

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
40/2016. (XII.23.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékleteit képező
szabályozási terveinek módosításáról, valamint
512/2016. (XII.22.) határozata a Településszerkezeti Tervről szóló
279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosításáról**

**Egyedi kérelmekre indított módosítások
a város több részterületére vonatkozóan**

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 | 4. |
| MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA | 4. |
| TÁJRENDEZÉS | 15. |
| ZÖLDFELÜLET | 15. |
| A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS A VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK | 15. |
| ÖRÖKSÉGVÉDELEM | 15. |

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 csoportba összefogva, együtt készülnek.

1 terület az Almagyar - Merengő részterületét érinti, 3 ingatlanfejlesztés a Déli iparterület városrészben van, a Délkeleti külterületen a borházas zárt sorúan beépült gazdasági területeket érinti, a borászathoz kapcsolódó fejlesztés szándékával. A Hatvani hóstyát érintő módosítási igény csak a szöveges részben jelentkezik értelmezéssel pontosítást fed. További 2 módosítási szándék Felnémet városrész területén jelent meg Felnémetet és a Pásztorvölgyet érintően, de egyik sem kapcsolódik a történetileg kialakult felnémeti karakterhez. A 3. és 4. sz. kérelmekhez kapcsolódó módosítási javaslat nem képezi a jóváhagyandó anyag részét, de az eredeti sorszámzás nem változott.

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 településszerkezeti változtatási igény a Felnémet Pásztorvölgyi területénél, a hatályos tervben kijelölt települési térségbe tartozó lakóterületi átsorolás. A terület-felhasználási terv a lakóterületeket megkülönbözteti, így a beépítésre szánt kertvárosias

lakóterület kerül a magassági, funkcionális korlátozásba tartozó kisvárosias lakóterületbe. Építési telkek közötti átsorolásra és építési teleknek nem minősülő telkek közötti átsorolásra kerül sor.

Egyik változtatási igény sem jelent új beépítésre szánt terület kijelölést, és megmaradnak a közlekedési terület-felhasználások is, valamint a közműellátási és környezetalakítási követelmények.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a településszerkezeti tervi módosítást, a településszerkezeti tervi leírást, a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelettervezetét, a módosító szabályozási terv mellékleteket,** valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot.**

A kialakult, **hatályos tervi állapothoz képest a módosítás jelentősége kicsi,** mivel a hatályos szabályozási terv is egyes területeket érintően tág építési lehetőségeket ad. Azonban ahol szükséges, a részletes vizsgálati munkarészek az indokolt helyeken részletesebben készülnek.

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, a lakossággal, a civil és érdekképviseleti szervezetekkel, a gazdálkodó szervezetekkel. A jóváhagyásra váró dokumentációban foglalt kérelmek kapcsán (1., 2., 5., 6., 7., 8., 9., és 10. sz. kérelem) kifogás nem merült fel.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, az előkészítési folyamatban lévő fejlesztések végig vitelének lehetővé tétele. A termelő és kereskedelmi kapacitások növelhetőségének biztosítása, a Déli iparterületen a munkahely megőrzést és a foglalkoztatás bővítését szolgálja. A lakásépítési keretek tömbteleken történő újragondolása az élhető lakókörnyezet kialakítását és városi szövetbe illesztését teszi lehetővé korszerű építészeti környezet megkövetelésével. (Az egyedi telkek területét két - háromszorosán meghaladó telkeken összetettebb bonyolultabb a környezetbe illesztés.) A szabályozási terv és a szabályzat újragondolása és pontosítása segíti a nagyobb alapterületű lakások építését, és megköveteli az igényesebb környezet alakítást a telken belül és a közvetlen közterületi környezetben.

A sorrend nem tükrözi a változtatás nagyságát és nem tükrözi hatásának mértékét, valamint nem követi a HÉSZ-ben szereplő városrészi sorrendet sem. A városban északról délre haladva követik egymást az egyes területek.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési eszközök módosítása az állami alap adatok felhasználásával készül, a földhivataltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2015. novemberében aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat nem tartalmaz, így a tervezési alaptérkép kiegészül a korábbiak szerint az M = 1 : 10 000 topográfiai térkép magassági adataival.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási területek többsége a belterület része, vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódik. Mindegyik területen 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 Felnémet Pásztorvölgy iskolától délre lévő területén térnek el a hatályos tervi állapottól. A településszerkezeti terv a

terület-felhasználási besorolásokat építési övezeti mélységig bontotta le. A kertvárosias lakóterület átsorolható magassági és funkciókorlátozással érintett kisvárosias lakóterületbe is.

