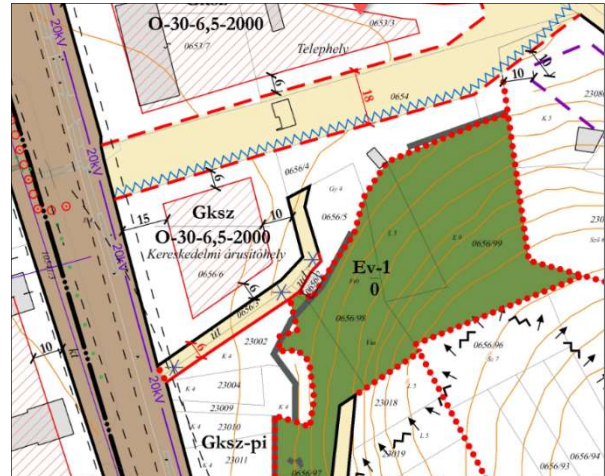
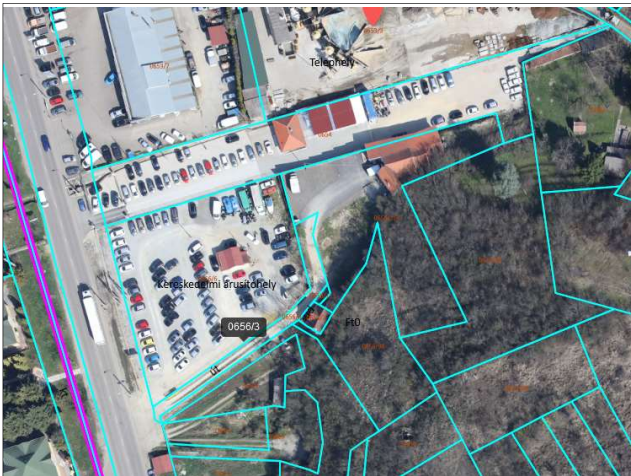


– TERVEZET AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁSHOZ –

DÉLKELETI KÜLTERÜLET

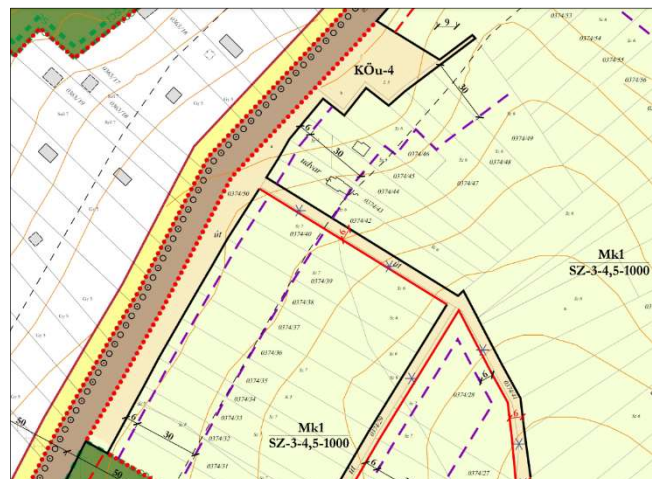
1. Kistályai út – 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása

A 0656/114 és 0656/115 helyrajzi számú ingatlanon egy húsüzem működik. Korábban szabálytalan építkezés miatt eljárás folyt a tulajdonosok ellen. A szabályossá tétel érdekében a szomszédos ingatlanokat felvásárolták, összevonták a telkeket, illetve az épületet szabályosság tették. Az üzem működtetése, a biztonságtechnikai előírások miatt a telep teljes körbekerítése, és elzárhatósága szükséges. Ennek érdekében a 0656/3 helyrajzi számú ingatlan egy részét jelenleg is bérlik. A bérelt terület megvásárlása érdekében az út kiszabályozásának részleges módosítása szükséges. Változási vázrajz rendelkezésre áll.



