

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
21/2017. (IX.01) 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
299/2017. (VIII.31.) közgyűlési határozata
a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat
módosítására
- Egyedi kérelmekre indított módosítások a város több részterületére vonatkozóan**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA	2
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	3
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	3
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	3
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	4
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	4
1. helyszín: Rác hóstya – Sugár István u.	4
2. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Nagyeged u. 26.	5
3. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Nagyeged u. 57.	7
4. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Bolyki Tamás u.	7
5. helyszín: Maklári hóstya – Kertész út parkolóház	8
6. helyszín: Hatvani hóstya – Király u. – Koháry u. sarok	8
7. helyszín: A Hatvani temető főbejárata előtti közterületi virágüzlet	9
8. helyszín: Tihamér városrész – Maklári u. 59.	9
9. helyszín: Tihamér városrész – Kertész u. 117.	10
10. helyszín: Déli Iparterület - Sas út	11
11. HÉSZ pontosítás	13
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	14
VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	14
A MÓDOSÍTÁSOK AZ ALÁBBI RÉSZTERÜLETEKET NEM ÉRINTIK	14

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladat több magánszemély illetve beruházó által történt megkeresésre indult. Az egyedi kérelmek 2016. év folyamán, valamint 2017. első negyedévében érkeztek az Önkormányzathoz. Mindegyik kérelem a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek kisebb módosítását igényli. A módosításokat Főépítészeti iroda egy csoportba összefogva, együtt készíti.

1. 1 terület a Rác hóstya városrészt érinti, a Sugár István utcai társasházak környékét, sorgarázs építési igénnyel,
2. 3 részterület a Vécseyvölgy városrészben, a kedvezőtlen adottságú egyedi telek beépíthetővé tételét, kiszabályozott, funkció nélküli köz (útdarab) és telekvégek kertként történő magánosítását jelenti.
3. 1 terület a Maklári hóstya északi részén helyezkedik el, a korábban kiszabályozott parkolóház kiszolgálásához, a részletesebb közlekedési tervek alapján közterületi szélesítés igénye jelentkezett.

4. A Hatvani hóstyában és a Tihaméri városrészben 2 – 2 részterületre érkezett változtatási igény (közlekedési terület szabályozási vonalának pontosítása, virágos pavilon 1,5 m²-es bővítése, valamint a Maklári utca 59. sz. alatt apartmanház elhelyezésére és a Kertész út 117. sz. ingatlan kedvezőbb beépíthetőségére vonatkozóan).
5. A Déli iparterületet érintő módosítás a városrész északi részén helyezkedik el, a Sas úttól délre, a változtatás révén a nagy telekigényű iparterület helyett a telkek kis telekigényű Gksz kereskedelmi szolgáltató területként hasznosíthatók.
6. A módosítás igénye a HÉSZ szöveges részében is jelentkezett az értelmezés pontosítása érdekében.

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. Ennek részletes elemzésére a módosítások ismertetésénél kerül sor.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendeletervezetét, a módosító szabályozási terveket,** valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot.**

Mivel a módosítással érintett területek a belterület kialakult részei, a módosítás nem keletkezett a hatályos tervi állapothoz képest jelentős átépítést, jelentős változást, a részletes szakági mélységű vizsgálati munkarészek elkészítése ezért indokolatlan, szükségtelen.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és a Településügyi kódex rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembe vételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményeztetés „Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 13/2017.(IV.28.) önkormányzati rendelet szerinti érintettekkel.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A tervkészítés célja a jogos magán érdek és közérdek összehangolása, az elképzelt és a folyamatban lévő fejlesztések végig vitelének lehetővé tétele.

A módosítás egyes esetekben a munkahelyteremtést segíti, ott, ahol a kereskedelmi szolgáltatói gazdasági tevékenység előtérbe kerülését teszi lehetővé. Érdemi fejlesztés, beépítési intenzitás növelés nélkül kultúraltabb környezeti megjelenítést biztosít a Hatvani temető bejáratánál a pavilon korszerűsítés megteremtésével, valamint a Bolyki Tamás utcai telekvégek magánosításával, valamint egyes telkek esetében kedvezőbb beépíthetőséget eredményez.

A módosítási 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.

A településrendezési eszközök módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a földhivataltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2015. évben aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat is tartalmaz, de a tervezési alaptérkép kiegészül a korábbiak szerint, az $M = 1 : 10\,000$ topográfiai térkép magassági szintvonalalaival és adataival.

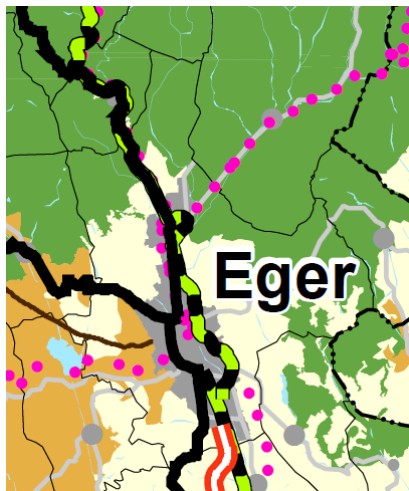
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási területek többsége a belterület része. Mindegyik területen a 2004-ben elfogadott Településszerkezeti terv (TSzT) (279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat) és az azóta eltelt években elfogadott településszerkezeti tervi módosítások vannak hatályban. Jelen módosítás csokornál négy terület érintett. Az egyik a Sas úttól délre lévő gazdasági terület, aminél Gip jelű iparterületből Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba kerülnek a telkek. A másik érintett helyszín a Bolyki Tamás utcai telekvégeket jelenti. A Szerkezeti Terv kismértékű módosítását igényli továbbá a Kertész 117. és a Nagy-Eged u. 57. sz. ingatlanok telekiegészítése, a közterületi területfelhasználás lakóterületté történő átsorolása.

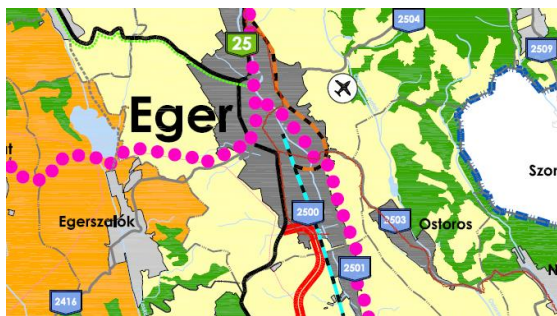
A hatályos építésjogi keretet a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg, és az idén elfogadott jogharmonizáció keretében újramentett rajzi melléklete a hatályos szabályozási terv, a jelmagyarázata és egyéb mellékletei, függelékei.

