

EGER, FARKASVÖLGY UTCA 2.
A 7995 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozási terv:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve érvényes a **Hatvani hóstya** városrészre vonatkozóan.

Övezeti besorolás:

Lk2/Z-40-7,5-500

kisvárosias, korlátozott épületmagasságú
lakóterületek építési övezete

Beépítési paraméterek:

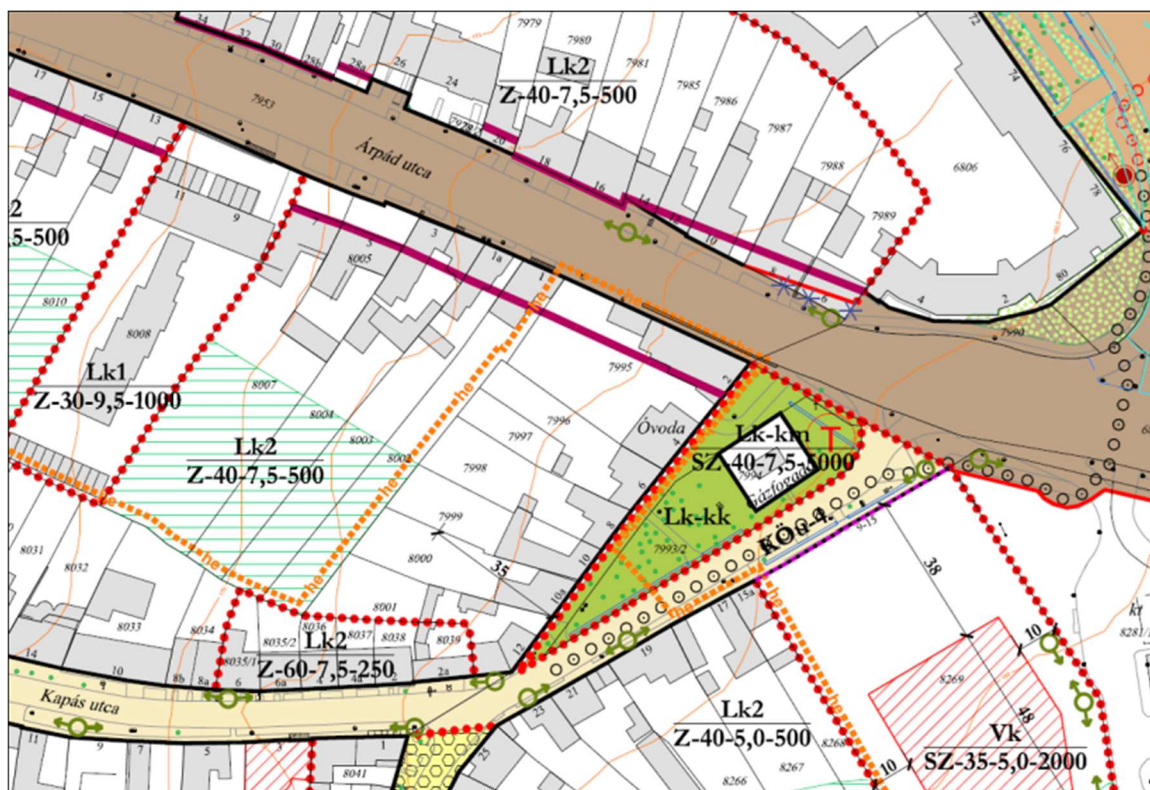
Beépítési mód:	zárt sorú
Beépítési %:	40 % + 10% kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén
Épületmagasság:	7,5 m
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m ²
Legkisebb zöldfelület:	30 %

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
 - üzemanyag-töltő
 - a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az Lk-g1 építési övezetben lévő/épülő sorgarázs kivételével
 - lakókocsi
 - feszített, vagy felfújható sátor
 - üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor

- közterületről látható önálló terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki.
- A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

Szabályozási terv kivágat



Egyéb észrevételek, javaslatok, válaszok:

