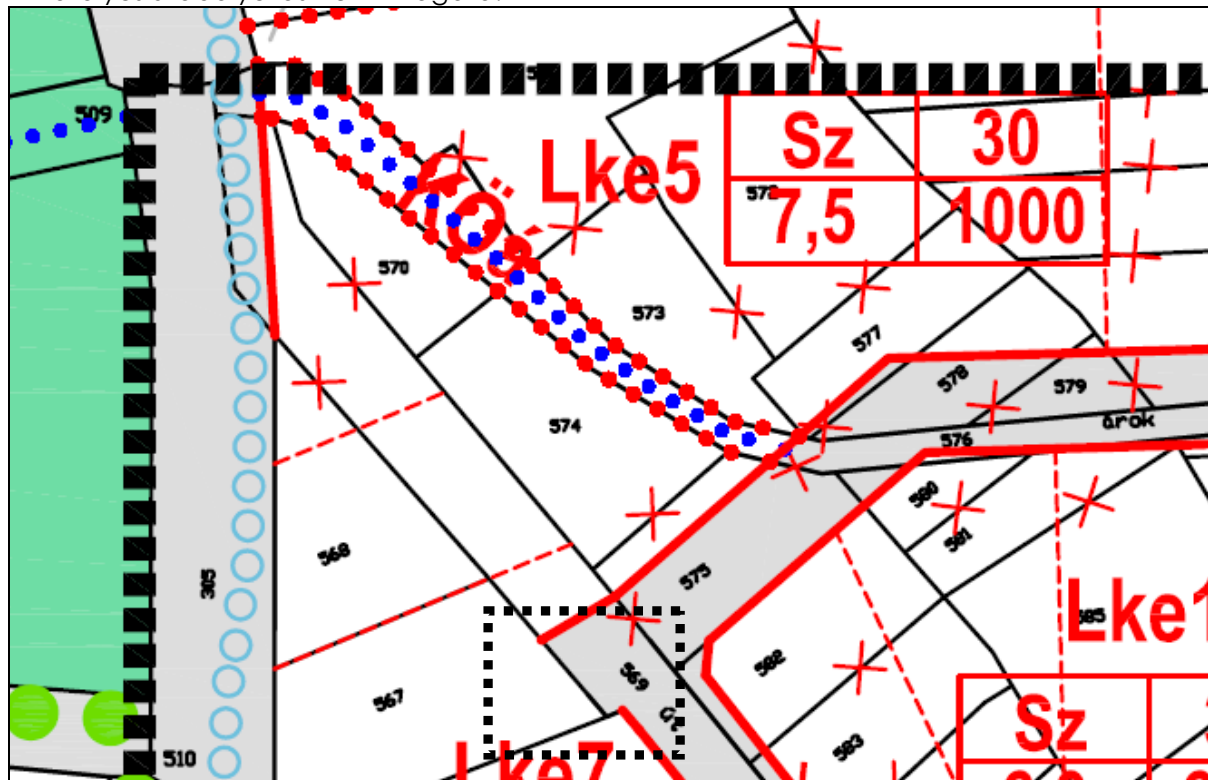
Tekintettel arra, hogy módosítási igény nem merült fel, így a Tervezők csak a beépítés lehetőségeiről adtak tájékoztatást.

**C. JELŰ KÉRELEM – FELNÉMET 574 HRSZ-Ú TELEK**

– KÉRELMEZŐ NEVE: ZAKAR JÓZSEFNÉ

– KÉRELEM TÁRGYA: HIÁNYZÓ KÖZTERÜLETI KAPCSOLAT MEGTEREMTÉSE

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A Tömböt érintő Szabályozási Terv az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 14/2008. (III.28.) számú rendeletével módosult. A módosítást a tulajdonosok javaslata alapján folytatta le az Önkormányzat. A kialakult állapotban a az 574 hrsz-ú telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal (megegyezés hiányában).

**Tervezői javaslat:**

Az 569 hrsz-ú út kismértékű meghosszabbításával a közterületi kapcsolat (kapubehajtó) kialakítható.

A tervezés időszakában érkezett a tömbbel kapcsolatban még egy tulajdonosi igény. Az 567 hrsz-ú telek tulajdonosa kérvényezte, hogy az 569 hrsz-ú út területéből a telek hátsókertje mellett fennmaradt beugró területét megvásárolhassa. A kérdés elsősorban a vagyongazdálkodást érinti, a Szabályozási Terv módosítása során a kérelem teljesítéséhez szükséges feltételek megteremthetők.

