

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
6/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet
és annak mellékleteit képező szabályozási terveinek módosításáról,
valamint Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
29/2017. (II. 23.) közgyűlési határozata a Településszerkezeti Tervről szóló
279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosításáról
A déli gazdasági területek fejlesztései kapcsán**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA	3.
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	3.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	3.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	4.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	7.
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	8.
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	11.

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladat az önkormányzat szándéka szerint helyben történő, foglalkoztatást segítő fejlesztési lehetőségek megteremtése érdekében indul.

Mindegyik módosítási részterület a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek kisebb-nagyobb változtatását igényli. A módosítások egy csokorba összefogva, együtt készülnek, mivel a déli gazdasági terület egyes részeinek építési övezeti határait, besorolásait változtatják meg, azt is oly módon, hogy a településszerkezetet ne változtassák meg, ugyanakkor az igénybevételt, a tényleges használatot minél hatékonyabban segítsék.

Az **1. terület** a Külsősor utcától délre lévő telkeket érinti, munkahelyteremtő beruházások betelepülésének biztosít lehetőséget a Külsősor út észak-déli tengelyű, vasútvonalak közötti szakasza mindkét oldalán. A területfelhasználási határok kismértékben, részben módosulnak. Változik az építési hely határvonala, a közműérintettség és az infrastrukturális fejlesztés területi érintettségének helye, valamint a telken belül kialakítandó háromszintes zöldfelületi lehatárolás. A módosítás lehetővé teszi a vasúton történő átközlekedést is szimbolikusan kijelölt átjárók révén.

A **2. terület** a Déli iparterület és a Lajosváros városrész határán helyezkedik el, a változás itt a közlekedéshálózat szerkezetet nem meghatározó elemeinek pontosítását jelenti. A vasúti vágányok közötti kijelölt gazdasági területek nyugati irányú megközelítésére, a Szövetkezet utca folytatására elkészült az útterv. A módosítás a terven szereplő szélességi igényhez és vonalvezetéshez igazítja a szabályozási vonalakat.

A **3. terület** az Eger patak és a Kőlyuk út (K2, 2500 jelű országos összekötő út) északkeleti találkozásánál segíti az ipari célú betelepülést azzal, hogy a közkerti besorolású területrészt a hasznosítani kívánt telekhez rendeli telken belüli háromszintes zöldfelületként, segítve ezzel a tényleges igénybevételt és a zöldfelület létrehozását.

Végezetül a **4. területet** érintő módosítás a gazdasági szereplők városba vonzását segítené a gyorsforgalmi út megépüléséhez kapcsolódóan. Mindegyik változtatás olyan fejlesztések lehetőségét teremti meg, ami becsléseink szerint több 100 új munkahely létrehozását eredményezheti.

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) eljárás megkezdésekor hatályos 32. § (4) bekezdése értelmében:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Jellemzően a Déli iparterületen belül, a települési térségi területfelhasználásba tartozó beépítésre szánt területek között kerül sor építési övezeti átsorolásra, Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetek, Vk jelű intézményi építési övezetek kerülnek a környezetre jelentős terhelő hatást nem jelentő Gip jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe. A módosítás a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózatot nem változtatja meg, közlekedési területfelhasználásba nem sorolt területrészek közötti átrendezésre azonban szintén kismértékben sor kerül az elkészült kiszolgáló úti tanulmány és engedélyezési tervhez igazodóan.

A Déli iparterület városrész 2 területén jön létre beépítésre szánt terület növekedés, az Eger patak keleti oldalánál és a déli közigazgatási határ közelében, mindegyikre munkahelyteremtő, gazdaságfejlesztő beruházás lehetőségének megteremtése érdekében kerül sor. Az Eger patak keleti oldalánál is és a déli közigazgatási határnál, az M25-ös nyugati oldalánál is az igénybe nem vett gyepfelületként és mezőgazdasági céllal használt földrészletek a szabályozási eszközökkel telekhez rendelt zöldfelületként maradnak meg. 2012-ben gazdasági területből zöldterületi közkerti besorolásba került az Eger patak és Kőlyuk út északkeleti találkozási pontján a biológiai aktivitás érték egyensúly helyben történő biztosítása érdekében. Jelen módosítás a szabályozás és nem a területfelhasználás eszközeivel gazdasági területen belüli zöldfelületként kezeli a területrész besorolását. A biológiai aktivitás érték egyensúlyt városi, közigazgatási szinten próbálja megtartani. A településszerkezeti terv módosítására ütemezetten kerül sor 2004 óta, nem egyidőben, nem egyszerre. Így a biológiai aktivitási érték alakulását a módosítást elfogadó döntések rögzítik. Jelen fázisban a biológiai aktivitás érték egyensúly többlet 327,88 pont, ami fedezni tudja a számítás eredményeként, a tervi állapotok összevetése révén létrejövő kismértékű biológiai aktivitásérték csökkenést.