Az új területfelhasználás igazodik a kialakult és kialakításra tervezett környezethez a szabályozási szinten meghatározott építési intenzitás a korábbihoz képest némileg, az épületmagasság felsőhatárát tekintve csökken, a minimálisan kialakítandó zöldfelület vonatkozásában változatlan marad.

A hatályos építésjogi keretet a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg, rajzi melléklete a hatályos szabályozási terv.

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 és a belterülettel közvetlenül határos külterület építési telkeit érinti. Az érintett telkek, területek településszerkezeti terület-felhasználási besorolástól függetlenül 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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti számított aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitás értékét a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

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 településszerkezeti tervben mindössze 1 helyen módosul a lakóterületek közötti terület-felhasználási besorolás. A Pásztorvölgy utcában 0,31 ha kertvárosias terület kerül át korlátozott épületmagasságú és korlátozott funkciójú kisvárosias lakóövezetbe.

Az átsoroláshoz kapcsolódó biológiai aktivitási értékmutatók azonosak az azonosan megkövetelt zöldfelületi minimum okán. A számított érték nem változik, mert a kertvárosias lakóterület biológiai aktivitási értéke 3, a kisvárosias lakóterület biológiai aktivitás értéke 20%-os zöldfelületi igény esetén 1,2. A településszerkezeti tervvel együtt készül a szabályozási tervi módosítás is, amiben 50 %-os telekhez rendelt zöldterületi igény megtartása szerepel. Az értékmutató a 20 %-os zöldfelületi arányra vonatkozik. A 2,5-szeres a zöldfelületi minimumhoz 2,5-szeres értékmutató tartozik, vagyis a számított értékek az átsorolás ellenére megegyeznek. A valós, tényleges biológiai aktivitás érték a jelenlegi állapotnál kedvezőbbé válik a tömbtelkes lakóterületi hasznosítással. A sorház jellegű beépülés körül is biológiailag aktívabb zöldfelület létesül a jelenlegi parlagon kezelt gyepfelületekkel szemben.

Az egyéb módosításoknál nem keletkezik településszerkezeti változás. Az egyes terület-felhasználásokon belül kerül sor az építési övezet váltásra vagy csak építési hely pontosításra, homlokzatmagasság meghatározásra. A korábban rögzített zöldfelületi minimumok nem változnak. A gazdasági területeknél a 25 %-os zöldfelületet kellett biztosítani eddig is és kell megőrizni a jövőben is. Változás sem a számított, sem a tényleges biológiai aktivitás értékben a gazdasági és a pincés területeknél nem következik be. A legminimálisabb és legkevésbé életképes gyepfelületek kialakítására került csak sor.

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 az OTÉK és a HÉSZ keretein belül marad a fejleszthetőség. A korábbi tervi szabályozáshoz képest a gazdasági területeken az OTÉK adta 50 %-os normatív értékhez közelít a beépíthetőség, jellemzően inkább az építési hely lehatárolása pontosodik, a telek elhelyezkedéséhez, már kialakult, meglévő beépítettségéhez és adottságaihoz jobban igazodik. A lakócélú hasznosításoknál a lakásszám, valamint új építési övezettel épületmagasság meghatározására kerül sor.

Minden módosítás a belterületen keletkezett fejlesztési igényt elégíti ki, teljes közműellátással kiépített közterületek mentén. A már korábban is hasznosított beépített telkeken biztosított a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme. Változatlan maradhat a korábban létrejött kiszabályozott közterületi szélesség és a korábban meghatározott közműellátási igény. Egyik fejlesztés sem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest jelentős környezeti terhelést. A lakócélú fejlesztések egy-egy telek esetében 2-10 db lakástöbbltet eredményeznek. Ez a megközelítést lehetővé tevő lakóutcákon csak kismértékű forgalomnövekedést jelent. Sem a forgalomnövekedés, sem a levegőtisztaság védelmi, zaj-, rezgésterhelési szempontból nem jön létre kedvezőtlen változás a tervezett lakóterületi fejlesztés egyik ingatlana környezetében sem. Az épített környezet szempontjából a fejlesztési keretek az utcaképbe, városképbe való illeszkedést szolgálják a visszafogott épületmagassággal, a meghatározott oldal és hátsókerttel és az építhető lakásszám felső határának telkenkénti meghatározásával. A beépítési mérték növekedés inkább az egyéb ipari gazdasági területen következik be az építési övezeti átsorolás tömbjében, de ennek sincs környezetterhelő hatása, mivel csak gyártási és raktározási kapacitás bővülést 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.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

