

**EGER**MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI  
HIVATALAVÁROSÜZEMELTETÉSI IRODA  
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT  
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 733  
FOEPITESZ@PH.EGER.HUIkt.szám: 1 150 – 40/2023.Tárgy: Tájékoztatás

Eger, Zöldfa utca – 5554/1 hrsz.

Hiv. szám: 13 676 – 2/2023. – Zsebe AlbertÜgyintéző: Szajlai OlimpiaVAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODA  
JUHÁSZ ÉVA  
irodavezetőHelyben**TISZTELT IRODAVEZETŐ ASSZONY!**

A Főépítési Csoporthoz beérkezett levelében az **önkormányzati tulajdonú 5554/1** helyrajzi számú ingatlan részterületének értékesíthetőségével kapcsolatban keresett meg. A Janicsár utca 1. szám alatti **5581**, a Janicsár utca 3. szám alatti **5580**, a Janicsár utca 3a. szám alatti **5579**, a Janicsár utca 5. szám alatti **5578**, és a Janicsár utca 7. szám alatti **5577** helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai kérelmet nyújtottak be az **5554/1** helyrajzi számú (természetben a Zöldfa utca része) önkormányzati ingatlan részterületeinek megvásárlására telekkiegészítés céljából. Levelére az alábbi tájékoztatást adom.

A kérelmezők tulajdonában lévő, valamint a kérelemmel érintett ingatlanra Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete, és annak mellékletét képező **Sánc** városrészre vonatkozó Szabályozási Terve érvényes. A hatályos szabályozási terv az **5554/1** helyrajzi számú ingatlant teljes terjedelmében a **KÖu-5** övezetbe sorolja, azaz **beépítésre nem szánt területek közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezetbe, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút** besorolással. A kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanokat az **Lk3/Z-40-5,0-500** övezetbe sorolja, azaz **kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek** övezetébe.

**A területrészek értékesítése, a kérelmezők ingatlanához telekkiegészítésként csatolása nem lehetséges, az ellentétes a hatályos jogszabályi előírásokkal.**

Ezúton tájékoztatom, hogy a Főépítési csoportot 2022-ben az 5578 és 5579 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai azzal a kérdéssel keresték meg, hogy a telkek Zöldfa utca felőli részére építkезhetnek-e. A felmerült kéréssel kapcsolatban helyszíni bejárást tartottunk a Tulajdonossal. A Helyi Építési Szabályzat 2. § 14. pontja értelmében erre lehetőség sincs, melyről írásban is tájékoztattuk az Ügyfelet:

*„Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.*

*Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv nem jelöl ki építési helyet a területen, a Zöldfa utca felőli teleksáv hátsókertnek tekintendő.”*

Az értékesítés és az építés feltétele a hatályos előírások és a szabályozási terv módosítása. A módosításhoz szükségesnek tartunk egy beépítési tanulmánytervet, ami részleteiben bemutatja a beruházói szándékot, ami indokolja az előírások módosítását. A közmű érintettség vizsgálata elengedhetetlen. Továbbá a Városgazdálkodási Bizottság álláspontját is szükségesnek tartjuk, hogy egyáltalán az értékesítést támogathatónak tartják-e a későbbiekben.

A beépítési tanulmányterv formai és tartalmi követelményeiről a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet **7. számú melléklete** rendelkezik. A tanulmányterv alapján a Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság elvi hozzájárulása szükséges a módosítási folyamat elindításához.

Alapvetően a közterület szűkítése, a zöldfelület megszüntetése, és a telek esetleges túlterhelése miatt a Zöldfa utca felőli beépítés nem támogatható, azonban egy részletes tanulmányterv bemutathatja az épületek elhelyezésnek környezetbe való illeszkedését. Egy jól kidolgozott tervdokumentáció megfelelően meggyőző lehet.

Mellékelten küldöm Önnek a hatályos szabályozási terv kivonatát a megjelölt területről. Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