Vízgazdálkodási és természetközeli terület nem szűnik meg.

A „K2 út és környéke” szerkezeti tervi módosításakor (2009-2011) a déli közigazgatási határ menti mezőgazdasági területek mezőgazdasági területfelhasználásból átkerültek erdő területfelhasználásba, feltehetően itt is a biológiai aktivitásérték egyensúly helyben történő megőrzése érdekében. Az átsorolás tényleges területhasználati változással nem járt. Nem változott a művelési ági besorolás, nem készült rá erdőterv, nem került sor az erdő telepítésére, tulajdonosi szándék egyeztetésére és nem vették fel az erdőadattári nyilvántartásba sem. A földrészlet adottságainál fogva alkalmatlan erdősítésre, nagyfeszültségű villamos légvezetékek és védőzónájuk szabdalja, lehetetleníti el az erdőtömb megvalósítását. Ugyancsak az erdősítést akadályozó a területen lévő szénhidrogénkút és a védőterülete. Az érintett terület részbeni Gip jelű átsorolása a fentiekből következően nem keletkeztet erdőterületi megszűnést.

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, a **hatályos tervi állapothoz képest a módosítás jelentősége kicsi**, gazdasági területek közötti építési övezeti átsorolást pontosít, a területfelhasználási kínálatot normatívvá teszi, a korábbi beépíthetőségi felsőhatárt megtartva, a jogszerűen fennálló beépítési intenzitási keretek között. A hatályos szabályozási terv az egyes területeket érintően tág építési lehetőségeket ad jelenleg is. Ahol azonban szükséges, a vizsgálati munkarészek 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 figyelembevételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan megtörténik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a lakossággal, a civil és érdekképviseleti szervezetekkel, a gazdálkodó szervezetekkel.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a munkahelyteremtés lehetőségeinek erősítése, becsléseink szerint több 100 új munkahely befogadása a besorolt, de még igénybe nem vett területeken. Cél a termelő kapacitások növelhetőségének biztosítása is, továbbá Lajosváros-kelet déli részén és a Déli iparterületen a munkahely megőrzést és a foglalkoztatás bővítését szolgálva a gazdasági területet kiszolgáló út tényleges megépítése. A településszerkezeti terv módosítása, valamint a szabályozási terv és a szabályzat újragondolása és pontosítása fejlesztések betelepülését segíti az érintett területekre.

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 alapadatok felhasználásával készül, a földhivaltaltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2015. évben 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.

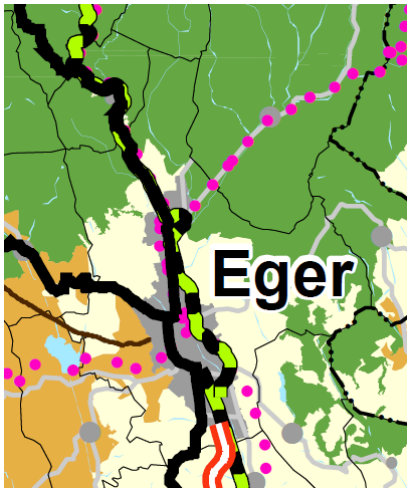
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási területek többsége a belterület része, vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódik. Mindegyik területen a 2004-ben elfogadott Településszerkezeti terv (TSzT) (279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat) és az elmúlt 8 évben elfogadott településszerkezeti tervi módosítások vannak hatályban. Napjaink fejlesztési igényei jellemzően eltérnek a tervi állapottól. A TSzT a város déli részén a gazdasági területeket két területfelhasználási egységbe sorolta. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület éppúgy megtalálható, mint a Gip jelű egyéb ipari területfelhasználási besorolás. Déli irányból az M25-ös bevezető szakasza mellé Vk jelű intézményi területfelhasználási besorolás került. Városkapuként elképzelt megközelítési pontok kijelölésére sor került a város minden bevezető országos úthálózata mentén. Városképi szempontból kedvező az az elgondolás, hogy a városba érkező építészeti minőséget képviselő, hívogató környezet és arculat köszöntse. A területhasználati keresleti oldal azonban nincs összhangban ezzel a területrendezési városképi céllal. Napjaink gazdasági életében előtérbe került a termelő iparterületi fejlesztés, ezért szükséges az átsorolás, módosítás. Az új területfelhasználás igazodik a kialakult és kialakításra tervezett környezethez, a szabályozási

szinten meghatározott építési intenzitás a korábbihoz képest némileg, a beépítési mérték, az épületmagasság felső határát tekintve növekszik egyes területeken, jellemzően azonban a korábban meghatározott felső határértékek maradnak meg. A minimálisan kialakítandó zöldfelület vonatkozásában változatlan marad a határérték, egyes terülrészeknél a közművezetékekkel való érintettség miatt a telken belüli kialakítandó megtartandó zöldfelület tervi jelölése átalakul, egyes telkek esetében növekszik.