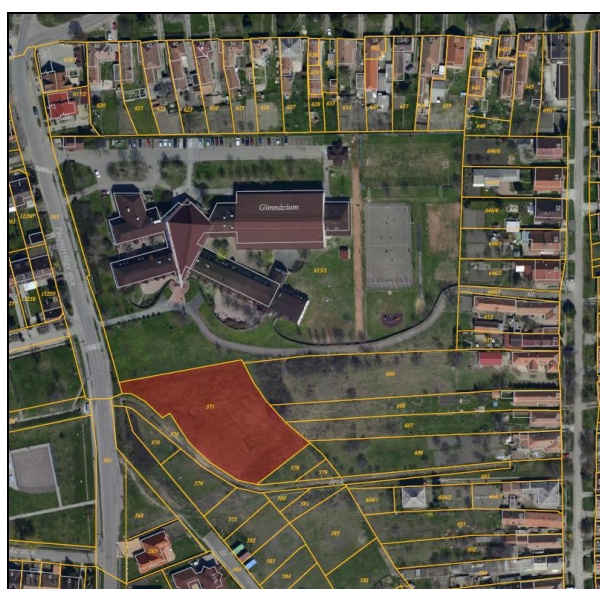
1. Felnémet, Pásztorvölgy utca – 571 helyrajzi számú ingatlan

A jelenleg beépítetlen ingatlan a Pásztorvölgyi iskola déli határán található. A telek több telek összevonásával jött létre, melyek közül 1 teleknek volt közvetlen közterületi kapcsolata, a másik 2 telek csak zárvány telekként létezett. Az ingatlan megközelítése a Pásztorvölgy utcáról lehetséges, a csapadékvíz levezető burkolt árok határán. A telek a Pásztorvölgyi terület mélyvonalán helyezkedik el, északról a csapadékvíz levezető árokhoz kapcsolódik. A szabályozási terveken szereplő tömbfeltáró út létrehozása, telekjogi kialakítása még szándék szintjén sem valósult meg. A kertként használt és parlag területként kezelt telekvégek és a szintén parlagon hagyott zárványtelkek hasznosítását az infrastrukturális ellátatlanság nem tette eddig lehetővé. Telkenként egy terület teljes átalakulása nem tud létrejönni, hiába van teljes körű szabályozása. Az 571 hrsz-ú telek és környezete teljesen vegyes városképűleg, a környezet meghatározó tömegét az általános iskola és gimnázium adja, telke vegyes intézményi övezetbe tartozik V_k/SZ-25-9-2,0 ha. Az intézményi telket kertvárosias lakóterület keretezi 30%-os beépítettséggel, az utak mentén 4,5 m épületmagassággal. A beépítetlen tömbbelsőben az épületmagasság fokozatosan emelkedő 6 m és 7,5 m közötti.

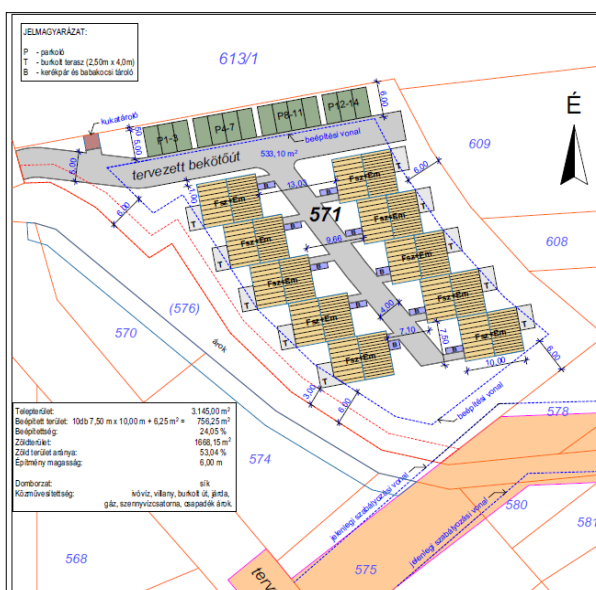
A tömbbelső kiszolgálását a szabályozási terv az új lakóutca felől képzelte feltehetően a meglévő beépítetlen telekszerkezet teljes újraosztásával, valamint további közök, zsákutcás szakaszok létrejöttével.

