

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
22/2017. (IX.01.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Szent Miklós városrész Helyi Építési Szabályzatáról szóló
28/2000.(V.18.) önkormányzati rendelet módosításáról
a Kisasszony u. 1. sz. alatti 4724 helyrajzi számú ingatlan
építési övezeti átsorolása kapcsán**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA	2.
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	3.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	3.
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	4.
ZÖLDFELÜLET	5.
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	6.
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	6.

ELŐZMÉNYEK

A TOP-6.1.4-15-EG1-2016-00001 azonosítószámú, „Művészeti és szabadidő komplexum kialakítása és turisztikai attrakcióvá történő fejlesztése Egerben” című projekt „A Vitkovics ház és a Rác templom környezete, valamint a Széchenyi utcai közkert, sportpálya és szórakozóhely felújítása” című alprojektje kapcsán merült fel az igény a tervezéssel érintett Széchenyi István u. 61. sz. alatti 4727 és 4725 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a Kisasszony u. 1. sz. alatti 4724 helyrajzi számú ingatlanok összevonására.

A területre jelenleg Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szent Miklós városrész Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2000.(V.18.) önkormányzati rendelete vonatkozik. Módosítására 2018. december 31-ig van lehetőség a jelenlegi jogszabályi környezet alapján (314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 45.§ (2) a)).

Az ingatlanok övezeti besorolása nem azonos. A szabályozás a 4725 és 4727 helyrajzi számú ingatlanokat az MJ-Z/F+1 jelű vegyes terület-felhasználáshoz tartozó építési övezetbe, a 4724 helyrajzi számú ingatlant az MJ-Z/F jelű vegyes terület-felhasználásba tartozó építési övezetbe sorolja. A két építési övezetet elválasztó határvonal a

4724 helyrajzi számú ingatlan keleti oldalán húzódik. **Az építési övezeteket elválasztó határvonal 4724 helyrajzi számú ingatlan nyugati telekhatárára történő áthelyezésével az összevonni kívánt ingatlanok azonos építési övezetbe sorolhatók.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészeti eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, többek között övezet, építési övezet határának módosítása esetén, amely módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

A cél - a három tervezéssel érintett telek összevonása - érdekében tehát **a szabályozási tervet kizárólag az építési övezeti határvonal áthelyezése tekintetében szükséges módosítani. Az összes egyéb szabályozási elem változatlan marad.**

Fentiek, valamint az állami főépítészeti irodával folytatott előzetes egyeztetés alapján a projekthez szükséges kis mértékű szabályozási terv módosítást állami főépítészeti eljárásban folytatjuk le.

Jelen dokumentáció tartalmazza **a jóváhagyandó munkarészeket: a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendeltetvezetét, a módosító szabályozási terv mellékletet.** Valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot és a szűkített tartalomra vonatkozó főépítészeti indoklást.**

A kialakult, **a hatályos tervi állapothoz képest a módosítás jelentősége csekély,** mivel a hatályos szabályozási terv adta építési keretek között marad, nem keletkezett környezeti és intenzitás növekedést.

A módosító dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2000.-ben, a készítéskor és 2012. augusztus 6.-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, mivel tartalmi változtatás nem válik szükségessé. Az építési övezeti határ igazodik a tulajdonosi szerkezet szerinti határhoz és a műemléki környezet szerinti megújítási hasznosítási igényhez.

A Korm. r. az állami főépítészeti eljárás keretein belül az önkormányzat részéről partnerségi egyeztetés lefolytatását teszi szükségessé.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, a műemléki környezet méltó megújításának építésjogi lehetővé tétele. A művészeti és idegenforgalmi kínálat, valamint az „Egri arculat és városi környezet” erősítése.

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 1788-as évektől folyamatosan épült be, így a telekszerkezetben és a beépítettségben napjainkra a térképen megjelenő változás csekély.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítással érintett területre a 279/2004. (VI. 24.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti terv vonatkozik. A terv a korábban készült szabályozási terv terület-felhasználását fogadta be.

A területre vonatkozó, az építésjogot adó szabályzat a 28/2000.(V.18.) számú rendelet Eger, Belváros - Szent Miklós városrészre vonatkozóan.

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 kialakult belterület városias települési térségének építési telkét érinti. Az érintett telek beépítésre szánt vegyes településszerkezeti terület-felhasználási besorolású része a városnak, így a módosításoknak **az OTrT-t és HMTrT-et 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.**

Az építési övezetre meghatározott beépítési mérték, építészeti tömegarány és zöldfelületi minimum változatlan marad.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 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.