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



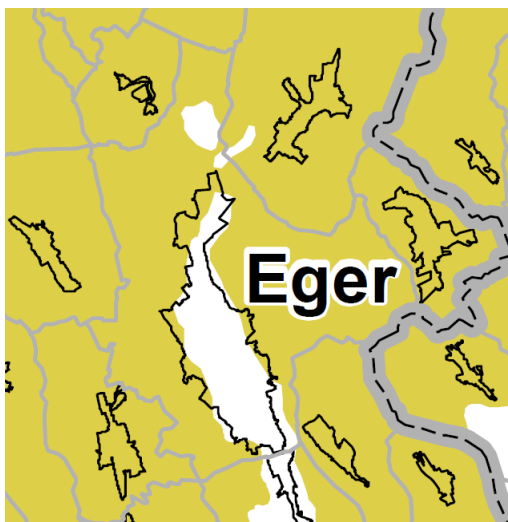
Eger területére a hatályos térségi tervek az Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak, de jelen módosítás csak a kialakult belterület és a belterülettel közvetlenül határos külterület építési telkeit érinti. Az érintett telkek, területek településszerkezeti területfelhasználási besorolástól függetlenül nagyrészt városias települési térségbe tartozó részei a városnak.

A módosítani kívánt területek a város déli részén, a Sas úttól és a Külsősor utcától délre helyezkednek el a települési térségen belül. A déli részen az M25-ös gyorsforgalmi út bekötő szakasza uralja a Szerkezeti tervet, közvetlen környezete a léptékből fakadóan nem értelmezhető. A kijelölt erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségi

területfelhasználások 75%-át kell a térségi területfelhasználásoknak megfelelően besorolni a HMTrT szerkezeti tervén.

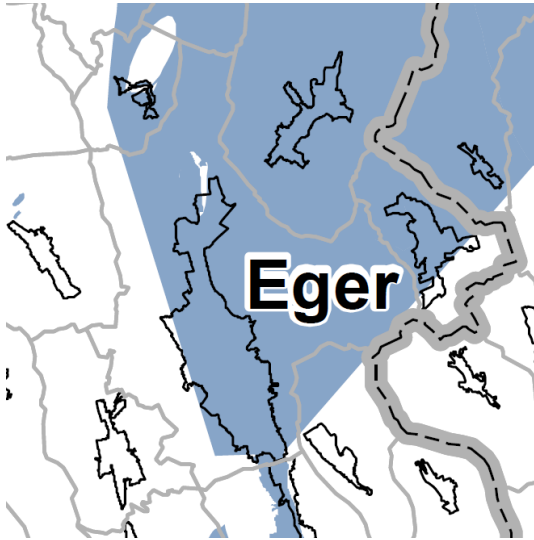
Az OTrT Szerkezeti terve (2014. január 1-től hatályos állapot) a város közigazgatási területének déli részén mezőgazdasági térséget és települési térséget rögzít, valamint az országos és térségi infrastrukturális hálózat elemeit, a vasútvonalakat, a gyorsforgalmi út bevezető szakaszát, az országos főúthálózatot és a térségi kerékpárutat.

A földhivatali besorolás szerinti mezőgazdasági terület átkerülhet települési térségbe és települési területfelhasználásba. **A változás nem éri el az 1%-t.** Így a módosításoknak az OTrT-t érintő hatása nincsen, **az összhang a településrendezési eszközök és OTrT között a továbbiakban is biztosított.**



A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (3/5. melléklet) térségi övezete a módosítással érintett terület határán húzódik nyugaton. A léptékből fakadóan a települési térség lehatárolása mentén hullámzik a nyugati határvonal. Azok a térségi övezeti határok, amelyek érintik a módosítani kívánt területet, rákerülnek a településszerkezeti tervmódosítására és a szabályozási terv módosítására, így az országos természetvédelmi területet kísérő határ is. A beépítésre szánt területek településszerkezeti tervi módosítása és szabályozási tervi módosítása egyidőben készül, így a szabályozás eszközeivel is lehet erősíteni a tájképvédelmi szempontokat. A beépítésre szánt területek és a

védett területek domborzatilag térben elválnak. Előbbi a völgy mélyvonalán a vasút és az Eger patak környezetében helyezkedik el, utóbbi a 25. II. rendű főutat kísérő dombhátra kapaszkodik fel. A térbeli elválasztást erősíti és a kedvezőtlen hatásokat a határon kiszűri a szabályozási terven rögzített telken belüli kialakítandó háromszintes zöldfelületi zóna a gazdasági építési övezetek meglévő és tervezett telekhatárain.



Az országos vízminőség-védelmi terület (3/7. melléklet) övezete érinti a közigazgatási terület 4/5-ét. A lehatárolás a léptékből következően itt is elnagyolt. A belterületet, a települési térséget majdnem teljes mértékben lefedi. Az országos övezetből a nyugati közigazgatási terület keskeny sávja marad csak ki, így a déli gazdasági területek is az övezet részei. A város területén a beépítésre szánt területeken alapkövetelmény a teljes közműellátás. A vízminőség-védelem a teljes közműellátás követelményével, a szennyvíz-csatorna hálózatra való rákötéssel, a vonatkozó országos vízjogi és környezetvédelmi jogszabályok betartásával biztosítható.