A jelenlegi építési övezeti besorolás egyedi telkekre vonatkozik, vagyis egy telken építhető lakásszám jelentősen korlátozott, nem a telekösszevonást, hanem a telekaprózódást szorgalmazza. A hatályos szabályozás kertvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolja a tömbbelső telkeit, ahol maximum 2 db lakás létesíthető telkenként.

A tömbbelső átalakulása még nem indult meg. Illeszkedési, igazodási pont még nincs. Keleti irányban a területtől 150 m-re a hagyományos oldalhatáron álló földszintes utcakép a meghatározó, közel 50,0 m mély egyedi sortelkeken oldalhatáron álló hosszházas épületek épültek az évtizedek során. A Pásztorvölgy utca nyugati oldalán és a településrész nyugati részén is, az 5,0 m-es épületmagasságot valamilyen szinten tartó sorházas beépülés adja az utcaképet. Ez a Pásztorvölgyet uraló utcahálózati tömb és telekszerkezeti karakter az utóbbi 20-35 év eredménye. A városrésztől tehát nem idegen a zárt sorú tömeget adó, kis pihenőkertes, sorházas megjelenés. A Pásztorvölgy városképét ez a beépülés határozza meg, az új területekre egyáltalán nem jellemző a falusias felnémeti hangulat.



ortofotó



telepítési tanulmányterv kivonat

A tulajdonos 10 egységből álló sorházat kíván építeni, elképzelés megvalósításához **településszerkezeti és szabályozási tervi módosítás** és ennek részeként az építési övezeti besorolás és a terület-felhasználási besorolás változtatása szükséges. Az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületi besorolásba kerül, magassági és funkció korlátozás alá eső Lk3/... jelű építési övezetbe. Az építési övezeti paraméterek kis mértékben módosulnak, az épületmagasság felső határa 7,5 m-ről 6,0 m-re csökken, a környezethez való igazodást segítve. A 6,0 m-es épületmagasságban tetőtér beépítési kényszer nélkül jól használható belmagasságú 2 teljes értékű szint építhető. Az elhelyezhető rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozás legfeljebb 10 db lakásegység építését teszi lehetővé.

A tanulmányterv a tervtanács észrevételei alapján átdolgozásra került, a szabályozási tervi módosítási javaslat ez alapján készült el. Az útkapcsolat változatlanul a Pásztorvölgy utcáról biztosított. Telken belül szétválasztva jelenik meg a gyalogos és gépjárműves kiszolgálás. A lakásszámból következő szükséges parkolók és a vendégparkolók a telek északi határára kerülnek zöldsávokkal megszakítva, árnyékoltan. A 3000 m²-t meghaladó tömbtelken 2 db 5 egységes sorház épülhet saját használatú kertrészletekkel. Ehhez igazodóan kerül az építési hely a szabályozási tervre. A beépítést legalább 6,0 m mély telken belüli zöldfelület keretezi, így biztosított a saját használatú és közösségi telekrész is.

A 6,0 m-es kertrész révén szabadon marad a csapadékvíz-levezető árok 3,0 m-es karbantartó sávja, ugyanakkor a jelenlegi parlag gyepfelület helyett intenzívebb zöldfelület létesülhet,

5. Almagyar-Merengő, Rozália utca – 5771/1, 5771/2, 5772 helyrajzi számú ingatlanok

A tulajdonosok az osztatlan közös tulajdon megszüntetése és az 5771/1 helyrajzi számú ingatlan közterületről történő megközelíthetősége érdekében telekalakítási javaslattal álltak elő, mely a hatályos szabályozás módosítását igényelné. A szabályozás a Rozália utca folytatásaként egy feltáró zsákutcát jelöl a nagy területű összefüggő zárvány tömbbelsőben. A végforduló nélküli zsákutca lehetővé teszi a meglévő telekszerkezet megváltoztatását, a telkek kisebb telkekre történő telekosztását. A tervezett szabályozással és telekalakítással egyedi telkek jönnek létre. A tulajdonosok mindössze 1 db kisebb egyedi telket kívánnak létrehozni és a tömbbelső tömbtelekként kívánják hasznosítani.

