

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
25/2016.(VIII.26.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.)
önkormányzati rendelet módosításáról
Lajosváros-kelet és Rác hóstya részterületei kapcsán,
valamint a 350/2016.(VIII.25.) közgyűlési határozat
a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) határozat módosításáról

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	4.
TÁJRENDEZÉS	4.
ZÖLDFELÜLET	5.
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	5.
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	5.

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladat több magánszemély illetve beruházó által történt megkeresésre indult. Mindegyik kérelem a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek kisebb módosítását igényli. A módosítások egy csokorba összefogva, együtt készülnek.

Két terület a Lajosváros - kelet városrészt érinti, a harmadik a Rác hóstya területén helyezkedik el, a negyedik módosítási igény csak a szöveges részben jelentkezik.

1. A tervezett módosítás a Veres Péter utca menti, Temesvári utca -- Faiskola utca közötti 4 db ingatlant érinti. A módosítás terület-felhasználási változást nem keletkeztet, a szabályozási javaslat értelmében az északi telekhatárookra kerül egy övezet határ, mely leválasztja az érintett ingatlanokat az ikres övezeti besorolástól, és a több évtizede fennálló állapotnak megfelelően az oldalhatáron álló beépítést élteti tovább.
2. A Faiskola utca és Külsősor utca sarkán található 8946 hrsz-ú ingatlanon lakópark létesítésére vonatkozóan tanulmányterv készült. A dokumentáció szerint három, épületenként 17 lakást magába foglaló társasház, valamint az északi oldalon 10 sorházas, kétszintes lakás kialakítása tervezett a 8300m²-t meghaladó tömbtelken. A támogató tervtanácsi állásfoglalás figyelembevételével és a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság 2016. májusi ülésén 33/2016. (V. 09.) számon adott elvi állásfoglalása alapján kerül sor a terület-felhasználási és építési övezeti átsorolásra, melynek révén az elképzelt beépítés megvalósíthatóvá válik.
3. a Rác hóstya területén az Iskola utcához kapcsolódó saroktelken még 2015. végén indult el a fejlesztés. A tömbtelken megépíteni kívánt 2db 14 és 16 lakásos lakóépület tervtanácsi egyeztetése és az I. ütem építési engedélyeztetése is lezajlott. A hatályos szabályozási terv a telek szélességének csökkentését, az Iskola utca keleti irányú meghosszabbítását rögzíti. Ez azonban nem teszi lehetővé a II. ütem engedélyezését és szükségessé teszi a szabályozási terv módosítását.

4. A Károlyváros 25. sz. főúttól nyugatra eső területén vezetékes elektronikus hírközlési hálózat fejlesztésének igénye merült fel. A meglévő ÉMÁSZ oszlopokra optikai légkábel csak a HÉSZ módosítását követően helyezhető el. A jelenleg hatályos rendelkezés városképi véleményezési mérlegelés lehetőségét nem adja meg, a földkábeles kivitelezést ott is kötelezővé teszi, ahol nem biztos, hogy indokolt.

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 mind a Lajosváros-kelet, mind a Rác hóstya területén kijelölt besorolt építési telkeket érint, a vezetékes elektronikus hírközlési fejlesztés is meglévő közterületek igénybevételével valósítható meg. Az Iskola utcai sarokteleknél kerül vissza a tervezett szabályozási vonala jelenlegi ingatlan nyilvántartási telekhatárra, de ez nem jelent műszaki infrastruktúra főhálózat változást, a közterület megmarad továbbra is gyalogos közlekedési területként. A többi módosítással érintett helyen a területfelhasználás, a tömbhatárok a szabályozási szélességek változatlanok maradnak.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendeltetését, 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 a hatályos tervi állapothoz képest 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) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Településügyi kódex figyelembe-vételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan megtörtént a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel). Jogszabályon alapuló változtatást igénylő észrevétel nem érkezett. A partnerségi észrevételeket az alátámasztó munkarész a megfelelő helyen összegzi.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, a folyamatban lévő fejlesztések végig vitelének lehetővé tétele. A tömbtelekként hasznosítható telkeken elkerülni a kényszerű telek felaprózódást és segíteni a nagyobb alapterületű lakásépítést, valamint az élhető lakókörnyezet kialakíthatóságát.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési eszközök módosítása az állami alap adatok felhasználásával készül, a földhivaltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2014. évben aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat nem tartalmaz, így a tervezési alaptérkép kiegészül az M = 1 : 10 000 topográfiai térkép magassági adataival.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A Lajosváros-kelet és a Rác hóstya területére a 2004-ben elfogadott Településszerkezeti terv (279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat) és az elmúlt 8 évben elfogadott településszerkezeti tervi módosítások vannak hatályban.