Jelen módosítások csak kis jelentőségű rész elemeket változtatnak, a rendszer elemek az összefüggések változatlanok maradnak.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK



Eger területére a hatályos térségi tervek az Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkozik, de jelen módosítás csak a kialakult belterület és a belterülettel közvetlenül határos építési telkeket érinti. Az érintett telkek, területek településszerkezeti terület-felhasználási besorolástól függetlenül nagyrészt városias települési térségbe tartozó részei a városnak. Ezért jelen módosítási elemeknek nincsen hatásuk az Ország szerkezeti tervére, ami jellemzően a közigazgatási terület terület-felhasználásait és infrastrukturális hálózatait rögzíti és azokra a térségi övezeti lehatárolásokra, amik a települési térségen kívüli terület-felhasználásokat érintik. A közigazgatási terület érintett „A kiemelten érzékeny felszín alatti vízgyűjtő terület” által.



A fenti megállapítások a Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak.

Jelen módosításoknak nincs hatásuk sem a megyei térségi terület felhasználásokra, sem a térségi övezeti lehatárolásokra. Azok összefüggéseiben meghatározásaiban semmilyen változást nem keletkeztetnek.

A térségi tervek és a városra vonatkozó településrendezési eszközök közötti összhang változatlan marad.

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. Jellemzően a lehatárolások változnak, részben a beépítésre nem szánt területek között pl.: a Hatvani temető előtti közterületnél. Részben kiszabályozott közterületi részek kerülnek meglévő kijelölt beépítésre szánt telkekhez funkció nélküli kiszabályozott közök, teresedések, közkertek esetében a Nagy-Eged utcánál. Megközelíthetetlen közkerti besorolású földrészlet megszüntetésére kerül sor a Donát utcánál, valamint gazdasági területek közötti átsorolásra kerül sor a kedvezőbb hasznosíthatóság érdekében.

A terven szereplő építési övezeti átsorolás nem keletkeztet biológiai aktivitás érték változást.

Biológiai aktivitás érték egyensúly számítása								
Hely hrsz.	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Terület (ha)	B.A.É. mutató pont/ha	B.A.É.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	Tervezett B.A.É. M	B.A.É.
3. 11524/1	KÖu-4	0,04	0,6	0,024	Lke be nem építhető része	0,04	2,7	0,19
4. 1767/2	Zkk	0,18	6	1,08	Lke lakótelken belül a telek be nem építhető része	0,18	2,7	0,49
9. 6334/2 6178/40	KÖu-2 KÖu-4	0,01 0,008	0,6	0,019	Lk2 Lk2	0,018	1,2	0,02
10. 9945/3 9945/4 9945/6 9945/7 9945/8	Gip magánút, Gip	2,5672	0,4	1,03	Gksz magánút Gksz	2,5672	0,6	1,54
Összesen				2,15	Tervezett összesen			2,24

A 30%-os zöldfelületi minimum miatt a Gksz-hez kapcsolódó tervezett értékmutató 0,6

A településszerkezeti szinten meglévő biológiai aktivitás érték többlet +326,34. A fentiek szerint ez változatlanak tekintendő, mivel a növekmény mindössze 0,09.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

1. helyszín: Rác hóstya – Sugár István u.:

A környező társasházi lakók részéről további gépkocsitárolók megépítésére mutatkozott

igény, ezért a tulajdonos a társasházak között lévő jelenleg beépítetlen, telken további sorgarázsokat kíván építeni. A hatályos szabályozási terv szerint a telek kisvárosias közhasználat előtt megnyitott magánkerti övezetként szabályozott.

A tömböt jelenleg kiszolgáló jellegű lakóúti közterület határolja. A tömb egésze kisvárosias korlátozások nélküli terület-felhasználásba tartozik. A szabályozási terv ezen belül hozott létre társasházi lakóházat befogadó építési övezetet, kisvárosias közlekedési és közmű övezetet, kisvárosias sorgarázs övezetet, valamint kisvárosias kertövezetet.



A lakótelkek jellemzően beépültek csak egy-két foghíj telek vár a beépülésre. A lakóépületekhez a megvalósulásakor inkább csak parkolók épültek, így nagy az igény a sorgarázs létesítésére. Mindegyik lakóház szabadon állóan helyezkedik el a telken, így a zöldfelületi, játszó és pihenő kerti igény telken belül kielégíthető. Ennek, és a 130 m-re létesült játszótér következménye hogy a lakótelkek közössége számára fenntartott magánkert nem valósult meg. A telket egyszintű gyepfelület

borítja, így az útkapcsolat révén alkalmas további sorgarázs létesítésére.

A módosítás településszerkezeti változtatást nem tesz szükségessé.

Szabályozási terv módosítása:

A kisvárosias lakó övezeten belüli átsorolás a magán közterületi övezet északi nyúlványát érinti, a telekrész az építési telekkel összevonhatóvá és az Lk₁/O-30-7,5-500 jelű építési övezet részévé válik. Az Lk-kt jelű közterületi övezet déli irányba bővül az Lk₁-mk jelű övezet rovására. A tervre rákerül az építési hely a sorgarázs megvalósíthatósága érdekében.

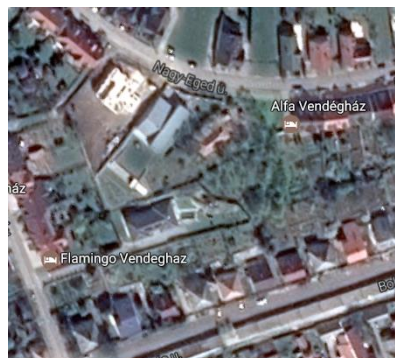
A **közlekedési és közműhálózatban** nem következik be változás.

A **vezetékes és vezeték nélküli hírközlési** hálózat is kiépített, változtatása nem igény.

A területnek és így a módosításnak nincs érintettsége kulturális örökség szintjén.