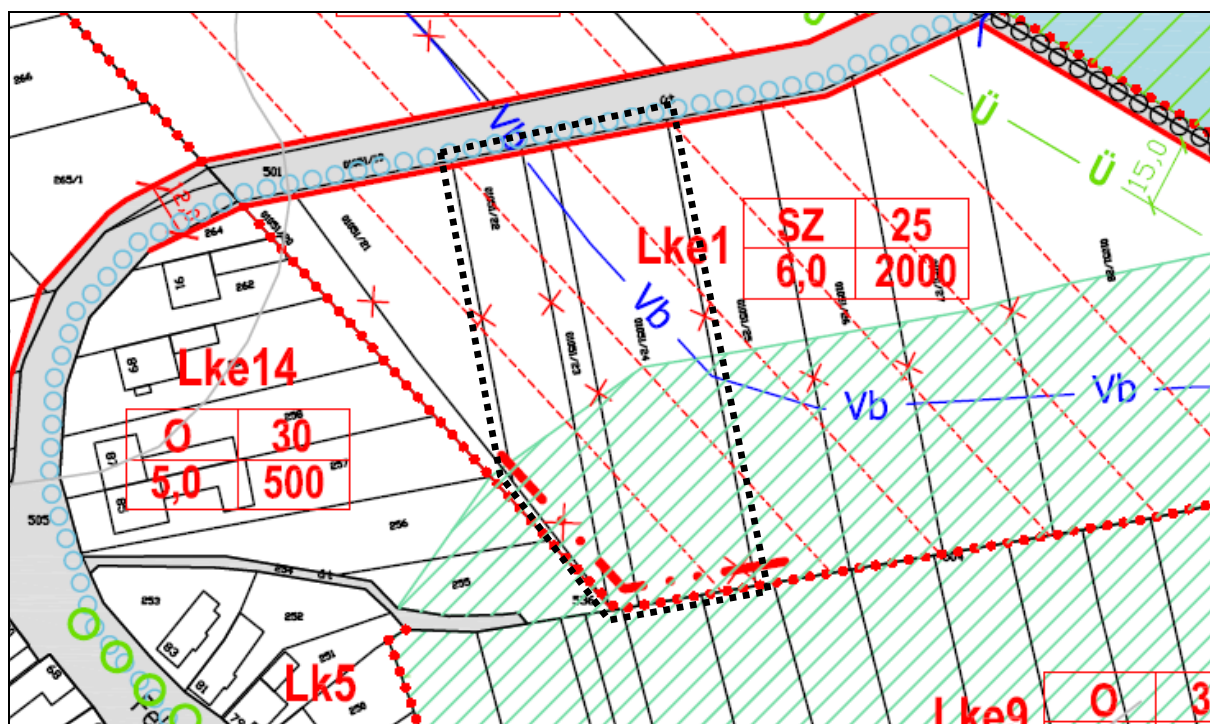
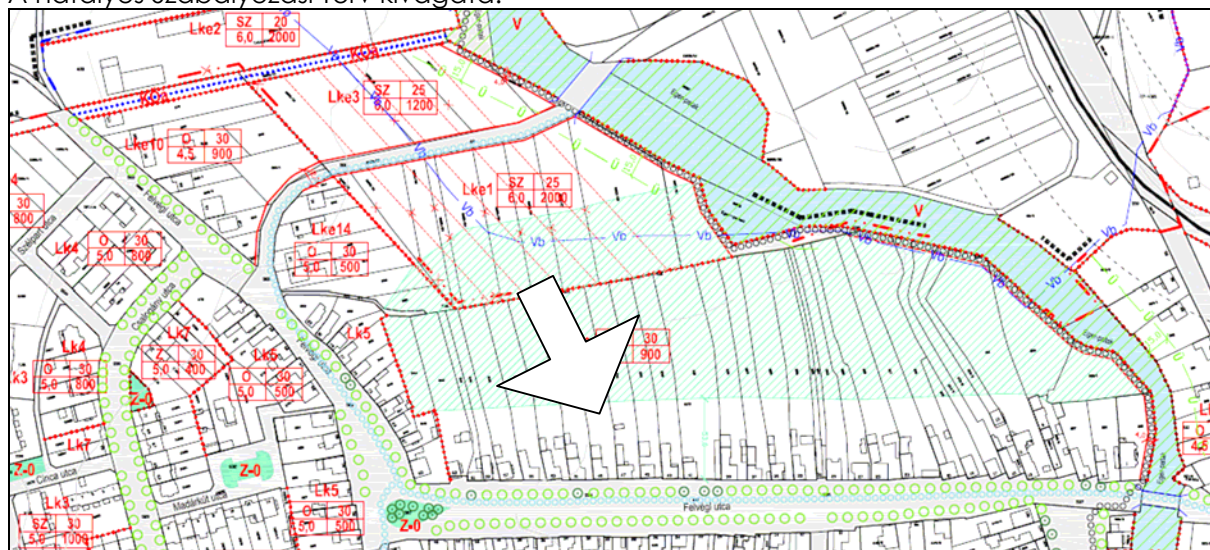


