

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
7/2018.(II.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK ÉS ANNAK MELLÉKLETEIT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI
TERVEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL, VALAMINT EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK 31/2018.(II.22.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATA
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 279/2004.(VI.24.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT
MÓDOSÍTÁSÁRA

– EGYEDI KÉRELMEKRE INDÍTOTT MÓDOSÍTÁSOK ÉS HIBAJAVÍTÁSOK KAPCSÁN
A VÁROS TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN –

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	2
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA.....	3
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP.....	3
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	3
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	4
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	5
1. helyszín: Felnémet városrész – Alvégi utca – Nagylaposi utca – kerékpárút - Eger patak által közrezárt tömb feltáró útjának megszüntetése.....	5
2. helyszín: Volt Kemping területe – 11973-11982 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a legkisebb kialakítható telekterület mértének valós telekméretekhez igazítása.....	6
3. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Türk Frigyes utca 2. és 2/a. szám alatti ingatlanok szerkezeti jelentőségű zöldfelületének pontosítása.....	7
4. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Szolárcsik utca 11. szám alatti ingatlan beépítési mértékének növelése.....	8
5. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Vécsey-völgy utca 49. szám alatti ingatlan tömbjében a beépítési mérték növelése.....	9
6. helyszín: Belváros kelet városrész – Offi-ház Hotel telekhatár rendezése.....	9
7. helyszín: Almagyar–Merengő városrész – Bálint pap utca közterület felőli kerítésbe sorgarázs építése.....	10
8. helyszín: Maklári hóstya városrész – Strand és környezetének telekalakítása.....	11
9. helyszín: Károlyváros városrész – Papkert utca 7274-7280 helyrajzi számú ingatlanok beépítési mértékének növelése.....	12
10. helyszín: Károlyváros városrész – Mindszenty Gedeon utca 8/a-10. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása.....	13
11. helyszín: Szépasszonyvölgy városrész – Szépasszonyvölgyi pavilonsor telek-kiegészítése, területhasználathoz igazítása.....	13
12. helyszín: Hatvani hóstya városrész – Fertőbánya utca 26960/4 és 26949/7 helyrajzi számú ingatlanokon telephely létesítése.....	14
13. helyszín: Déli Iparterület városrész – Sas út 34. és 36. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása.....	15
14. helyszín: Déli Iparterület városrész – Delta-vágány helykijelölésének megszüntetése.....	16
15. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Nagyvárad utca – Faiskola utca sarkán található 8944/1 és 8944/5 helyrajzi számú ingatlanokon többlakásos lakóépületek létesítése.....	16
16. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Liszt Ferenc utca 19. és 19/a. szám alatti ingatlanok beépítési módjának változása.....	18
17. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Mátyás király utca 111. szám alatti ingatlanon 8 lakásos társasház építése.....	18
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA.....	19
18. témakör: HÉSZ pontosítás.....	18

Jelen tervezési feladat több magánszemély illetve beruházó, fejlesztő által történt megkeresésre indult. Egyes esetekben a szabályozási tervi előírásokról való lakossági tájékoztatások során a Főépítészeti iroda által észlelt hibás vagy nehezen értelmezhető szabályozási elemek helyesbítése, pontosítása történik. A tervezetben Önkormányzati igényekre alapozott módosítási elemek is helyet kaptak. Az egyedi kérelmek 2017. 2. és 3. negyedévében érkeztek az Önkormányzathoz. Mindegyik kérelem a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek kisebb módosítását igényli. Egyik-másik kérelem kapcsán a szabályozási tervi módosításnak Településszerkezeti tervi változtatási vonzata is van. A módosításokat Főépítészeti Iroda egy csokorba összefogva, együtt készíti.

1. helyszín: Felnémet városrész – Alvégi utca - Nagylaposi utca - kerékpárút - Eger patak által közrezárt tömb feltáró útjának megszüntetése
2. helyszín: Volt Kemping területe – 11973-11982 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a legkisebb kialakítható telekterület mértének valós telekméretre igazítása
3. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Türk Frigyes utca 2. és 2/a. szám alatti ingatlanok szerkezeti jelentőségű zöldfelületének módosítása
4. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Szolárscsik utca 11. szám alatti ingatlan beépítési mértékének növelése
5. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Vécsey-völgy utca 49. szám alatti ingatlan tömbjében a beépítési mérték növelése
6. helyszín: Belváros-kelet városrész – Offi-ház Hotel telekhatár rendezése
7. helyszín: Almagyar-Merengő városrész – Bálint pap utca közterület felőli kerítésbe sorgarázs építése
8. helyszín: Maklári hóstya városrész – Strand és környezetének telekalakítása *(államigazgatási vélemény alapján a véleményezési anyaghoz képest módosul)*
9. helyszín: Károlyváros városrész – Papkert utca 7274-7280 helyrajzi számú ingatlanok beépítési mértékének növelése
10. helyszín: Károlyváros városrész – Mindszenty Gedeon utca 8/a–10. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása *(nem képezi a jóváhagyandó anyag részét)*
11. helyszín: Szépasszonyvölgy városrész – Szépasszonyvölgyi pavilonsor telek-kiegészítése, területhasználathoz igazítása
12. helyszín: Hatvani hóstya városrész – Fertőbánya utca 26960/4 és 26949/7 helyrajzi számú ingatlanokon telephely létesítése
13. helyszín: Déli iparterület városrész – Sas út 34. és 36. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása
14. helyszín: Déli iparterület városrész – Delta-vágány helykijelölésének megszüntetése
15. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Nagyváradi utca – Faiskola utca sarkán található 8944/1 és 8944/5 helyrajzi számú ingatlanokon többlakásos lakóépületek létesítése telekalakítása *(partnerségi észrevétel alapján a véleményezési anyaghoz képest módosul)*
16. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Liszt Ferenc utca 19. és 19/a. szám alatti ingatlanok beépítési módjának változása
17. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Mátyás király utca 111. szám alatti ingatlanon 8 lakásos társasház építése

A 18. témakör a szabályozási tervi előírásokról való lakossági és önkormányzati tájékoztatások során a szakiroda által észlelt hibás vagy nehezen értelmezhető szabályozási elemek helyesbítése, pontosítása, ezek beépülése jelen módosítási csokorba.

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. Az azonban megállapítható hogy a részterületek, a helyszínek a fenti kikötésnek megfelelnek.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**: a szükséges helyeken a **településszerkezeti tervi módosítást és annak leírását, a határozat tervezetét, a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendeletervezetét, a módosító szabályozási tervet**, valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot**.

