



**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI  
HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

Ikt.sz.: 1062 - ...../2016.

Ügyintéző: Janikné Szabó Annamária  
Hiv. szám: 10950-3/2016.  
Kormos Ildikó

**SZÜCS TAMÁS**

**Irodavezető**

**részére**

**Vagyongazdálkodási Iroda**

HELYBEN

**Tisztelt Irodavezető Úr!**

A Városgazdálkodási Bizottság 2016. szeptember 21-i ülésén tárgyalta a Bolyki Tamás utcai lakók kérelmét az egeri önkormányzati tulajdonú 1767/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban. Irodájuk azzal keresett meg, hogy adjunk állásfoglalást arra vonatkozóan, hogy fenti ingatlan önálló építési telekként értékesíthető lenne-e a szabályozás megfelelő módosítása esetén.

Az önkormányzati tulajdonú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott 1767/2 hrsz-ú ingatlant a jelenleg hatályos szabályozás Zkk – azaz zöldterület övezetbe sorolja. Az ingatlan déli telekhatárával szomszédos ingatlanok tulajdonosai (Bolyki Tamás u. 13., 15., 17., 19., 21., 23., 25. és 27. sz.) azzal a kéressel fordultak a Főépítési Irodához, hogy úgy módosuljon a szabályozási terv, hogy a terület értékesíthetővé váljon és a kérelmezők ingatlanjaihoz való csatolásra lehetőség nyíljon. Irodánk azzal a javaslattal támogatta a szabályozási terv módosítását, hogy a területet „a telek be nem építhető részeként” szabályozva a telekkiegészítésként történő értékesítés lehetővé váljon, de a terület beépítésére ne adjon lehetőséget, és a telkeken se tegyen lehetővé többlet-beépítést. A szabályozási terv kérelem szerinti módosításának lehetőségét a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság 2016. április 18-i ülésén tárgyalta, és támogató döntést hozott.

Szakmai álláspontunknak oka az volt, hogy a 1767/2 hrsz-ú ingatlanhoz képest a Donát utca jóval lejjebb helyezkedik el, ennek révén a terület zöldterületi közkerti szerepre kevésbé alkalmas. A szintkülönbség miatt mind megközelítése, mind közkerti kialakítása problémás, egyúttal a hétköznapi mozgások tengelyéből kiesik. A Donát utca egyik oldalán sincs járda. Jelenlegi keresztmetszeti kialakítása a domborzati adottságok miatt nem teszi lehetővé a 2x1 forgalmi sáv szélesítését, s ugyancsak nem teszi lehetővé a járda és közvilágítás helyének biztosítását.

Lakótelekként való értékesítésnél a szabályozási terven biztosítani kellene a szükséges szélességet, és ténylegesen is meg kéne építeni az útszélesítést, a járdát és biztosítani a telek gépjárművel történő megközelítését. Ez utóbbi jelentős támfalépítést tesz szükségessé a 3m-es, vagy azt meghaladó szintkülönbség miatt. Ennek a megvalósíthatósága szintén aggályos, az út jövőbeli működését és a város minden úttal kapcsolatos távlati fejlesztési szándékát lehetetlenítheti el.

A Donát utcáról nyíló önálló beépítés a fentiekén túl közműfejlesztési problémákat is okozna, hiszen jelenleg a Donát utcában semmilyen közmű nem áll rendelkezésre. A domborzati viszonyok miatt a szükséges víznyomás biztosítása is problémás lehet, többlet költséggel járhat a háztartási igények és az oltóvíz kivétel esetén.

Amennyiben építési telekként (azaz beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre szánt területként) kívánjuk szabályozni az ingatlant, akkor figyelembe kell venni azt a követelményt is, miszerint a város területén kialakítandó és megőrzendő zöldfelületek aránya megtartandó. Azaz ha zöldterületet megszüntetünk, beépítésre szánt területté teszünk, akkor a környezetében megfelelően „vissza kell pótolnunk” a zöldfelületet (biológiai aktivitás érték megőrzése), tehát más területet kell zöldfelületként szabályozni. A területet a telek be nem építhető zöldfelületi részeként szabályozva ez a probléma kezelhető.

Szalmai álláspontunk a felsorolt szempontokat figyelembe véve az, hogy a 1767/2 hrsz-ú ingatlan alakja és terepviszonyai korlátozottan teszik lehetővé az önálló építési telkek kialakítását, egyúttal egy ez irányú módosítás olyan önkormányzati feladatokat generálna, melyekre a költségvetésben nem áll rendelkezésre keret.

Eger, 2016. október 3.

Tisztelettel:



**RÁTKAI ATTILA**  
Főépítész

A Főépítészeti Iroda vezetője

Tájékoztatásul kapja:  
Habis László Polgármester  
Dr. Kovács Luca Jegyző