

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
14/2017. (IV.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

– AZ EGYSÉGES JELRENDSZER KIALAKÍTÁSA,  
JOGSZABÁLYI HARMONIZÁCIÓ ÉS HIBAJAVÍTÁSOK KAPCSÁN –

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ELŐZMÉNYEK

2016. februárjára Eger Megyei Jogú Város önkormányzata elkészítette felülvizsgálat keretében a helyi építési szabályzat jogharmonizációját, „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: KÓDEX) tartalmi követelményei szerinti újraserkesztését. A korábbi szabályozás és a KÓDEXnek való megfeleltetés közötti különbség új rendeleti elfogadást tett szükségessé, így jött létre a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ). 2008-tól folyamatosan készültek az egyes városrészekre és a külterület keleti részeire a szabályozási tervek. Ezek a tervek a HÉSZ mellékleteként biztosítják a telkekre lebontott építésjogi szabályozás értelmezhetőségét. A városrészekre készített termellékletek sok városrészt érintenek, de nem fedik le a város teljes közigazgatási területét. 2016-ban a felülvizsgálat nem tudott kiterjedni a szabályozási termellékletek jelrendszeri jogharmonizációjára. Jelen módosítás keretében kerül erre sor.

A jelenleg hatályos KÓDEX a következő képpen rendelkezik:

32. § „(6a) **A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása**
- a) **magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;**
  - b) **elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;**
  - c) **helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:**
    - ca) **szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,**
    - cb) **övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy**
    - cc) **építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;**
  - d) **helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy**
  - e) **a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”**

A jelmagyarázat jogharmonizációja és a szabályozási termellékleteken észlelt hibák javításai a szabályozási termellékletek tartalmi, építésjogi rendelkezéseit nem változtatja meg, nem tesz szükségessé településszerkezeti tervi, építési övezeti, övezeti besorolási módosítást. Így a jelen módosítás állami főépítési eljárási rend szerint lefolytatható.

A rendelettervezetnek nincsen kihatása a korábbi és jelenleg hatályos tervekben meghatározott városi szintű fő és kiszolgáló infrastrukturális hálózatok rendszerére, közműellátási követelményekre, a biológiai aktivitás érték egyensúly megtartására, korábbi és érvényben maradó táji és környezetvédelmi rendelkezésekre.

A HÉSZ egyes mellékletei és függelékei változnak a jelmagyarázati egységesítés miatt és amiatt, hogy a szabályozási tervek alapját képező ingatlan nyilvántartási térkép is aktualizálódik, valamint beépülnek az adatszolgáltatásként az államigazgatási szervektől kapott kulturális örökségvédelemmel és hidrogeológiai védelemmel kapcsolatos jelenleg hatályos elemek. Ez azonban nem tudja helyettesíteni és nem tudja kiváltani a védelmi bejegyzések ingatlan nyilvántartási elmaradásait.

**Az alátámasztó munkarész csak az értelmezés mélységére terjed ki, mivel a korábbi közlekedési, közműellátási, táj- és környezetvédelmi, örökségvédelmi, valamint környezetalakítási, településkép-védelmi tervi javaslatok nem változnak. A megalapozó vizsgálati, a szakági munkarészek és a környezeti értékelés elkészítését jelen módosítás nem teszi indokolttá.**

## RENDELETTERVEZET CÉLJA

---

Jelen tervezési feladatot Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kezdeményezésére készíti el a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodája. A módosítás a 2016-ban a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel (HÉSZ) elkezdett jogharmonizáció szerves folytatása. Korábban a helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit igazítottuk a hatályos jogszabályi környezethez az új OTÉK (253/1997.(XII.20) Kormányrendelet) és a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: KÓDEX) előírásainak megfelelően. Az idő rövidsége miatt akkor nem kerülhetett sor a termelléleteken alkalmazott jelölések, szabályozási rendelkezések egységesítésére és a hatályos jogszabályi környezetnek való megfeleltetésre.

2008-tól folyamatosan készültek az egyes városrészekre és a külterület keleti részeire a szabályozási tervek. A termelléleteket különböző időben különböző tervező csapatok készítették, ebből következően az alkalmazott tervi, szabályozási elemek, jelölések nem mindig épültek egymásra, a törekvési szándék ellenére. Ugyanazon tartalom eltérő jelöléssel jelenik meg a szabályozási termelléleteken, nehezen kezelhetővé, nehezen értelmezhetővé téve azt. Az OTÉK jelmagyarázati melléklete (amíg hatályban volt) is és a KÓDEX 6/2. jelmagyarázati melléklete is többször változott. Jelen módosítással ezeknek az összehangolására törekszünk, oly módon hogy az elmúlt közel 10 évben elkészített szabályozási tervi HÉSZ mellékletek jogfolytonosságot biztosítva hatályban maradhassanak. A tulajdonosok, a tervezők és a fejlesztők a már bejáratott megszokott keretek, szabályok között végezhesék feladataikat. A jogfolytonosság megteremtése az alapja annak, hogy az egyéni érdekek összhangban maradjanak a közösségi érdekekkel, azok háttérbe szorítása nélkül.