**D. JELŰ KÉRELEM – FELNÉMET 01051/22 ÉS 24 HRSZ-Ú TELEK**

– KÉRELMEZŐ NEVE: FARKAS ERNŐNÉ ÉS MAJOR IMRÉNÉ

**– KÉRELEM TÁRGYA: TELEKALAKÍTÁS SZABÁLYAINAK MÓDOSÍTÁSA**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A tulajdonosok a Felvegi utca folytatásában lévő jelenleg még külterületi telkek legkisebb kialakítható telekméretének csökkentését kérelmezik illetve a beépítési lehetőségekről tájékoztattak a lakossági fogadónapon. A 01051/22 hrsz-ú telek mérete közel 1300 m<sup>2</sup>, míg a /24 hrsz-ú majd 2600 m<sup>2</sup>.

**Tervezői javaslat:**

A tervezők a tömb telkeinek jelentős (100 m) mélysége miatt javasolható egy feltáróút kiépítése a tömb középvezetékénél, és ennek segítségével lehetővé válik a mély telkek két részre osztása, átlagosan kb. 900 m<sup>2</sup>-es telkekre. A feltáróút lehetővé teszi a tömb déli részén lévő ugyancsak nagy mélységű telkek megosztását is, amelyet a jelenlegi övezeti előírások

lehetővé tesznek. Ehhez kapcsolódóan áttervezésre kerülnek a telken belül kijelölt nem beépíthető telekrészek is.

A beépítés során figyelembe kell venni a vízbázis hidrogeológiai védőidomát.

Az Önkormányzati belső egyeztetések során felmerült, hogy a terület K-i határát alkotó patakon híd létesítése javasolható, amelyet irányadó módon a hatályos terv is tartalmaz. A híd nélkül a patak túloldalán lévő egyes mezőgazdasági területek feltárása szabályosan nem oldható meg, a vasúti területen kell a munkagépekkel átkelni. A híddal a mezőgazdasági területek feltárása megoldódhat, azonban a lakóutcákban így szezonálisan jelentős munkagépforgalom adódik, amely konfliktusokhoz vezethet. Részletesebb vizsgálat ebben a tárgykörben a Külterület szabályozási tervének készítése során válik szükségessé.

#### **E. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS 01046/55-59 ÉS 01046/78-80 HRSZ-Ú TELKEK**

**– KÉRELMEZŐ NEVE: BÍRÓ ERVIN**

**– KÉRELEM TÁRGYA: TÁVLATI LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS**

A Nagylapos szabályozott területéhez Ny-felől kapcsolódó terület a Településszerkezeti Terv szerint Általános mezőgazdasági terület. A terület nem tartozik a szőlőkataszterbe.

##### **Tervezői javaslat:**

A Szabályozási Terv módosítása nem javasolt, tekintettel a jelen pillanatban még rendelkezésre álló jelentős városi fejlesztési területek figyelembe vételével. A fejlesztési területe kapacitása vélhetően hosszú távon biztosítja a város területi fejlődési lehetőségeit, minden városrész vonatkozásában.



