

**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI

HIVATALA

142. / 2018 FEBR 28. / UGT. KD.

2. melléklet

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 738

FAX: +36 36 523 786. FOEPIT@PH.EGER.HU

Ikt.szám: 885 - 9. / 2018.Tárgy: Állásfoglalás – Buzogány utca
Kelemen Ignác köz
10836 és 10955 hrsz. ingatlanokHiv.szám: 1342 - 2/2018.

Forgácsné dr. Jakab Katalin

Ügyintéző: Szajlai Olimpia

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODA

SZÜCS TAMÁS

irodavezető

Helyben**TISZTELT IRODAVEZETŐ ÚR!**

Irodámhoz beérkezett levelében Üréné Csorba Katalin a Buzogány utca 10955 helyrajzi számú ingatlanból a mellékelt rajz szerinti ingatlanrészt meg kívánja vásárolni az Önkormányzattól. A kérelemmel kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

Az érintett területre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve érvényes az Almagyar-Merengő városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv a 10955 helyrajzi számú ingatlanból ~ 18 m² nagyságú területet a 10837/2 helyrajzi számú ingatlanhoz javasol csatolni. A kérelemben megfogalmazott telekosztás összhangban van a hatályos szabályozási tervvel, az ingatlanrész értékesítése ellen kifogást nem emelek.

A 10836 helyrajzi számú ingatlanból a szabályozási terv ~ 2.200 m² nagyságú területet beépítésre szánt területként szabályoz ki, az Lk2/SZ-40-7,5-500 övezetbe sorol, azaz kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek építési övezetébe.

Az övezetre vonatkozó előírások:

• **Övezeti besorolás:**

Lk2/SZ-40-7,5-500

kisvárosias, korlátozott építménymagasságú
lakóterületek építési övezetébe

• **Beépítési paraméterek:**

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítési %:	40 %
Építménymagasság:	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m ²
Legkisebb zöldfelület:	30 %

• **Általános illeszkedési követelmények az övezetre és az építés feltételei:**

- Az Lk2/... jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:

- lakóépület
 - szállás jellegű épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület
 - iroda épület
 - a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület
 - a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület
- Az Lk2/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- sportépítmény
 - üzemanyagtöltő
 - a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az Lk-gi építési övezetben lévő/épülő sorgarázs kivételével
 - lakókocsi
 - feszített, vagy felfújt sátor
 - üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor
 - közterületről látható önálló terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés

Az előírások értelmében a kialakítható teleknagyság 500 m², tehát a beépítésre szánt területből elviekben 4 db építési telek hozható létre. Az egyéb jogszabályi előírásokat is betartva (oldalkert, hátsókert, tűztávolság, stb.), azonban csak 3 megfelelő paraméterű építési telek alakítható ki. A Helyi Építési Szabályzat által meghatározott számítási mód értelmében az elhelyezhető rendeltetési egységek elvi maximumának száma a teljes területen 22 db.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az adott területen az ilyen sűrű beépítés nem jellemző. A HÉSZ elvi számítása alapján ugyan létrehozható lenne 22 db rendeltetési egység, azonban az adott területen az ilyen intenzív beépítés nem jellemző. Ha elindulna egy ilyen jellegű beépítés az érintett városrészben, az feszültséget generálna az ott élő lakóközösségben. Tapasztalatunk alapján a Bizottsági tagok is a túlzott beépítéssel, és a megnövekedett forgalommal kapcsolatban kifogást szoktak emelni. Véleményem szerint a létesíthető rendeltetési egységekre vonatkozó HÉSZ előírást felül kell vizsgálni.

A rendelkezésünkre álló földhivatali adatbázis alapján a 10836 helyrajzi számú ingatlanhoz két közterületi elnevezés is hozzá van rendelve – a Kelemen Ignác köz, valamint az Egri Csillagok utca. Javaslom a fennálló probléma kezelését az értékesítés telekalakítása során kezelni.

Mellékelten küldöm Önnek a hatályos szabályozási terv által meghatározott területfelhasználásból adódó területnagyságok kimutatását.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Eger, 2018. február 27.

Tisztelettel,



RÁTKAI ATTILA
 Főépítész
 a Főépítési Iroda vezetője