A jelmagyarázat egységesítése és átszerkesztése a jogszabályi harmonizáció követelményeinek tesz eleget. A jelmagyarázattól kikerülnek azok az elemek és azok a korlátozások, melyeket az időközben bekövetkezett jogszabályi változások hatálytalanítottak. A jövőben egy tartalomhoz egyfajta jelölés társul a KÓDEX szerint meghatározott tartalmi bontással.

## TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

---

A szabályozási tervek az önkormányzat által megvásárolt állami alapadatokat tartalmazó ingatlan nyilvántartási térképre készültek. A módosítások, bedolgozások aktualizálások során került sor az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási tervek térképállományának frissítésére. Az önkormányzat és a földhivatal közötti megállapodás szerint a szabályozási tervi mellékletek alapja a földhivatali nyilvántartási térkép 2015. novemberében aktualizált, digitális állománya. Az alaptérkép a szintvonalak magassági adataival és magassági pontok adataival van ellátva a 2006. és 2008. évi topográfiai térkép szintvonalainak átvétele révén. A termelléletek újra mentései a jelenleg hatályos aktualizált alaptérképre történnek.

## ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, A TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak. Jelen rendeletalkotás, a hatálya alá tartozó területen változtatást nem eredményez, nem kerül sor új szerkezeti elemek kijelölésére, a meglévő és tervezett belterületen belül a meglévő terület-felhasználási besorolások megváltoztatására. Nem következik be változás a meglévő és tervezett belterületi határban, a fejlesztési területek kijelölésében, a környezetalakításra vonatkozó elhatározásokban, beépítési intenzitás szabályaiban. Korábban a TSZT és a HÉSZ módosításaihoz kapcsolódóan sor került az összhang vizsgálatára és az összhang megteremtésére. Az előbbiekből következően az új HÉSZ jelmagyarázati melléklet jogharmonizációja nem változtatja meg a térségi terület-felhasználási besorolásokat és határokat, valamint nem változtatja meg a térségi övezeti határokat sem. **A rendelettervezetnek az OTrT-t és a HMTrT-ét érintő hatása nincsen.**

## ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2010-2014 között készült az INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (továbbiakban ITS) a szükséges vizsgálatokkal, elemzésekkel és a városrészekre kiterjedő fejlesztések meghatározásával. Az ITS, a város településszerkezeti terve, valamint a városrészekre elkészült szabályozási tervek összhangban vannak, a városrészekre kitűzött célok megvalósítását a településrendezési eszközök, településrendezési tervek lehetővé teszik.

A 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal jóváhagyott EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE a mai napig hatályos. Az egyes városrészekre készített szabályozási tervek kapcsán szükségessé váltak részterületeket érintő módosítások, változtatások, jellemzően a beépítésre szánt területeken belüli a terület-felhasználási besorolások vonatkozásában. Átsorolási igény jelentkezett 2008-2015 években jellemzően a kisvárosias, kertvárosias lakóterületeknél, a központi vegyes intézményi területeknél, településközpont terület-felhasználásba tartozó területeknél, a gazdasági terület-felhasználási besoroláson belül, valamint a különleges területeknél, és a pincés területeknél.

**Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete** az elmúlt évben módosult, részben önkormányzati, részben egyedi kezdeményezések alapján. A módosítások célja jellemzően a jogos magánérdek és a közérdek összehangolása, a pályázati lehetőségekhez igazítás és az alkalmazás, egybedolgozás során felszínre került pontatlanságok tervi hibák megszüntetése volt.

## A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

Az OTÉK alapján készített szabályozási tervek szabályozási elemei kötelező szabályozási elemek és irányadó szabályozási elemek lehettek. A KÓDEX az alkalmazható elemek rendszerét új alapokra helyezte. A jelmagyarázati melléklet tagolása a KÓDEX 6. melléklete szellemében készült. A korábbi jelrendszert összhangba kellett hozni az újjal.