Mivel a módosítással érintett területek a belterület kialakult részei, a módosítás nem eredményez 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 (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és a Településügyi kódex rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembe-vételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történt a véleményeztetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, a gazdálkodó szervezetekkel). A beérkezett észrevételeket figyelembe vettük, ennek megfelelően módosult a dokumentáció.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

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

A módosítás egyes esetekben a lakhatás megteremtését segíti, ott, ahol a kereskedelmi szolgáltatói gazdasági tevékenység előtérbe kerülését teszi lehetővé, a munkahely megőrzést, munkahelyteremtést támogatja. Érdemi fejlesztés, beépítési intenzitás növelés nélkül kulturáltabb környezeti megjelenítést biztosít az egyes építési övezetekben, korszerűsítés megteremtésével. Több esetben is a kialakult állapot jogszabályi kezelését jelenti a módosítás.

A kertvárosi lakóterületek állami főépítési felmentést igénylő 40 %-os beépítése a kialakult környezeti állapothoz igazodik, egyszintes beépítést alkalmazva a kétszintes beépítéssel szemben.

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.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési eszközök módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a földhivaltól 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, vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódik. Mindegyik területen a 2004-ben 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSzT) és az azóta eltelt években elfogadott településszerkezeti tervi módosítások vannak hatályban. Jelen módosítás csokornál területfelhasználási változás jelenik meg Felnémet városrészen az 1. helyszínnél. A tervezett közlekedési és közkert terület lekerül a településszerkezeti tervről. TSzT változást eredményez a Maklári hóstya városrészen a 8. helyszínen a Török fürdő és Reuma kórház önálló terület-felhasználási kezelése. A Szépasszonyvölgy városrészen belül a 11. helyszínen TSzT változtatást tesz szükségessé a Zkk jelű besorolás határainak pontosítása.

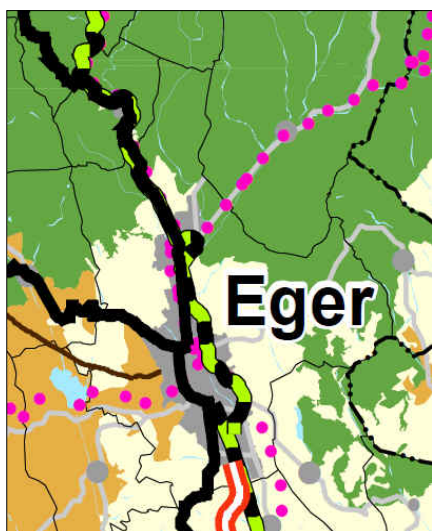
A Hatvani hóstya városrészen a 12. helyszínen a Fertőbánya utca nyugati végénél a hatályos tervek szerint a telkek V_k jelű központi vegyes intézményi terület-felhasználásba és E jelű erdő terület-felhasználásba vannak annak ellenére, hogy évtizedek óta gazdasági tevékenység terepei. A Déli Iparterületen a 13. helyszínen a Sas úttól délre lévő gazdasági területnél, a lakó és a gazdasági hasznosítás együttes megteremtésére.

Lajosváros-kelet városrészen a 15. helyszínen a Faiskola utcánál a lakócélú hasznosítás előtérbe kerülésére ad módot az ellentmondás feloldása. A módosítás a tényleges használat és a besorolás közötti összhangot igyekszik megteremteni.

A hatályos építésjogi keretet a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg, és a 2017-ben elfogadott jogharmonizáció keretében újramentett rajzi melléklete a hatályos szabályozási terv, a jelmagyarázata és egyéb mellékletei, függelékei.

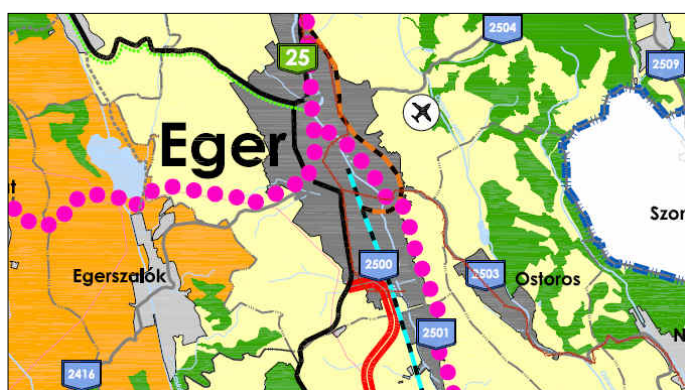
Jelen módosítások csak kis jelentőségű rész elemeket változtatnak, a rendszer elemek az összefüggések változatlanok maradnak.

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 tartó részei a városnak. Ezért jelen módosítási elemeknek nincsen hatásuk az Ország szerkezeti tervére, ami jellemzően a közigazgatási terület terület-felhasználásait és infrastrukturális hálózatait rögzíti. Jelen módosításoknak nincs hatása azokra a térségi övezeti lehatárolásokra, amik a települési térségen kívüli terület-felhasználásokat érintik. A közigazgatási terület külterületi része érintett „A kiemelten érzékeny felszín alatti vízgyűjtő terület” által.