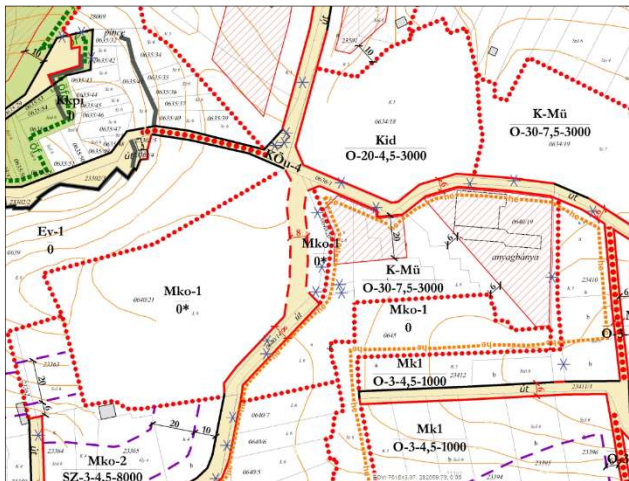
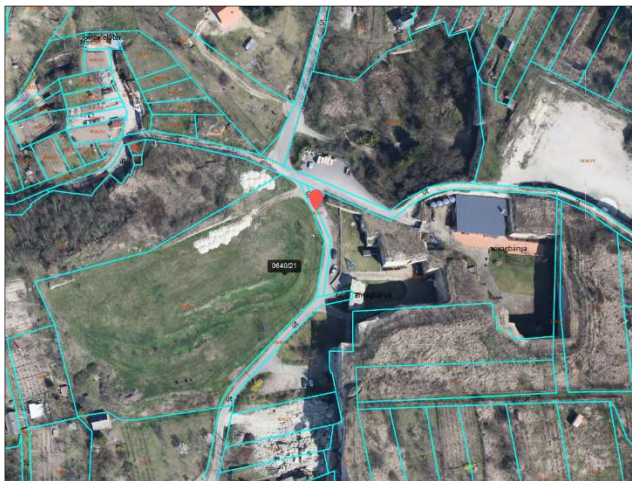
2. A 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása

A Noszvaji út mellett, Szőlőcske-dűlőben található 0374/50 helyrajzi számú ingatlan teljes egészében közterületként van kiszabályozva. A „b” alrészlet természetben egy ligetes terület. A cél ennek a résznek az értékesítése a mögötte található kiskert tulajdonosok részére. A módosítás során a közút funkció egy sávban történő meghagyása szükséges a telkek megközelítése érdekében. A fennmaradó ligetes rész kertes mezőgazdasági övezeti besorolást kapna.



3. Bolyki pincészetet érintő módosítás a borászati épület és az út vonatkozásában

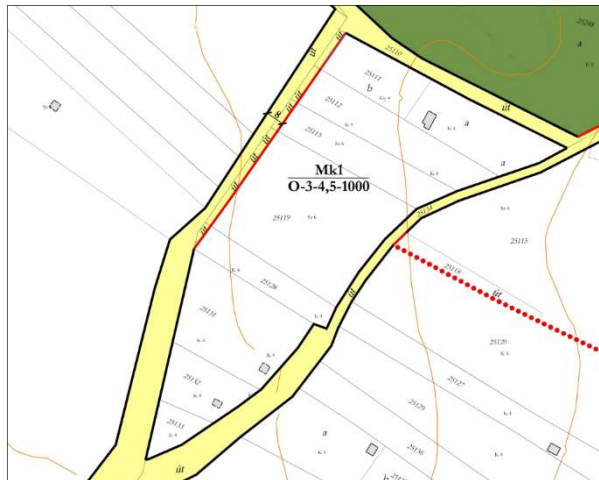
Tulajdonos pályázati forrásból a pincészetéhez kapcsolódó borászatot épített. Az épületet és a rendezvény központot kiszolgáló út átépítése is megtörtént. A borászat és az új út megépült, azonban az eredeti tervektől eltérően. Az út nyomvonala és keresztmetszete is nagymértékben eltér az eredeti tervektől, valamint a borászat épülete sem követi a jóváhagyott terveket. A beruházás több önkormányzati tulajdonú ingatlant is érint. A módosítás során szükséges kezelni az utak szélességének és nyomvonalának kiszabályozását, az építési hely meghatározását, valamint a Kérelmező által kiépített út övezeti besorolása közforgalom elől el nem zárt magánúttá válik. Geodéziai felmérés készült a kialakult állapotról, mely a módosítás alapjául szükséges.



ÉSZAKKELETI KÜLTERÜLET

4. A 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása

Az érintett ingatlanon keresztül egy földút húzódik. Ez az út évtizedek óta az Eged-hegy északi – északkeleti megközelítését biztosítja. A szabályozási terv kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja a területet, az egész tömböt. A módosítás célja a földút megtartása, a természetbeni állapot és a szabályozási szintű területfelhasználás közötti összhang megteremtése, a tulajdonviszonyok rendezése. Csak rajzi korrekció, geodézia rendelkezésre áll. A fennmaradó ingatlanrész marad a kertes mezőgazdasági övezetben.



5. A 0188/1 – 0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó övezet rajzi korrekciója

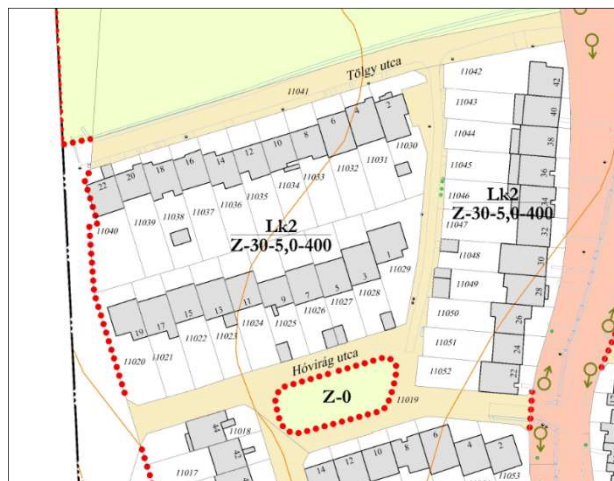
Az érintett ingatlanokból álló tömbre vonatkozó övezeti besorolás hiányzik a szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges. Csak rajzi hibajavítás.



FELNÉMET

6. Tölgy utca és Hóvirág utca által határolt tömb módosítása a 11145 helyrajzi számú ingatlant érintően

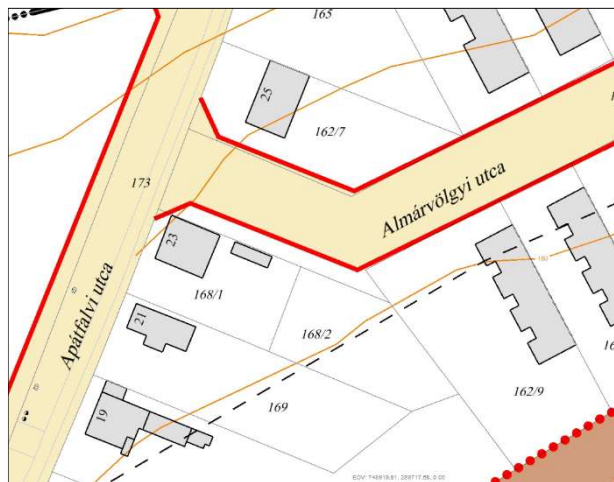
Az elfoglalt területek kapcsán kezelt ügy. A Tölgy utca 22. szám alatti 11040 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a Hóvirág utca 19. szám alatti 11020 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú közterület egy részét elkerítette, és a saját ingatlana kiegészítéseként használta. Az Önkormányzat a területek értékesítése mellett döntött, azonban ehhez az Mko övezeti besorolás módosítása szükséges.



7. Az Almárvölgyi utca és az Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása

Az Apátfalvi utca 23. szám alatti 168/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa északi irányba az Almárvölgyi utca 162/8 helyrajzi számú ingatlanból egy részt elkerített. A kerítés hozzávetőlegesen a szabályozási vonal szerint épült, azonban a szabályozási terv a csomópontban a kanyarodás, a beláthatóság érdekében egy nagyobb szélesítést, egy lecsapást irányoz elő mindkét oldalon.

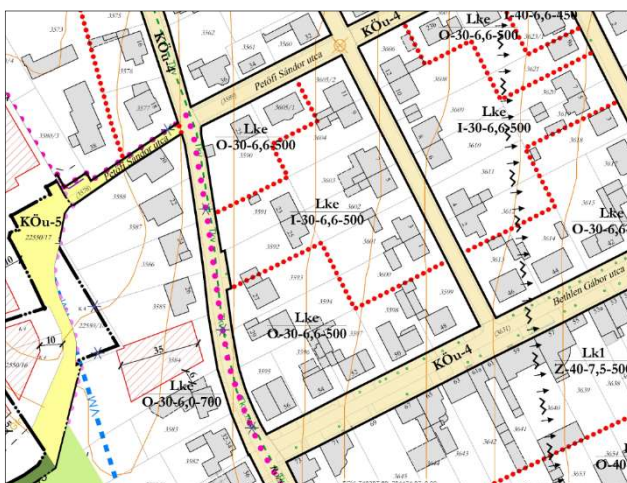
A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a szabályozási szélesség és vonalvezetésének módosítása, korrekciója szükséges a torkolatban, tekintettel arra, hogy ez az utca teljes mértékben kiépült.



HAJDÚHEGY

8. Rózsásdűlő utca 23–25. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása

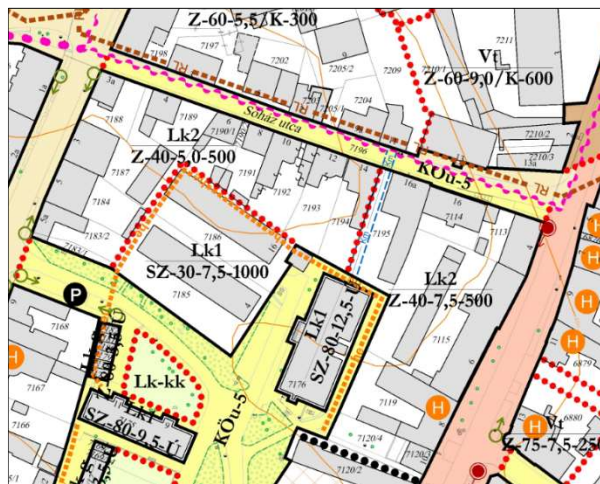
Az érintett ingatlanok beépítettsége ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is. A Rózsásdűlő utcában a jellemző beépítés oldalhatáron álló. Ezek az épületek a telkek hátsókertjébe épültek ikresen. Új épület elhelyezése esetén benapozás szempontjából kedvezőtlen helyzet alakulna ki. Oldalhatáros beépítés esetén az utcakép is egységesebbé válna, valamint az épület tájolása is jóval kedvezőbb lenne. Csak rajzi korrekció.



HATVANI HÓSTYA

9. Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása

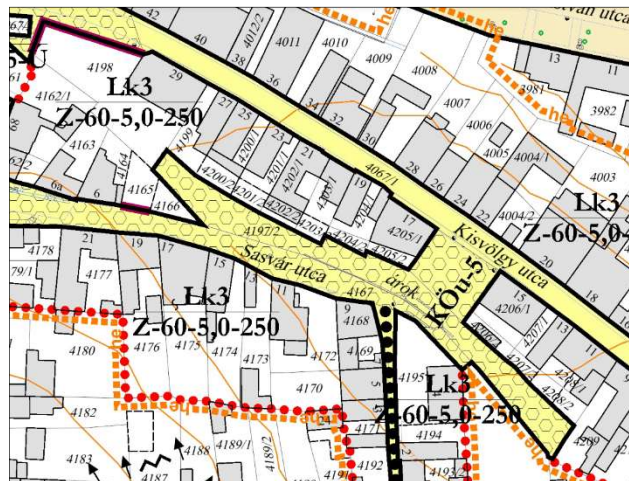
Az ingatlanon álló 4 lakásos sorház keleti fala melletti avult állapotú kerti tárolót tulajdonosa felújította. A felújítást követően szabálytalan építési tevékenység ügyében indult eljárás, melynek során az Egri Járási Hivatal a tevékenységet engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősítette, és megállapította, hogy már a lakóépület is túlépíti a területre érvényes előírt szabályozási paramétereket. A fennmaradási engedély megadásához szükséges olyan szabályozás kialakítása, mellyel akár újonnan is megépíthetővé válna a lakóépület és melléképületei. Erre vonatkozóan kéri a tulajdonos a szabályozási terv módosítását. A kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger MJV Polgármestere támogatta a 387/2021. (VI.14.) PM határozattal.



KÁROLYVÁROS

10. Kisvölgy utca 11–25. szám alatti ingatlanok mögötti ingatlanok rendezése

Az érintett utcaszakaszon a házak mögött húzódik a 4197/2 helyrajzi számú „kivett árok” besorolású önkormányzati ingatlan. A beépült lakótelkek és az árok között további önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek „kivett udvar” besorolású zárványtelkek. Vélhetően a támfal karbantartása érdekében alakultak ki ezek a kis telkek. Az árok besorolású telek közterületként van kiszabályozva. A tervezési feladat a domborzati viszonyokat figyelembe véve a természetbeni állapot és a közterületi kiszabályozás közötti összhang megteremtése. Vizsgálandó, hogy az „árok” besorolás megszüntethető-e, van-e még létjogosultsága, van-e a területnek közmű érintettsége. Értékesíthető-e a zárványtelkek tekintetével arra, hogy a legtöbb évtizedek óta részben beépült.



K2-ES JELŰ ÚT ÉS KÖRNYÉKE

11. A területen található kutak védőtávolságának korrekciója

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztálya 2 db használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás tekintetében kereste meg Önkormányzatunk. A kutak körzetének tájrendezése megtörtént, ezáltal a korábbi 50,0 méter sugarú védőtávolság megszűnt. A Bányafelügyelet az építési korlátozást 10,0 méter sugarú körben határozza meg. Az építési helyeket érintő rajzi korrekció, egyéb vizsgálatot nem igényel.

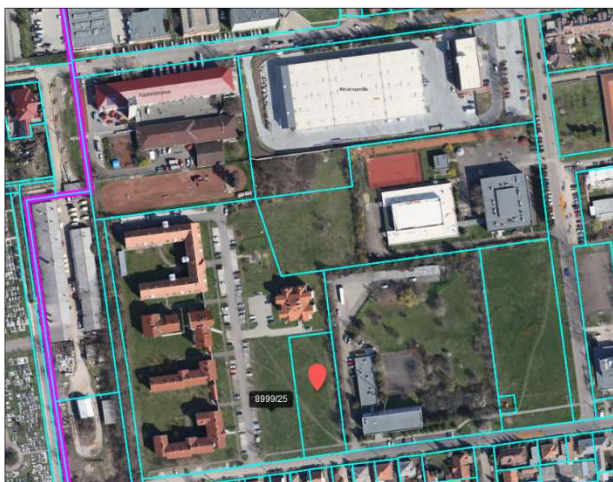


LAJOSVÁROS-NYUGAT

12. A Pozsonyi utcáról feltároló önkormányzati ingatlanokon lakóterületi fejlesztés megvalósítása

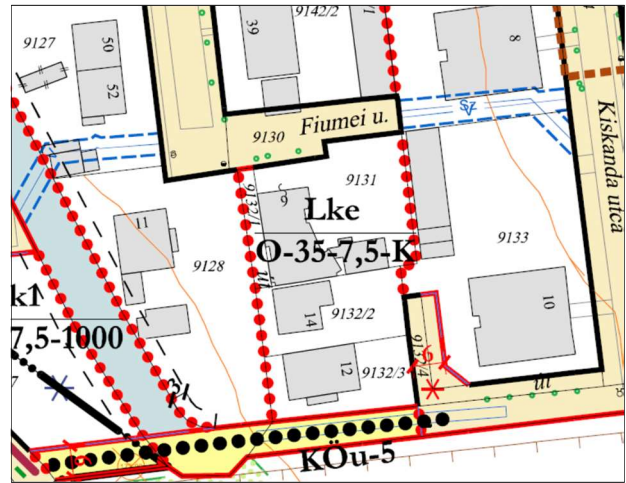
A 8999/17, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok önkormányzati tulajdonban találhatók. Az ingatlanokon jelenleg is van építési hely kijelölve. A kedvezőbb telekalakítás és élhetőbb beépítés érdekében a meghatározott építési lehetőség felülvizsgálata szükséges beleértve a jelenleg közkertként kijelölt területet, és az iskola hátsókertjét is.

A módosításnál a létesíthető lakások száma, a kialakítható közterületi parkolók, és a zöldfelületek kialakítása fontos szempont, valamint az építési helyek meghatározásánál a már meglévő beépítéshez való illeszkedés.

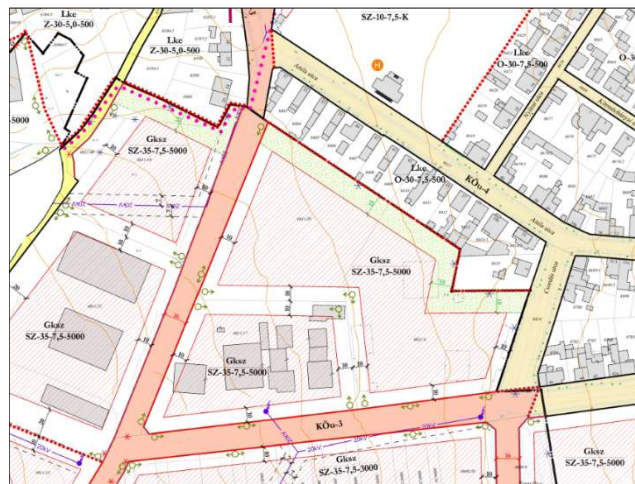


13. Fiumei utca 9. szám alatti ingatlan övezeti módosítása garázsépület fennmaradása érdekében

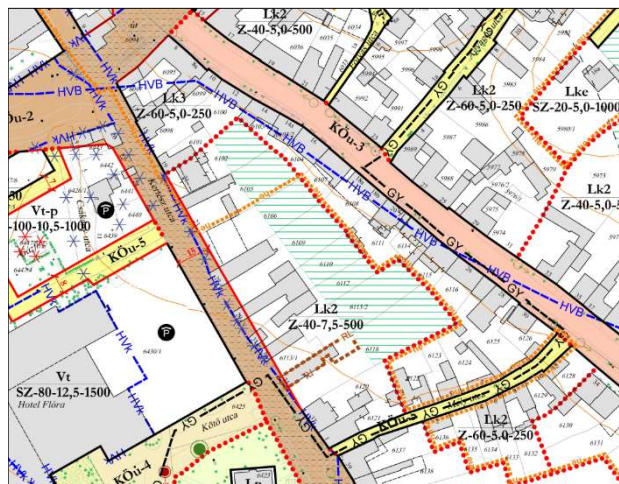
Az érintett ingatlanra 2015-ben az akkori tulajdonos az utcafronti telekhatárra garázst épített. Az építési tevékenységgel, az elkészült épülettel kapcsolatban eljárás indult az építetővel szemben. A Heves Megyei Kormányhivatal a HE-02D/EH/98-6/2015. számú határozatában bontásra kötelezte a tulajdonosokat. Mivel a bontásra nem került sor az ügy átkerült a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz. A végrehajtás tekintetében halasztást kértek. Azóta az ingatlant értékesítették. Az új Tulajdonos is – ahogyan az előző tulajdonos is – rendezni szeretné a kialakult állapotot. A garázs fennmaradása érdekében a hatályos előírások módosítására, a jogszabályi háttér megteremtésére van szükség.



A 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanok övezeti átsorolását kezdeményezte. A hatályos szabályozási terv a területet gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolja. Tulajdonos társasházak építését kívánja megvalósítani. Ehhez a hatályos előírások módosítására van szükség. A területet bemutató beépítési tanulmányterv elkészült, valamint a költségek vállalására vonatkozó településrendezési szerződés aláírása megtörtént.

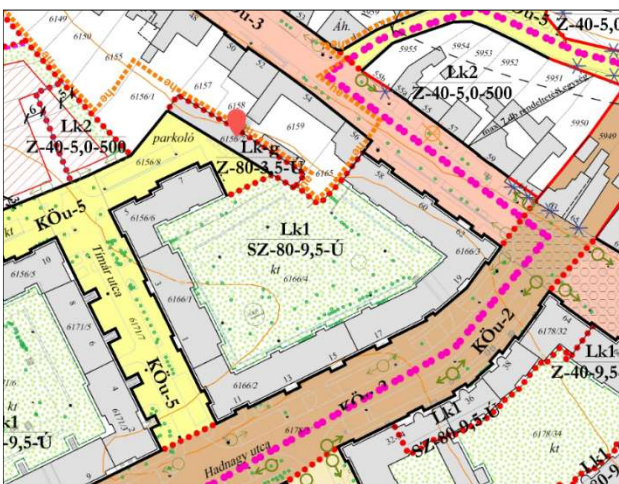


Az érintett ingatlanon épülő szállodaépület kapacitásbővítése kapcsán az ingatlanon a hatályos építési szabályozásban „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-ként jelölt terület csökkentését kezdeményezte a beruházó további parkolóhelyek kialakítása céljából. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület területének csökkentésének ellensúlyozására a Főépítési Csoport azt javasolja, hogy – bár a zöldfelületi számításba nem számít bele – gyephézagos, vagy műanyag gyeprácsos parkolóállások kerüljenek kialakításra, a parkolók pedig pergolával fedetten, növényfelfuttatással létesüljenek. A tervekészítés során kell pontosan meghatározni a szerkezeti zöldfelület lehatárolásának módját, mértékét, és a zöldfelületi aktivitás érték többlet biztosítását szolgáló előírásokat. A kérelmet a VSZUKB támogatta a 116/2021.(XI.22.) számú döntésével.



16. Tímár utca 6156/7, 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése

Az Eger, Tímár utca 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon található 15 egységből álló garázssor felépítménye a közterület irányába túlterjeszkedett a jogi telekhatárokon. A túlépítéssel az önkormányzati tulajdonú cca. 6156/8 ingatlanból 56 m², a szintén önkormányzati tulajdonú 6166/4 ingatlanból pedig cca. 8 m² érintett. A kialakult helyzet rendezése érdekében, az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez, a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges. Geodézia rendelkezésre áll.



VOLT KEMPING

17. Frank Mária utca 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása sorház építés érdekében

Az érintett ingatlanokat a hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületek övezetébe sorolja. Jelenleg telkenként 2 db lakást lehet elhelyezni, azaz összesen 8 lakást. Tulajdonos 10 db rendeltetési egységet kíván itt építeni, sorházas kialakítással. Továbbá a hátsó telekvégben sorgarázsok építését tervezi. A tervezett beruházás érdekében a szabályozási előírások módosítása szükséges. A módosításhoz Tulajdonos elkészítette a szükséges tanulmánytervet. A VUKKB elvi hozzájárulását adta a módosításhoz.



HÉSZ SZÖVEGES MÓDOSÍTÁSAI

18. HÉSZ szöveges módosításai

a) Lke övezet általános módosítása

- Jelenleg telkenként 2 db rendeltetési egység helyezhető el. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Javasoljuk a kertvárosi lakó övezetben a max 1 db fő rendeltetési egység bevezetését. Vizsgálható, hogy 1000 m²-es telek fölött létesíthető-e 2 db rendeltetés.

b) hibajavítások:

- HÉSZ 70/A. § (10) a Donát dűlőben birtokközpont nem alakítható ki. A 0287/9 helyrajzi számú ingatlanon építési hely van meghatározva. Jelmagyarázat szerint „épület, építmény és birtokközpont elhelyezésének korlátozása”. Ahova lehet építeni, ott a szabályozási terven ez a felület ki van lyukasztva, építési helye van jelölve. Ellentmondás, amit kezelni szükséges.

c) kiegészítések, pontosítások:

- A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportároló létesítését kötelezően előírni. Vizsgálni szükséges, hogy milyen formában lehet ezt érvényesíteni.

d) Egyéb vegyes feljegyzések a módosítási igényekről, amit még tisztázni kell:

- Mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Egyes szabályozási terveken tervezett belterületi határ van jelölve, azonban nem feltétlenül lakó területfelhasználásnál, ezért a HÉSZ-ben ezt konkretizálni kellene.
- Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Egerben csak a közterületi fakivágásokra kell engedélyt kérni. Tapasztalat alapján egy építkezés a terület teljes kitakarításával kezdődik, a teljes növényzet kivágásával. Már beépült telkeknél is jó lenne a növényzetet védeni.
- HÉSZ 6. § (1) c) – épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően egyébként tudja alkalmazni a most hatályos rendelkezést a VÜI, azonban vannak olyan esetek, ahol konkrétabb előírás lenne szükséges, illetve helyenként szigorúbbra, ezért kellene ezt pontosítani.
- Előző ponttal összefüggésben közterületi parkolók szabályozása – építőközösség jöjjön létre, amikor nem egyértelmű kit szolgálna a megvalósítandó parkoló – erre javaslat várunk.