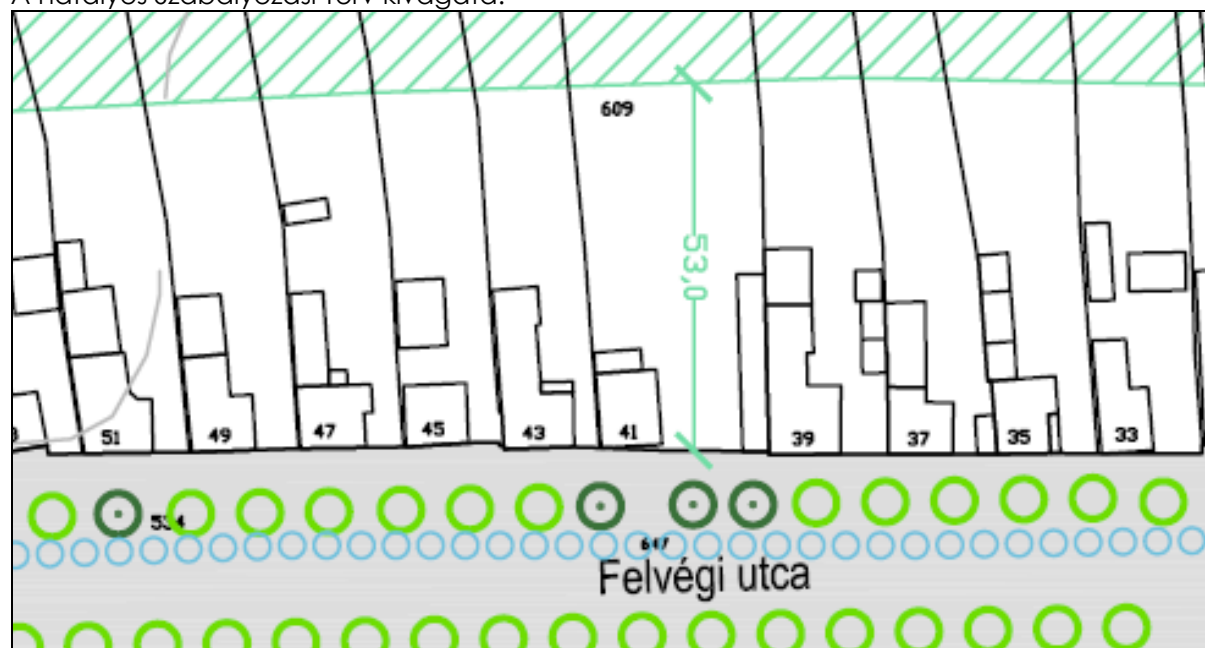
A fejlesztési igényt a Településszerkezeti Terven lehet ebben a tervezési folyamatban távlati fejlesztési területként városrendezési szempontból megalapozni.

#### **F. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS 01041/17 ÉS FELVÉGI UTCA 39.**

**– KÉRELMEZŐ NEVE: TAKÁCS ERNŐ**

**– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:





A tulajdonos a telkekkel kapcsolatban módosítási kérelemmel nem élt, a beépítési lehetőségekről a Tervezők tájékoztatást adtak.