A módosítás révén kialakított rendszer a következő csoportosításokat tartalmazza:

- Alaptérképi elemek
- Szabályozás alap elemei, amiket a szabályozási terven feltétlen meg kell határozni.
- Szabályozás másodlagos elemei, amik meghatározhatók önkormányzati hatáskörben. Ezek lehetnek építési telekre vonatkozó szabályozási elemek és egyéb szabályozási elemek.
- A védelem, korlátozás és kötelezettség elemei. Ezek jellemzően országos jogszabályok által meghatározott elemek, csak a helyi táj- és természetvédelem elemei kapcsolódnak az önkormányzati döntésekhez. Ezekbe tartozik bele a kulturális örökség védelem, az országos és térségi táj- és természetvédelem, az egyéb korlátozó tényezők, amiket szakhatóságok és államigazgatási szervek határoznak meg és jelölnek ki.
- Közművezetékek és műtárgyak védőtávolsága miatti biztonsági korlátozások.

- Egyéb tájékoztató felületi jelölések, amik a szabályozási termellékek olvashatóságát, értelmezhetőségét segítik, valamint az egyéb tájékoztató jelölések, amik szintén az önkormányzati döntés függvényében léteznek.

A jelöléseket és elemeket e szerint a rendszer szerint építettük fel és hoztuk összhangba. Azok a korábbi rajzi elemek, amik nem voltak beilleszthetők, vagy amiket a jogszabályi változások hatálytalanítottak, lekerültek a tervekről. Ilyen pl.: az elvi építési engedélyezési terv készítésére, vagy engedélyezési terv készítésére való kötelezés, a szabályozási vonal révén keletkezett építési tilalom és felületi jelöléssel elrendelt építési tilalom kettős szabályozása, stb. A városrészenként eltérő jelöléseket is egységesítettük, így állt össze az új jelmagyarázati rendszer. A változások összegzését és követését táblázatos bemutatás segítette.

A HÉSZ korábbi 2016-ban készített módosításaihoz az államigazgatási szervektől érkeztek észrevételek és friss adatszolgáltatások. Adatszolgáltatásként kapta meg az önkormányzat a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság által vezetett hatósági nyilvántartást a régészeti lelőhelyekre, az országosan védett műemlékekre, a műemléki jelentőségű terület lehatárolására, valamint a műemléki környezet lehatárolására vonatkozóan, ezért jelen módosítás keretében ismételten frissítjük a régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezetek jelöléseit és lehatárolásait. A 2017. januárjában, februárjában kapott adatszolgáltatásba ömlesztve került be a BM rendeletben lehatárolt műemléki környezet és a 2008. óta készített termellékek műemléki környezeti lehatárolása helyrajzi számos táblázatként, így a tájékoztató elemek sora mindkettőt tartalmazza. Ugyancsak adatszolgáltatásként kapta meg az önkormányzat 2016-2017. folyamán többször is a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálatának 3550/2375-21/2015. ált. számú határozatát (továbbiakban: VH határozat). Ez alapján vezetjük a vízbázis külső-, belső védőterületek, „A” és „B” védőidomok lehatárolását a rajzi melléletekre, függelékekre. A VH határozat a város belterületét is és külterületét is érinti, a korábbi tervi ábrázolásokhoz képest eltérésekkel. Az önkormányzat csak szerepeltetheti a lehatárolást a HÉSZ-ben, de az érintettség ingatlan nyilvántartási bejegyeztetése nem az önkormányzat feladata. Ugyanakkor segítséget jelent a tájékozódásban és felhívja a telektulajdonosok, szakhatóságok fejlesztők és tervezők figyelmét a VH határozatra és a határozatban rögzített tilalmakra és korlátozásokra.

A HÉSZ hibajavítások sora is csak táblázatosan mutatható be. A módosítások beillesztései során elrajzolások elírások kerültek a termelléletekre. A jelenleg elérhető mentett digitális állapot és a rendeletileg elfogadott termelléklet között egyes területrészekon eltérések mutatkoznak. Ezek korrigálására, pontosítására kerül sor.

#### **BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA**

---

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. A jelmagyarázat jogharmonizációja kapcsán, valamint a hibajavítások kapcsán **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére**. A HÉSZ-be az új jelmagyarázat szerint és a hibajavítások szerint épülnek be melléleteként, az újramentett szabályozási tervek. A változtatás semmilyen szinten **nem eredményez eltérést a biológiai aktivitási egyensúlyban**.

