

**From:** Maka Attila  
**Sent:** Thursday, March 10, 2022 12:00 PM  
**To:** 'komlosi.csaba@ph.eger'  
**Cc:** 'mirkoczki.zita@ph.eger.hu'  
**Subject:** FW: Eger város Szabályozási Tervének módosítási kérelme

Tisztelt Komlósi Csaba Tanácsnok Úr!  
Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság!

Most értesültem a Bizottságokban végbement változásokról, ezért továbbítom Önnek a korábban a Városi Szociális Urbanisztikai és Kulturális Bizottság számára elküldött szabályozási terv módosítási kérelmemet. Szükség szerint szívesen állok rendelkezésre személyes meghallgatásra. Bízva mielőbbi válaszukban, köszönettel:

Maka Attila  
Tel:

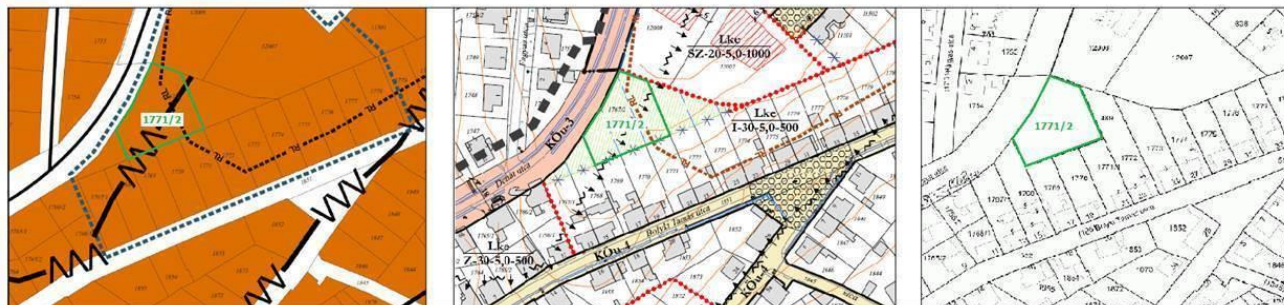
**From:** Maka Attila  
**Sent:** Wednesday, February 23, 2022 11:23 AM  
**To:** 'mirkoczki.zita@ph.eger.hu'  
**Subject:** Eger város Szabályozási Tervének módosítási kérelme

Tisztelt Mirkóczki Zita Tanácsnok Asszony!  
Tisztelt Városi Szociális Urbanisztikai és Kulturális Bizottság!

Segítségét és támogatását szeretném kérni Eger város Szabályozási Tervének Vécseyvölgy városrészére vonatkozó tervlapjának módosítási igényével kapcsolatban, a Donát utcában fekvő hrsz. 1771/2 beépítetlen telek ingatlanra vonatkozólag.

A Főépítési csoport a 1771/2 ingatlan hatályos szabályozására vonatkozóan 2021-ben építési szándékom megindításával összefüggő érdeklődésemre tájékoztatott, miszerint a kizárólag a Donát utcáról megközelíthető telek, a beépítésre szánt kertvárosias lakóterületek Lke/I-30-5,0-500 építési övezetébe tartozik, de a Szabályozási Tervben (SZT) 100% nem beépíthető telekrészként is jelölt, így összességében nem beépíthető, közterületről történő megközelítése, behajtó építése nem engedélyezett.

A nem beépíthető telekrész rajzi előírást leszámítva a telek megfelel építési övezeti besorolásának, az országos építési előírásoknak, Eger város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Település Szerkezeti Tervének (TSZT) is:

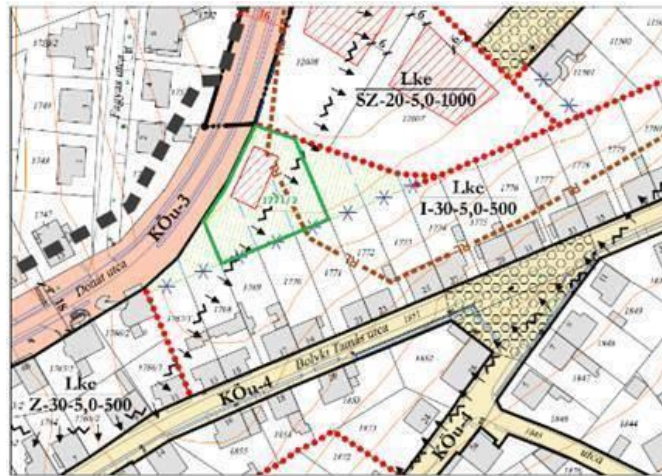


Hatályos TSZT

Hatályos SZT

Földhivatali térképmásolat

A módosítási kérelem tárgya a területre vonatkozó nem beépíthető telekrész 30 %-os mértékű csökkentése (összhangban az övezeti besorolással), az építési hely kijelölése által (mint ahogy az a szomszédos ingatlanok esetében is történt, pl. hrsz. 12007 és 12008):



Indoklás:

1., A 1771/2 telek, a 1767/2 önkormányzati ingatlan építési telekárában történő értékesítéséből (2016 február – 2018 július) jött létre, önállóságát a Városüzemeltetési Iroda szakhatósági hozzájárulásával alapozta meg (2019 december).

