

**EGER, LAJOSVÁROS – KELET, SZÖVETKEZET UTCA – FAISKOLA UTCA – VERES PÉTER UTCA ÉS A
9517/11 HELYRAJZI SZÁMÚ KISZOLGÁLÓ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE
RÉSZMÓDOSÍTÁSA**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, JELLEMZŐI

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, A TERÜLETET ÉRINTŐ RENDEZÉSI TERVEK

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TERVEZETT VÁLTOZÁSA

**EGER, LAJOSVÁROS – KELET, SZÖVETKEZET UTCA – FAISKOLA UTCA – VERES PÉTER UTCA ÉS A
9517/11 HELYRAJZI SZÁMÚ KISZOLGÁLÓ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE
RÉSZMÓDOSÍTÁSA**

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladatot a terület tulajdonosainak kezdeményezésére Önkormányzati településfejlesztési döntés alapján készítjük el. A módosítás keretében a településszerkezeti elhatárolások nem változnak, terület-felhasználás nem változik, építési övezeti besorolás a kialakult állapothoz és az építési övezeti rendszerhez igazodva pontosul. Szabályozási terven rögzített közterületi lehatárolások nem változnak, de a telken belüli építési helykijelölés a kialakult állapothoz és a kedvezőbb telekhasználathoz igazodva változik.

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága a módosítási elképzelést megtárgyalta. Elvi hozzájárulását adta Eger Helyi Építési Szabályzatának és a Lajosváros – kelet fent lehatárolt tömbjét érintő Szabályozási Tervének részmodosítására, mely módosítás a magánérdek és közérdek kereteit igyekszik összehangolni.

Eger MJV Közgyűlése 27/2008. (VI.27.) számú rendeletével fogadta el az egységes Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ), és 11 városrészre vonatkozóan a szabályozási tervet. A 11 városrészhez tartozott a Lajosváros-kelet területe is. Az ez után készülő szabályozási terv-módosítások – a korábbiaktól eltérően - már nem önálló rendeletként, hanem ezen egységes szabályzatba beépülve, rendelet-módosításként kerültek és kerülnek elfogadásra.

Jelen tervezési feladatot Eger MJV Főépítész csoportja készíti. A módosítás jellege lehetővé teszi azt, hogy **az Étv. 9/A § szerinti eljárást lehessen lefolytatni**. A módosítás keretében a településszerkezeti terv nem változik, a tömbön belül a kertvárosi lakóterületi terület-felhasználási besorolás és a gazdasági kereskedelmi szolgáltatói besorolás megmarad, az építési intenzitást meghatározó paraméterek a beépítési mérték a kialakítható telekterület vonatkozásában nem változnak, az építménymagasság a Gksz jelű építési övezetben kismértékben változik, a kialakult állapotot figyelembe véve. Teljesül az Étv. 9/A. §-a. Így a szabályozási terv módosítás egyszerűsített két körös eljárás keretében valósulhat meg (9.§ (3) bekezdése szerinti egyeztetési szakasz kihagyásával), az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerinti munkaindító értesítés teljes körű kidolgozással készül el. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosul. Jelen dokumentáció keretében az OTÉK 2.§ (6) bekezdése szerint meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei nem kerülnek kidolgozásra, amelyekre az új módosítási változtatásnak nincs hatása.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési tervek módosítása az önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, földhivatali nyilvántartási térkép digitális állományára készül, a hatályos szabályozási terv jelrendszerével. Az alaptérkép a magassági adatokkal és a helyszínelés aktualizálásával kiegészül.

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA - INDOKLÁSA

Jelen módosítással érintett terület Eger déli részén, a Lajosváros keleti részében, a Szövetkezet utca – Faiskola utca – Veres Péter utca és a 9517/11 helyrajzi számú út által határolt tömbben helyezkedik el. A tömb 3/4-e Gksz jelű terület-felhasználásba és építési övezetbe tartozik. A tervkészítés célja az övezetben meghatározott beépítési mód kialakult állapothoz igazodó javítása.

A módosítás a beépítési intenzitást nem növeli, a szükséges közmű és infrastruktúra hálózatot és környezetvédelmi keretfeltételeket megőrzi. A fenti módosítás az érvényben lévő településfejlesztési koncepció céljait, valamint a településszerkezeti tervet nem érinti, azokkal nem ellentétes. Ugyanakkor a munkahely megőrzést, munkahelyteremtést szolgálja.

A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA

A terven rögzített beépítési mód téves, az új építésű csarnokok bontását és újraépítését irányozza elő. A kialakult telekszerkezeten történő tartalékfejlesztéseket korlátozza. A jelenleg hatályos szabályozási terv az érintett tömbben *szabadon álló* beépítést ír elő. A telkek jellemzően oldalhatáron állóan beépítettek. A 9517/16 helyrajzi számú telek kis területe, keskenysége és az előírt beépítési mód miatt a beépítést követő használata kedvezőtlené válik. Az ingatlanra építhető csarnoképület szélessége nem tenné szükségessé a gépjárművel történő körbejárhatóságot, de a szabadon álló beépítési mód révén a kötelezően meghatározott 3,0-3,0 m széles oldalkert manipulációs célú felületre, vagy zöldfelületre való használatra alkalmatlanná válik. Így a telekterület fejlesztésének lehetősége oldalhatáron álló beépítés révén kedvezőbb. A rendezés a közérdek és a jogos magánérdek közötti összhangot teremti meg.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, JELLEMZŐI



A tervezési terület határai nyugatról a 9517/11 helyrajzi számú út, délről a Szövetkezet utca, keletről a Faiskola utca, északról a Veres Péter utca. A Szövetkezet utca települési gyűjtőút, a többi határoló utca egyéb kiszolgálóút lakóút. A terület a vasút irányába, kelet felé lejt. A tömb gazdasági szolgáltató területrésze a Faiskola úti gazdasági területhez kapcsolódik. Jó közlekedési adottságokkal rendelkezik, kiszolgálása feltárása a lakóterületek

zavarása nélkül biztosított. Az utcákban a csatlakozó területhasználatok oldalán épült ki a járda. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági telkeket burkolt vízelvezető árok és zöldsáv határolja. A határoló közterületek szélessége a szerepkör szerinti besorolásnak megfelelő.