A fejlesztési elképzelések csak a Lajosváros-kelet területén, a Faiskola utca és Külsősor utca sarkán térnek el a hatályos tervi állapottól. A településszerkezeti terv a terület-felhasználási besorolásokat építési övezeti mélységig bontotta le. A kisvárosias lakóterületen belül három kategóriát állapított meg az általános, a magassági korlátozású és a magassági és funkciókorlátozással érintett kisvárosias lakóterületet. A saroktelek a harmadik kertvárosias lakóterületbe tartozik. Ez azonban az épületmagassági korlát miatt nem tudja megteremteni a harmonikus illeszkedést a lakótelepi és kertvárosi családi házas lakóterületek között.

A hatályos szabályozási terv a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet rajzi melléklete.

1. A Faiskola utca - Veres Péter utca - Temesvári utca által határolt tömb egységesen Lke/I-20-7,5-1000 jelű építési övezetbe került. A Veres Péter utcához kapcsolódó fekvő telkekre a kisebb telekterület, a földszintes tömegformálás és az oldalhatáron álló beépítés a jellemző. Az eltérő helyzetben lévő telkeket eltérő jogok illetik meg, erre irányul a módosítási kérelem is.
2. Az érintett sarokteleknél a Faiskola út szélesítését rögzíti a szabályozási terv. A telek önálló építési övezetbe került, Lk3/I-35-7,5-500 jelű övezetbe. A szabályozási terv rögzíti a közterület felőli építési vonalat és az építési helyeket is. 7 db épülettömegben ikres beépítéssel telekaprózódást javasol belső kiszolgáló út nélkül 14 db egyedi telek kialakítását engedi meg. A szabályozási terv tömbtelekként kezeli a saroktelket, irányadó telekhatárt nem rögzít, az építési övezeti besorolás viszont telkesít, a kialakítható legkisebb telekterületet 500 m²-ben határozza meg. A kapcsolódó szomszédos beépítések (lakótelepi, ikres és családi házas, kis társasház) között átmenetet nem teremt. Az ellentmondás feloldásához építési övezeti átsorolás és szabályozási tervi módosítás szükséges.
3. Az Iskola utcához kapcsolódó saroktelek Lk1/SZ-30-9,5-1200 jelű övezetbe tartozik. Az építési övezet déli határánál a telekterületet szabályozási vonal csökkenti az iskola utca keleti irányú meghosszabbításaként. A tömbtelek egyedi telekként kezelt a szabályozási terven, irányadó telekhatárral és ahhoz meghatározott építési hellyel. A kényszerű telek megosztásnak és a szélesítésnek nincs indokoltsága, a módosítás tudja megszüntetni ezeket.

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 építési telkeit 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.** A számított érték nem változik, mert a besorolás kisvárosi volt és kisvárosi lakóterület marad. A tényleges biológiai aktivitás érték azonban kedvezőbbé válik a tömbtelkes hasznosítással. A három társasház és a 10 egységes sorház mellett nagyobb összefüggő zöldfelület marad, ami a fák és cserjetelepítés tere lehet. A mai burkolt és gyepszintű felületek helyett aktívabb zöldfelület keletkezhet, élhetőbb lakókörnyezetet teremtve.

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 és a HÉSZ keretein belül marad a fejleszthetőség. A korábbi tervi állapothoz képest nem keletkeztet intenzitás növekedést. Összességében az utcaképre az építési övezeti átsorolásnak, építési hely korrigálásnak és a szabályozási vonal ingatlanhatárra helyezésének nincs hatása, a fejleszteni kívánt telek tömbtelekként történő hasznosítása válik lehetővé településképpbe városképpbe illeszkedő módon. A beépítési módnak és épületmagasságnak megfelelő oldalkert és hátsókert kialakítandó és megtartandó az illeszkedés, a telken belüli zöldfelületi fedettség és a telken belüli parkolás miatt.