Szabályozási terv módosítása: a kiszabályozott, de végre még nem hajtott északnyugati, beforduló feltáró útszakasz szükségtelemmé válik, lekerül a szabályozási tervről, ugyanakkor a szükséges végforduló megmarad a módosításban is. A végforduló vízzáró burkolattal padkával kiépült, a megkülönböztetett járművek (tűzoltóautó, szemétszállító, mentő), a személy és tehergépjárművek részleges tolatásmentes közlekedéséhez szükséges, a mentési távolság megteremtéséhez és ennek érdekében a felszín feletti tűzcsap elhelyezéshez szintén szükséges.) A módosítással a telkek szélesebb körű használatát tesszük lehetővé. A tömbtelken több épület és több lakás is elhelyezhető és szállás, panzió is létesíthető a kedvező környezeti adottságú helyen, telek továbbosztási, felaprózódási kényszer nélkül.

Nem változik a településszerkezeti terv és egyebekben a szabályozási terv sem. A beépítési intenzitási keretek változatlanok maradnak, és az infrastrukturális ellátási követelmények is. A változtatás nem keletkeztet forgalomnövekedési többletet, változatlan marad a környezeti állapot. Nem növekszik a zaj-, rezgés-, és porterhelés. A majdani hasznosítás során változatlanul figyelembe kell venni, hogy a tömbbelső délről határos a vasút telkével, a védőtávolság betartása passzív akusztikai védelmi és vasútbiztonsági szempontból, valamint a csapadékvíz telken belüli kezelése szempontjából is szükséges.

A teljes közműellátás, a telken belüli 100 %-os parkolás és a minimális zöldfelület létrehozása továbbra is követelmény. A környező lakóutcák szélességük domborzati adottságuk miatt alkalmatlanok a közterületi parkolásra.

6. Hatvani hóstya, Koszorú utcai és Tátra utcai pincetetőik – 8462/4, 8462/6 helyrajzi számú ingatlanok

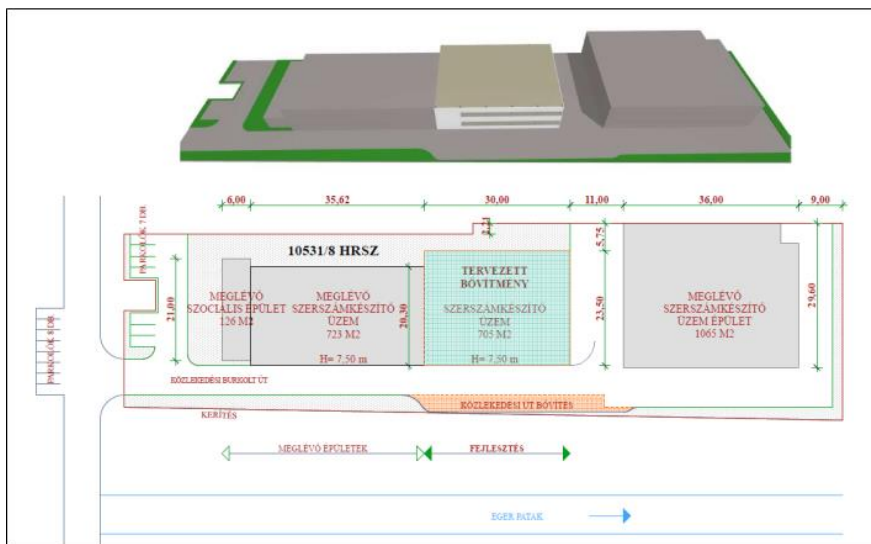
A két önkormányzati tulajdonú ingatlan a Koszorú utca déli oldalán húzódó borház sor feletti pincetetőik területe, de több szakaszon közvetlenül határos a Koszorú utcával. Kedvező lenne az utca ezen részein az utcai borház sor részeként további borházak építésére lehetőséget biztosítani, de a jelenlegi szabályozási előírás, amely a keskeny telekszakaszokra szabadon álló beépítést ír elő, építéshatósági szempontból nehezen kezelhető. Úgy módosul a szabályozás, hogy további borházépítésre alkalmas telkek oldalkerti méretének meghatározása beépül a szabályzatba. A nyílás nélküli harántfalak között 0,5 m-2,5 m-es csurgó távolságnyi hézag is elegendő a domboldalra való feljutás és a csapadékvíz levezetés biztosításához.