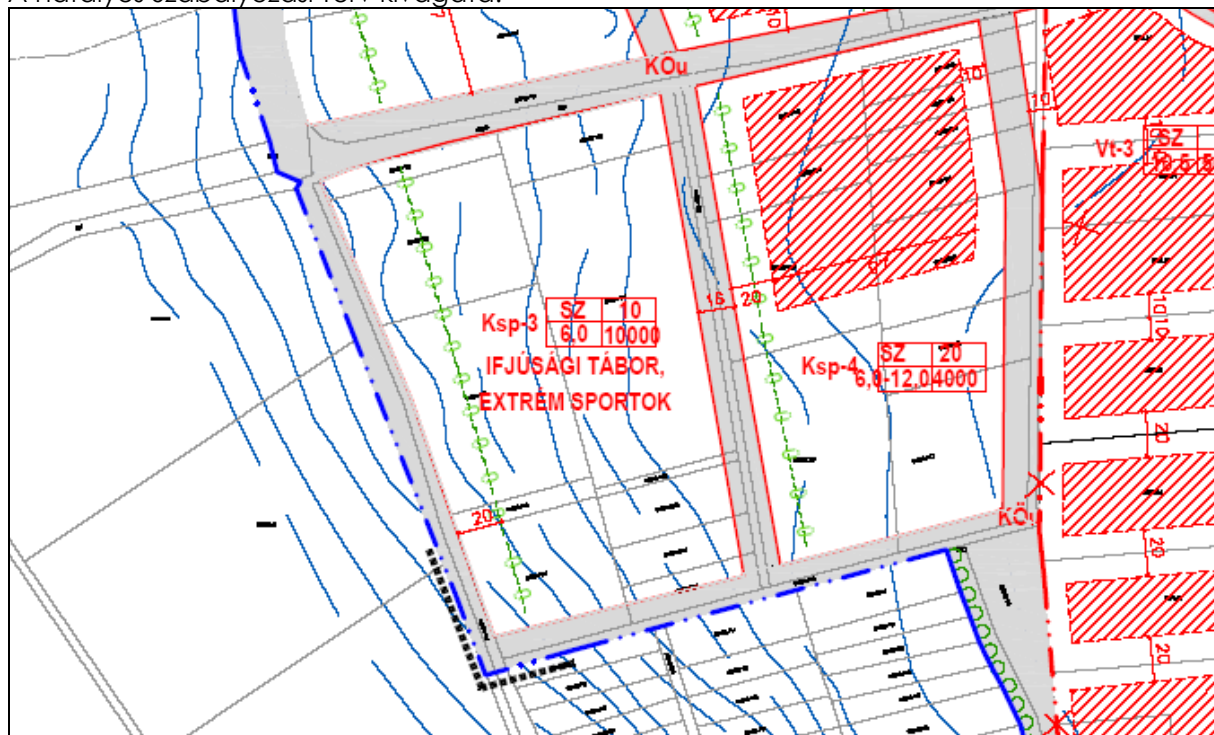
A Felnémeti ingatlannal kapcsolatban felmerült a magántelek és a közút telke közötti sáv megvásárlási szándéka, amelyet a tulajdonosnak a vagyongazdálkodásért felelős önkormányzati irodával kell egyeztetnie.

### **G. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS – KÜLÖNLEGES SPORTTERÜLET**

**– KÉRELMEZŐ NEVE: NÉMETH BÉLÁNÉ**

**– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS**

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



A tárgyi terület tulajdonosainak képviselője elmondta, hogy a terület eladását tervezik egyben. A terv módosítását nem kérelmezte, a Tervezők a fejlesztési lehetőségekkel kapcsolatban felvilágosítást adtak.