- Az érintett ingatlanon az Árpád utca vizuális szélesítésének érdekében kötelező építési vonal van meghatározva cca. 10,0 méterre az utcai telekhatártól (vastag lila). A hatályos szabályozás értelmében a telken található épületek elbontását követően új épület elhelyezése a kötelező építési vonal betartásával lehetséges. Beépítés szempontjából az ingatlan teljes területét figyelembe lehet venni, azonban épületet/építményt elhelyezni csak az előkert méret betartásával lehetséges.
- Az utcakert jellegű előkert beépítésénél az előkertben kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításánál.
- A Mátyás király utca, Vörösmarty Mihály utca és Kertész utca kétoldalán az új beépülés kapcsán kialakuló előkertek területe nem keríthető el, a telekhatáron annak jelzésére max. 1,0 m magas sövény telepíthető, csak jelképes kerítés létesíthető.
- Az övezetben megengedett legkisebb kialakítható telekméret (500 m²) alapján az ingatlan maximum 2 db építési telekre lenne osztható. A beépítési vonal egy esetleges hosszanti telekmegosztást követően a sarki telek beépítését ellehetetlenítené. Ezért megosztás csak az Árpád utcára merőlegesen lenne indokolt, ez esetben a kialakuló 2 telek gépkocsival való megközelíthetőségét az Árpád utcáról kellene biztosítani – ehhez a közútkezelővel szükséges egyeztetni.

Lakásszám számítás:

Lk... jelű 5,5 m-nél nagyobb épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes számának maximuma a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de **legfeljebb 10 lehet**.

Elvi bruttó össz-szintterület: a telek maximálisan beépíthető területe szorozva a telekre megengedett, övezeti jelben meghatározott maximális épületmagasság értékének harmadával.

A hatályos előírások értelmében a lakásszám számítás az alábbiak szerint történhet:
Az érintett ingatlan 1.434 m².

Megosztás nélkül:

$$1434 \times 0,5 \times 7,5/3/100 = 17,92, \text{ azaz max. 10 db lakás építhető.}$$

Lakásonként 25 m² zöldfelület = 250 m² biztosítandó > zöldfelületi minimum = 1434 x 0,3 = 130 m².

Megosztás esetén:

1. telek – 710 x 0,4 x 7,5/3/100 = 7 db lakás.

Lakásonként 25 m² zöldfelület: 175 m² < zöldfelületi minimum = 710 x 0,3 = 213 m².

2. telek – 720 x 0,5 x 7,5/3/100 = 9 lakás.

Lakásonként 25 m² zöldfelület: 225 m² > zöldfelületi minimum = 720 x 0,3 = 216 m².

Összesen a 2 db telken 16 lakás építhető, ez akkor is érvényesíthető, ha nem osztják meg a telket.

Lakásonként 25 m² zöldfelület: 400 m² > zöldfelületi minimum = 1434 x 0,3 = 130 m².

Fenti számok csak elvi maximumok. A kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belüli a **minimális zöldfelület** biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú **gépjárművek elhelyezése** a telken belül megoldható.

Az utcakert jellegű előkertés beépítésnél az esetleges előkertben kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításnál.

A hatályos előírások módosítása:

A külső kérelemre induló szabályozási terv módosítások indokoltságáról Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Alapokmánya szerint a Városi Szociális Urbanisztikai és Kulturális Bizottság dönt saját hatáskörben.

Amennyiben a szabályozási terv módosításának igénye merülne fel a leendő telektulajdonos részéről, kérelmét megalapozó tanulmánytervvel kell alátámasztania, mellyel a megvalósítani kívánt fejlesztés indokoltságát a Bizottság által elfogadható módon alá tudja támasztani. Támogató döntés esetén kezdődhet meg a szabályozási terv módosítás tervezése, egyeztetési folyamata.

A szabályozási terv módosítás folyamata a Közgyűlés kontrollja alatt van. A Helyi Építési Szabályzat és annak melléklete, a Szabályozási Terv önkormányzati rendelet, melynek módosításáról a Közgyűlés hoz döntést, 2 fordulós eljárásban. 1. fordulóban az elkészített tervanyag államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátásáról dönt, és 2. fordulóban történhet meg a jóváhagyás.

Eger, 2021. szeptember 14.