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



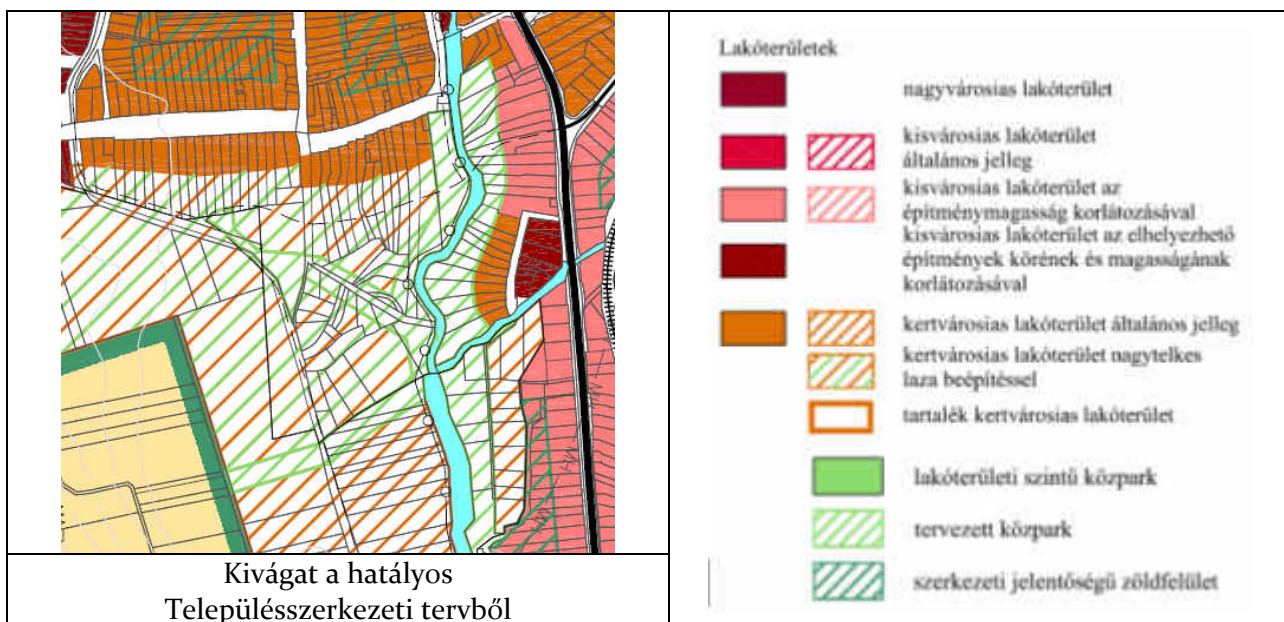
Jelen módosításoknak nincs hatásuk sem a megyei térségi terület felhasználásokra, sem a térségi övezeti lehatárolásokra. Azok összefüggéseiben meghatározásaiban semmilyen változást nem eredményeznek.

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

1. helyszín: Felnémet városrész – Alvégi utca - Nagylaposi utca - kerékpárút - Eger patak által közrezárt tömb feltárási útjának megszüntetése

A hatályos TSzT a Pásztortölgy déli részén az Eger-patakhoz, az árkokhoz kapcsolódó széles sávot tervezett közparkba sorolja. A cél, hogy a közösség számára is elérhetővé, megközelíthetővé váljon a patakpart. A tervezett funkcióváltó zöldterületet kisvárosi és kertvárosi meglévő, megmaradó és tervezett lakóterületek keretezik. A TSzT 2004 óta hatályos, a használatváltás nem tud bekövetkezni a jelentős infrastrukturális fejlesztési teher miatt és amiatt, hogy se a keresleti, se a kínálati oldalon nem jelent meg a jelenlegi használat megváltoztatásának az igénye. Az eltelt 13 évben bekövetkezett jogszabályi változások ma már nem teszik lehetővé a tartalék fejlesztési területek megkülönböztetését.

A TSzT elfogadását követően készült el a terület szabályozási terve, ami nem csak a meglévő megőrzendő terület-felhasználásokra terjedt ki, kiszabályozta a tartalék területeket is. Fejlesztési igény nélkül ez hátrányt, korlátozást jelent a jelenlegi használathoz kapcsolódó építési jogok kapcsán. Vagyis a meglévő beépített telkek építési joga is korlátozott mindaddig, amíg a szabályozás szerint nem csökkennek a földhivatali nyilvántartás szerint meglévő lakótelkek a szabályozás által feltételezett mértékig.



A Pásztortölgy déli részén a még beépítetlen kertreszekén a szabályozási terv egy feltárási zsákutcát szabályoz ki a tömb belsejében, a telekhatárokkal párhuzamosan. A HÉSZ szerint kötelező telket alakítani az ingatlant érintő építési, rendeltetés-változási vagy fennmaradási engedélyezést megelőzően a szabályozási vonallal metszett telkek esetében a szabályozási vonal mentén. A telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási terven szereplő szabályozások végrehajthatnak. A meglévő építési telekre tehát csak abban az esetben építhetnek, ha az út telkét kialakítják. Az Alvégi utca 14. szám esetében a telek jelentős részének elvesztését és egy használhatatlan 2,0-4,0 m széles teleknyúlvány kialakulását eredményezné a tervezett szabályozás végrehajtásának kikényszerítése. Mivel a telektulajdonosok, vagy vállalkozók, fejlesztők részéről több éve nem jelentkezett igény a feltárási út kialakítására és a tömb telekszerkezetének újraosztására, beépítésére, a Főépítési Iroda nem látja indokoltnak az út telekjogi kialakítását és az építési lehetőségek korlátozásának fenntartását.

A fejlesztés időszerűsége esetén kell végig gondolni a feltárási és kiszolgálás rendszerét, a megvalósíthatóság szem előtt tartásával. Addig is a kertként való hasznosítás a telekvégeket a jövőnek fenntartja. A telkek végére jelölt be nem építhető zöldfelületi telekrész nem jelent korlátozást az utcafronti telekrész beépíthetősége szempontjából. Az elépülés veszélye nem áll fenn, a HÉSZ az igénybe vehető építési hely mélységét is teljes körűen szabályozza.

A szabályozási terv változásához igazodóan módosul a TSzT rajzi megjelenítése. A patak menti és a csapadékvíz elvezető árok menti tervezett közparki besorolás is lekerül a telekvégekről.

A telekcsoport az Eger patak közelében szomszédságában helyezkedik el, így a BAZM-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi hatósági szolgálata felhívta a figyelmet a parti sávra vonatkozó vízügyi rendelkezések betartására, a mértékadó vízhozamok figyelembe vételére.

2. helyszín: Volt Kemping területe – 11973-11982 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a legkisebb kialakítható telekterület mértének valós telekméretekhez igazítása

Rác hóstya városrész volt Kemping teljes területére 2015. áprilisában hagyta jóvá a Közgyűlés azt a módosított szabályozási tervet, mely a korábban kialakított telekosztáshoz igazodóan határozta meg az építési lehetőségeket. A szabályozás alapján indult meg a lakópark beépítése, többségében családi házakkal, illetve az Eger-patak mentén húzódó 10 telekből álló sávban társasházakkal.

Ez a többlakásos lakóépületek elhelyezésére kijelölt sáv a „kisvárosias általános lakóterületek” megnevezésű Lk₁/SZ-35-10,5-1500 építési övezeti besorolásba tartozik, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 1500 m²-ben van meghatározva, annak ellenére, hogy a tömb telkei két kivétellel 1500 m² alattiak, többségében 1000 m² körüliek. A telkeken egy kivétellel maximálisan 10 db lakás helyezhető el (1 telken 9 db).