A módosítás a beépítésre szánt övezeten belüli átrendezést eredményezi, aminek számított **biológiai aktivitás érték** következménye nincsen. A zöldfelület összességében ugyan csökken, mivel a még igénybe nem vett területen a hasznosításig kialakult gyep szintű zöldfelület helyére vízzáróan burkolt közlekedési felület és sorgarázs kerül. Ennek környezeti hatása csekély, többlet gépjármű forgalmat nem keletkeztet, de a felmelegedést csökkentő hatása visszaszorul. Az építési telkek lombkorona szintű beültetése ellensúlyozhatja a burkolt felületek növekedésének kedvezőtlen hatását.

2. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Nagyeged u. 26.:



A tulajdonosok 6 rendeltetési egységet magában foglaló apartmanház/társasház építési lehetőségének megteremtése kapcsán kérik az övezeti besorolás, az építési hely és a létesíthető rendeltetési egységek számának módosítását.

Az érintett telek a Vécseyvölgy városrész északi részén helyezkedik el, a Nagy-Eged utca mentén, az utca déli oldalán.

A még nem beépített kevés foghíjtelkek egyike, építési övezeti besorolása Lke/SZ-20-5,0-1000, 60%-os zöldfelületi minimummal. A környezetre az előkert nélküli beépítés a jellemző a 16 m-es közterületi szélesség miatt. A szélesebb telkekhez szabadon álló beépítési mód társított, a keskenyebb telkekre a zárt sorú beépítési mód a jellemző. Az épületek a beépítési mód szerint létesültek. Egy-két helyen kisebb nagyobb épület közötti hézag is kialakult. Az utcáról kiszolgált telkek kertvárosias Lke jelű építési övezetbe kerültek. A lakófunkció és az apartmanos vendégház funkció a jellemző a környékre. A zárt sorú beépítési módhoz 30%-os beépítési intenzitás tartozik.

A telek megközelítése a Nagy-Eged utca irányából lehetséges. A telek az utca felől előbb enyhén majd nagyon erősen, 10 %-ot meghaladóan lejt. Domborzati adottságok miatt nehezen építhető be, a meredekség miatt csúszásveszélyesnek tekinthető.

A telekhez kapcsolódó infrastruktúra hálózat majdnem teljesen kiépített. A csapadékvíz elvezetést kivéve a közműhálózatok kiépültek. A kiszolgáló út 16 m-es szélességében csak vegyeshasználatú útfelület létesült, a Nagy-Eged utcában nincsen járda.

Szabályozási terv módosítása:

A nagyméretű telekre több épület épülne, ezért szükséges a megoszthatóság, de szükséges még a terepadottságok miatt az építési övezeti átsorolás is. Épületen belül 3-4 m-es szintkülönbség adódik. Ennek kezelése 7,5 m-es épületmagassági felső határt igényel. A Nagy-Eged utca utcaképe az előkert nélküli beépítés a jellemző. Ebbe sorakozik be a jelen módosítás is, vagyis az építési hely a közterületi telekhatárig biztosít építmény és épület elhelyezést.

A módosítás révén a kialakuló 2 új telken egy 4 egységes családi ház és egy 6 egységes apartmanház létesülhet.

A beépítési mód és a beépítési intenzitás nem változik, a telek olyan építési övezetbe kerül, ami már szerepel a HÉSZ-ben és a 7,5 m-es épületmagasságot lehetővé teszi.

Közlekedés, közmű

A meglévő közműhálózat bővítését, rekonstrukcióját a tervezett beruházás nem teszi szükségessé. A teljes közműellátás biztosított, biztosítható. A terület beépítésével egy időben megoldás születik a csapadékvíz elvezetésre, kiépül a telek alsó részén egy csapadékvíz tároló, melyből az öntözővíz biztosítható, valamint a záporok lökésszerű csapadékvízének puffer tárolójaként működik. Ennek a túlfolyója csatlakozik a Bolyki Tamás utcai befogadóba, megoldást adva az ott lévő lakóingatlanok évtizedes problémájára. **A megoldás a csapadékvíz okozta kártételeket szünteti meg.** A Nagy-Eged utca 16 m-es közterületi szélessége alkalmas a közterületi csapadékvíz elvezetés befogadására, ennek ellenére a telkenkénti beépítés okán nem került sor a kiépítésre. A terep és a telek lejtésvizonyai a fejlesztésben megfogalmazódó megoldást teszik szükségessé.

A közlekedési és közműhálózatban nem következik be változás.

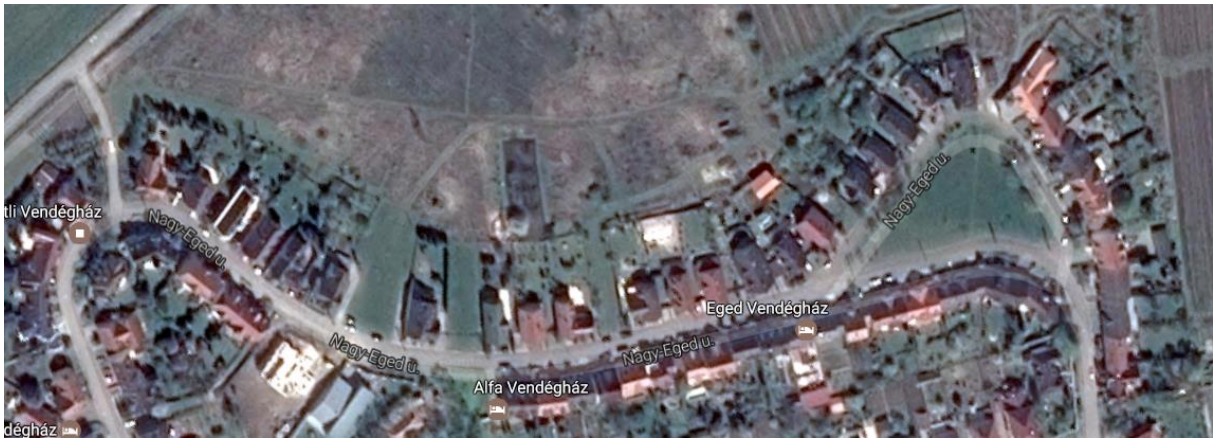
A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózat is kiépített, változtatása nem igényel.