A kertvárosi társasházas beépítés a 9517/11 hrsz-ú útra szerveződve alakult ki. A hátsókerti részben a telekhatárra kiszolgáló épületek gépkocsi tárolók épültek. A gazdasági és lakófunkciók szétválasztása, szeparálása biztosított.

A tömbben lévő csarnok épületek hol a keleti hol a nyugati telekhatárra épültek, szabadon álló épület elhelyezés csak a Faiskola utcához kapcsolódó sarki telekre jellemző. Az épületek viszonylag újak, jó műszaki állapotban vannak, bontásuk és újraépítésük nem várható.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ RENDEZÉSI TERVEK

Településszerkezeti terv, 279/2004. (VI.24.) számú Közgyűlési határozattal elfogadta el a közgyűlés. Módosította a 305/2008. (VI./26.) sz. Közgyűlési határozattal.

Az egységes Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), és a 11 városrészre vonatkozóan a szabályozási terv, 27/2008. (VI.27.) önkormányzati rendelettel fogadtatott el. A 11 városrész között van a Lajosváros keleti része is.

ÖSSZHANG AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ RENDEZÉSI TERVEKKEL

A Lajosváros-kelet módosítással érintett tömbjét a településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületként és gazdasági kereskedelmi szolgáltató területként kezeli. A tömbön belül településszerkezeti jelentőségű utat nem jelöl ki. A Szövetkezet utca és a Faiskola utca déli szakasza települési gyűjtőút. A módosításnak **településszerkezeti következményei nincsenek.**

A 27/2008. (VI.27.) önkormányzati rendelettel elfogadtatott szabályozási terv a tömb lakótelkeit Lke/SZ-20-5,0-1000 jelű övezetbe, a kereskedelmi szolgáltató telkeket Gksz/SZ-40-5,0-2000 jelű övezetbe sorolja. A lakóteleknél a szabadon álló épület elhelyezés dominál, de a melléképületek a gazdasági telekkel közös határra épültek. A gazdasági telkek épületei, hol a keleti, hol a nyugati telekhatáron állnak, a jellemző építménymagasság a nagyobb belmagasság és a helyenkénti kétszinteség okán kialakult állapotban nagyobb, mint 5m, így a szabályozott állapot és a valós állapot között nincs meg az összhang.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEINEK ISMERTETÉSE, SZABÁLYOZÁSI ELVEK

A területhasználati besorolás és építési övezeti határ, valamint a beépítési intenzitás változatlan marad. A telekszerkezet és a beépítés révén létrejövő, épülettömegek aránya sem változik a kialakult állapothoz képest. A módosítás révén az oldalhatáron álló beépítést lehetővé tevő építési övezettel kiegészül a HÉSZ **Gksz** táblázata.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány készült az egész közigazgatási területre az érvényben lévő településrendezési eszközök készítésekor. A szabályozási tervlap ábrázolja a régészeti lelőhelyeket, ezek egyike sem érinti jelen módosítás területét.

A szabályozással érintett területeknek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen, műemléki környezet nem érinti. A szabályozás övezeti besorolása nem változik, így nem hat kedvezőtlenül a település térbeli megjelenésére, feltárulására.

TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, ill. 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 jelenleg érvényben lévő terv is tartalmazza a terület lakóterületi célú és gazdasági kereskedelmi célú hasznosítását, mivel a terület, jellemzően beépült, infrastruktúrával ellátott. Ehhez képest a jelen módosítás során változás nem történik.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen településrendezési eszközök módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A területen és a szomszédságában védett, illetve védendő természeti érték nincs. A területet az országos ökológiai hálózat és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „NATURA 2000” területek nem érintik.

A terület fejlesztése és későbbi üzemelése kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A terület szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott. Az átalakulás településképi szempontból illeszkedő. Az építési telekhez kapcsolódó többszintes zöldfelület kijelölés nem változik.

ZÖLDFELÜLETEK, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A módosítás kapcsán a biológiai aktivitás érték nem változik, mivel a belterületen belül új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. Az építési telkek kötelező zöldfelületén többszintes fás-cserjés felületek, telekrészek alakulhatnak ki, így a biológiai aktivitási érték szinten tartható.

KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA

A módosítás a meglévő településszerkezeti szintű úthálózati szabályozást őrzi meg, nem tartalmaz új nyomvonal kijelölést, új közterületi szélesítéseket. A tömböket határoló közlekedési közterületek korábban kiszabályozott szélességei megmaradnak.

KÖZMŰELLÁTÁS

Az átépülés fejlesztés és az ezt szolgáló módosítás nem eredményez olyan volumenű változást, amelyet ne lehetne kielégíteni a meglévő közmű törzshálózatról. A tömböt határoló közterületeken a teljes közműellátás biztosított. Kiépített a vezetékes ivó- és tűzvíz hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, az energia közművek hálózata, valamint az elektronikus hírközlési hálózat. A módosítás ebben változtatást nem eredményez.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-MOBIL, Pannon, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területen új közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem engedélyezett.