A csapadékvíz gyűjtésére és kezelésére vonatkozóan is az országos és helyi rendelkezések biztosítják a környezeti állapotok védelmét.

Az országos ökológiai hálózat övezete (3/1 melléklet) nem érinti a déli iparterületet és a Kőlyuk úttól délre lévő városrészi környezetet.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (3/2 melléklet) kapcsán városi szinten nincs érintettség.

A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3/3. melléklet) kapcsán városi szinten nincs érintettség.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetet (3/4. melléklet) nem jelöl a melléklet a déli iparterületen és a Kőlyuk úttól délre lévő és kialakuló városrészen.

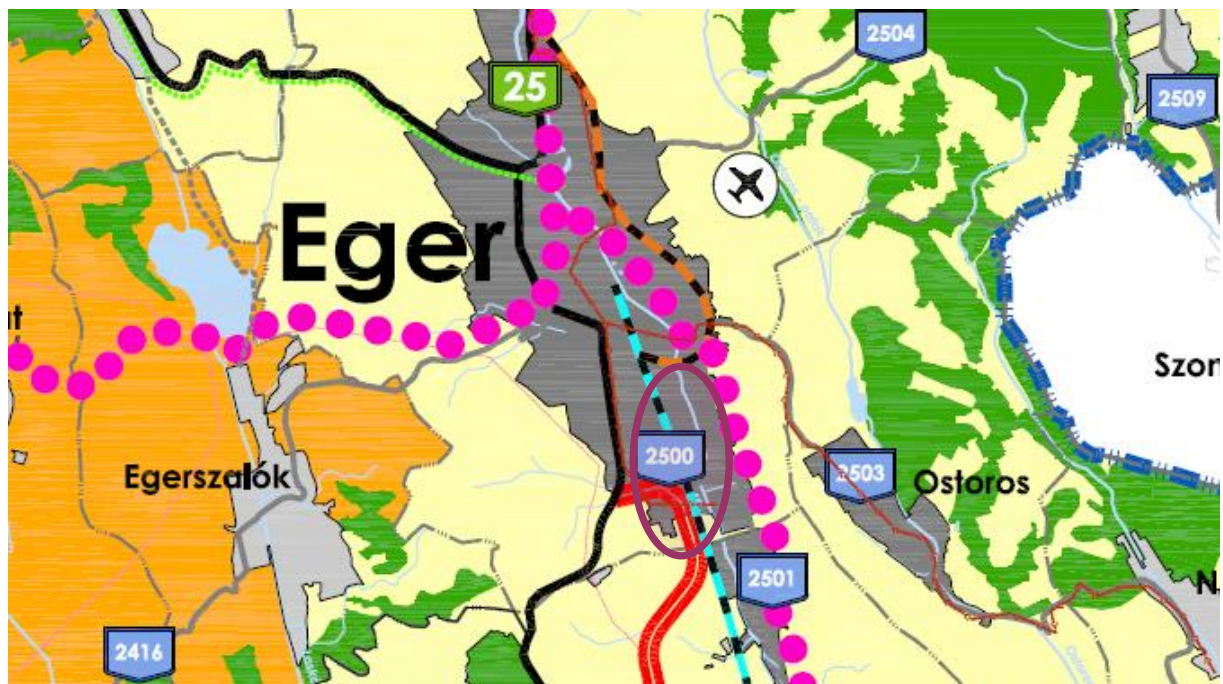
A világörökségi és világörökségi várományos terület (3/6. melléklet) övezete nem érinti Eger közigazgatási területét, így a módosítás területeit sem.

A nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú tároló területének övezete a város közigazgatási területét nem érinti. (3/8. melléklet)

A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete a város közigazgatási területét nem érinti (3/9. melléklet).

HMTTrT szerkezeti terve Eger érintő része 2. melléklet a 10/2010.(V.7.)HMÖ rendelethez

A lila ellipszis jelöli a módosítással érintett terület közigazgatási területen belüli elhelyezkedését (pontos kiterjedése az amorf alakból és a léptékből következően nem jelölhető), az M25-ös nyugati oldalánál a déli közigazgatási területnél, valamint a települési térségen belül jelentkező gazdasági besorolású érintettséget, a beépítésre szánt területek közötti átsorolási igény, határponosítás területi elhelyezkedését, valamint az átjárhatóságot segítő, a déli gazdasági területi kapcsolatrendszer bővítését.