A módosítás a beépítésre szánt kertvárosias építési övezeten belüli átrendezést eredményezi, aminek számított **biológiai aktivitás érték** következménye nincsen.

A foghíjtelkek beépítése az általános környezetalakítási igényeket és szempontokat nem változtatja meg.

Kulturális örökségvédelem - Az ingatlant nem érinti sem helyi sem országosan védett érték, sem táji sem kulturális. Az épületek elhelyezése biztosítja a városképbe történő harmonikus illeszkedést.

3. helyszín: **Vécseyvölgy városrész – Nagyeged u. 57., az utca északi oldala:** A Nagyeged utcai közterület északi irányban, a lakóterületet határoló erdő besorolású, de mezőgazdasági használatú terület felé, lakótelkek közötti nyúlvánnyal rendelkezik. Két teltek közötti kiszabályozott nyúlvány lakótelkekhez való csatolására jelentkezett igény.

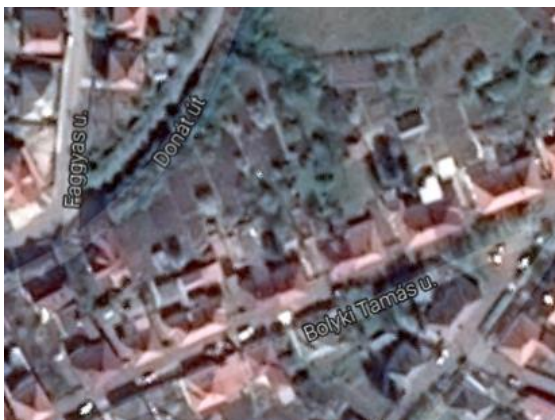


A Nagy-Eged utca 55.-57. számú házai között az utcának telekjogilag kialakított nyúlványa van. A közterületi darabka vegyeshasználatú útként szabályozott, de nincs kiépítve, nem használható közkertként és nem használható a külterületre vezető közlekedési felületként. A Nagy-Eged utca északnyugati ívénel van létező útkapcsolat a külterületi mezőgazdasági telkek irányába és a Donát utca felé kiépített útként. Az északkeleti ívnél kialakított teresedés is a külterületre való kijutást biztosítja földúti kapcsolattal. A többi köznek nincsen hálózati szerepe, sem közlekedési szempontból sem közmű, vagy csapadékvíz elvezetés szempontjából. A két teltek közötti köz méreténél fogva alkalmatlan a beépítésre, így telkekhez rendelve, oldalkertként kialakítva, zöldfelületként gondozva megszüntethető.

A köz megszüntének környezetalakítási következménye nincsen.

Biológiai aktivitás érték szempontjából a közlekedési terület aktivitás érték mutatója 0-1, a kertvárosias lakótelkek lakókertjének az értékmutatója ennek legalább a 2,5-szerese. Számított és valós szinten is a változás kedvező.

4. helyszín: **Vécseyvölgy városrész – Bolyki Tamás u.:** Az önkormányzati tulajdonú zöldterületi övezeti besorolású ingatlan déli telekhatárával szomszédos ingatlanok tulajdonosai a terület értékesíthetőségét és ingatlanjaikhoz való csatolását kérelmezik. A módosítás a teltek kiegészítésként történő értékesítést lehetővé teszi, de a terület beépítésére nem ad lehetőséget, és a telkeken sem tesz lehetővé többlet-beépítést.



A Donát utca csak addig biztosít telek kiszolgálást, amíg a domborzati viszonyai ezt lehetővé teszik. Az érintett szakaszon az országos összekötőút bevágásban halad, kialakítása külterületi jellegű, se járda, se közvilágítás. A partfal magasság mindkét oldalon 2,5 m - 4 m közötti, így az úthoz kapcsolódó telkek a Donát utca felől megközelíthetetlenek. A város szélére kijelölt zöldterület nem véletlenül nem épült ki, megközelíthetetlen, senkit nem tud szolgálni. A terület Bolyki Tamás utca felőli megközelítését a lakótelkek sor zárja el.

A telket megközelíteni, gondozni, fenntartani csak a lakótelkekhez kapcsolva lehet. Ezért szükséges a **településszerkezeti tervet is és a szabályozási tervet is módosítani.** Mindkét

tervnel megszűnik a zöldterületi besorolás és a lakóterület részévé válik, a kapcsolódó telekszélességekkel megegyező módon, felosztott földrészlet.

5. helyszín: **Maklári hóstya – Kertész út parkolóház:**

Az Önkormányzat a Nemzeti Vízilabda és Úszóközponthoz kapcsolódóan a Frank Tivadar utca – Kertész út kereszteződésében parkolóház megépítését tervezi.

A beruházás megvalósítása érdekében indított tulajdonszerzési eljárások keretében a Közgyűlés döntött a Hunguest Hotel Zrt. tulajdonában lévő egri 6430/1 hrsz-ú ingatlan 229 m² térmértékű részének megvásárlásáról, amely a Hunguest Hotel Flóra parkolóját kiszolgáló út része. A beruházás előkészítésének jelenlegi fázisában megtörtént a tervek közlekedési szakhatósági egyeztetése. A déli irányból való bekanyarodás a Bitskey Aladár Uszoda előtt létesülő körforgalom használatával oldható meg. Az észak felé történő kikanyarodás egy új, balra kanyarodó sáv építésével biztosítható. Ezen forgalomtechnikai megoldás területigénye miatt a 6430/1 hrsz-ú ingatlanból további cca. 128 m² nagyságú terület megvásárlása válik szükségessé.

A kanyarodósávok kiépítéséhez szükséges közterületi telek kiegészítéshez korrigálni kell a szabályozási terven rögzített szabályozási szélességet. Ez a behajtótól délre lévő parkoló irányába a kiszolgáló közterületi szélesség 3,5 m-rel történő növelését jelenti.

6. **helyszín: Hatvani hóstya – Király u. – Koháry u. sarok:** A szabályozási terv lehetőséget biztosít az önkormányzati tulajdonú Koháry utcai terület rész értékesítésére a saroktelekhez kapcsolódóan és a Király u. 7. szám alatti ingatlanhoz csatolására. A szabályozási vonalat azonban hibásan határozza meg a hatályos terv, mert a szabályozási vonal a sarkon a járda területét is érinti, az építési telekhez kapcsolja.