A zárt sorú beépítés a csapadékvizeket visszatörlesztja és a borházak mögött, fölött lévő telekrészek megközelíthetőségét lehetetleníti el. A nyílás nélküli harántfalas borházak esetében szükségtelen a homlokzatosított épületekre vonatkoztatott oldalkerti méret megkövetelése. Ott azonban, ahol a már meglévő borházépület harántfala homlokzatosított, a szomszédos pince előtti tér csak korlátozottan építhető be, a minimálisan 3,0 m-es oldalkerti a szomszéd telekterület rovására biztosítandó.

Nem változik a településszerkezeti terv és egyebekben a szabályozási terv sem. A beépítési intenzitási keretek változatlanok maradnak, és az infrastrukturális ellátási követelmények is. A változtatás nem eredményez forgalomnövekedési többletet a meglévő forgalmi állapotokhoz képest, változatlan marad a környezeti állapot. Nem növekszik a zaj-, rezgés-, és porterhelés. A teljes közműellátással kiküszöbölhető a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződése.

7. Déli iparterület, Kistályai út – 10531/8 helyrajzi számú ingatlan

A telek a Déli iparterületen található. Az ingatlanon szerszámgyár működik, jelenleg a tömbbe mélyen benyúló telken egymás mögött két csarnoképület és egy kis melléképület áll. A tulajdonos a középső kis melléképület elbontását követően az északi csarnok bővítését tervezi. A tervezett csarnok magába foglalná a területen dolgozók szociális blokkját, valamint a termelés bővítését szolgáló csarnokrészt. A hatályos szabályozási terv a Gip/SZ-50-12,0-5000 övezetbe sorolja az ingatlant. A csarnok tervezett bővítése az övezeti előírásoknak megfelel, azonban a hatályos szabályozási terven meghatározott építési helyen túllóg. A módosítás a szabályozási terv változtatását jelenti. A módosítással az építési hely és a fejlesztési szándék között teremődik meg az összhang az építési hely meglévő állapothoz igazításával.



Telepítési tanulmányterv kivonat

A korábbi építési hely meghatározáshoz képest az elő és oldalkert alkalmas a minimálisan szükséges extenzív zöldfelület létrehozására.

Nem változik a településszerkezeti terv és egyebekben a szabályozási terv sem. A beépítési intenzitási keretek változatlanok maradnak, és az infrastrukturális ellátási követelmények is. A változtatás minimális forgalomnövekedési többletet eredményez a meglévő forgalmi állapotokhoz képest, változatlan marad a környezeti állapot. Nem növekszik a zaj-, rezgés-, és portterhelés. A teljes közműellátással kiküszöbölhető a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződése.

VKB elvi állásfoglalás száma: 84/2016.(IX.15.)

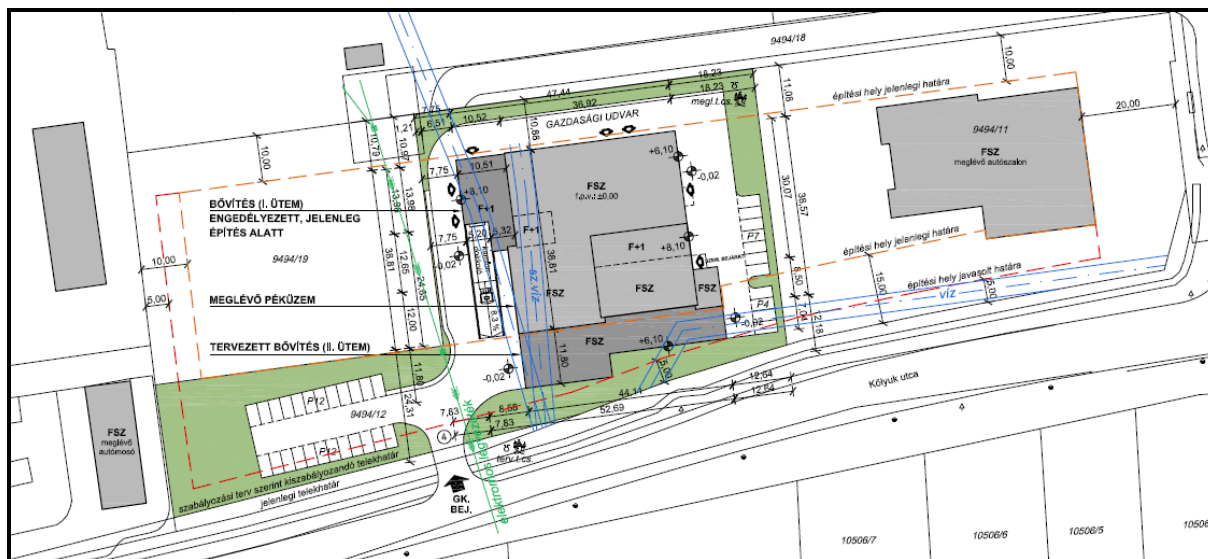
8. Déli iparterület, Kistályai út 18. – 10533/22 helyrajzi számú ingatlan

A terület a Déli ipari park területén a déli közigazgatási határ közelében helyezkedik el. Az ingatlan tulajdonosa a meglévő csarnoképület bővítését szeretné megvalósítani. A vasbetonvázcsarnok az 1970-80-as években épült, raktáruházzal jellegű funkcióra az 1990-es években alakították át. A hatályos előírások szerint a telek maximum 35 %-a beépíthető a területre érvényes védőtávolságok korlátozó hatása miatt. Az ingatlannak a kialakult állapot szerint jelenleg 37,5 %-a beépített, vagyis a jelenlegi szabályok a bővítését már nem engedik meg, térbeli további bővítésre nincs lehetőség.

A tulajdonos fejlesztő déli irányú hozzáépítéssel szeretné a raktározási lehetőségeit bővíteni. A tervezett bővítéssel együtt a teleknek összesen kb. 50 %-a válna beépítetté. A jelenleg kijelölt építési hely nem veszi figyelembe a meglévő földszintes, nagy belmagasságú, vasbetonvázcsarnoképület kontúrját, ezért ez sem felel meg teljesen a bővítési szándéknak. A csarnok újraképzése vagy területének csökkentése nem tervezett és gazdaságosan nem is valósítható.

vonalában az előkert, valamint az oldalkertek 5,0 m-re csökkennek, a hátsókert 10,0 m-es mérete változatlan maradna, az övezetben meghatározott épületmagassághoz igazodóan. A tömb ingatlanjain továbbra is egységes építési helyet jelölne a szabályozási terv, nyitva hagyva a telkek összevonásának, egységes hasznosításának lehetőségét is.

VKB elvi állásfoglalás száma: 83/2016.(IX.15.)



telepítési tanulmányterv kivonat

Az építési hely változtatása ellenére a 25%-os zöldfelület a bővítés után is megmarad az elő-, oldal- és hátsókertben a meglévő kialakított parkolók körül. A bővítés és az előkert csökkentése nincs kedvezőtlen hatással az M25 autótűt bevezető szakaszának fejlesztésére.

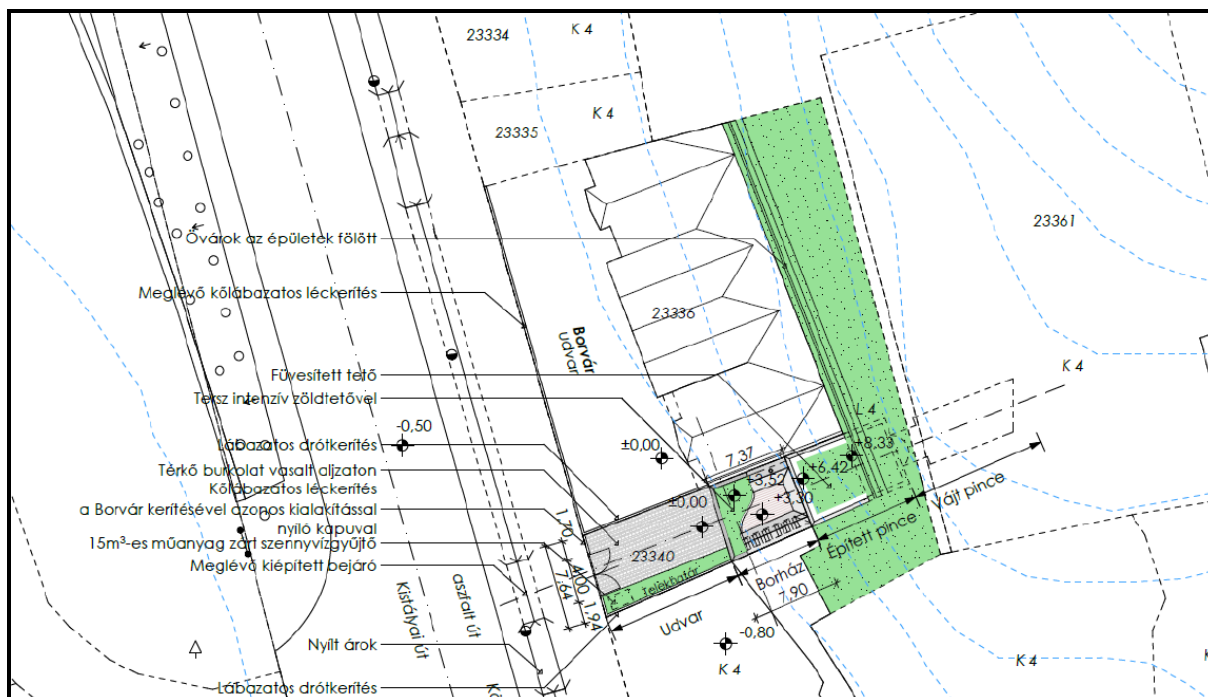
10. Délkeleti külterület, Kistályai út – 23340 helyrajzi számú ingatlan

Az ingatlanon a tulajdonos borház építésére, valamint a meglévő pince átalakítására, bővítésére készített tervet. A tárgyi telek mindkét oldalán tűzfalas kialakítású, zárt sorúan telepített borászati épület található a csatlakozó szomszédos telkeken. A tervezett borház a két szomszéd utcai homlokzati síkjához illeszkedik. Az építési övezet szerinti, oldalhatáron álló beépítés idegen a környezetétől, nem teremt meg a már létező és utcaképileg zavaró tűzfal takarását.

A hatályos szabályozás szerint a minimális beépíthető telekterület 500 m², a tárgyi ingatlan azonban csak 134 m² területű. Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, a tervezett borház azonban a szomszédos épületekhez illeszkedve, azokhoz csatlakozóan zárt sorúan telepített. A jelenlegi szabályozás előtt hatályban lévő előírások zárt sorú beépítést írtak elő a tárgyi területen, a szomszéd épületek ebben az időszakban épültek. A szabályozás a telek területének maximum 30 %-át engedi beépíteni. Ez a beépítési mérték azonban nem teszi lehetővé a két szomszédos épület utcai homlokzatával egy síkban történő, zárt sorú csatlakozást.

A tárgyi telek a méretéből és a szomszédos ingatlanok beépítéséből fakadóan egyedi helyzetben van, amit a jelenlegi szabályozás nem kezel. A szabályozási terven építési hely és építési vonal kijelölésével, a HÉSZ-ben a szabályozási terv szöveges előírásoktól eltérő rendelkezését megengedve a tervezett telepítés megvalósíthatóvá válna az általános előírások megváltoztatása nélkül. A minimálisan 500 m²-es telekterülethez kötött beépíthetőséget csak az újonnan kialakított telkekre vonatkoztatná a szabályzat, ennek révén a kialakult telekstruktúrából fakadóan a meglévő telek beépítése, a meglévő pincehasznosítás és a borház sor zárttétele, a részleges tűzfaltakarások nem ütközne akadályba.

VKB elvi állásfoglalás száma: 81/2016.(IX.15.)



telepítési tanulmányterv kivonat

A kedvezőbb városképi megjelenéshez szükséges az egyedi helyzetben lévő telek egyedi kezelése. A beépítési mértéket és a beépítési módot a szabályozási tervi építési hely rendelkezése határozza meg.

TÁJRENDEZÉS

A módosítással érintett telkek belterületen helyezkednek el, ez alól talán csak a Kistályai út melletti **Gksz-pi** jelű építési övezetbe tartozó telek a kivétel. 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 a módosítások területén nem jelentkeznek. Mindegyik módosításnál kisebb vagy nagyobb mértékben az épített környezethez, a városképhez való illeszkedés a meghatározó. Ez a szempont a lakó célú fejlesztéseknél fontosabb, a gazdasági fejlesztéseknél kevésbé jelentős, inkább a főutak mentén kell a városképbe való illeszkedésre törekedni, valamint a borház sor zárttá tételénél. Egyik módosítás sem változtatja meg a városnak a külterület felőli, a tájban megjelenő kontúráját, látványát.

ZÖLDFELÜLET

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

A gazdasági célú hasznosításoknál törekedni kell a 25 %-os zöldfelület megtartására vagy kialakítására és a telekhatár menti, parkoló felületi fásításra. Csak ennek révén kerülhető el a mikroklíma jelentősebb kedvezőtlen változása.

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, vagy közmű átépítést, azt a beruházás részeként kell megvalósítani.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

Wolf Beáta
vezető településtervező
TT/1-01-2384