A tömb beépülése déli irányból indult meg a 11982, 11981 és 11980 helyrajzi számú ingatlanokon épültek társasházak. Ez utóbbi kettő épület az azonos beruházónak és tervezőnek köszönhetően hasonló szerkezettel, alaprajzi konfigurációkkal, hasonló homlokzati elemek használatával készült. Ezt az arculatot folytatnák tovább a 11979 és 11978 helyrajzi számú ingatlanokon azzal, hogy nem két egyforma léptékű, azonos lakásszámú épületet helyeznének el, hanem a megindult beépítés ritmusát megtörve a 11978 helyrajzi számú telken egy kisebb, visszahúzott épületet tennének le. A két épületben összesen 19 lakás valósulna meg, de 4-15 arányban. Ehhez a beépítéshez és a két telekre vonatkozó lakásszám ily módon való megosztásához a két telek összevonása válik szükségessé.

A jelenlegi szabályozási előírások szerint a két telek összevonásával létrejövő, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő vagy meghaladó építési telek esetében lehet az összevonás előtti telkekre számított lakásszámot együttesen érvényesíteni. A Tervtanács által is támogatott tervezett beépítést gátolja az övezetben meghatározott, az övezet telkeire nem jellemző legkisebb kialakítható telekméret. Ezt kívánja a tervezett módosítás feloldani azzal, hogy az övezeti besorolást Lk₁/SZ-35-10,5-1500-ról Lk₁/SZ-35-10,5-1000-re módosítja.

A két társasház tervének és egyben a tömb beépítésének Tervtanácsi tárgyalása során az is megfogalmazódott, hogy érdemes lenne a HÉSZ előírásai által jelenleg tiltott előkert gépkocsitárolást megengedni ezen a területen, hiszen ez a lakópark belső útja, nincs átmenő forgalom. A lakópark feltáró útjáról nyíló előkert parkolók kialakításával a telkek belső feltáró útjai szükségtelenné válnak, csökken a burkolt felület nagysága, nő a zöldfelület, a közösségi tér. A gépkocsik kiszorulnak a telekbelsőkből, de az előkert parkolók az utcaképet nem rontják (szemben az utcakertes területekkel ahol, mint pl. a Kertész utca, ahol a tiltás fenntartása továbbra is városképi érdek).

3. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Türk Frigyes utca 2. és 2/a. szám alatti ingatlanok szerkezeti jelentőségű zöldfelületének pontosítása



A Türk Frigyes utca és a Füzesabony-Putnok vasúti pályatest között húzódó keskeny terület rész ingatlanjainak hátsó vagy oldalkertjét a vasúti védőtávolság 20,0 m-re érinti, részben lefedi, az országos jogszabályok szerint a már csökkentett (2007 évi egyeztetések során) védőtávolságon belül új lakóépület nem helyezhető el, egyéb építmény is csak a MÁV esetleges hozzájárulásával létesíthető. Ezen ingatlanokat a hatályos TSzT kisvárosias lakóövezetbe sorolja és szerkezeti jelentőségű zöldfelületként jelöli.

A hatályos szabályozási terv Lk3/Z-30-5,0-1000 jelű építési övezetbe sorolja, beépíthetőségük ezáltal 30 %. Ezzel azonban a telektulajdonosok nem tudnak élni, mert az építési helyre is rákerült a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi jelölés, a két ingatlan teljes egészében lefedi. A Türk Frigyes utca beépítetlen déli szakasza tartozik az Mk2-bk jelű mezőgazdasági kert – belterületi kert övezetbe. Azaz a kertekben és a szerkezeti zöldfelületen a terep állékonyságát eredményező támfal megerősítésen és kerítésépítésen kívül egyéb építési tevékenység nem

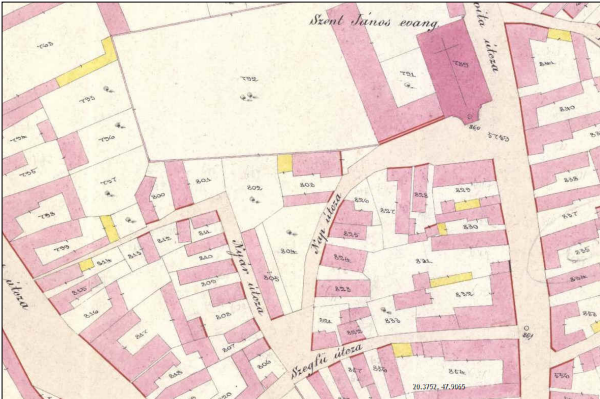
végezhető. A Türk Frigyes utca 2. szám alatt ingatlan tulajdonosai Főépítész irodához eljuttatott kérelmükben kifejtik, hogy fenti szabályozási előírások hátrányosan érintik őket, hiszen 2320 m² területű ingatlanuk megosztására, s ezáltal a telek Ceglédi utcai részének – az utca északi oldalán meglévő beépítéshez hasonló módon történő – beépíthetőségére nem ad módot.

A Főépítész iroda a kérelmet helytállónak találja és javasolja az építési hely jelölését és a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi határ ésszerű módosítását.

A módosítás településszerkezeti tervi változtatást nem eredményez, a terület-felhasználási besorolások változatlanok maradnak. A HÉSZ rendelkezéseinek pontosítása nem merül fel.

A szabályozási termelléklet változik, a Ceglédi utca délkeleti végénél a közterületi telekhatár és a homlokzati sík között utcakert alakítandó ki, a telekre való ráfordulás helyigénye miatt. A tervre rákerül az építési hely, amin belül tervezhető és építhető meg az új lakóház. Megmarad a vasúti védőtávolság, ami a szerkezeti jelentőségű zöldfelület határát is meghatározza. A zöldfelületen belül a terep nem változtatható meg, nem végezhető semmilyen építési tevékenység csak a MÁV engedélyével hozzájárulásával.