TÉRSÉGI TERÜLETHASZNÁLAT	HEVES MEGYE TRT. TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVE ALAPJÁN	FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINT	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ TARTALÉK, ELTÉRÉSI TERÜLETEK A HMTRT-HEZ KÉPEST
Erdőgazdálkodási térség	2337,63 ha	2508,71 ha (külterületi erdő, fásított terület, zártkerti erdő)	Legfeljebb 15% 376,31 ha Területrendezési hatósági eljárás nélkül 5%-a 125,44 ha
Mezőgazdasági térség	5002,45ha	3925,04 ha (külterületi mezőgazdasági + zártkert) 1286,11 ha kivett külterület, kivett zártkert	Legfeljebb 15%-a 588,76 ha Területrendezési hatósági eljárás nélkül 5%-a 196,25 ha
Vízgazdálkodási térség	115,25 ha	21,15 ha	Legfeljebb 10% 2,12 ha
Városias települési térség	1765,04 ha	1479,00 ha	Területrendezési hatósági eljárás nélkül legfeljebb 5%-a 88,25 ha
Eger igazgatási területe Σ	9220,73 ha	9220,00 ha	9220,00 ha

A településszerkezeti terven erdő besorolású terület a megyei terv szerint a mezőgazdasági térség része, így a módosítás a mezőgazdasági térséget érinti. A területrendezési hatósági eljárás nélküli eltérés lehetősége 5%-ot enged meg, a településszerkezeti terven 15%-ban lehet a mezőgazdasági térségbe sorolt területeken más területfelhasználást alkalmazni. **2,73 ha mezőgazdasági terület kerül egyéb ipari terület-felhasználásba, ami az 5%-nak 1,4%-a, a mezőgazdasági térségnek 0,5%-e.**

A települési térség az átsorolással 2,73 ha-ral növekszik, ez a 88,25 ha-os, 5%-os eltérési lehetőségnek 3,1 %-a, a települési térségnek 1,5 ‰-e. Így a **HMTTrT szerkezeti terve és a településszerkezeti terv közötti összhang továbbra 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.

Jelen esetben a szabályozási tervi módosítással együtt készül a településszerkezeti tervi módosítás, ezért alkalmazható mind a meglévő mind a tervezett állapotra a differenciált számítás.

A lenti táblázat mutatja be a módosítás következményeit.

Biológiai aktivitás érték egyensúly számítása								
hely	Jelenlegi terület-felhasználás	Terület (ha)	B.A.É. mutató (pont/ha)	B.A.É.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	Tervezett B.A.É. M	B.A.É.
1.	Gksz	7,9048	0,4	3,18	Gksz	5,7420	0,4	2,30
					Gip	0,9509	0,4	0,38
					KÖu-7	0,1115	1,5	0,17
					Telek be nem építhető része	1,1005	0,6	0,66
	KÖu-4	1,5543	0,6	0,93	Telek be nem építhető része	0,8035	0,6	0,48
					Gip	0,6140	0,4	0,25
					Gksz	0,1368	0,4	0,06
	Gip	79110 zf: 7986	0,4 6,0	3,16 4,8	Gip	7,8737 zf:0,34	0,4 6,0	3,15 2,04
					Telek be nem építhető része	0,4995	0,6	0,3
	Gksz	2,4050	0,4	0,96	KÖu-7	2,0550	1,5	3,08
KÖz					0,3500	6,0	2,1	
2.	KÖu-3	0,7448	0,6	0,45	KÖu-3	0,0046	0,6	0,03
					KÖu-4	0,4971	0,6	0,3
					Gip	0,1521	0,4	0,06
					V	0,0910	6,0	0,55
	Gip	10,2609	0,4	4,10	Gip	10,2400	0,4	4,10
					V	0,0196	6,0	0,12
	Gip	59236 zf: 10363	0,4 6,0	2,37 6,22	Gip	4,4787 zf:2,0758	0,4 6,0	1,79 12,46
					KÖu-4	0,4054	0,6	0,24
KÖu-4	0,2403	0,6	0,14	Gip	0,2403	0,4	0,10	
3.	Zkk	0,5530	6,0	3,32	Gip	0,1401 zf:0,4129	0,4 6,0	0,06 2,48

	Gksz	2,0034	0,4	0,80	Gksz	1,6152	0,4	0,65
					Gip	0,3882	0,4	0,16
	Gip	1,1566	0,4	0,46	Gip	0,9160	0,4	0,37
					Gksz	0,2406	0,4	0,1
4.	Vk	12,5975	0,5	6,30	Gip	12,5661	0,4	5,03
					V	0,0314	6,0	0,19
	Gksz	5,8261	0,4	2,33	Gip	3,6861	0,4	1,47
						zf:2,14	6	12,84
Ev	3,2514	9,0	29,26	Ev	0,5177	9,0	4,66	
				Gip	2,1229	0,4	0,85	
					zf:0,6108	6	3,66	
Σ				68,78				67,24

A változások -1,54 pontérték csökkenést keletkeztetnek, amit a településszerkezeti szinten meglévő +327,88 biológiai aktivitás érték többlet fedezni tud.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

1. helyszín: a Külsősor utcától délre kijelölt területen a fejlesztési lehetőségek javítását szolgálja a módosítás. A vasúti vágányok közötti eddig még igénybe nem vett, jelenleg is fejlesztési területként kijelölt telkeken a terv a területfelhasználási és építési hely határ pontosításait, valamint az építési övezet normatív kezelését tartalmazza.

