

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
25/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról
az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont helykijelölése kapcsán**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA	1.
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	3.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	3.
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	3.
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	4.
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	5.

ELŐZMÉNYEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítész eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik. Jelen esetben a módosítás a hatályos HÉSZ 17.§-ában a közcélok rendszerét egészíti ki és a 77.§-ban pedig a helyrajzi számos kiegészítést jelenti az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont megvalósíthatósága kapcsán.

A módosításnak szabályozási tervi vonzata nincsen, közterületi lehatárolások szabályozási szélessége nem változnak, építési övezeti besorolások is változatlanok maradnak a hatályos tervek szerint. A Maklári hóstya Fürdő-negyede telkeinek többsége településközponti terület-felhasználásba került és abban is marad. Ez teremti meg a vízhez kapcsolódó széleskörű hasznosítás kereteit.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA

A Modern Városok Program keretében kerül sor a Bárány uszoda megújítására és a fedett zárt Bitskey uszoda és a nyitott Bárány uszoda köré szerveződő Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont megvalósítására.

A program összessége 4 elemet fog össze, ezek a következők:

1. A Bárány István uszoda megújítása.
2. Edzőközpont és sportszálló építése a Bárány uszoda és a Gólya utcai lakóházak közötti területen.

3. A Bitskey Aladár uszoda korszerűsítése.
4. A központ kiszolgálását biztosító parkolóház építése a Flóra szálló és a Kertész utca közötti területre.

A fejlesztési csomagot az **egyes sportcélú beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 203/2017. (VII. 10.) Korm. rendelet** nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.**

A kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet 1. melléklet 9. pontja helyrajzi számok szerint nevesíti a projekt helyszínét. Ennek kapcsán vetődött fel a hatályos HÉSZ módosításának igénye. A HÉSZ és a szabályozási tervek normatívan szabályoznak. Ezzel szemben a kormányrendeletben koordinációra kijelölt kormány megbízottal történt egyeztetés alapján a megvalósításhoz **szükséges a projekt helyszínének megjelölése, a Helyi Építési Szabályzatban az „Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont” nevesítése. Ezt célozza jelen rendeletmódosítás.**

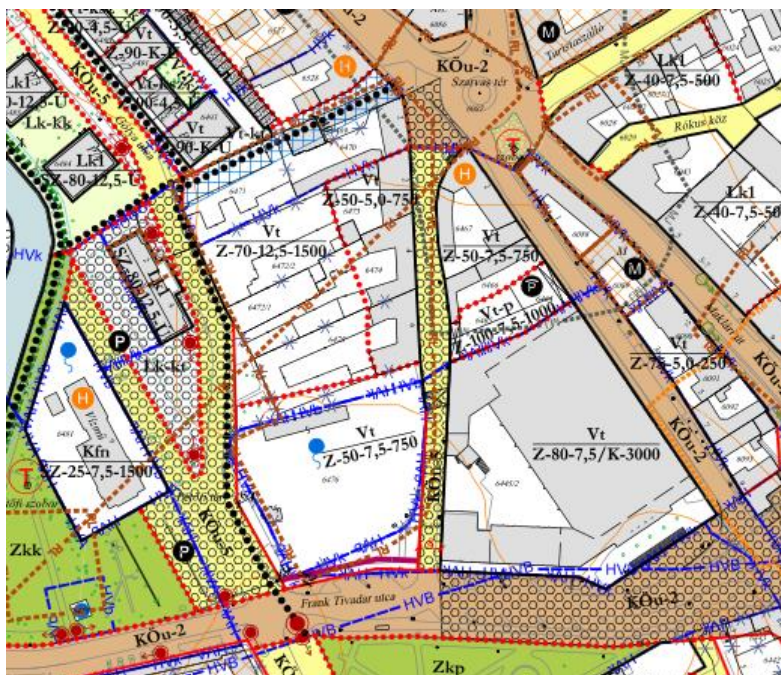
A területre jelenleg Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete és ennek mellékleteit képező szabályozási terve vonatkozik.

A HÉSZ az építési övezetekről normatívan rendelkezik, a szabályozási terv a HÉSZ-ben szereplő építési övezeteket határolja le. A jogszabályszerkesztésre vonatkozó jogszabály alapján a kormány megbízott igénye a helyrajzi számos felsorolás csak a HÉSZ-be tud beépülni.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

Az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont a **helykijelölés szakaszában** van. Kiforrottságában, jelenlegi tervezési fázisában a hatályos szabályozási terv módosítása még nem merült fel. Így **jelenleg nincsen alaptérképi igény, szabályozási tervi változtatási igény.**

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



A HÉSZ módosítással érintett területre a 279/2004. (VI. 24.) közgyűlési határozattal elfogadott és 328/2012. (VI.28.) közgyűlési határozattal módosított Településszerkezeti terv vonatkozik. E szerint a Bitskey uszoda és környéke és a Bárány uszoda és környéke településközpont vegyes terület-felhasználásba tartozik, ami a széleskörű rendeltetés befogadását, így az Egri

Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont megvalósítását is biztosítja.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv a területre több eltérő építési övezetet állapít meg. A beépítési mérték az egyes telkeken 50%-100% között változik. Az épületmagasság felső határát 5m-12,5m között állapítja meg. A telekösszevonások az építési övezetek egységesítését és a normatív szabályozás igényét vetítik előre.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak, de jelen módosítás csak a kialakult belterület városias települési térségének építési telkét érinti. Az érintett telek beépítésre szánt településközpont vegyes településszerkezeti terület-felhasználási besorolású része a városnak, így a módosításoknak **az OTrT-t és HMTrT-ét érintő hatása nincsen, az összhang a településrendezési eszközök és a térségi területrendezési tervek között a továbbiakban is biztosított.**

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.**

Az építési övezetre meghatározott beépítési mérték, építészeti tömegarány és zöldfelületi minimum jelen tervezési és módosítási fázisban változatlan marad.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

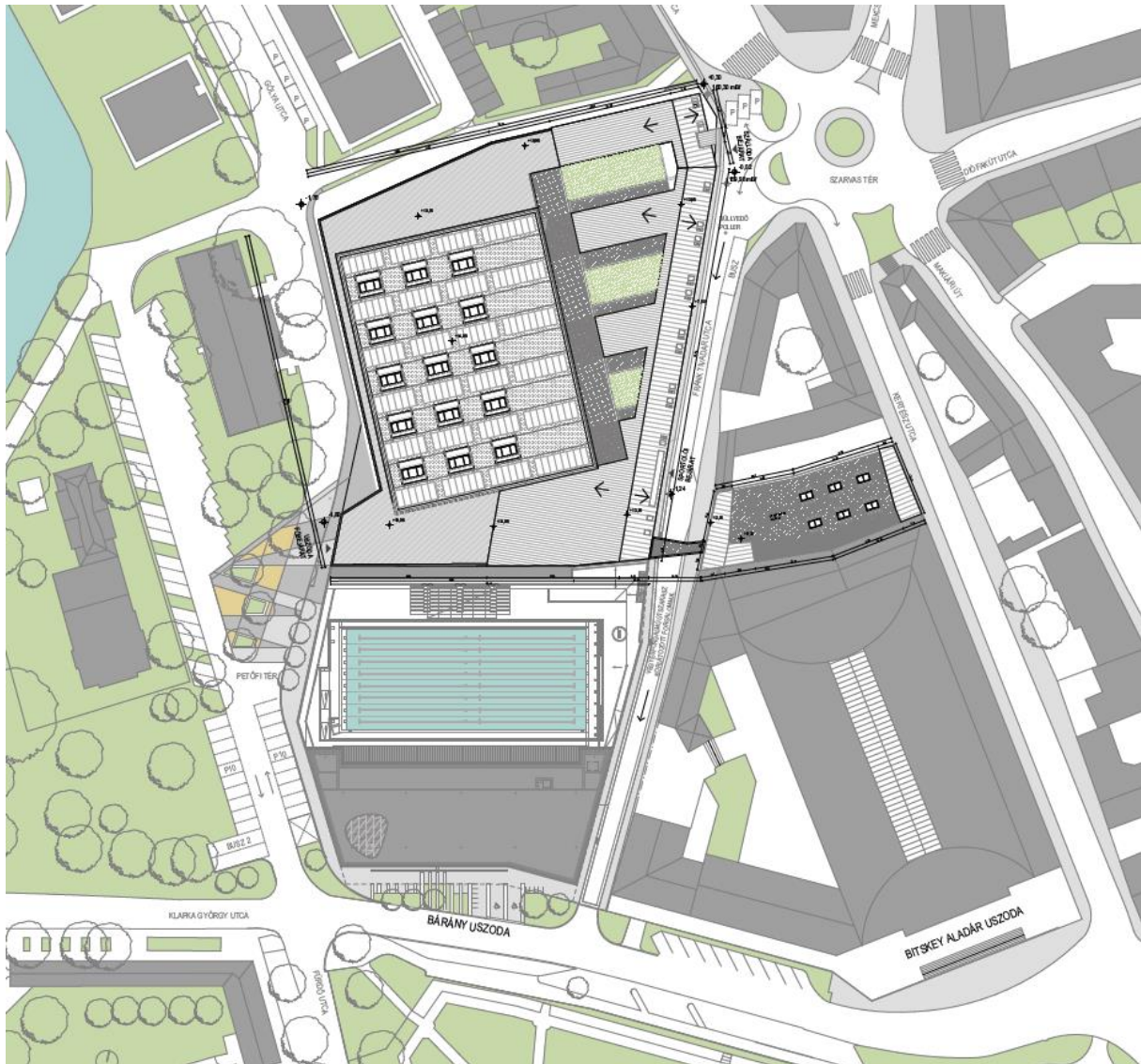
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A módosítás révén **a módosítás jellegéből következően a közcél megnevezés és a HÉSZ területre vonatkozó helyrajzi számos kiegészítése a tervi szabályozáshoz képest változást nem keletkeztet.** Az építési övezeti paraméterek határértékei most is intenzív hasznosítást engednek meg mind a beépítettségben, mind az épületmagasságban. A területre irányuló gépjármű forgalomterhelést is kezelik a két helyen lehetővé tett parkolóház építhetőséggel. Az egyik helyszín északról kapcsolódik a Bitskey uszodához, a másik hely a Frank Tivadar utca - Kertész utca csomópontjának déli oldalán teszi lehetővé a parkolóház megvalósítását. Mindkettő a Fürdő-negyed és az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont környezeti terhelését csökkenti.

Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott közterületi szélesség a határoló városi főutak és kiszolgáló utak kapcsán és a korábban meghatározott teljes közművesítésre vonatkozó közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest jelentős környezeti terhelést, gépjármű forgalomművekedést, légállapot változást. Nem változnak meg a talaj és a felszín alatti vizekre vonatkozó állapotok. A belső zöldfelület intenzív megújítása, valamint a határoló avult épületek korszerű át és újraépítése a környezeti állapotok jelentős javulását eredményezi.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához, e módosítás állami főépítési eljárásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA



A Bárány Uszoda átépítése jelenleg folyamatban van. A parkolóház a Bitskey Uszodától délre fog megépülni, az ehhez szükséges szabályozási terv módosítás múlt évben zajlott le. Az edzőközpontot és a sportszállót a Bárány és a Bitskey Uszodákhoz kapcsolódva, azoktól északra kívánja a város megvalósítani.

A meglévő vízi-létesítményekhez és vízi-sportokhoz kapcsolódó hagyomány alapján kézenfekvő és több évtizede meglévő gondolat, hagyomány az úszóközpont területre helyezése. A Maklári hóstya ezen része nagyon heterogén a történelmi belváros közelsége ellenére a beépítés nem egységes. A tervezési helyszín több markánsan különböző terület találkozási pontja, amely úgy építészeti megjelenésben, mind beépítési módban igen vegyes képet mutat. A Frank Tivadar utca észak - déli tengelyű szakasza a Bárány Uszoda tömbjével együtt alacsonyabb, zártosú beépítés karakterét

őrzi. A hagyományos beépítés térfala a Szarvas téren keresztül az Almagyar utca fele is folytatódik. Az átépíteni kívánt tömböt a Petőfi tér felől az Eger patakhoz kapcsolódó parkrészlet határolja, míg az északnyugati oldalon a Gólya utca és az Eszperantó sétány felől a hatvanas évek lakótelepi hangulatú négyemeletes lakóházai állnak és keretezik, gazdag zöldfelületükkel lezárják a területet.

A vegyes környezetet kell összekapcsolnia az új központnak a műemléki szempontok figyelembe vételével és az egyes elemek között kell megteremtenie a harmóniát.

A központ programja a következő:

Uszoda

- 10 pályás, 50 m-es úszómedence mozgatható végfallal,
- 2 vízmélységű tanmedence (min. 12,5x7,5 m)
- öltözők (csoportos, csapat, családi, akadálymentes, versenybírói)
- szertárak és egyéb kiszolgáló helyiségek
- medence- és épületgépészet, villamos helyiségek
- irodák (adminisztráció és edzők)
- sportorvosi szoba, sportélettani labor
- lelátók (fix kb. 600 fű; mobil és ideiglenes maximális kapacitással)
- közönség kiszolgáló helyiségek (büfé, mosdó, ruhatár)
- tornaterem

Sportszálló

- kb. 80 vendégszoba, 3*+ vagy 4* mérettel és felszereltséggel
- reggeliző melegítőkonyhával
- konferenciaterem kb. 30 főre
- klubhelyiség
- épületgépészeti és villamos helyiségek
- egyéb kiszolgáló helyiségek

A központnak a Bitskey uszodával zárt, a Bárány uszodával nyitott közlekedési kapcsolata lenne, főbejárata a Petőfi tér felől elképzelt, a tágasság a kedvező légtérarány megőrzése miatt.

A szállodai rész adná a térfalat, zárná le a Szarvas teret, nyugatról.

A program és a szabályozási terv összehangolására nem jelen módosítás keretében kerül sor.

A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK,
A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A módosításnak nincs kedvezőtlen hatása, mivel a kiszolgáló közterületek kialakultak, a közműhálózatok kiépültek, változatlanok maradnak. Ha a fejlesztés szükségessé teszi a közmű kapacitás igény növekedést, a beruházás részeként kell megvalósítani.

Wolf Beáta
vezető településtervező, TT/1-01-2384