Szabályozási terv módosítása:



A módosítás önkormányzati érdek, a valós helyzetnek megfelelő telekalakítás lehetőségét alapozza meg. A szabályozási vonal nem merőlegesen sarkosan fordul át a Király utca és a Koháry utca között, hanem 45°-ben lecsapva választja el a köz és magánterületet, a közlekedési és építési telket. A módosítás a Koháry utca közterületi szélességét egységesíti. A korábbi tervi állapothoz képest a változás hatása csekély, a kulturált közterület használatot, a gyalogos kapcsolatot tartja meg, ennek révén a közterület néhány m²-rel nagyobb marad. A módosítás a Király utca déli sarkán is saroképületi lezárást tesz

lehetővé, úgy hogy megőrzi a Koháry utcai telekvégek tágas laza kert jellegű utcaképet.

A szabályozási vonal pontosításán túl a szabályozási terv nem változik. Megmarad a korábbi építési övezeti besorolás a beépítési intenzitás.

A módosítás nem keletkeztet változást sem az infrastrukturális állapotokban, rendszerekben, sem a környezetalakítási szempontokban, sem a kulturális örökségvédelmi követelményekben.

A biológiai aktivitás érték egyensúly biztosításának igénye sem jelentkezik, mivel a korábbi tervi állapothoz képest a közterület (beépítésre nem szánt területfelhasználás) néhány m²-rel nő.

7. **helyszín:** A **Hatvani temető** főbejárata előtti közterületi virágüzlet tulajdonosa a jelenlegi rendezetlen állapotok megszüntetése céljából a WC és hulladéktároló épületen belüli elhelyezéséhez szeretné az egyterű pavilonját bővíteni. A bővítés legfeljebb 1,5 m²-t jelent. A pavilon bővítésével a jelenlegi rendezetlen állapot megszűnne, településképileg kedvezőbb megoldásként az épületbe integráltan létesülne a tároló helyiség és a vizesblokk. Az építési munkákhoz a területrész övezeti átsorolása szükséges.



A Király utcának a temetők közötti kiteresedő szakasza beépítésre nem szánt területfelhasználásba tartozik.

A terület-felhasználáson belül két övezete van. KÖu-3 jelű gyűjtőúti közlekedési övezetbe került az utca északkeleti szakasza és Zkk jelű közkerti övezetbe került a Hatvani temetőhöz kapcsolódó nyugati közterületi rész. Utóbbinak nem csak a pavilon a része, de a temető előtt elvezető gyalogos járda is. A közkerti övezetben a

HÉSZ szerint a beépítés mértéke 0%. Így a temetőt kiszolgáló pavilonok nem újíthatók meg, nem bővíthetők nem építhetők újra. A pavilonok 20-30 éve állnak a téren. Szerepük, kereskedelmi szolgáltatásuk megkerülhetetlen, a virágbolt funkció mindkét temető szempontjából hiánypótló. A téren belüli telepítésük jó, a két bejárat közelében van, nem zavarja sem a gépjármű forgalmat, sem a gyalogos forgalmat. A pavilonok a zöldfelület és a közlekedési felület határán létesültek.

A módosításnak a településszerkezeti tervre nincs hatása.

Szabályozási terv módosítása:

A módosítás keretében a beépítésre nem szánt területen belül az övezeti határok pontosítására kerül sor. A Zkk övezetből a pavilonok meglévő és a bővítést is magába foglaló helye, valamint a temető előtti, kerítéssel párhuzamos gyalogos közlekedési sávja kikerül a közkerti övezetből. A funkció szükséges, temetőn belüli kiváltására nincsen mód. Építési hely a bővítés megvalósítását teszi lehetővé. Az út másik oldalán a parkolóként nem használt, lakóépületek előtti zöldfelület viszont bekerül a Zkk övezetbe.

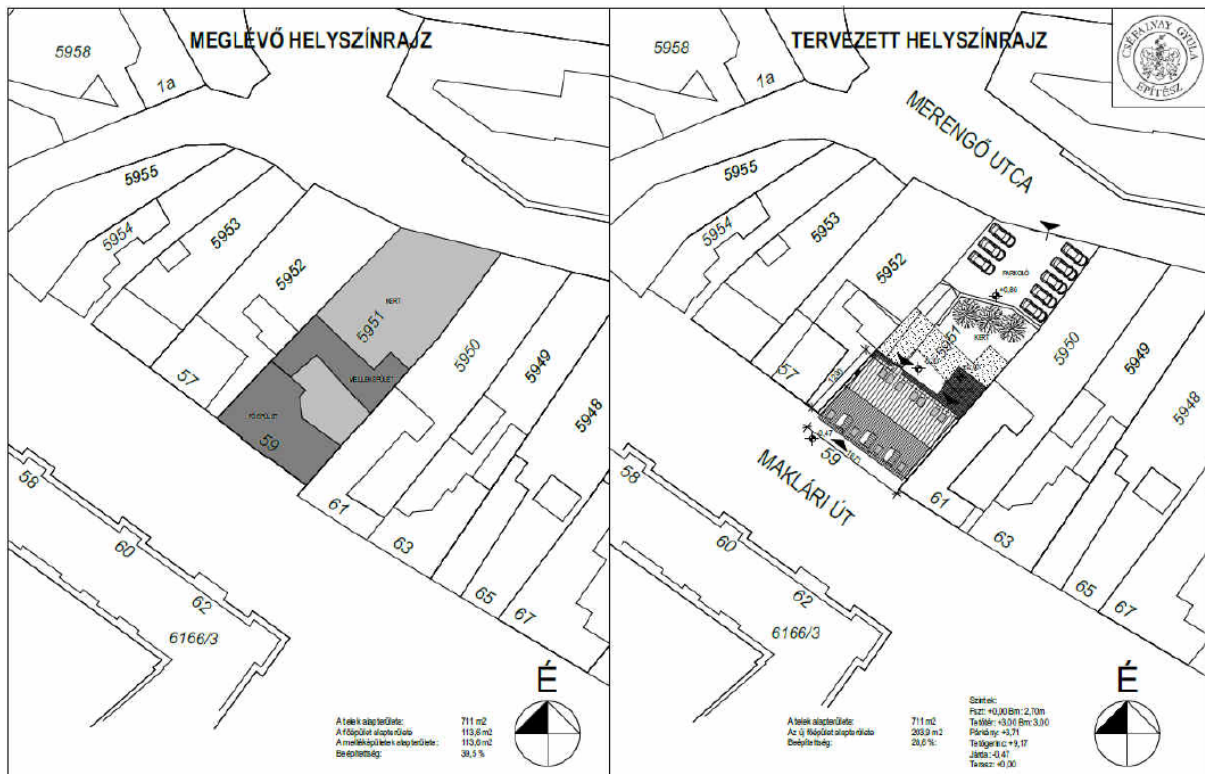
A módosítás biológiai aktivitás érték egyensúlyszámítást nem tesz szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A Zkk övezetből kikerülő és az övezetbe bekerülő közel azonos területnagyság változást nem keletkeztet a meglévő környezeti állapotokban.