A Külsősor utca a vasútvonalak között halad a fejpályaudvarhoz vezető vágányt lekeresztelve, a kijelölt déli gazdasági területek felé. A terület északi része, kisebb nagyobb csarnokokkal és épületekkel már beépített, használt, jellemzően kereskedelmi szolgáltatási céllal és besorolással.

A még igénybe nem vett területek kiszolgáló útját tolatásmentes közlekedés lehetővé tételével oldja meg a hatályos szabályozási terv. A meglévő út déli irányú kiszabályozása a Szövetkezet utca keleti irányú meghosszabbítását teszi lehetővé és biztosítja a vágányok közötti gazdasági területek teljes körű közlekedési kiszolgálását a kiépítés esetén. A körbejárhatóságot biztosító KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közlekedési terület telekszerkezet megváltoztatását, telekújraosztást tesz lehetővé a tömböt körülölelő kiszabályozás miatt. A még igénybe nem vett területek egy része Gip jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe, kisebb hányada Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe tartozik az övezeti besorolás szerint. A Gip jelű építési övezet két féle, kisebb és nagyobb területű telekújraosztást tesz lehetővé. Beépítési intenzitásban az 50%-os beépítési mérték a meghatározó.

A gazdasági területeken nem a városképi szempontok a meghatározók, hanem a jól funkcionáló telekhasználatok, a gazdaságos, technológiát, belső szervezési igényeket segítő beépülések. Ez tükröződik a már meglévő épületállományon is. Kisebb vagy nagyobb belmagasságú földszintes, vagy emeletes épületek éppúgy megtalálhatók, mint lapostetős, vagy dongatetős kialakításúak, jó műszaki állapotúak és kevésbé karbantartottak.

Magyarországon a tapasztalatok szerint jelenleg igény mutatkozik a nagytelkes gazdaságfejlesztő beruházásokra, ezért a módosítás ilyen lehetőségek megteremtését célozza, a Gip jelű építési övezetek normatív kezelésével változtatja meg a szabályozási tervet. A jelenleg hatályos szabályozási tervi besorolás és egyéb rendelkezés nem felel meg nagytelkes gazdaságfejlesztő beruházások általános igényeinek, kereteinek, a kisebb telekméretre tartozó építési helyek és a közműérintettség korlátozása nem teszi lehetővé a terület egyben történő hasznosítását. A módosítás célja nagytelkes beruházásokat lehetővé tevő szabályozási tervi jogszabályi környezet megteremtése.

Településszerkezeti terv módosítása:

A vasúti vágányok közötti területről lekerül a közlekedési területbe nem sorolt jelölés és a közműkiváltáshoz igazodva kerül sor a terület-felhasználási határok pontosítására a Gksz jelű és a Gip jelű besorolások között.

A módosítás kiterjed a közműkiváltások befogadását szolgáló közterület kijelölésére, valamint a jelzett vasútfejlesztési elképzelés tervi, szimbolikus kijelölésére. Az új javasolt nyomvonal a fejpályaudvarhoz vezető nyugati fővágányból kiágazva kanyarodna északkeleti irányba a Gksz és Gip építési övezetek között. Kötött pályás közlekedési területfelhasználásba a tervezett nyomvonal nem kerül, mivel a tanulmányterv szintű tervezési folyamat még nem indult el. A nyomvonal tengelyszerű tervi jelölése a tervezetést és megvalósíthatóságot segítheti.

Szabályozási terv módosítása:

A tömböt körülhatároló KÖu-4 jelű kiszolgáló közlekedési területi kiszabályozás lekerül a tervről. A Gksz jelű és a Gip jelű építési tömböket a közműkiváltás és az új kötöttpályás közlekedési szakasz javasolt nyomvonalának sávja választja el. A környezetre jelentős terhelő hatást nem gyakorló egyéb ipari övezetek közül a nagyobb telekterületet meghatározó építési övezet kerül egységesen normatív jelleggel a tervre. Sor kerül továbbá az építési hely kedvezőbb használhatóságához, építési övezeti határhoz, valamint infrastrukturális határhoz igazítására. A tervre rákerülnek, KÖu-7 jelű övezetbe sorolva, a nagyobb összefüggő parkoló felületek, amik a KÖu-4 jelű övezetbe tartozó kiszolgáló útra fűződnek fel. Megmarad a Külsősor utca folytatásaként az észak - déli tengelyű kiszolgáló út meglévő nyomvonala, kiszabályozott déli irányú továbbvezetése, övezeti besorolása.

