

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
26/2016. (VIII.26.) önkormányzati rendelete  
Eger, Hajdúhegy városrész Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
26/2001. (VII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról  
a Hétvezér és Fejedelem utcai ingatlanok beépíthetőségi mértéke  
és a vezetékes hírközlési hálózat elhelyezhetősége kapcsán**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

---

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	1
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA .....	2
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP .....	2
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	2
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK .....	3
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA.....	3
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS .....	3
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA .....	3
TÁJRENDEZÉS.....	4
ZÖLDFELÜLET.....	4
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK.....	4
ÖRÖKSÉGVÉDELME.....	4

ELŐZMÉNYEK

---

Hajdúhegy városrész szabályozási terve 2001-ben készült, 26/2001.(VII.13.) önkormányzati rendelettel fogadták el. Napjainkig is hatályban van. Módosítására 2016. december 31.-ig van lehetőség a jelenlegi jogszabályi környezet alapján.

A Hétvezér és a Fejedelem utca lakóitól kérelem érkezett az önkormányzathoz melyben a telektulajdonosok az ingatlanjaikra vonatkozó beépítési lehetőség 40%-ról 50%-ra történő módosítását kérték.

A módosítás részeként mindössze az építési övezet átsorolására kerül sor a Hajdúhegy HÉSZ-ében (a továbbiakban: HhHÉSZ). Ennek révén az azonos városrészben, azonos adottságokkal rendelkező területen elhelyezkedő építési telkek építési jogai is azonossá válnak. Az átsorolás rajzi megjelenítése csak szabályozási tervi módosítást jelent.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településügyi kódex) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet egyszerűsített eljárás keretében, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére. Jelen esetben a feltételek teljesülnek, mivel a változtatási igény a Hatvani hóstya beépítésre szánt kisvárosias építési

övezetét érinti. A területfelhasználás, a tömbhatárok a szabályozási szélességek változatlanok maradnak.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendlettervezetét, a módosító szabályozási tervet**, valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot**.

Mivel a terület teljesen beépített, kialakult, a módosítás sem keletkeztet jelentős átépítést, jelentős változást, a részletes vizsgálati munkarészek elkészítése indokolatlan, szükségtelen.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6.-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembe-vételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan megtörtént a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel). A hírközlési hálózatok véleményezésére vonatkozó jogszabályon alapuló változtatást igénylő észrevétel alapján a tervezet korrekciója megtörtént.

#### TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, a normatív szabályozás lehetővé tétele.

#### TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési eszközök módosítása az állami alap adatok felhasználásával készül, de a hatályos terv készítésekor fennálló földhivatali nyilvántartási állapot szerint, a módosítás jellege és az egységes szerkezetű megjelenítés miatt. A tervmódosítás alapja a beszkenelt állomány. Az alaptérkép a készítés idejében magassági adatokat nem tartalmazott, így a módosítás sem rendelkezik magassági adatokkal. A terület az 1960-as években épült be, így a telekszerkezetben és a beépítettségben térképen megjelenő változás csekély.

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A Hajdúhegy területére a 2004-ben elfogadott Településszerkezeti terv (279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat) van hatályban. A módosítással érintett tömbök környezetében településszerkezetet meghatározó közlekedési terület városi főút, városi gyűjtőút nincsen. Az érintett tömbök és környezetük egységesen kisvárosias lakóterületbe tartoznak magassági és funkciók körének korlátozásával.



A hatályos szabályozási terv építési övezetekre osztja a Hétvezér és Fejedelem utcával határos tömbök telkeit. Az övezeti tagolás szempontjai a beépítési mód a beépítési mérték és a kialakítható legkisebb telekterület nagysága. A kialakítható legkisebb telekterület jelentős

építési övezeti szintű differenciálása telekszerkezeti kialakult tömbben nem minden esetben indokolt. A beépíthetőségben a 40% és az 50% között eltérés szintén kismértékű, beépítési intenzitásban nem meghatározó, (40-45 m<sup>2</sup> bruttó különbséget jelent).