### H. JELŰ KÉRELEM – FELNÉMET – 0149/17 HRSZ-Ú TERÜLET

– KÉRELMEZŐ NEVE: MARS JÓZSEF

– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



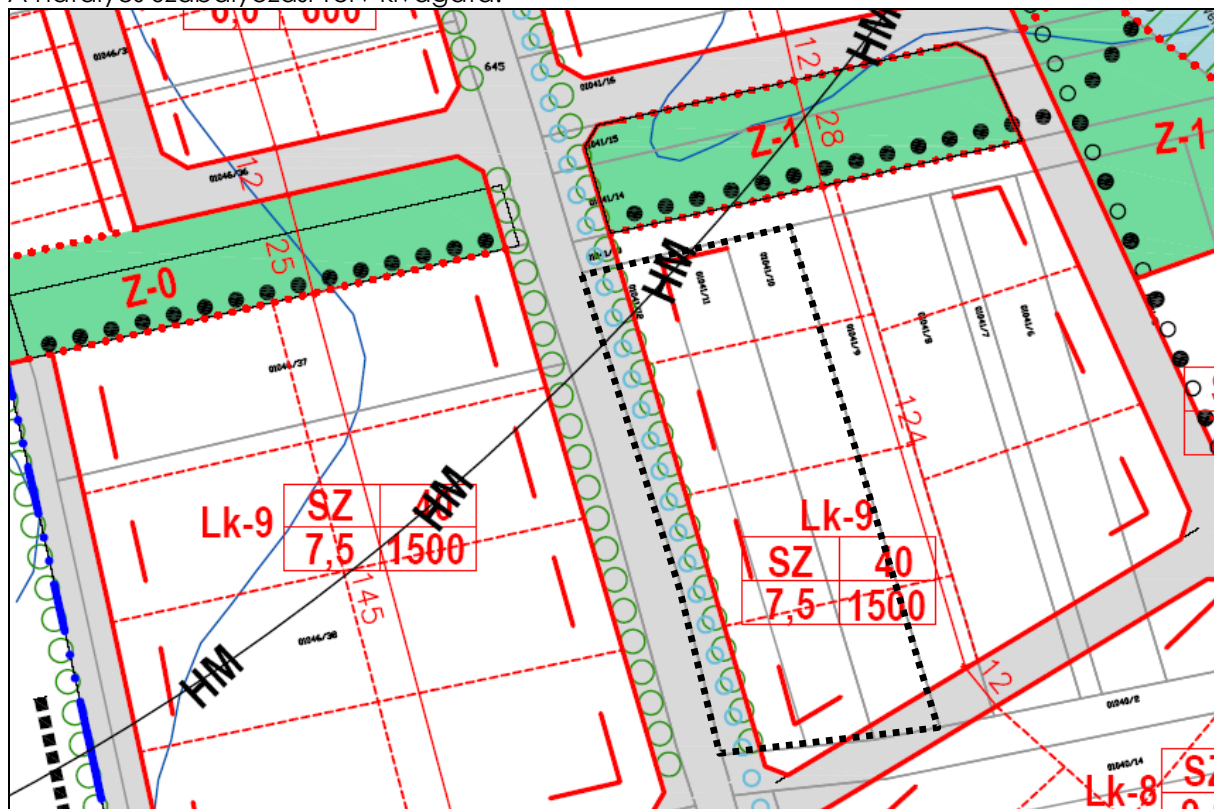
A tulajdonos az Mko Korlátozott Mezőgazdasági terület övezetébe sorolt tömbökkel kapcsolatos fejlesztési lehetőségekről érdeklődött. A tervezők elmondták, hogy a város nem tervezi a területek építési övezetbe való átsorolását, elsősorban környezetvédelmi okokból.

### I. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS – 01041/11-12 HRSZ-Ú TELKEK

– KÉRELMEZŐ NEVE: JAKAB VILMOS, PAPP ANDRÁS

– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS A TELKEKKEL KAPCSOLATOS BEAVATKOZÁSOKRÓL

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



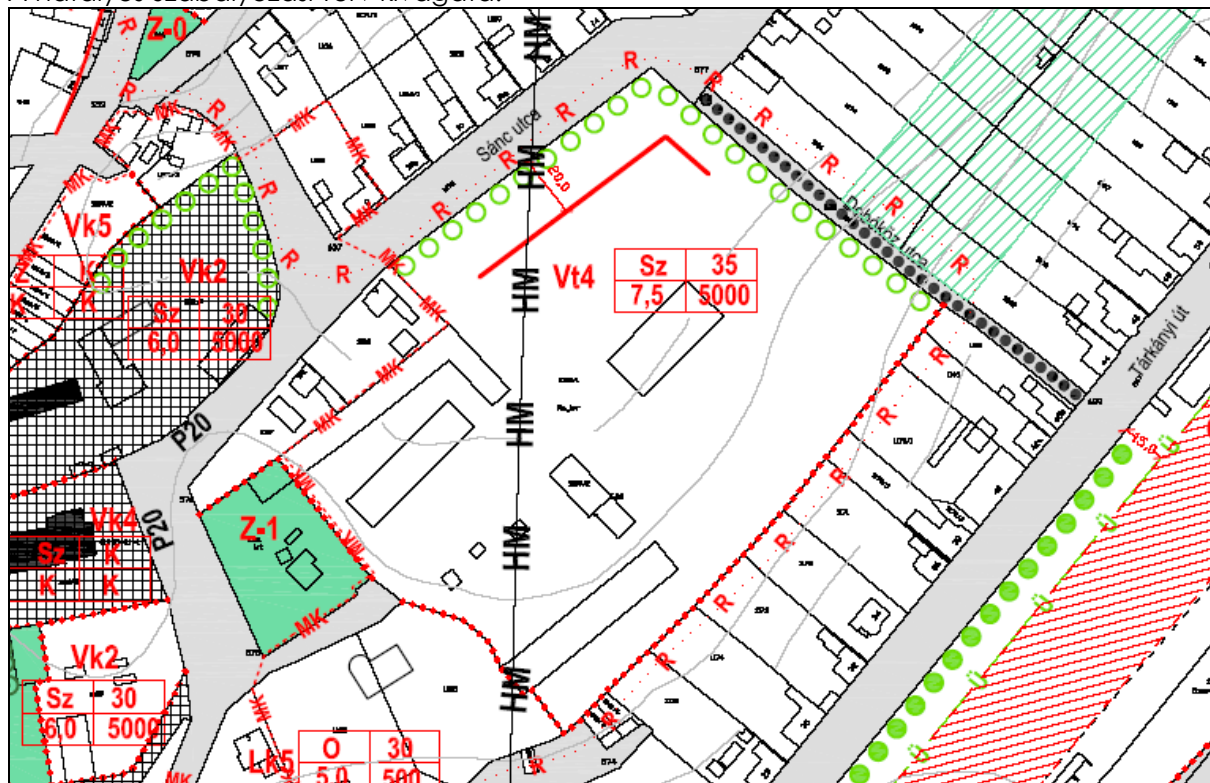
A tulajdonosok érdeklődésére a tervezők ismertették a Nagylaposi gyűjtőút építésével kapcsolatos beavatkozásokat. A 01041/12 hrsz-ú telket érinti a tervezett gyűjtőút kiszabályozása. A tulajdonosok a Szabályozási Tervhez kapcsolódóan módosítási igénnyel nem éltek.