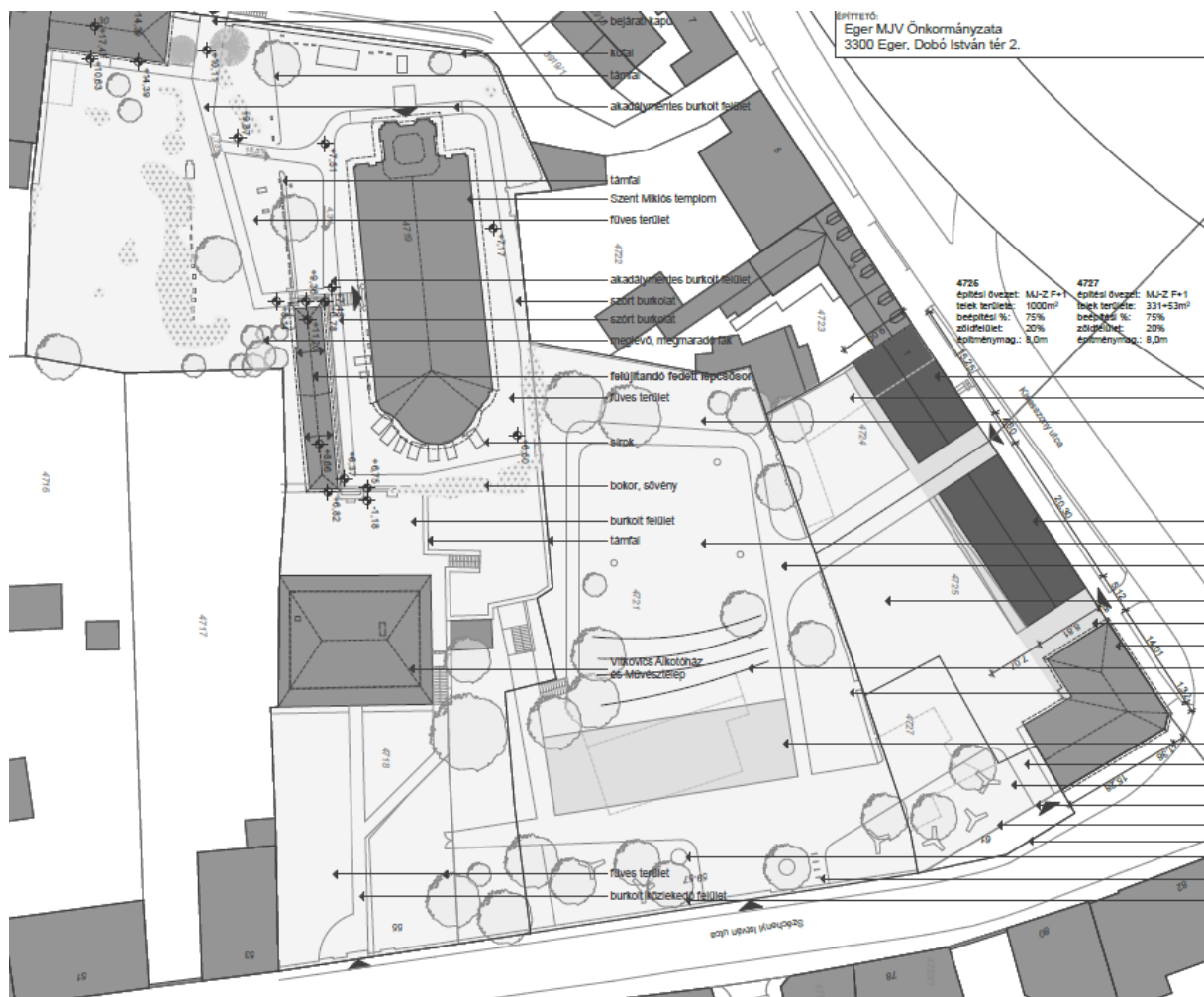
A módosítás révén a módosítás jellegéből következően a HÉSZ keretein belül marad a fejleszthetőség. A korábbi tervi szabályozáshoz képest az építési övezeti besorolás és a paraméterek nem változnak. Az építési övezeti határ a tulajdonjogi szerkezetnek

megfelelően nyugatabbra kerül. Ennek révén a közvetlen szomszédos műemléki együttes környezete egységes koncepció alapján újítható fel.

Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott közterületi szélesség a határoló városi főutak és kiszolgáló utak kapcsán és a korábban meghatározott teljes közművesítésre vonatkozó közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest jelentős környezeti terhelést, gépjármű forgalomnövekedést, légállapot változást. Nem változnak meg a talaj és a felszín alatti vizekre vonatkozó állapotok. A belső zöldfelület intenzív megújítása, valamint a határoló avult épületek korszerű át és újraépítése a környezeti állapotok jelentős javulását eredményezi.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához, e módosítás állami főépítési eljárásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA



A tervezett épületegyüttes északi főút felőli térfala újra épül. A környezeti adottságokhoz igazodva épülnek bele a funkciók. A 25. számú másodrendű főút - a Kisasszony utca - a Széchenyi utca csomópontjánál az épületek a környezeti zaj rezgésterhelés és légállapotok miatt környezetvédelmi szempontból védendő

funkciókat nem tudnak befogadni. A tervezett fő funkció ezért az extrém sportpályák használatának biztosítása. Olyan pályaelemek készülnek, amiket a bmx-esek, gördeszkások, görkorcsolyások, extrém-rolleresek egyaránt tudnak használni. Extrém sport de nem technikai sport (nem motocross), így a környezet levegőjének állapotára kedvezőtlen hatása nincsen. Ehhez kapcsolódóan kerül kialakításra egy kerékpárútnak, -szerviz és -kölcsonzó is. A fejlesztés lesz az északi irányba induló kerékpárútnak egy bázispontja, ahol kerékpáros kirándulásokat szervezhetnek és a kiránduláshoz kapcsolódó szálláshely-foglalásra is lehetőséget biztosíthatnak. Azok számára, akik a szervezett kerékpárút során olyan műszaki problémával néznek szembe, ami az adott helyszínen nem orvosolható, egy kivonuló „mentőegység” nyújt segítséget. A mentőegység bázispontja is a területen létesül.

A szomszédos déli telken (hrsz.:4721) minden korosztály számára ideális pihenőkert kerül kialakításra és ehhez, valamint az extrém sport pályához kapcsolódóan egy vendéglátó egység kávézóval, szendvicsbárral létesül a terület magasabb pontján, ahonnan a „park” és a pálya is belátható. A pihenőkert a pihenés és szórakozás mellett és ezekkel együtt nyújt lehetőséget Eger kulturális életében való részvételre, melyben segítséget a szomszédos Vitkovics Alkotóház és Művésztelep biztosít az általa szervezett célirányos programokkal. Így hosszú távon nem csupán egy ifjúsági és sportközpont jön létre, hanem a művészeteket is szélesebb körnek lehet bemutatni, szélesebb körhöz lehet eljuttatni.

A Vitkovics-háztól nyugatra, magaslati ponton található Szent Miklós templommal sem funkcionálisan, sem megjelenésében nem próbál konkurálni az épület, a templom feltárlását nem korlátozza egyik megközelítési irányból sem.

A környező főutak forgalmát, a megközelítési irányokat, a feltárló látványokat, a történeti és jelenlegi beépítési mintát, telekviszonyokat, építési övezeti besorolásokat, a Műemléki Tanácsadó Testület és a helyi tervtanács konzultációkon elhangzottakat figyelembe véve került sor az épületegyüttes telepítésére.

A használók legfontosabb megközelítési iránya a Széchenyi utca, Malom utca, valamint jelentős a Ráchegy felől, a viadukt alatti és a nyugati irányból, a Szent Miklós templom és a Vitkovics-ház melletti lépcsős útvonal is. A közkert a nyitvatartási időben mindenki számára szabadon használható minden irányból szabadon megközelíthető.

A megmaradó sarki épületbe az üzlet és a kölcsonzó kerül sarki bejárattal.

A megvalósításhoz a **szabályozási terven** rögzített építési övezet határát nyugati irányba szükséges áthelyezni. Beépítési mértékben a két szomszédos építési övezet között nincsen különbség. A beépítési elképzelés a korábban kialakult beépítési traktus mélységet tartja meg. Összességében a beépítés kedvezőbbé válik, északi irányból térfal keletkezik, a tömbbelső kitisztul, a Széchenyi utca felőli nyitottság megmarad.

ZÖLDFELÜLET

A műemléki épületek környezete közkerti rendszere teljes mértékben megújul, és kismértékben bővül a belső hátsókerti épületszárnyak elbontásával. Vagyis a városrész zöldfelületi rendszere gazdagodik.

A deli 4721 hrsz-ú telken minden korosztály számára ideális pihenőkert kerül kialakításra, ami pihenést és szórakozást nyújt megújított növényállományával az Egriek, a városrészben élők és a turistaként Egerbe érkezők számára.

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. Ha a fejlesztés szükségessé teszi a közmű kapacitás igény növekedést, a beruházás részeként kell megvalósítani.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Rác templom és a Vitkovics-ház országosan védett műemlék. Az átépülő 4724 hrsz-ú és 4725 hrsz-ú ingatlanok a Rác templom műemléki környezetének részei és mint a belváros történeti városmag része, régészeti lelőhelyként nyilvántartott ingatlanok. Ezért szükséges a terület megújítása kapcsán a széles körben egyeztetett engedélyezési tervekészítés.

A műemléki szempontok figyelembe vételével alakult ki a fejlesztési megújítási koncepció és az engedélyezési terv. Ez a terv képezi jelen módosítás alapját.

A jogszabályi változások miatt településképi és illeszkedési szabályokat a HÉSZ a jövőben nem rögzíthet, az illeszkedésre vonatkozó rendelkezések a jövőben nem alkalmazhatók, ezért ezekre jelen módosítás nem tér ki.

Wolf Beáta
vezető településtervező, TT/1-01-2384