#### **KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰVESÍTETTSÉG**

---

Mivel a szabályozási tervek változatlan tartalommal hatályban maradnak, nem jön létre változás a közlekedéshálózat, a közműhálózat elemeinek besorolásában, a szabályozási terveken rögzített közterületi és közhasználat elől el nem zárt magánterületi szélességek biztosításában, csomópontok számában, kialakításában, közhasználatú közterületi parkolók helykijelölésében. Vagyis az OTSZ szempontjai ugyanúgy, ahogy korábban, a továbbiakban is biztosítottak.

A közműhálózatok és a felszíni vízvezetés helyigényei is biztosítottak a meglévő és kiszabályozott köz- és magánterületeken. A korábbi szándékok, elhatározások és fejlesztési lehetőségek hatályban maradnak. A meglévő és kiszabályozott közterületi szélességek alkalmasak az oltóvíz kivételhez szükséges hálózati- és felszíni tűzcsapfejlesztések befogadására. A meglévő megmaradó, vagy kiszabályozott közterületi szélességekhez szükséges igazítani a közterületen belül a csapadékvíz elvezetés fejlesztési megoldásait (nyílt, vagy burkolt fedett árok, csapadékvíz elvezető csatorna, csésze szelvényű útburkolat).

Az átépítések felújítások, burkolások kapcsán célszerű az elmaradásokat pótolni, a szűk keresztmetszetű, elzáródott átvezetéseket kicserélni. Az új közlekedési közterületeket a jogszabályi környezetnek és a teljes közműellátás követelményének megfelelően kell kialakítani.

#### **VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

---

Egerben és környezetében ezen belül a szabályozási tervvel lefedett városrészekben kiépült a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózat, a rendelet-tervezet fejlesztési igényt nem eredményez. Az újabb fejlesztési igényeket a szabályozási terv adta keretek között jelentkező konkrét tevékenységek, igények ismeretében kell meghatározni. Az esetlegesen szükségessé váló vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek, valamint a meglévő közhasználat elől el nem zárt magánút szélességek rendelkezésre állnak.

Eger város területén a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése jelenleg nem szerepel a tervek között, nem szükséges. Amennyiben a hálózat fejlesztése szükséges, célszerű a közcélú rádiótelefon bázisállomásokat üzemeltető szolgáltatók között együttműködés kialakítása, közös állomások alkalmazása. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten kell vizsgálni.

#### **ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

---

A város területére készült örökségvédelmi hatástanulmány 10 évnél régebbi. A Főépítési iroda elindította a „Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány” újbóli elkészíttetését, ami a Települési Arculati Kézikönyvnek (TAK) és a települési rendeletnek is az alapjává válhat. Így jelen rendelettervezetnek nem része a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány. A mellékletek és függelékek sora azonban kiegészül a korábbi módosításokhoz a Forster központtól kapott és jelen módosításhoz az előbbi jogutódjától kapott, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság által vezetett hatósági nyilvántartás elemeivel. Így a jelen rendelettervezet részeként a legfrissebb nyilvántartási elemek épülnek be tájékoztató elemként a HÉSZ-be. Ez azonban nem jelent felmentést és nem pótolja az elmulasztott ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetést (MVH, KÖH, majd Forster Központ, illetve ennek jogutóda MKÖKKBFÁ feladata az országos védettség bejegyeztetése).

#### **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 hibajavításoknak és a jelmagyarázati jogharmonizációnak, a jogszabályi megfeleltetésnek nincs kedvezőtlen hatása a környezetre és a HÉSZ tervmellékleteire a szabályozási rendelkezések szintjén. A korábbi szabályozási tervi elhatározásokban és a városrészekhez vagy részterületekhez készült környezeti értékelés tartalmában sem keletkezett változást.

A kormányrendelet 2. számú mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen rendelettervezet kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.

#### **TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**

---

A hibajavításnak, a jogszabályi megfeleltetésnek nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak.

A kiépített közműhálózatok, valamint a tervezett közműhálózati fejlesztések és magánközművek, magánbekötések révén nem jön létre a jövőben sem talajszennyezés, a felszíni és felszín alatti vizek védelme is biztosított. a szabályozási tervek a vízügyi határozatban rögzített lehatárolások kerülnek. Ugyanakkor az OTÉK rendelkezése szerint a megújuló energiák használata engedélyezett közműpótlók révén minden építési övezetben és minden övezetben.

A városrészek területén a szabályozási tervek rögzítik az országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti értékeket, az országos ökológiai hálózat és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004.(X.8.) Kormányrendelet szerinti EU - normatívák alapján meghatározott „NATURA 2000” területeket. A rendelettervezet kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás, valamint a tájképvédelmet veszélyeztető hatás nem várható.