8. **helyszín:** **Tihamér városrész – Maklári u. 59.:** A tulajdonos az ingatlanon 7 egységes apartman-ház megvalósítását tervezi, ehhez azonban a rendeltetési egységekre vonatkozó építési övezeti korlát feloldása szükséges.

A hatályos szabályozási terv értelmében az 5951 helyrajzi számú ingatlan az Lk2/Z-40-5,0-500 övezetbe tartozik, azaz kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek építési övezetébe. A HÉSZ 31. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának maximuma 4 db/telek.

A telekre a tulajdonos lakásépítés céljából, jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A tervezett épület elrendezés alapján 6 önálló bejárattal rendelkező stúdió-apartmant kívánnak üzemeltetni, saját részre a tulajdonos egy kétszobás lakást kíván fenntartani.

A módosítás célja, hogy a használatbavételi engedéllynél önálló bejárattal rendelkező 7 rendeltetési egység alakulhasson ki. A szükséges számú parkolók telken belül biztosítottak.



A meglévő és a tervezett épületelhelyezés – részlet az építési engedélyezési tervből

9. helyszín: Tihamér városrész – Kertész u. 117.: Az ingatlan kedvezőbb beépíthetősége érdekében a tulajdonos a Napsugár utcai közterület egy részének telek-kiegészítésként való megvásárlását kezdeményezte. A módosítás a telek-kiegészítésként történő értékesítést teszi lehetővé.

A hatályos szabályozási terv a lakóterületi Lk2/Z-60-7,5-250 jelű építési övezetbe sorolja az ingatlant. A szabályozás az építési vonalat az utcai telekhatártól hátrahúzza jelöli ki. Az utca átépülése ennek megfelelően elkezdődött. Az ingatlan szomszédságában mind mellette (Kertész u. 119., 121.), mind a mögötte (Napsugár u. 36-38.) társasházak helyezkednek el, ezért társasházzal történő beépítés támogatható.

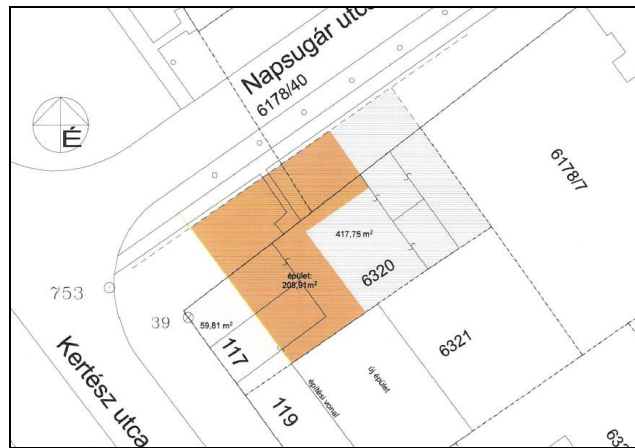
Jelenleg a saroktelken földszintes családi ház áll a melléképületeivel. A Kertész utcának ez a szakasza mindig egyedi volt. A Kertész utca kiteresedő északi része itt ért véget, az utca itt keskenyedett el, itt volt a beépítés visszaugrása. A mostani beépítési elképzelés ezt némileg korrigálja a kialakult építési vonalhoz történő illeszkedéssel.

Szabályozási terv módosítása:

A szabályozási terv a közterületi kiszabályozást változtatja a Napsugár utca közterületi szélességnek csökkentésével. A megváltozott telekmérethez igazodik az építési hely jelölése.

Az építési övezeti besorolás, a Kertész utcai beépítési vonal, és a paraméterek nem változnak.

A módosítás településszerkezeti változtatást is szükségessé tesz.



A tervezett épületelhelyezés – részlet a tanulmánytervből

10. **helyszín: Déli Iparterület - Sas út:** A terület tulajdonosa kereskedelmi, szolgáltatói, raktározási funkciók elhelyezését tervezi, melyhez a terület övezeti átsorolása szükséges. A kérelmező a jelenlegi telek felosztásával több, kisebb méretű ingatlan kialakítását irányozza elő.



A telek és a telket befogadó gazdasági terület Egerben a Déli iparterület északi részén helyezkedik el a Sas úthoz délről kapcsolódó tömb belsejében. Építésjogi szabályozására 2012-ben került sor a teljes déli iparterületi városrész szabályozásának felülvizsgálatakor.

A csésze alakú területrészt csak északról a Sas út felől lehet megközelíteni a vasúti átjáróhoz közeli magánútról. A zárvány belső területet a Sas út felől részben lakó részben gazdasági hasznosítású, hézagosan zártan beépült épületek és telkeik zárják le. Délről, keletről és nyugatról az Eger – Szilvásvárad vasútvonal magasan

vezetett nyomvonala határolja. A nyomvonalat északról csapadékvíz- elvezető árok is kíséri. Az árok a Farkasvölgyi-árok révén összegyűjtött csapadékvizeket, a vasútvonal csapadékvizeit és a tőle északra lévő működő gazdasági területek csapadékvizeit vezeti az Eger patakba. A telek és környezete síknak tekinthető. A vasúti pályát a hasznosítani kívánt telekhez és a már használt

telkekhez képest 0,5 - 1,5 m-rel magasabban vezetve építették meg. A gazdasági besorolású telkek 1 ha-osak, vagy annál többszörösen nagyobbak. Az ipari gazdasági célú hasznosítás az 1960-70-es évektől alakult ki. A terület megközelítése magánúton biztosított. A magánút szélessége teherforgalomra méretezett, 2x1 forgalmi sávval, teherbíró betonburkolattal ellátott. A közvilágítás az út mentén kiépített. A magánutat járda egyik oldalon sem kíséri. A betonburkolat mellett északon keskenyebb, délen szélesebb zöldsáv alakult ki. A hasznosított telkeken változó épületmagasságú, kisebb és nagyobb belmagasságú földszintes csarnokok állnak. Az alacsony hajlású magastetős és a lapostetős épület lezárás is meghatározó. A hasznosítani kívánt két telek csak részben beépített, a telken álló épületek egy részét már elbontották