Két szintbeli vasúti – közúti közlekedési átvezetés szimbolikus jelölése kerül rá a szabályozási tervre. A pontos átvezetés helye az átvezetés engedélyezési és kiviteli tervei alapján határozható meg. Az északabbra jelölt szintbeli keresztezés teherforgalmi kapcsolatot biztosít a Kistályai út irányába. A teherpályaudvar északi határánál jelölt második átvezetés gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatot jelent szintén a Kistályai út irányába.

Közlekedési változás

A közlekedési kiszolgálás többségében a korábbi övezeti besorolással megegyező, vagyis a gazdasági terület kiszolgáló útja a Külsősor utca és a Szövetkezet utca összekötése KÖu-4 jelű övezetként. A hálózat jellegű kiszolgálás a gyűjtő utakkal és a városi főutakkal teremt kapcsolatot a Külsősor utca és a Szövetkezet utca révén. A megvalósítás a hivatásforgalom számára több irányú megközelítést teremt, mely kedvezőbbé teszi a gyűjtőutak forgalmi viszonyait, tehermentesíti a gyűjtőutakhoz kapcsolódó lakóutcákat.

A kiszolgáló utaknál jelentősebb változást jelenthet a teherforgalmi, valamint a gyalogos és kerékpáros átjárók tervi megjelenítése a teherpályaudvari és a Szilvásvár felé vezető nyomvonalszakaszon, ezeket területssáv, valamint szimbolikus jel rögzíti. A rugalmas kezelés megengedi a tervezési folyamat során keletkező pontosítási igények építésjogi kezelhetőségét.

Közműhálózati változás

A meglévő városi szintű közműhálózati elemek jelentősen korlátozzák a vágányok közötti kijelölt gazdasági területek hasznosíthatóságát. A tervre rákerül az a közterületi zóna, ami a vízi-közmű fővezetékek és energia közmű vezetékek kiváltása során igénybe vehető.

Tájrendezés és zöldfelület

A környezetbe illesztést és a biológiai aktivitás érték egyensúlyt szolgáló telken belüli háromszintes zöldfelület kijelölése is pontosodik. A tervi jelölésnél a tényleges megvalósíthatóság alapszempontra. Azokról a telekrészekről, ahol korlátozó tényezők miatt

megvalósíthatatlan a zöldfelület, lekerül a jelölés. (vasúti biztonsági zóna, védőtávolság, vasúti és közműkiváltási terület igény, telken belüli körbejárhatósághoz, tűzbiztonsághoz szükséges útfelület.)

A zöldfelületi rendszer részévé válik a Gksz területeken kijelölt fásított parkoló összefüggő nagyobb területe. A fatelepités életképessége érdekében úgy célszerű megtervezni a parkoló felületeket, hogy a parkoló sávok között legalább 2m széles zöltsáv keletkezzen. 20 férőhelynél nagyobb kapacitású parkolókat vízzáró burkolattal, homok és olajfogóval szükséges megépíteni az országos vízminőség-védelmi területi érintettség miatt.

Környezeti hatások

A módosítás célja, hogy előnyösebb fejlesztési lehetőségeket tartalmazó jogszabályi környezet megteremtése, valamint a településszerkezeti terv szabályozási tervi módosításhoz igazítása. **Az építési övezet normatív jellegű egységesítése a korábbiakhoz képest nem keletkeztet forgalomnövekedés többletet, zaj és rezgésterhelési növekedést, levegőtisztaság védelmi többletterhelést.** A korábban kijelölt kiszolgáló úthálózat összességében megmarad, egy-két szakaszon a hossza minimálisan csökken. **Korábban is és a jövőre nézve is a célzott igénybevétel gazdasági.** A gazdasági területre és a város egész belterületére igaz hogy teljes közművesítettséget kell biztosítani, így érvényesülnek az országos vízminőség-védelmi szempontok és a csapadékvíz kezelésének szempontjai.

2. helyszín: Szövetkezet utca keleti irányú továbbvezetése

A tárgyi területen a Szövetkezet utca folytatásaként a Déli iparterületet feltáró út létesítése tervezett. A hatályos szabályozási terv a feltáró utat a vasútig gyűjtőútként szerepelteti, azonban a déli iparterületen belüli elhelyezkedése nem teszi szükségessé a gyűjtőúti besorolást. A KÖu-4 jelű övezetnek megfelelő paraméterekkel készült el az útterv. Ez keskenyebb közterületi szélességi paramétereket jelent a korábbi szabályozási szélességhez képest.

A szintbeli vasúti keresztezés lehetősége itt is rákerül a szabályozási tervre, a kiszolgáló út hálózatba való kapcsolása miatt. Erre lehetőséget ad a vasúti sebesség 90km/óra-ban meghatározott felső határa. A szintbeli átvezetést szükségessé teszi a tűzoltási felvonulási út igénye, a tűzbiztonság, valamint az iparterületek teher- és hivatásforgalmi terhelésének megosztása a kapcsolódó területeken jelentkező környezeti hatások csökkentése érdekében. Teljes körű kialakítás az igény, vagyis gépjármű forgalmi, gyalogos és kerékpáros átvezetés.