4. helyszín: Cifra hóstya és Tetemvár városrész – Szolárcsik utca 11. szám alatti ingatlan beépítési mértékének növelése

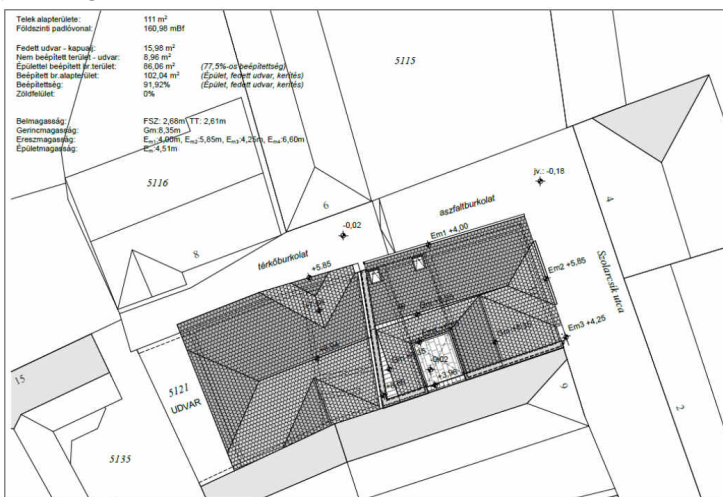


Az 1887. évi kataszteri térkép kivágatán (forrás: mapire.eu/hu) is jól látható, hogy a Szolárcsik utca közterületi szélessége és alakja az elmúlt 130 évben nem változott. A gépjárművel való közlekedés régen nem volt szempont, ezért nem okozott gondot a 2,5–5,5 m széles közterület. 130 évvel ezelőtt is intenzív volt a beépítés a halmazzszerű apró telkeken, de a mai mértéket nem érte el.

A Szolárcsik utca 11. szám alatti, 5120 helyrajzi számú ingatlant a hatályos szabályozási terv az Lk3/Z-60-5,0-250 jelű kisvárosias, korlátozott

építménymagasságú és korlátozott funkció körű lakóövezetbe sorolja. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, ami saroktelek esetében további 15 %-kal növelhető. Az ingatlan sarok telek beépíthetőségi felsőhatára 75 %. Az ingatlanon jelenleg egy földszintes épület található 3,0–3,5 m-es utca felőli homlokzattal és ezzel közel megegyező épületmagassággal, melynek rendkívül rossz műszaki-esztétikai állapota nem teszi lehetővé annak gazdaságos felújítását.

Az ingatlan tulajdonosa a kialakult állapot szerinti beépítési mérték megtartásával új szállásjellegű épület építését tervezi, azaz a HÉSZ-ben szereplő bónusz mellé még további 15 %-ot meghaladó, összességében 92 %-os beépítési lehetőséget szeretne megvalósítani. A beruházás az utcaképben a jelenlegi állapothoz képest változást eredményez.



Az avult műszaki állapotú épület és az utcaképi szempontból kedvezőtlen homlokzat szakaszok eltűnnek, ugyanakkor a meglévő közterületi légtérarány tovább szűkül a meglévő közterületi homlokzat 1,5–2,0 méterrel való emelése miatt. A beépítési vizsgálat kimutatta, hogy a tényleges beépítettséget figyelembe véve számított beépítési mérték a tömb ingatlanjainak túlnyomó többsége esetében már most meghaladja a megengedett mértéket. A túlépítettségek mértéke 4–17 % között változik.

Az ingatlan jelenlegi állapota szerint a telken álló főépület a két utcafronti telekhatáron végigépített, mindkét szomszédhoz zárt sorúan csatlakozó L alakú épület. A nyugati telekhatáron beforduló beépítés utólagos, a főépület szerves részét nem képező épületrész. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Főépítési Iroda javaslatát elfogadva a kérelmet oly módon támogatta, hogy a beépítési terv szerinti épülettömeg a nyugati oldalon beforduló szárny elhagyásával valósuljon meg, azaz az eredeti főépülettel megegyezően L alakú épület épüljön. Így a telek beépíthetősége 85 %-ban lenne maximálva, s az udvar légtérarányai és a zöldfelület kialakításának lehetőségei is javulnak.

Az OTÉK szerint a kisvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % lehet. A jogszabály 111. § (2) bekezdése azonban lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK által meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, pl. ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja. Ehhez az állami főépítész támogató döntése szükséges. Ennek révén került be 2008-ban saroktelek esetén a + 15 %-os bónusz. Az újabb 10%-os beépítési mérték növeléshez újból jogalkotói (önkormányzati) és állami főépítési támogató döntés szükséges, ez utóbbit az államigazgatási eljárás során kell megkérni. A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása.

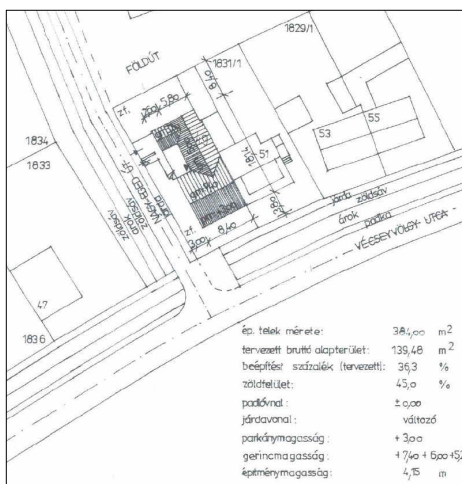
5. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Vécsey-völgy utca 49. szám alatti ingatlan tömbjében a beépítési mérték növelése

A területre vonatkozó hatályos szabályozási terv az ingatlant Lke/I-30-5,0-500 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja, ahol a beépítési mód ikres, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a maximális épületmagasság 5,0 m, a kialakítandó zöldfelület minimum 50 %.

A kérelmező a megengedett 30 %-os beépíthetőség 40 %-ra történő megemelését kezdeményezi egy földszintes családi ház megépíthetősége érdekében. A tervezett, földszintes épület által meghatározott beépítettség 36,3 %.

A tömbre elkészített beépítési vizsgálat alapján megállapítást nyert, hogy a tényleges beépítettséget figyelembe véve számított beépítési mérték a tömb ingatlanjainak túlnyomó többsége esetében már most meghaladja a 30 %-ot.

A kérelemnek településszerkezeti vonzata nincs, környezetalakítási, környezet fejlesztési infrastruktúra fejlesztési igénye sincs.



Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú melléklete szerint a kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % lehet. A jogszabály III. § (2) bekezdése azonban lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK által meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, pl. ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja. Ehhez az állami főépítész támogató döntése szükséges, melyet az államigazgatási eljárás során kell megkérni.

A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján.

