

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
16/2016. (VII.01.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról
a lakásszám számítás kapcsán**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁS	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	2.
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁS	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	3.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	3.
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	3.

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladatot azok a fejlesztések teszik szükségessé melyeket a HÉSZ jogharmonizációja előtt indítottak a tervezők, fejlesztők, tulajdonosok.

A városra vonatkozó egységes Helyi Építési Szabályzatot a Közgyűlés 4/2016. (II.26.) rendelet számon hagyta jóvá az egyeztetési folyamat lezárultát követően.

Több program a korábbi HÉSZ alapján indult, az egyeztetési és engedélyezési folyamatok elhúzódása miatt (telekösszevonás a műemléki jelentőségű területen 4 hónapot meghaladó idő, tervtanács konzultáció, véleményeztetés, stb.) a véglegesítésre és az építési engedélyek megszerzésére a HÉSZ elfogadását megelőzően nem kerülhetett sor.

A lakásszám-számítás módja a korábbi HÉSZ-ben nem volt egységes rendszerű, és nem volt egységesen értelmezhető.

A hatályos HÉSZ általános szintre emelte a normatívan, közérthetőbb formában megfogalmazott lakásszám-számítás módszerét. Az utóbbi a lakókörnyezet védelme érdekében korlátozó, teleknagyságtól függetlenül az egy telekre építhető lakások számának felső értékét 10 db-ban határozta meg. Egyes tervezői, befektetői és telektulajdonosi vélemények szerint azonban a korlátozás ellentétes a kormány 2016. év elején tett lakásépítést ösztönző intézkedéseivel. A lakásszámban megszabott felső korlát harmonizál a lakásépítést ösztönző intézkedésekkel, a sok kis lakás helyett a kevesebb, de nagyobb méretű lakásépítést helyezi előtérbe.

A régi és új szabályok közötti ellentmondás feloldására törekszik jelen rendlettervezet.

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 belterületen belüli kisvárosias lakótelkek esetén jelentkezik, a lakótelkeken építhető lakásszám-számítás módszerének változásával.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan lezajlott a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, valamint gazdálkodó szervezetekkel). A módosítással jellemzően mindenki egyetértett, olyan javaslat, észrevétel, ami a tervezet változtatását tette volna szükségessé nem érkezett.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészt a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelettervezetét**, valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű magyarázó **alátámasztó javaslatot**.

A rendelettervezet a HÉSZ általános rendelkezéseit érinti, rajzi munkarészeket nem tesz szükségessé, terven megjelenő szabályozási elemeket, szélességeket, besorolásokat nem változtat meg.

A módosítás jellege és mértéke nem teszi indokolttá és szükségessé a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatását az államigazgatási szervek és az önkormányzat megítélése szerint.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervekészítés célja a közérdek és a jogos magánérdek közelítése, a fejlesztéseket segítő, de a városkép és városkarakter védelmét szolgáló építésszabályozás létrehozása.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Eger Megyei Jogú Város területére a 2004-ben elfogadott Településszerkezeti terv (279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat) és a 2008-ban, valamint az azt követően elfogadott településszerkezeti tervi módosítások vannak hatályban.

Jelen módosítás nem érinti a településszerkezeti terveket és nem érinti a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási terveket sem.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁS

A fejlesztésként megépíthető lakásszám kedvezően és kedvezőtlenül is befolyásolhatja a közvetlen szomszédságban lévő kialakult, de át nem épülő megmaradó lakókörnyezetet. Eger hagyományosan, az elmúlt 50 évben beépült kisvárosi és kertvárosi területein 1-2 lakás volt a jellemző telkenként. A régi épületek elbontását követően korlátozás nélküli fejlesztésnél, 10-15-szörös terhelési intenzitás is megvalósult és megvalósulhat. Az egyalakos családi ház mellett a napi 20-50 db személygépkocsi telekre történő ki és behajtásának jelentős a zaj-, rezgés-, és porterhelése mind a közterület felől mind az oldal és hátsókert felől. Az intenzív fejlesztés növeli a közterületeken is a forgalmi terhelést. A korábbihoz képest megsokszorozódott területhasználat megváltoztatja a mikroklímát, jelentősen csökkenti a telken belüli zöldfelületet és növeli a közterületek forgalmi terhelését, valamint a kiépített közműhálózat kapacitás igény növelését, fejlesztését is szükségessé teszi.

Ezt a kedvezőtlen környezeti hatást próbálta kezelni a telkenkénti 10 db lakás építhetőségének korlátja.

Jelen rendelettervezet a túlépítéseket korlátozó, de a befektetői, lakáspiaci oldalt támogató köztes megoldásra tesz javaslatot.

A kisebb telkeken megtartja a HÉSZ lakásszám korlátozását. A kisvárosias övezetekben 2 telek összevonásával létrejövő nagy alapterületű építési telken lehetővé teszi a lakásszám-számítás felső korlát nélküli érvényesülését. Ez a változás telekösszevonások esetében településképi szempontból előnyösebb beépítéseket eredményezhet, erősen lejtő területen teremgarázs építését teszi lehetővé, zárványtelkek összevonást követően beépíthetővé válhatnak. Városképi, utcaképi szempontból előnyös lehet a kapubehajtók kettőződésének elkerülése is.

A minimálisan kialakítható telekterület háromszorosát meghaladó telken megszűnne a telekmegosztási kényszer. A nagy 5000 m² – több hektár méretű telkek esetében a befektető a nagyobb lakásszám érvényesítése érdekében tömbtelekként is megosztás nélkül fejlesztheti az ingatlant, lakópark jellegűen. (közművesítés szempontjából kedvezőbb, de nem kényszer a telekmegosztás, mivel közművezeték csak közterületen vezethető.)

A HÉSZ módosítására vonatkozó további rendelkezések az alkalmazás során tapasztalt hiányosságokat, vagy túlszabályozottságot rendezik. A 18. § (1) c) az ikres beépítési mód esetére is szabályozza a minimális telekszélességet. A rendeletmódosításba ismételten bekerül a megállapodás alapján történő közterület szélesítés pontosítása, mivel a párhuzamos egyeztetések és elfogadások miatt az új HÉSZ-be nem épült be.

A 28. § (6) c) csak a lakóterületekre szűkíti le a 35,0 m-es beépítési mélységre vonatkozó előírást, mivel az építési mélység szigorítás az intézményi, gazdasági és különleges építési övezetbe tartozó telkeknél korlátozhatja a rendeltetésből fakadó technológiai szervezést működtetést. Az intermodális csomópontokra vonatkozó előírások jelenleg tévesen a Csákó városrészhez tartozóan vannak a HÉSZ-ben, a módosítással helyesen a Hatvani hóstya városrészhez helyezük át az érintett szövegrészt. A 27. § (4) bekezdésének utolsó mondata ellentétes a 28. § (7) ba) ponttal, ezért töröljük. A 83. § (4) c) pont törlésével az Lk1/Sz-35-10,5-1500 jelű övezet telkei is az általános előírások számításai szerint építhetők be.

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 HÉSZ általános részét érinti. 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, 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 módosítás révén az OTÉK keretein belül marad a fejlesztés. A szomszédos telkek összevonását teszi lehetővé és megszünteti a nagyméretű telkek kényszer megosztását.

A teleknagysághoz igazított módosítás forgalomterhelési szempontból, levegőtisztaság-védelmi szempontból, valamint rezgés és zajelleni védelem szempontjából csak kisebb mértékű növekedést keletkeztet.

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.

Wolf Beáta
vezető településtervező
TT/1-01-2384