Az út déli oldalán elhelyezkedő csapadékvíz elvezető árok jelentősége, megmaradásának igénye szükségessé teszi a V jelű vízgazdálkodási területfelhasználási besorolást. Az elkészült úttervhez igazodik a Gip jelű területfelhasználási lehatárolás a módosításnál, a településszerkezeti tervnél és a szabályozási tervnél is.

A közmű-ellátottsági igény, a tájrendezési zöldfelületi követelmények és a környezeti hatások a hatályos tervi állapothoz képest nem keletkeztetnek változást.

3. helyszín: a Kőlyuk út keleti szakaszához kapcsolódik északon és délen

A tárgyi területen található 2500 jelű országos összekötőút északi oldalán lévő részterületen fejlesztési terület található. A módosítás célja, hogy munkahelyteremtő beruházások megvalósításához megfelelő jogszabályi környezet teremtsen meg. A Zkk jelű övezetbe sorolt terület jelenleg beépítetlen, közművekkel szabdalt. A korábban a biológiai aktivitásérték egyensúly miatt kijelölt zöldterület alkalmatlan a közkerti szerepre az iparterületek tőszomszédságában, a lakóterületektől, az intézményektől és a használóktól távol. Visszasorolódik Gip jelű egyéb ipari építési övezetbe, az ipari hasznosítás kötelezően

kialakítandó zöldfelületeként. A biológiai aktivitásérték egyensúly szabályozási eszközökkel biztosítandó telken belüli kialakítandó háromszintes zöldfelülettel, mivel a közműérintettség és az ebből fakadó korlátozás továbbra is fennáll. A zöldterület zöldfelületként őrződik meg, így a környezeti terhelés, a környezeti hatások nem változnak, nem növekszenek. Változatlan marad a közlekedési kiszolgálás lehetősége, a közmű-kiszolgálási igény.

Az országos úttól délre kijelölt részterületen komposztáló telep létesítése tervezett. A jelenlegi területfelhasználási besorolás nem igazodik a meglévő, kialakult telekhatárokhoz. A módosítás során, mind a településszerkezeti terven, mind a szabályozási terven a teljes, komposztáló telep létesítéséhez szükséges terület egyéb ipari területfelhasználási besorolást kap a telekhatárokhoz igazodóan.

4. helyszín:

A tárgyi területen a hatályos szabályozás szerint intézményi és kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak. Jelenleg azonban ipari területfelhasználások kijelölésére mutatkozik igény. Ezt az igényt erősíti az M25-ös út városba vezető szakaszának 1-2 éven belül várható megvalósulása. Jelenleg az ipari besorolású területek infrastrukturális fejlesztésére van lehetőség országos szinten is. A déli területrészen a korábbi Gksz és Vt jelű beépítésre szánt területek Gip jelű egyéb ipari területfelhasználásba sorolódnak át a szerkezeti szintű infrastrukturális szabályozást megtartva.

Gazdaságfejlesztő beruházások lehetőségének megteremtése érdekében csökken a déli erdő besorolású területrészt. A közigazgatási határ közvetlen közelében a megvalósíthatóság mértékében megmarad a besorolás. A biológiai aktivitás érték egyensúlyát részben a szabályozás eszközeivel szükséges biztosítani telken belüli háromszintes zöldfelületként. Az eltérő területhasználatok határán és a természetvédelmi területet kísérő telekhatárokon telekhez rendelt, kialakítandó zöldfelület jelölése kerül a szabályozási tervre.

Egyebekben a korábbi elhatározások és kötelezések nem változnak. Összességében a változás környezeti hatása nem jelentős.

A déli gazdasági terület telkei Eger, Déli Vízmű ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén helyezkednek el. A védőterületi pontos lehatárolást a 35500/2375-21/2015. ált. számú határozat (továbbiakban: VH határozat) határozza meg. A vízügyi határozatban szereplő lehatárolás fokozatosan beépül a HÉSZ mellékletébe, mint egyéb jogszabály által meghatározott tájékoztató elem. A fejlesztésekhez kapcsolódó tervezéseknél, technológiai és műszaki megoldások kiválasztásánál és a megvalósításoknál a VH határozatban foglaltakat teljes körűen figyelembe kell venni.

A déli gazdasági terület egyes telkeinél a már feltárt, vagy az esetleg még előkerülő talaj és talajvíz szennyezettséget a HÉSZ 69.§ (2) bekezdése szerint szükséges kezelni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Déli iparterület és a Kőlyuk út és környezete nem érintett „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen. Nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet a korábban kapott adatszolgáltatás szerint került a szabályozási tervre. Jelen módosítás ebben nem keletkeztet változást.

Wolf Beáta
vezető településtervező
TT/1-01-2384