6. helyszín: Belváros kelet városrész – Offi-ház Hotel telekhatár rendezése

Az Eger, Dobó István tér 5. szám alatti ingatlanban működő OFFI-HÁZ HOTEL*** - Arany Oroszlán étterem konyhabővítése során túlépítés történt, amely 11 m² területen érinti a Végvári Vitézek Terét. A Közgyűlés 377/2017.(IX.27.) közgyűlési határozata alapján a helyzet rendezése az ingatlanrész értékesítésével fog megtörténni, ehhez azonban a szabályozási terv kis mértékű korrekciója válik szükségessé.

A Végvári Vitézek tere nem településszerkezetet alakító közterület, nem része a közlekedési terület-felhasználásnak. A változtatási igény településszerkezeti módosítást, infrastrukturális fejlesztést nem tesz szükségessé. A szabályozási termellékleten kell a közterületi telekhatár-rendezést szabályozási vonallal megjeleníteni.

A szabályozás módosítása a közgyűlési határozatnak megfelelően a túlépítést okozó telektulajdonos finanszírozásában történik.

A módosítás részeként a szabályozási termellékleten kerül sor a pontosításra, vagyis a szabályozási vonal az új homlokzati síkra kerül, a közterületi övezeti és építési övezeti besorolások változatlanok maradnak. A közterület 11 m²-rel csökken, az építési övezet 11 m²-rel nő. A biológiai aktivitásérték egyensúly igazolása nem vetődik fel. A 9/2007. ÖTM rendelet szerint a burkolt köztér értékmutatója 0,3 pont/ha, a településközpont építési övezet értékmutatója picit magasabb 0,5 pont/ha, összességében azonosnak tekinthető. A 11 m² építési övezetbe kerülése kapcsán az eltérés nem számítható, még az ezreléket sem éri el.

7. helyszín: Almagyar–Merengő városrész – Bálint pap utca közterület felőli kerítésbe sorgarázs építése

Az Eger, Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlan a Zöldfa utca felől és a Bálint pap utca felől is rendelkezik közterületi kapcsolattal, ugyan úgy, mint a tömb többi telke is, átmenő telek. A telek gépkocsival történő megközelítése a Zöldfa utca felől történik. Az ingatlan tulajdonosai a Bálint pap utcai telekhatáron sorgarázs építésének lehetőségét kívánják megteremteni.



kivonat-a tanulmánytervből



Az érintett ingatlanra Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete vonatkozik az Almagyar–Merengő város-részt érintően. A hatályos előírások, és szabályozási terv által meghatározott építési paraméterek nem teszik lehetővé a Bálint pap utca felől garázsok építését, az építési lehetőség a Zöldfa utca irányából biztosított.

A Főépítészeti Iroda megvizsgálta a beépítés lehetőségét, melyet elviekben lehetségesnek tartott, azonban az egyedi beépítést település-képi szempontból nem tartotta támogathatónak. Ezért beépítési tanulmány-terv készítése vált szükségessé. A tanulmányterv a Bálint pap utcát teljes utca-hosszban mutatja be, a többi telket is érintő lehetséges beépítéssel, oly módon, hogy a tervezett garázsok egységes arculatot eredményezzenek.

A tanulmányterv szerint a garázssor az utcai telekhatárra telepített sorgarázsként valósulna meg. A tereplejtésből adódóan a sorgarázs kert felőli része 1/2 – 2/3 részben térszín alá süllyesztetten valósulhat meg. A Zöldfa utca felől a gépkocsi tárolók az utcaszint alá kerültek, az épületek pinceszintjére. A gépkocsi tárolókhöz használhatatlan, rendkívül meredek rámpa vezet. Az útburkolat lejtése és a domborzati viszonyok a csapadékvizeket a pinceszinti tárolóba vezetik. Ezért vetődött fel a lejtőláb felől a sorgarázs építésének igénye. A sorgarázs a Zöldfa utcai állapot ismételné meg, lehajtó rámpával, csapadékvíz bevezetéssel, az oldalsó telekhatáron jelentős terepátrendezést eredményező feltöltéssel.

Ezért a Bálint pap utca felől a gépkocsitároló a kerítésbe kombináltan tervezendő és valósítandó meg, terepbe süllyesztés nélkül, a meglévő utcai burkolati szint fölé minimálisan, legfeljebb 20 cm-es kiemeléssel létrehozva. Lezárása alacsonyhajlású (10°-30° közötti), lapostetős (3°-10°) vagy extenzív zöldtetős lehet, az utcafronton kerítés hatását keltve.

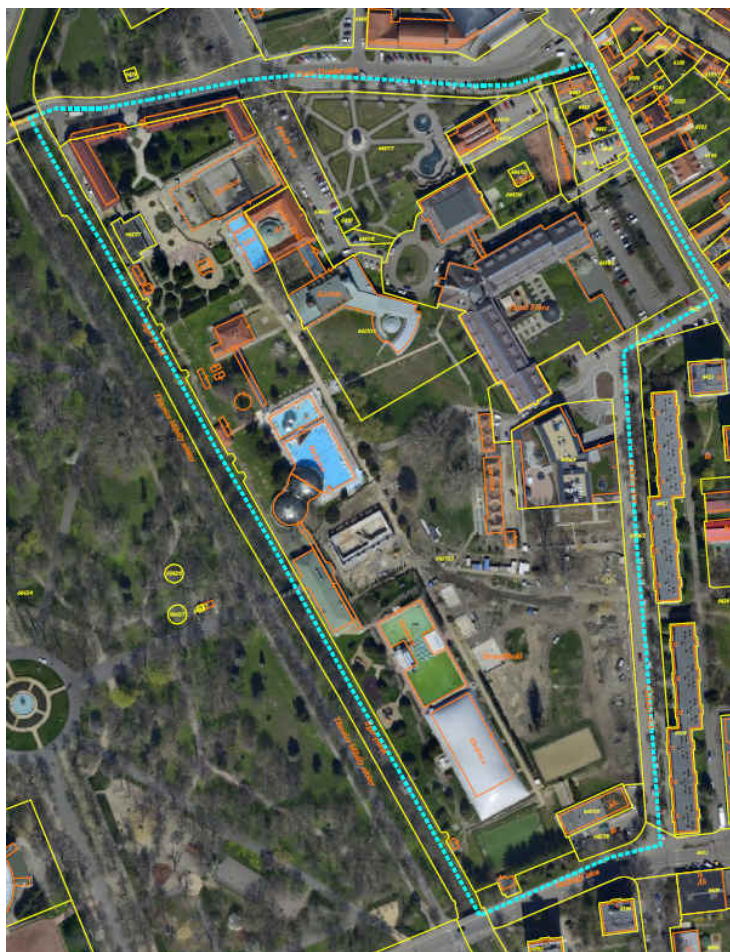
A változtatási igény településszerkezeti módosítást, infrastrukturális fejlesztést nem tesz szükségessé.