A területre vonatkozó hatályos szabályozás szerint a Sas út menti telkek Lk jelű kisvárosias lakóterületbe tartoznak, a vasúti átjárótól a 9932 hrsz-ú telek keleti határáig. A lakóövezetben 40% a beépíthetőség felső határa és 7,5 m az épület-magasság felső határa. A kisvárosias lakóterületet osztja ketté a tömbbelsőben kijelölt és beton burkolattal kiépített, iparterületet feltáró magán út. A magánút kiszabályozott szélessége 12 m.

A lakótelkeket keletről, délkeletről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezet zárja le. A meglévő beépítés 50 %-os felső határral bővíthető, az épületmagasság azonban legfeljebb 7,5 m lehet, a Sas úti kisvárosias lakóövezetbe igazodóan. Az utcafépí megjelenés igénye egységes a közterületi határra helyezett épületeknél.

A vasúthoz és a vasutat kísérő vízgazdálkodási övezetbe kapcsolódó Gip jelű ipari gazdasági építési övezet legalább 1 ha-os telken 40 %-os beépítést enged, 12 m-es épületmagassággal, vagyis a tömbbelsőben az építhető épületmagasság az utcafronti tömegek közel kétszeresét közelíti, a 20-30 évvel korábbi ipari tevékenység kereteit őrzi meg. A kialakítható legkisebb teleknagysághoz igazodik a célzott rendeltetés, az ipari termelő tevékenység és az épületmagasság. A beépítés kereteit az építési hely tervi jelölése is megszabja. A vasút mellett a terv manipulációs szabad területet biztosít és a vízgazdálkodási területbe 20m széles zöldsáv megtartását, telepítését igényli a 12m-es épületmagassághoz igazodóan.

A magánút két oldalán a Sas úti kicsatlakozásnál, az építési hely és építési vonal hátrahúzott, így a kétoldali beépítés gépkocsival történő kiszolgálása a magánútról biztosított és nem a Sas út felől. Az induló szakaszon keveredik a lakó és a gazdasági rendeltetés forgalma, annak ellenére, hogy a lakótelkek nyíllal vagy teljes telekszélességgel kapcsolódnak a Sas úthoz. A Sas út 20-24 m széles, déli lakóépületek felé közterületen belüli zöld sáv szűri meg a forgalom kedvezőtlen hatásait. Az iparterület felé a 10-20 m-es hátsóker és a 12 m széles magánút jelent, környezeti hatásokat közömbösítő pufferzónát.

Településszerkezeti terv módosítása

A Déli gazdasági területek kapcsán a HÉSZ módosítása a déli területeken tette lehetővé a nagy telekigényű gyártó gazdasági tevékenység betelepülését a kedvező infrastrukturális ellátottság miatt. Így a vasút és Sas út közötti zárvány területen indokolt a gazdasági területen belüli területfelhasználás váltás, vagyis a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltatói terület-felhasználási átsorolás. Az átsorolás a térbeli hálózati infrastrukturális rendszerek változtatását nem igényli.

Biológiai aktivitás változást nem eredményez a módosítás, mivel az ipari és a kereskedelmi szolgáltatói területfelhasználás is beépítésre szánt terület. A gazdasági tevékenységből fakadóan a biológiai aktivitási érték mutatóik megegyeznek.

Szabályozási terv módosítása:

Az összefüggő nagy telekterületű iparterület helyett a szabályozás építési övezeti átsorolással lehetővé kívánja tenni a szélesebb körű gazdasági kereskedelmi célú hasznosítást. A gazdasági terület két építési övezetre osztható. A kisebb telkekhez kisebb beépítési mérték társítható, a javasolt építési övezet Gksz/SZ-35-7,5-1500. Az 1500m²-es telkek beépítettsége legfeljebb 35%

amihez 7,5 m magas épületmagasság tartozik. A kereskedelmi szolgáltató és ipari építési övezetben is szabadon álló beépítésnél jellemzően a szabadtéri manipulációs és parkoló felület igénye a beépítési mértékkel megegyező, vagyis telken belül biztosított marad. A nagyobb telkekhez nagyobb beépítési mérték társítható, a javasolt építési övezet Gksz/SZ-40-7,5-2000.

A telekosztáshoz társított kiszolgálás az adottságok megtartása mellett a magánút továbbvezetésével oldódik meg. A telek oszthatóságához (irányadó telekhatár) igazodik az építési hely lehatárolás, ebből következően lekerül a tervről a telken belüli zöldfelület helyhez kötöttsége. A telken belüli épület elhelyezés, belső út, burkolt felület, parkoló, zöldfelület rendszerét a telkenkénti építészeti tervezés során kell végig gondolni és biztosítani. A csapadékvíz elvezető árok 3 m-es karbantartó sávja, a vasút védőtávolsága és a villamos légvezeték védősávja a terv része marad.

Közmű, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

Az ipari gazdasági terület közműkiszolgálása jellemzően szolgalmi joggal van biztosítva (víz és a villamos energia az Egertej Kft magánútja felől látja el az iparterületeket, szennyvíz a 9938hrs-ú lakótelken keresztül vezetve kapcsolódik a Sas úti vezetékszakra, gáz a magánút alatt lévő vezetéken keresztül érkezik a területre), az évtizedekkel korábban történt kiépítés miatt. Feltehetően a jelentkező igényeket a kapacitás tartalékok ki tudják elégíteni.

Vízvezeték és a villamos energia az Egertej Kft magánútja felől épült ki. A villamos energia a területen lévő házas trafóig épült ki. a végrehajtott fejlesztés a jelenlegi igények dupláját fedezi, a fejlesztést is ki tudja a jövőben szolgálni. A hálózati rendszer átépítése nem igény.

A vízi közműnél javasolt a fejlesztési terület önálló ellátása, magánútra való áthelyezés a tényleges telekalakításhoz igazodó módon. Ez megközelítően 280m új vezeték hosszát jelent. Az új vezeték a várható kapacitásigényekre és oltóvíz igényekre méretezhető. A víziközmű tervezés során az országos jogszabályokat figyelembe kell venni és be kell tartani, különös tekintettel a Déli vízmű ivóvízbázis hidrológiai „B” védőterületére.

Szennyvíz a 9938hrs-ú lakótelken keresztül vezetve kapcsolódik a Sas úti vezetékszakra. A szolgáltatóval történő egyeztetés függvénye a kiváltás és áthelyezés igénye.

Gáz a magánút alatt lévő vezetéken keresztül érkezik a területre, az ipari igényekre méretezeten épült ki (korábbi kenyérgyári igény). A konkrét kapacitás igények függvényében dönthető el a bővítés átépítés szükségessége.

A csapadékvizek befogadója korábban is és a jövőben is a területet délről határoló árok. A területen belül kiépülő rendszert a megvalósuló beépítésekhez kell igazítani.

A **vezetékes hírközlési** hálózatot az aktuális igényszinthez szükséges kiépíteni a magánút nyomvonalán.

Várható környezeti hatás

A várható környezeti hatás kisebb, mint a nagyüzemi termelő ipari hatások összessége. Ez elsősorban a kamion és teherfoglalom szintjén válik kedvezőbbé, ami kisebb zaj-, rezgés, por és levegő szennyezést eredményez és kisebb hivatásforgalmat keletkeztet. Egyéb környezeti vonatkozásban a városra érvényes általános szabályokat kell figyelembe venni és betartani. Jelenleg a területen talajszennyezési igény és kármentesítési igény nem ismert.

11. téma: HÉSZ pontosítás. A fentiekén túl a HÉSZ 31.§ (3) c) pontjából kikerül a „háromnál” kifejezés, ezáltal a rendelkezés egyértelművé válik.

Folyamatban van a város egészére a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány készítése a jelenleg hatályos jogszabályi környezet követelményei szerint. **A területeknek** általánosságban kijelenthető **kulturális örökségvédelmi érintettsége nincsen**. Nincs nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan vagy helyileg védett művi érték. Amennyiben mégis van az egyes részterületek elemzése, arra kitér.

VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Mindegyik területnél elmondható hogy a módosítás nem változtatja meg a kialakult közterületi közlekedési hálózati rendszert, és a HÉSZ-ben lévő elektronikus hírközlésre vonatkozó rendelkezéseket. Így biztosított marad a hírközlési hálózatok kiépített rendszere, valamint a korszerűsítés lehetősége és a szolgáltatók által elképzelt fejlesztések megvalósítása. A módosításnak nincs hatása az előfizetői igények felkeltésére és a piaci viszonyok befolyásolására. Ebből következően a korábbi részletes településtervezési szakági munkarészek megismétlése indokolatlan, szükségtelen.

A MÓDOSÍTÁSOK AZ ALÁBBI RÉSZTERÜLETEKET NEM ÉRINTIK

Mivel mindegyik részterületnél megmarad a határoló és kiszolgáló közterületek besorolása és a működéshez szükséges szélessége, nincs új közlekedési közterület kijelölés, nincs új beépítésre szánt építési besorolás, a változtatások nem érintik a katasztrófa védelmi szempontokat és a korábban meghatározott és biztosított követelményeket. Így **mindenhol biztosított marad a tűzoltási felvonulási terület és útvonal** közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területnél.

A kiépített közműhálózatok, ivóvízhálózatok biztosítják az oltóvíz kivétel lehetőségeit, keresztmetszettel felszín feletti tűzcsappal. Ott, ahol esetlegesen szükségessé válik a fejlesztés, vagy megújítás, pl.: a 10. területnél, ott a beruházás tervezése és megvalósítása részeként a fejlesztő finanszírozásában elkészül a szükséges átalakítás, bővítés, felszín feletti tűzcsap telepítés a közhasználat elől el nem zárt magánút mentén.

A tervezéssel érintett területek a Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság nyilvántartása alapján jelenleg **nem érintett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezettel**.

Minden fejlesztésnél és átalakításnál fontos a felszíni- és csapadékvizek elvezetésének végig gondolása. A tényleges kezelés és megvalósítás a településrendezési eszközökön túl mutat. A közterületek megújításának tervezéséhez és megépítéséhez, valamint az épületek tervezéséhez és megépítéséhez kapcsolódik. A közterületi szélességek a helyigényt biztosítják, a szabályozási terveken a közműérintettség jelölése részben a gravitációs csapadékvíz-elvezetésének szükségességét rögzíti. A megvalósítás az építészeti tervezés és engedélyezés részeként kezelhető.

Egyik módosítással érintett terület sem tekinthető mélyen fekvő teleknek, mélyen fekvő belvízzel veszélyeztetett részterületnek. Eger város közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett, belvízzel nem veszélyeztetett. A tervezett módosítások ÉMVIZIG kisvízfolyást, és üzemeltetett vízrajzi létesítményeket nem érint. a módosított területeken felszíni és felszín alatti vízhasználat nincsen.

A belterületen tervezett **módosítások jogszabály által védett természeti értékeket nem veszélyeztetnek**.

3. helyszínen és az 5. helyszínen a 35500/2375-21/2015. számon kiadott, majd 35500/9039/2016. számon kijavított vízügyi határozatban lehatárolt Petőfi téri vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületen belül helyezkedik el. A 8., 9., és 10. helyszínen a Déli vízmű ivóvízbázis

hidrogeológiai „B” védőterületen helyezkedik el. Mindegyik területnél a teljes közműellátási igény az alapkövetelmény, valamint a talaj, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme, így részletes elemzés, kifejtés jelen módosítás kapcsán nem indokolt. A korábbi módosítások során sor került a védőterületi lehatárolást bemutató melléklet és függelék pontosítására.

Wolf Beáta
vezető településtervező TT/1-01-2384