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

---

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak, de jelen módosítás csak a 2001.-ben elfogadott szabályozási tervet és azon belül az 1960-as években kialakult belterületet érinti. Az érintett tömbök telkek városias települési térségbe tartozó részei a városnak, így a módosításoknak **az OTrT-t és HMTrT-ét érintő hatása nincsen, az összhang a településrendezési eszközök és a térségi területrendezési tervek között a továbbiakban is biztosított.**

#### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

---

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.**

#### KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

---

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet), melynek 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A módosítás révén az OTÉK keretein belül marad a fejleszthetőség. Telkenként a meglévő beépítési intenzitáshoz képest az épületnövekmény legfeljebb 20-45 m<sup>2</sup> bruttó bővítési területet jelent. Összességében az utcaképre az építési övezeti átsorolásnak nincs hatása, az esetleges bővítésekkel a hátsókert kismértékben csökken, de 6m-nél kisebb nem lehet. a bővítéssel az oldalkert sem szüntethető meg, a beépítési módhoz és az építménymagassághoz igazodóan megtartandó.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az Önkormányzat véleménye szerint.

#### MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

---

A szabályozási terv a Hétvezér utcai és a Fejedelem utca északi részén lévő ingatlanokon 40 %-os beépíthetőséget tesz lehetővé, míg a Fejedelem utca déli oldalán a kérelmezett 50 %-os beépíthetőség jelenleg is biztosított.

A normatív szabályozás elve és a jogegyenlőség szerint az érintett tömbrészek azonos építési övezetbe kerülnek, vagyis KL/O-50-5,5-300 jelű építési övezetbe. A kialakult telekszerkezet és a kialakult beépítettség miatt a telkek tovább nem tudnak aprózódni. A telekterületek jellemzően nem érik el az 500 m<sup>2</sup>-t tehát egyébként sem oszthatók meg. Így a kialakítható legkisebb telekterületben rögzített 100 m<sup>2</sup> különbségnek normatív tartalma nincsen.

A Főépítési iroda elkészítette a terület beépítési vizsgálatát, mely jól mutatja, hogy az ingatlanok nagyobb hányada már most eléri, vagy túl is lépi a megengedett 40%-ot. A beépítési lehetőségek 10%-os mértékben való megnövelése jelentős változást nem eredményez. Inkább a 15-25 évvel korábbi túlépítéseket teszi jogszerűvé. A beépítettség a telkek közel 50%-án ma is 40%-50% között van. A korábbi bővítések (melléképület, műhely,

gépjárműtároló építés) következtében az építménymagasságnak nem megfelelő oldalkert és hátsókert alakult ki. Ahol nincs meg a 3-5,5 m széles oldalkert és a legalább 6m mély hátsókert ott a bővítés lehetősége a jövőben sem használható ki.

A Digi Kft. optikai légkábel kiépítést tervez a Hajdúhegy városrészben, melyet meglévő ÉMÁSZ oszlopsoron vezetve kíván elhelyezni. Ehhez a hatályos HhHÉSZ rendelkezését is módosítani kell. A településképi véleményezési mérlegelés lehetősége bekerül a városrész rendeletébe, a jelenleg meglévő földkábeles kötelezés helyébe. A Hajdúhegyen a villamos energia ellátás és a közvilágítás is oszlopsoron vezetett légvezetékes, rövidtávon a fejlesztése, földkábeles átépítése nem várható. 5-10 éven belül nem várható hogy eltűnjön az utcaképből az oszlopsor és a légvezetékek látványa, ezért indokolatlan az elektronikus hírközlés földkábeles kiépítésének megkövetelése.

#### TÁJRENDEZÉS

---

A módosítással érintett Hétvezér és Fejedelem utca a belterület szerves része, az 1960-as években alakult ki az utcahálózata és a beépítettsége. Így országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs a környezetben. Nem része sem védett, illetve fokozottan védett természeti területnek, sem a NATURA 2000 hálózatnak. A tájképvédelmi szempontok az építési övezet átsorolás területén nem jelentkeznek. A terület nem látható a város, vagy a külterület egyéb részeiről. A kilátási és rálátási viszonyok nem változnak meg a beépítettségi mérték 10%-os növelésével.

#### ZÖLDFELÜLET

---

A módosításhoz kapcsolódóan a környék zöldfelületi rendszere nem változik, jelentős csökkenést a 10%-os beépítési mértéknövelés nem keletkeztet.

#### A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

---

A módosításnak nincs kedvezőtlen hatása, mivel a kiszolgáló közterületek kialakultak, a közműhálózatok kiépültek, változatlanok maradnak. Kapacitás igény növekedést a 10%-os beépítési mérték növelés nem keletkeztet.

#### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

---

A módosítás tervezési területén nincs érintettség „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen. Nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet nem érinti.

Wolf Beáta  
vezető településtervező  
TT/1-01-2384