A szabályozási koncepció építési hely kijelölésére tesz javaslatot a Bálint pap utcai telekhatárra, mely lehetőséget ad az építmények elhelyezésére. A hatályos szabályozás által meghatározott övezeti paraméterek módosítása nem szükséges, mivel a tervezett beépítés belefér az építési övezetben meghatározott beépítési mérték felsőhatára követelménynek.

A módosítás HÉSZ kiegészítést és szabályozási tervmellékleti változtatást tesz szükségessé az építési hely és sorgarázs tényének rögzítésével. A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján.

8. helyszín: Maklári hóstya városrész – Strand és környezetének telekalakítása

A Közgyűlés 2017. augusztusi ülésén az Egri Termál- és Strandfürdőt illető attrakciós és műszaki fejlesztési elképzelések megvalósításához fűződő telekalakítás kapcsán több szabályozási tervi módosítást igénylő döntést hozott. A Frank Tivadar utcában a jelenleg hatályos szabályozás által jelölt szabályozási vonal csökkenti a Petőfi térrel határos közterületet.



Az öltöző-épület kinyúló konzoljának vonaláig teszi lehetővé a 6468 helyrajzi számú közterületből történő telekkiegészítést, strandtelek növelést. A 301/2017.(VIII.31.) közgyűlési határozat ezt a vonalat távolabb, a járda strandfürdő felé eső szélénél határozza meg. A 302/2017.(VIII.31.) közgyűlési határozat a 6427/11 helyrajzi számú ingatlan (Törökfürdő és Reumakórház) területének jelentős csökkentését irányozza elő. A hatályos szabályozás szerint az ingatlan teljes területe a strandfürdő területéhez csatolandó lenne, ennek megfelelően a strandfürdővel azonos – fürdőközpont különleges terület – építési övezeti besorolású, 10 %-os beépíthetőséggel és 5000 m²-es legkisebb kialakítható telekterülettel.

A tervezett telekalakítás által azonban a kórházépület a Török-fürdővel együtt kiválik a strandfürdő területéből. A létrejövő telek beépítési paraméterei, a kialakítható legkisebb telekterület meghatározása és az épületek hasznosítása a fürdőközpont különleges területből a szomszédos településközpont

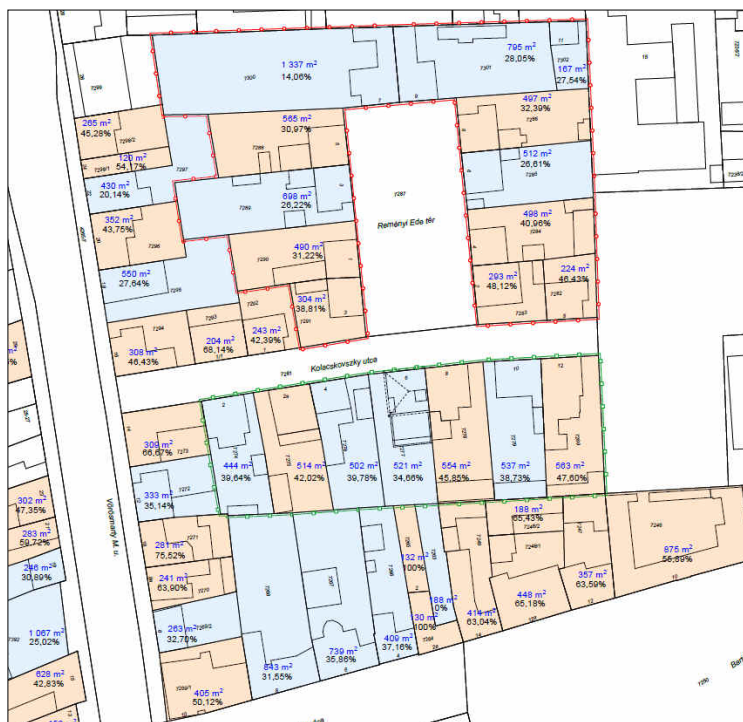
vegyes területbe való átsorolást teszi szükségessé és indokolttá. Ennek révén szükséges a településszerkezeti terv módosítása és a szabályozási terv módosítása is. Az új önálló telken kell a Reumakórház építési jogait és működőképességét biztosítani.

A stranddal közös új telekhatárokat úgy kell meghatározni, hogy az országos érvényű jogszabályoknak is megfeleljenek, az oldal- és hátsóker 4,0 méternél kisebb nem lehet a homlokzati nyílásokat tartalmazó épületrészeknél. Az új stranddal közös telekhatárokon épített kerítés nem létesíthető, csak jelzésszerű növényzet ültethető a hidrogeológiai állapotok és védelmi szempontok fenntartására tekintettel.

A véleményezésre bocsátott tervezet szerint a szabályozási terven a Flóra szálló északkeleti telekrésze is új építési övezetbe kerülne, ha az államigazgatási szervek és a szakhatóságok támogatják. A jelenleg hatályos szabályozás a Kertész utca felőli telekrészen lemezparkoló, parkolóház létesítését teszi lehetővé 80 %-os beépítettséggel 10,5 méteres épületmagassággal. A besorolás figyelembe veszi az Országos Tűzrendészeti Szabályzat követelményeit, az eltérő rendeltetésű épületek közötti tűztávolsági igényt, a szálló minimális zöldfelületi igényét és a Kertész utca légtérarányi követelményét, ami a városi főúti forgalmi igényből következik, valamint a hidrogeológiai védőidomokra vonatkozó követelményeket. A fejlesztők igénye a meglévő lehetőségekhez képest 20 %-os beépíthetőségi mérték növelés és az épületmagasság felsőhatárának megemlése + 2,0 méterrel.