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.

Az államigazgatási vélemények között megfogalmazódott a 2. terület kapcsán előzetes talaj szennyezettségi vizsgálat szükségessége. A területet korábban gazdasági céllal hasznosították, patyolat működött a gazdasági telepen. Ez a tevékenység nem környezet szennyező, így jelentős szennyezettség nem várható. Ennek ellenére az engedélyezési és kiviteli tervezéshez készülő talajmechanikai szakvéleményben a szennyezettségi állapotra is célszerű kitérni.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

1. A Veres Péter utca felőli ingatlanok épületei nem az ikres beépítési módhoz tartozó építési helyen állnak, a két sarok épület az északi oldalhatáron áll, a közbenső lakóházak a keleti oldalhatárra épültek. Ennek megfelelően a 4 db telek északi telekhatárára építési övezethatár kerül és a telkek átkerülnek Lke/O-30-5,0-500 jelű építési övezetbe. A Temesvári utca Veres Péter utca sarkán álló rossz műszaki állapotú épület a telek keleti oldalhatárán épülhet újjá a Veres Péter utcai utcaképpbe illeszkedően.

2. A tömbtelek Lk1/SZ-35-10,5-1500 jelű építési övezetbe kerül, a Külsősor utca felől 7,5 m-es magassági korlátozással. Az építési hely az elő és oldalkerteket határozza meg, nem tesz építési és beépítési szabadságot korlátozó, megkötéseket.

Az összesen 61 lakásos lakópark 18 db gépkocsitárolója és 20 db szabad belső parkolója közelíthető meg a Külsősor utca felől, a többi 35 db gépkocsitároló és 10 szabadtéri belső parkoló a Faiskola utca felőli ki- és behajtással működik. A szabadtéri belső parkolók részben a lakásokat részben a vendégparkolási igényeket szolgálják, mivel a tanulmányterv vendégparkolók kialakításával is számol. Mindkét irányú rákötés végső soron a Külsősor úton keresztül a Mátyás király útra vezet ki a gépkocsiforgalmat mind a város északi, mind a déli irányába.

A Külsősor utca és a Faiskola utca városi gyűjtőút. A közterületi szélessége forgalomtechnikai kialakítása, valamint forgalom átbocsátó képessége, forgalmi kapacitása ennek megfelelő. A gyűjtőúti kapacitásban a két irányban megosztott 60-70 db gépkocsi nem keletkeztet forgalomterhelési növekedést. A tömbtelek 4-5 ponton tud a gyűjtőutakhoz kapcsolódni, ennek következtében a kapubehajtóknál jelentkező gépjármű forgalom többlet csekély, időben és térben eloszló, a napi gyűjtőúti forgalomhoz képest elenyésző.

3. Az Iskola utcai saroktelek építési övezeti besorolása megmarad. A déli telekhatár mentén lekerül a szabályozási vonal. A KÖu-5 jelű gyalogos közlekedési közterület nyugati irányba az Iskola utcáig meghosszabbodik. Az építési hely az elő és oldalkerteket határozza meg.

TÁJRENDEZÉS

A módosítással érintett telkek belterületen helyezkednek el, 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 az építési övezet átsorolás következtében.

ZÖLDFELÜLET

A módosításhoz kapcsolódóan a környék zöldfelületi rendszere a tömbtelkeken intenzívebbé válik, telken belüli közösségi felületek jönnek létre cserje és lombkorona szinttel.

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

Lakossági észrevétel a Puky Miklós utcán az átmenő forgalom növekedéséből fakadó félelmet fogalmazott meg. A 2. területnél a sarki tömbtelek fejlesztéséből a lakóutcákban forgalomművekedés nem várható. A lakóutcák egyirányú utcapárt alkotnak, ennek következtében nem segítik a terület elhagyását, visszavezetnek a területre. A város északi és déli részeit el lehet érni a gyűjtőutak és a Mátyás király út, mint városi főút révén. A Külsősor utca – Mátyás király út csomópontjának közelmúltban történt átépítése pedig zökkenő mentesebbé teszi a forgalom ki- és bevezetését, erősíti a Külsősor utca gyűjtőúti szerepét. A fejlesztés nem keletkeztet forgalomművekedést a telektől északra lévő lakóövezetekben.

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