#### J. JELŰ KÉRELEM – FELNÉMET – 1089/1 HRSZ-Ú TELEK

– KÉRELMEZŐ NEVE: EGRI CSILLAGOK ZRT.

– KÉRELEM TÁRGYA: LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET CSÖKKENTÉSE

A hatályos Szabályozási Terv kivágata:



Az Egri Csillagok Zrt. a tulajdonában álló területet értékesíteni kívánja. A hatályos Szabályozási Terv a területet – tág funkcionális lehetőségeket biztosítva – Településközpont vegyes övezetbe sorolja. A tulajdonos a legkisebb kialakítható telekmérettel kapcsolatban kérelmezi, hogy az 500 m<sup>2</sup>-re csökkenjen.

#### Tervezői javaslat:

A tervezők a vegyes területfelhasználási egységbe sorolt kb. 25000 m<sup>2</sup>-es telekkel kapcsolatban előírt legkisebb kialakítható telekméret nagy mértékű csökkentését nem javasolják. A fejlesztési célok ismeretében a terület hasznosításának alternatíváit városrendezési és beépítési tanulmánytervben kell feltárni, amelynek kötelezettségét a terv előírja.

#### K. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS – 0146/19-20 HRSZ-Ú TERÜLET

– KÉRELMEZŐ NEVE: FITALA ZOLTÁN

– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS

A tulajdonos a telkekkel kapcsolatban módosítási kérelemmel nem élt, a beépítési lehetőségekről a Tervezők tájékoztatást adtak.

**L. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS – 01030/45 HRSZ-Ú TELEK****– KÉRELMEZŐ NEVE: BOLDIZSÁR SÁNDORNÉ****– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS**

A tulajdonos a telken lehetséges építéssel kapcsolatban érdeklődött. A mezőgazdasági terület a szabályozott területen kívül van. Az építési feltételeket a város által kidolgoztattatni tervezett Külterületi Szabályozási Tervben lehet majd meghatározni.

A tárgyi terület feltárásával (közút, közművek) kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy az Önkormányzat várhatóan nem biztosít erre forrást. Javasolható, hogy a tulajdonosok hozzanak létre egy fejlesztési társulást a közlekedési és közműkapcsolatok kiépítésére.

**K. JELŰ KÉRELEM – NAGYLAPOS – 01030/27 HRSZ-Ú TELEK****– KÉRELMEZŐ NEVE: PETRÓCZY JÓZSEFNÉ****– KÉRELEM TÁRGYA: TÁJÉKOZÓDÁS**

A telek a szabályozott területen kívül van. Az építési feltételeket és a lehetséges fejlesztési lehetőségeket a város által kidolgoztattatni tervezett Külterületi Szabályozási Tervben kell meghatározni.

A tárgyi terület feltárásával (közút, közművek) kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy az Önkormányzat várhatóan nem biztosít erre forrást. Javasolható, hogy a tulajdonosok hozzanak létre egy fejlesztési társulást a közlekedési és közműkapcsolatok kiépítésére (ld. kapcsolódó L. jelű kérelem).