A terület eladhatósága érdekében a Városgazdálkodási Bizottság a Településrendezési Terv módosítását irányozta elő (2016 október), ennek érdekében az Önkormányzat Településrendezési Szerződést (Szabályozási Terv módosítás) kötött vevőkkel (2017 május), melyben az Önkormányzat nevében is a Főépítési iroda járt el.

2., A terület be nem építhetőségét a Főépítési iroda 2016 októberében a Donát utcára vonatkozó közműhálózat hiányából adódó közműfejlesztési igénnyel, a háztartási és oltóvíz kivételhez szükséges kapacitás és víznyomás biztosításának nehézségeivel, valamint egy lehetséges útszélesítési és járda építési igénnyel magyarázta a Városgazdálkodási Bizottságnak.

Azonban a közműszolgáltatókkal történt műszaki egyeztetés alapján, a közmű fejlesztés a Donát utcában már rég óta rendelkezésre áll, a közművek bevezetése a telekre úttest bevágás nélkül kivitelezhető, kapacitás problémák és fejlesztési igények nem lépnek fel, a közmű bekötéseknek Önkormányzatra vonatkozó költség vonzata nincs.

A Donát utca alsó részét érintő 2021-ben tervezett közterületi kiszabályozás magánterületté, valamint az utca felső részén megvalósult lakóház építkezések, közterületre eső gépjármű felhajtókkal és rámpákkal, kizárják az úttest esetleges szélesítési igényét, melynek a 1771/2 telek egyébként sem állta volna útját.

3., Az ingatlan, önkormányzati tulajdonból történő eladásakor, ipari mennyiségű és minőségű (gumi, pala, üveg, bitumen, olaj...) hulladékkal, beton járdákkal, építési törmelékkel volt terhelve, gyomnövényekkel és parlagfűvel benőve, így néhány elvadult szőlőtőkét és kihalt félben lévő gyümölcsfát leszámítva értékelhető zöldfelület nélkül került eladásra, a terület önkormányzati gondozása soha nem volt gyakorlat:



Ennek ellenére vevők tudta nélkül a terület „3 szintű zöldsáv kialakítandó” jelöléssel lett ellátva a 2017-es Szabályozási Terv módosítás alkalmával, melynek tartalmáról a Főépítési iroda a Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségei ellenére fizető megbízóit nem tájékoztatta, a finanszírozási díjat 2017



májusában számlázták ki úgy, hogy a terv bemutatásra (vagy elmagyarázásra) sem került. Ez a jelölés azután „három szintű növénytelepítés kialakítandó” -ra változott.

A telek megközelítése kizárólag a Donát utcai közterületről lehetséges, így a terület rendbetétele, tereprendezés, a veszélyes hulladékok eltávolítása, a káros környezeti hatások, valamint a mérgező anyagok talajba jutásának megállítása, másfelől az előírt három szintű növénytelepítés kialakítása is csak a közterületről való megközelítés biztosítása árán valósítható meg.

A 1771/2 telek mérete, alakja és terepviszonyai megengedik az építési övezeti besorolása szerinti beépítést, mely egyúttal javítaná a partoldal állékonyosságát, megszüntetve a lehetséges csúszásveszélyt, biztosítaná a telek közterületről történő megközelítését, ezáltal a három szintű növénybeépítés kivitelezését, mely így tovább növelhetné környezete, és a város zöldfelületét a Szabályozási Terv megfelelő módosítását követően.

4., Visszatekintve a településrendezési eszközök korábbi állapotára, látszik, hogy a Donát utca és környéke egyértelműen a „zöld” területek átsorolásával beépítésre szánt területekké, lakóházakkal történő beépítésekkel fejlődik, és halad a rendezettség, így az egyre nagyobb arányú gondozott területek irányába. Erre jó példa lehet a szomszédos hrsz. 12007 és 12008 telkek is, melyekre szintén érvényes a „három szintű növénytelepítés kialakítandó” előírás, de azoknál nem a Szabályozási Tervlapon került ez feltüntetésre, hanem az Eger város Helyi Építési Szabályzatában szöveges formában (82.§ / 1).

Így mindhárom telek ingatlan (hrsz. 12007, 12008, 1771/2) ugyanazon besorolású és minőségű volt Önkormányzati terület átsorolásából származik, ennek ellenére kizárólag a 1771/2 telket sújtja beépítési korlátozás:



**Korábbi TSZT**

**Korábbi SZT**

**Jelenlegi SZT**

Mindezek miatt (1-4 pontok) kérem, hogy támogassák a Szabályozási Terv módosítását azzal, hogy a nem beépíthető telekrész korlátozást mérséklék 30 % -al (~330 m<sup>2</sup>) a 1771/2 telekre vonatkozólag, összhangban annak övezeti besorolásával.

Ez a megoldás előnyös lehet minden érintett számára, gyors és költséghatékony módon szünteti meg az előírásokban lévő ellentmondásokat, ~800 m<sup>2</sup>-el növeli aktív zöldfelület mértékét, megfelel a terület fejlődése hagyományainak, az országos építési előírásoknak, Eger város Helyi Építési Szabályzatának és Település Szerkezeti Tervének, egyedül a Szabályozási Terv Vécseyvölgy tervlapjának minimális rajzi módosítását igényli.

Köszönettel:  
Maka Attila  
Tel: