

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## Az Eger, Kertész út – Ostoros út – vasúti pálya által határolt telektömbre



Megbízó: Damedrion Kft.

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

**2020. augusztus 6.**

## 1. KÜLZETLAP

**Településtervező:** Sáth Péter .....  
TT1-05-0293

**Munkatársak:** Tóth Enikő .....  
Molnár Ádám .....  
Galambos Bence .....

Eger, 2020. augusztus 5.

## **2. TARTALOMJEGYZÉK**

1. Külszetlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Áttekintő térkép
5. A tervezett módosítások ismertetése
  - 5.1. Bevezetés
  - 5.2. Előzmények
  - 5.3. A jelenlegi állapot bemutatása
  - 5.4. Javaslat a szabályozási terv módosítására
6. Mellékletek

### 3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Eger város településrendezési tervének módosításához készült telepítési tanulmányterv készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Építési Törvény),
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, (OTÉK)
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- a 312/2012. (XI.8.) Korm.rendelet Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (II.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Kijelentem továbbá, hogy Eger város településrendezési tervének módosításához Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és Borsod-Abaúj-Zemplén megye Területrendezési Terv Eger város területét érintő országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásait, ajánlásait jelen rendezési terv módosításnál figyelembe vettük.

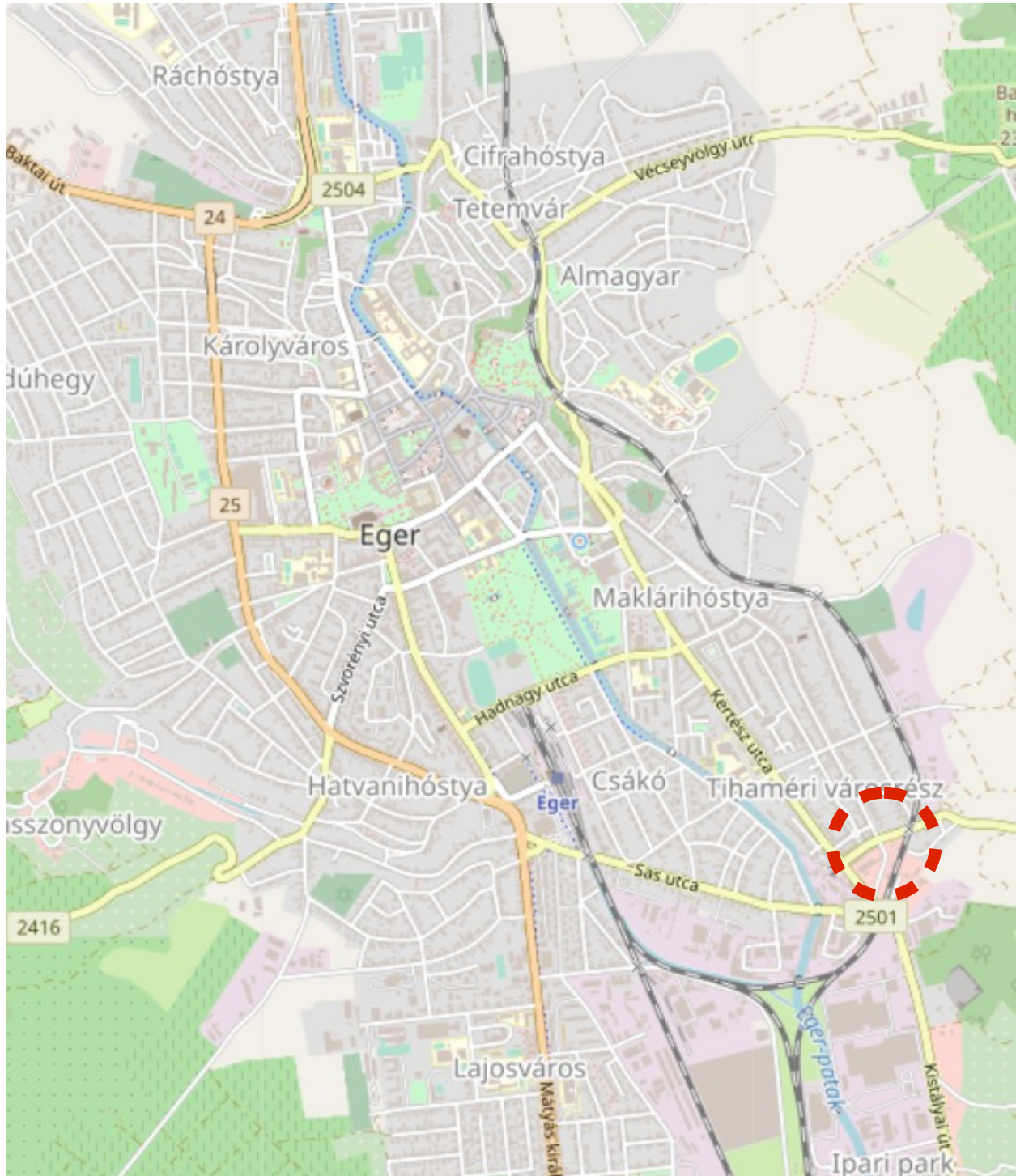
Eger településrendezési terv módosításának készítése kapcsán az érintett szakhatóságok véleményét figyelembe vettem.

Eger, 2020. augusztus 5.

Sáth Péter  
vezető településtervező  
TT 1 05-0293

#### 4. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

A tervezett módosítással érintett terület elhelyezkedése a következő:





## **5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE**

### **BEVEZETÉS**

Az érintett terület 2016. február 02.-án került a kérelmező tulajdonába, azzal a céllal, hogy a kérelmező részben pályázati forrásból, részben önerőből ingatlan fejlesztést és az ehhez kapcsolódó eszközbeszerzést tudjon megvalósítani a területen. A terület megvásárlását követően a szabályozási terv módosult, és a fejlesztések nem valósulhattak meg. A kérelmező továbbra is fenntartja a szándékát az említett fejlesztések megvalósítására, amihez a szabályozási terv módosítása szükséges.

### **ELŐZMÉNYEK**

A kérelmező Damedrion Kft. (3300 Eger, Munkácsy Mihály u. 9.) 2017 decemberében kérelemmel fordult Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Irodájához, hogy meg szeretné vásárolni az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 10293/3 helyrajzi számú ingatlant, vagy annak egy részét. A kérelmező szándéka a terület megvásárlásával a jelenleg tulajdonában lévő 10292 helyrajzi számú terület növelése, ezzel lehetővé téve a tervezett fejlesztési elképzeléseit. A kérelmező elkészítette a 10293/3 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését is (1. sz- melléklet).

A Kérelmező 2019. február 7.-én írt levelében (2. sz. melléklet) kérte, hogy Eger, Tihamér városrész Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016 (II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Szabályozási tervét módosítsák. A kérelem indoka az volt, hogy a szabályozási terv szerint bővülne a Maklári út Ostoros út utáni része, és ez a bővítés jelentős részt venne el a kérelmező tulajdonában álló 10292 helyrajzi számú ingatlanból, érintve az azon található felépítményt is, így az ingatlan tervezett felújítása és bővítése nem tud megvalósulni.



A Kérelmező az Eger, Maklári u. 183. sz. alatti 10292 helyrajzi számú ingatlanon található épületre emeletráépítést hajtott végre. A fent leírt beruházással 4 db iroda helyiséget szeretne kialakítani. A kivitelezés során a kérelmező tudomására jutott, hogy az épület már az emeletráépítés előtt átlógott a szomszédos önkormányzati ingatlanra. Ez a szabálytalanság a térképmásolatból, tulajdoni lapból, szabályozási tervből nem derült ki a kivitelezés előtt. A műholdfelvételek alátámasztják, hogy a szabálytalanság még jóval azelőtt történt, hogy a kérelmező a telket megvásárolta volna. E miatt a kérelmező 2019. áprilisában kérte az épület fennmaradásának és továbbépítésének engedélyezését, elkészítette az ehhez szükséges tervdokumentációt, és jelezte szándékát, hogy az ehhez szükséges területet megvásárolná az önkormányzattól (3. sz. melléklet).

2020. februárjában Eger Megyei jogú Város Polgármestere a benyújtott kérelemmel kapcsolatban tájékoztatta a kérelmezőt arról, hogy a tervezett szabályozási terv-módosítást igénylő változtatás jelentősen befolyásolná a terület távlati felhasználását, beépíthetőségét, az önkormányzati ingatlanok értékesítési lehetőségeit. E miatt kérte, hogy a kérelmező készítsen telepítési tanulmánytervet a tervezett módosítás hatásairól. Jelen telepítési tanulmányterv azt a célt szolgálja.

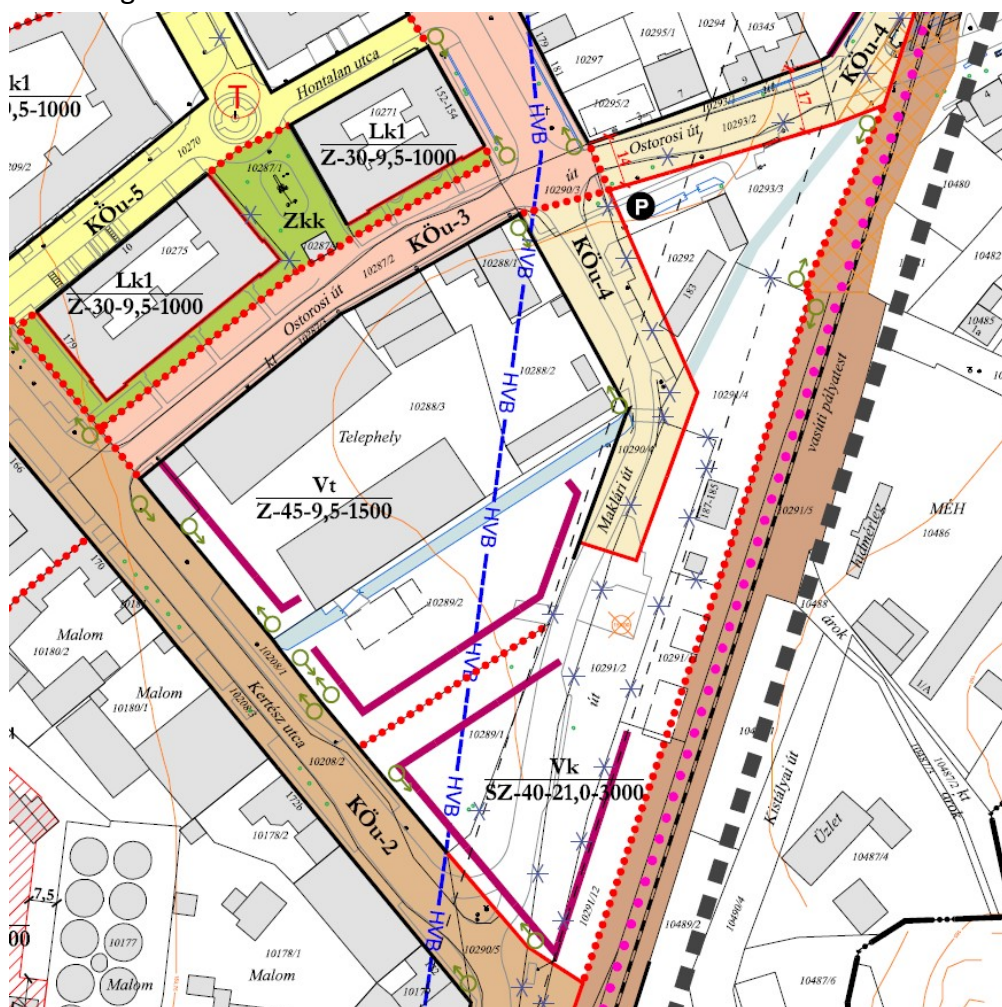
### **AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA**

Az érintett terület Egerben a Maklári út 183. sz. alatt található. Az ingatlant északról az Ostorosi utca, nyugatról a Maklári utca határolja. A telek 896 m<sup>2</sup> alapterületű, amin jelenleg 2 db felépítmény található. Az ingatlan művelési ága kivett lakóház, udvar, gazdasági épület. A szomszédos ingatlanokon lakóházak és ipari, gazdasági jellegű ingatlanok egyaránt megtalálhatók.





Az ingatlan a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat alapján az Intézményi Vegyes építési területfelhasználási kategóriába tartozik, övezeti jele VK/SZ-40-21,0-3000. A telek szabadonálló beépítéssel, legfeljebb 40%-os beépíthetőséggel építhető be, a maximális építménymagasság 21 m, a kilakatható minimális telekterület 3.000 m<sup>2</sup>. A vasút menti, java-részt önkormányzati tulajdonú ingatlanokat a szabályozási terület szintén ebbe az övezetbe sorolja, és egy építési telekként javasolja hasznosítani. Ennek a tömbnek a része a 10292 helyrajzi számú ingatlan is.

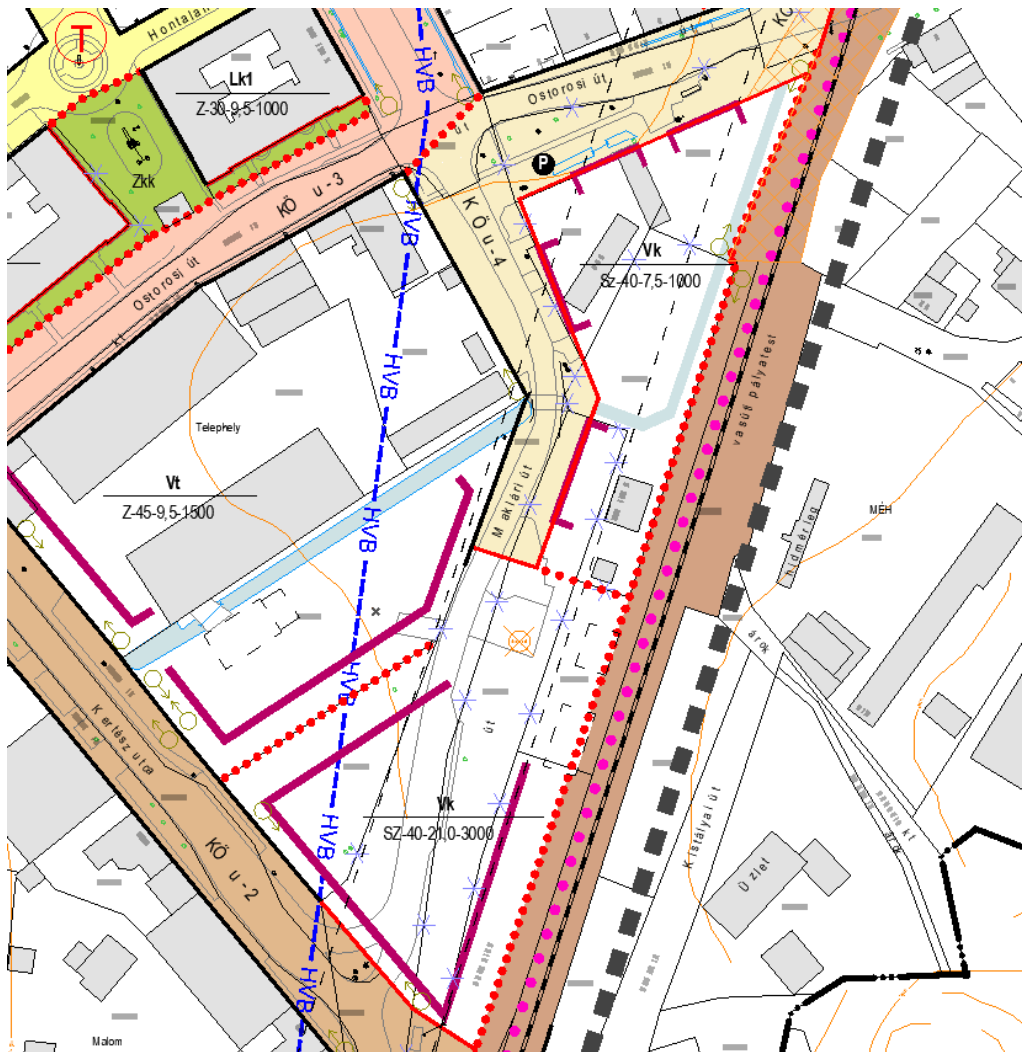


A jelenlegi szabályozási terv

#### **A jelenlegi szabályozás problémái a következők:**

- A 21 m-es építménymagasság és a szabadonálló beépítés előírása miatt minimum 10,50 m oldalkertet kell elhagyni a szomszédos ingatlanok felől. Ez az amorf alakú terület beépítését megnehezíti. Mindössze két, nagyjából háromszög alakú, nehezen beépíthető terület jön létre a terület déli és északi végén, amelyből az egyiket vízelvezető csatorna is keresztezi.
- A meglévő épületeket nem veszi figyelembe, a jelenlegi terv, a szabályozási vonal a 10292 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületet metszi. Ugyanitt egy zsákutcahoz képest feleslegesen széles, 20-24 m szabályozási szélességű közterületet alakít ki.
- Az Ostorosi út mentén meglévő közterületi parkolót a terv megszünteti, és az intézményi telekhez csatolja, ugyanakkor a parkoló funkciót továbbra is megtartja. Ezen a jelenlegi közterületen több közmű is halad át, amelyeket így át kellene helyezni.
- A terv nem ad javaslatot az északi rész beépíthetőségére, és nem kezeli a vízelvezető csatornát.



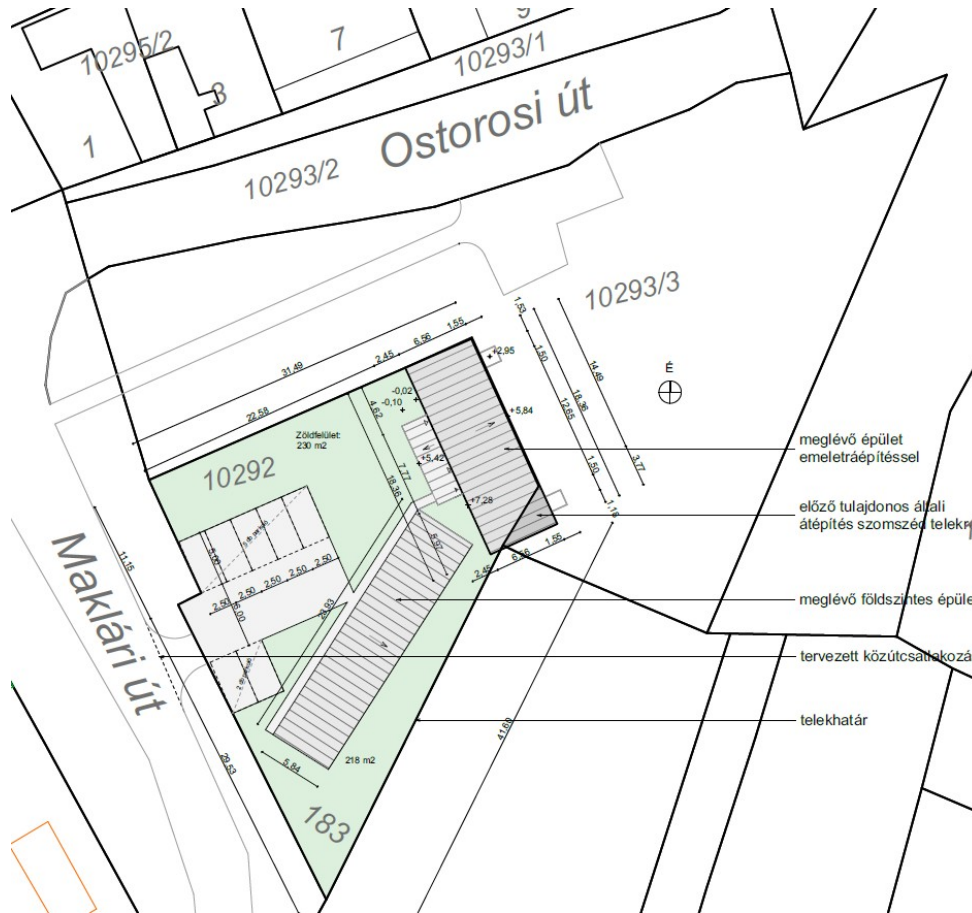


*Javaslat a szabályozási terv módosítására*

### **JAVASLATOK A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**

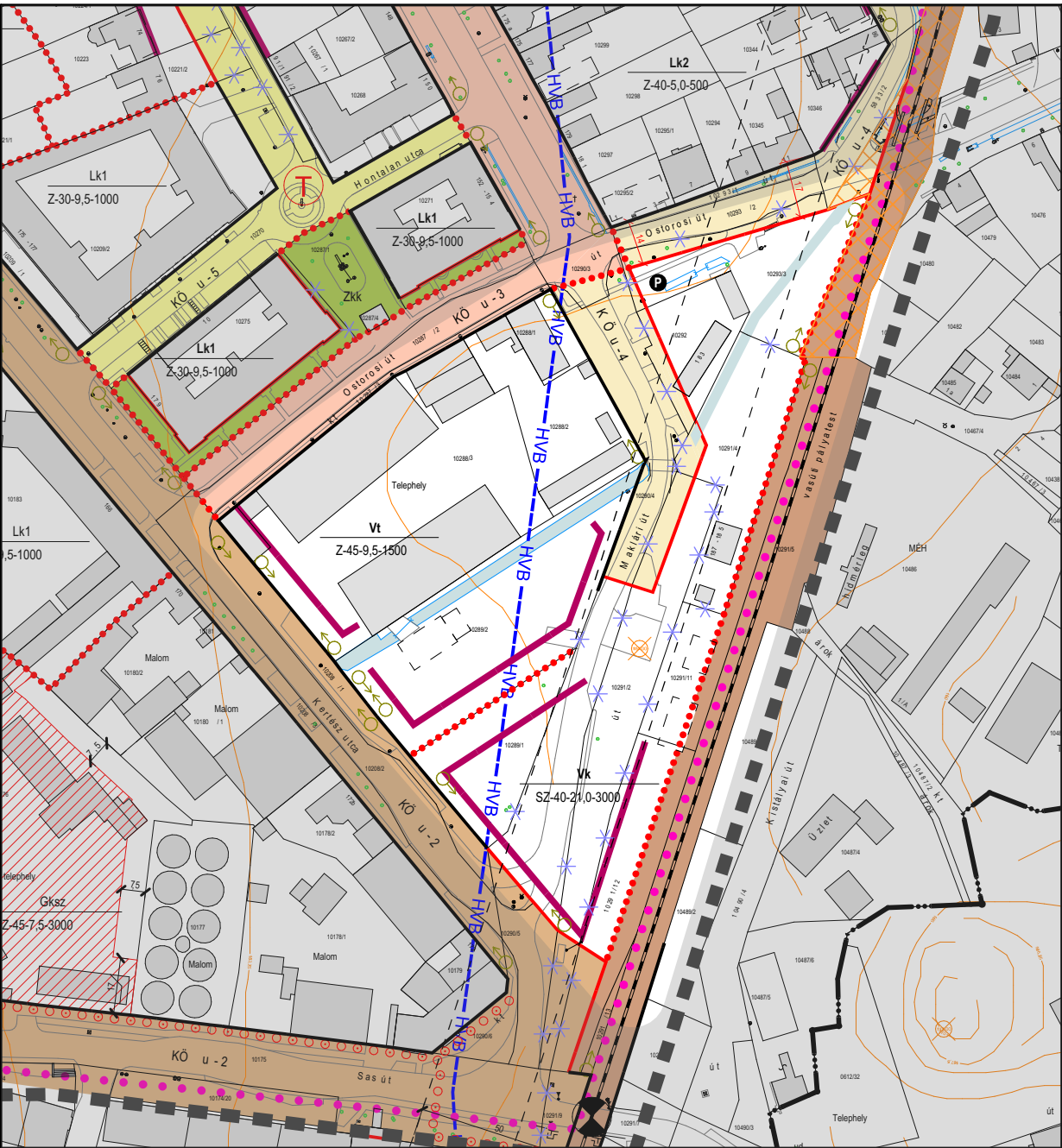
A kialakult helyzet miatt, illetve a felsorolt problémák megoldására elkészítettük a szabályozási terv módosításának javaslatát. A javaslat szerint a szóban forgó terület két övezetre tagolódná, megtartva az intézményi funkciót. A déli részen, a zsákutca végéig megmaradna a jelenlegi szabályozás, ettől északra viszont úgy módosulna, hogy a jelenlegi épületek megtartását, illetve újabb épületek építését egyaránt lehetővé tegye.

- Az új szabályozás szerint ezen a területen a kialakítandó telkek továbbra is 40%-os beépíthetőséggel, de csökkentett, 7,5 m-es építménymagassággal lennének beépíthetők, és a minimális telekméret is csökkenne 1.000 m<sup>2</sup>-re. Így akár három önálló telket is ki lehetne alakítani, amely megkönnyítené a terület értékesítését.
- Az Ostorosi út mentén található parkoló megmaradna közterületnek, továbbra is parkoló funkcióval. A meglévő közművek kiváltására, áthelyezésre nem lenne szükség.
- Opcionális javaslatot tettünk a tervben a meglévő vízvezető csatorna áthelyezésére, amelynek következtében kevésbé korlátozná a terület beépítését.
- A területen meglévő, jó állapotú épületek megmaradhatnak, a szükséges telekkiegészítést el lehetne végezni a nélkül, hogy a megmaradó területek beépítése ellehetetlenülne.



*Az épületek jelenlegi állapota*

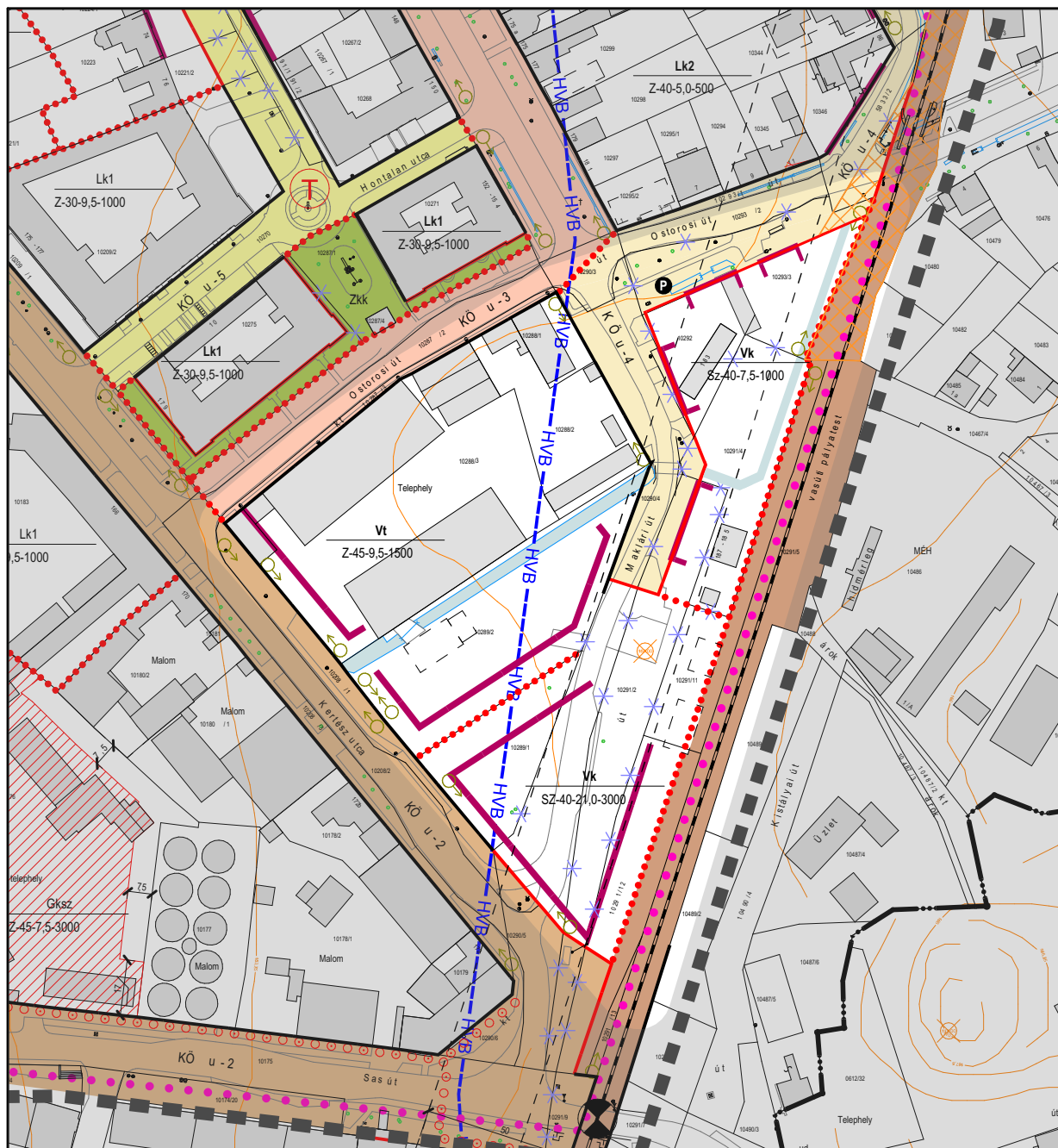
## SZABÁLYOZÁSI TERV



JELLENLEGI ÁLLAPOT  
1:2000



# SZABÁLYOZÁSI TERV



TERVEZETT ÁLLAPOT  
1:2000