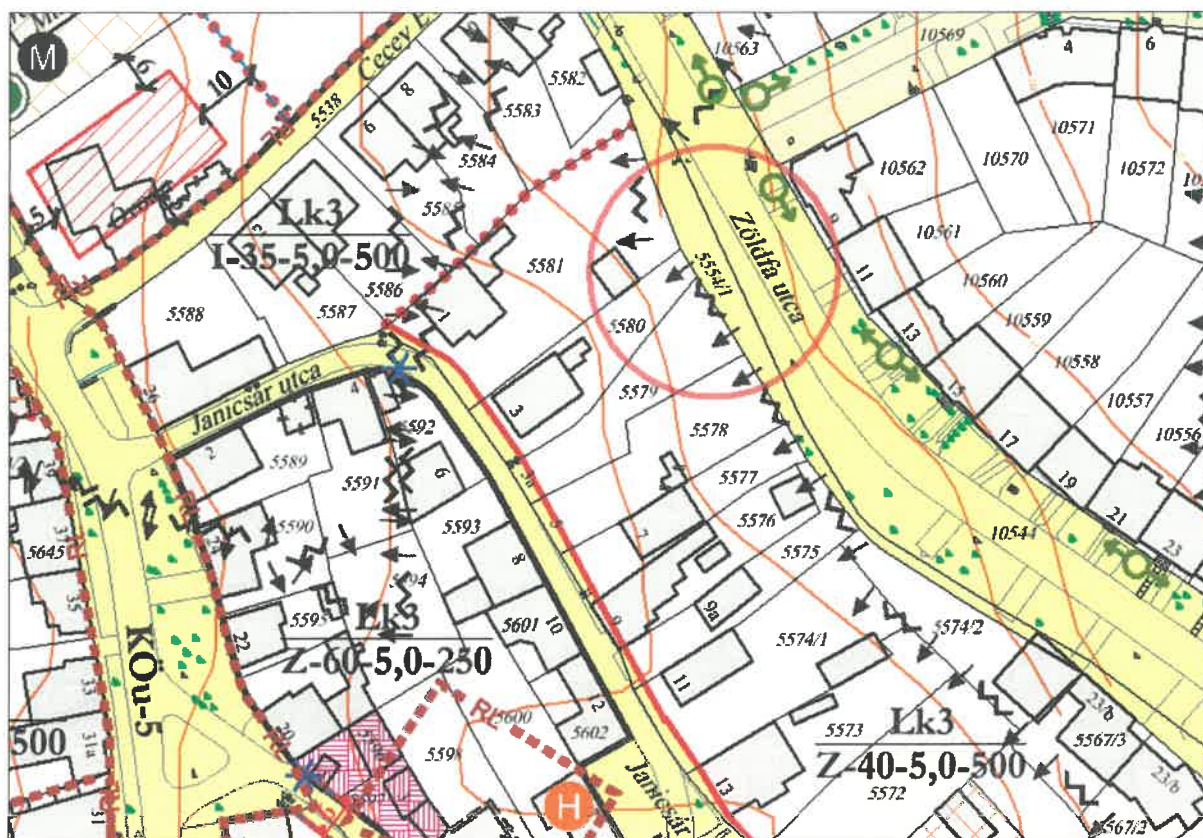
Eger, 2023. augusztus 29.

Tisztelettel,



**KACSÓ JÁNOS**  
Eger MJV Főépítésze

# KIVÁGAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



B.1.1.		SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
meglévő	tervezett	megnevezés
		köztartalmi telekhatár / szabályozási vonal
		isárvadó szabályozási vonal
		szabályozási szélesség
		építési övezet, övezet határa
		építési övezet, övezet jele
B.2.1.		SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
B.2.2.		ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM
meglévő	tervezett	megnevezés
		javasolt telekhatár
		kötelező megszüntetőjel
		javasolt megszüntetőjel
		építési hely
		építési sáv
		kerti építmények elhelyezésére szolgáló terület
		bortecnológiai építmények sávja
		építési vonal
		megtartandó zöldfelület / kialakítandó zöldfelület
		nem beépíthető telekrész, 3 szintű zöldsáv kialakítandó
		szerkezeti jelentőségű zöldfelület
		közhasználat előtt megnyitott teleksáv, telek be nem építhető része
		kerítés építési kötelezettség

D.1.1.		EGYEB TAJÉKOZTATÓ FELÜLET JELÖLÉSEK
D.1.2.		ÖVEZETI BESOROLÁSOK, KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK
meglévő	tervezett	megnevezés
		KÖk - rasit terület
		KÖu-1 - országos fő- és mellékút
		KÖu-2 - települési főút
		KÖu-3 - grüjtűt
		KÖu-4 - kiszolgáló út
		KÖu-5 - vegyes használati út
		KÖu-6 - diszter, rendezvényter
		KÖu-7 - parklók, autóbusz pályaudvar
		magánút
		közlekedési célú zöldterület
		közpark, közkert, zöldfelület
		beépítésre szánt terület zöldfelületi övezete
		erdőterület
		víznyelés, vízgazdálkodási terület