Az országos jogszabályok ezt nem teszik lehetővé, a településközponti vegyes építési övezetben az OTÉK 2. számú mellékletében rögzített felső határ 80 %. A jogszabály III. § (2) bekezdése azonban lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK által meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, pl. ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja. Ehhez az állami főépítész támogató döntése szükséges, melyet az államigazgatási eljárás során kell megkérni. ***Az államigazgatási egyeztetés lezajlott. A véleményt adó államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervezet ellen, kivéve a B-A-Z M-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi hatósági Szolgálatát, aki a szálló telkének nyugati részére tervezett parkolóház építhetőségéhez kapcsolódó módosítást nem tartja elfogadhatónak a Petőfi téri vízbázis-védelmi szempontok és követelmények betarthatósága kapcsán. Az önkormányzat a szükséges további egyeztetéseket le fogja folytatni, de ezek időigényére való tekintettel jelen módosítási folyamatban a 6430/1 hrsz-ú telkekre vonatkozó építési övezet átsorolási javaslatot a jóváhagyandó munkarészekből elhagyjuk.***

9. helyszín: Károlyváros városrész – Papkert utca 7274-7280 helyrajzi számú ingatlanok beépítési mértékének növelése



A Reményi Ede teret övező ingatlanokon, így a Papkert utca déli oldalán is ikres beépítésű, jellemzően földszintes családi házak találhatóak. A területre vonatkozó hatályos szabályozási terv az ingatlanokat Lke/I-30-5,0-500 jelű övezetbe sorolja. E szerint a terület kertvárosias lakóterület, ikres beépítéssel, 30 %-os beépíthetőséggel, 5,0 m-es épületmagassággal. Az 5,0 m-es épületmagasság földszintes, vagy földszint + tetőteres épület kialakítására ad lehetőséget.

A Papkert utca 2-12. ingatlanok tulajdonosai kérelmet nyújtottak be a Főépítési Irodához, melyben a beépítési lehetőségek növelését, azaz a 30 %-os beépítési mérték 40 %-ra való növelését kezdeményezik.

Kérésüket azzal indokolják, hogy a telkek

méretéből adódó beépíthető terület nagysága nem teszi lehetővé, hogy egy többgyermekes család térigényét (4 szoba + nappali, étkező, esetenként 2 fürdő) és a gépkocsi(k) zárt tárolóban való elhelyezését biztosító épület elhelyezhető legyen.

A kérelmükhöz mellékelt beépítési vizsgálaton látható, hogy a fő- és melléképületek figyelembe vételével számított beépítési mérték mindegyik telek esetében már most meghaladja a 30 %-ot, esetenként a 40 %-ot is.

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint a kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % lehet. A jogszabály III. § (2) bekezdése azonban lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK által meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg, pl. ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja. Ehhez az állami főépítész támogató döntése szükséges, melyet az államigazgatási eljárás során kell megkérni.

A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján.

10. helyszín: Károlyváros városrész – Mindszenty Gedeon utca 8/a-10. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása

Az érintett telektulajdonosok között fennálló jogvita miatt a módosítás tervezete kikerül a jóváhagyandó anyagból.

11. helyszín: Szépasszonyvölgy városrész – Szépasszonyvölgyi pavilonsor telek-kiegészítése, területhasználathoz igazítása

A szépasszonyvölgyi pavilonsor déli végén található 3769/12 és 3769/13 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak a Vagyongazdálkodási Irodához, hogy telekalakítást követően megvásárolhassák és saját ingatlanjaikhoz csatolhassák az ingatlanok mögött található önkormányzati területrészt.



A területre hatályos szabályozási terv szerint a kérelemmel érintett terület – a 3769/14 helyrajzi számú közterület részterülete – Zkk jelű, közkert besorolású. A kérelem szerinti telekalakítás és elidegenítés ezért csak a szabályozási terv módosítása esetén lehetséges.

A változáshoz a **településszerkezeti tervet is kismértékben módosítani szükséges**. A Zkk jelű közkert határai úgy változtathatók, hogy a korábbi területnagyság megmaradjon, esetleg kismértékben növekedjen. A pavilonsor

északnyugati sarkánál 76 m² átkerül a beépítésre szánt telkek területéhez.

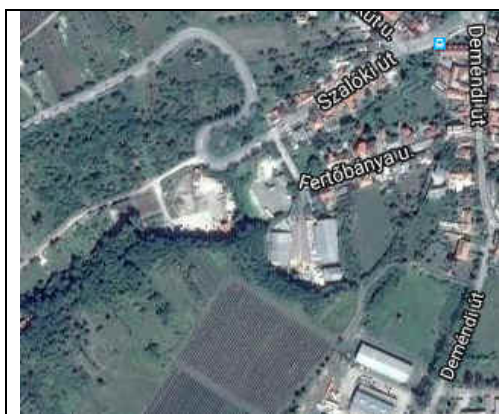
A Zkk jelű területhez kapcsolódó parkoló fejlesztés számára kiszabályozott terület rovására visszapótolható a Zkk jelű közkerti terület, a visszapótlás nagysága 106 m². A TSzT-n kijelölt Zkk jelű közkerti besorolású terület növekménye 30 m², területcsökkenés nem keletkezik.

A módosításnak nincsen hatása a pavilonsor mögötti szerviz útra.

12. helyszín: Hatvani hóstya városrész – Fertőbánya utca 26960/4 és 26949/7 helyrajzi számú ingatlanokon telephely létesítése

Az Eger, Fertőbánya utca mellett található 26960/4 és 26949/7 helyrajzi számú külterületi ingatlanokon a tulajdonos autóbuszokat üzemeltető vállalkozása számára telephelyet kíván létesíteni. A jelenleg hatályos szabályozás, a kérelmező ingatlanjait és a vele szomszédos ingatlanokat V_k vegyes intézményi övezetbe sorolja, ahol 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan nem helyezhető el.

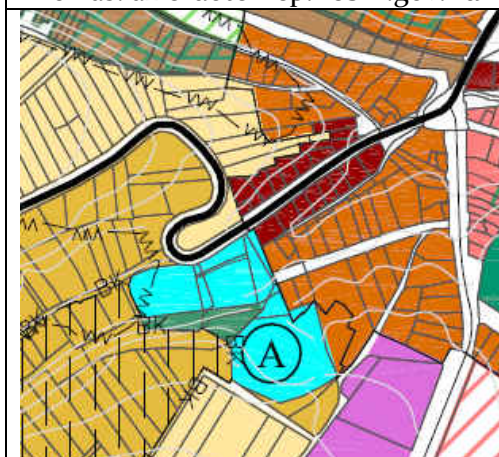
A hatályos településszerkezeti terv az Egerszalókra vezető országos mellékút mentén városkapu kialakulása céljából a használattól függetlenül vegyes központi intézményi területet jelöl ki.



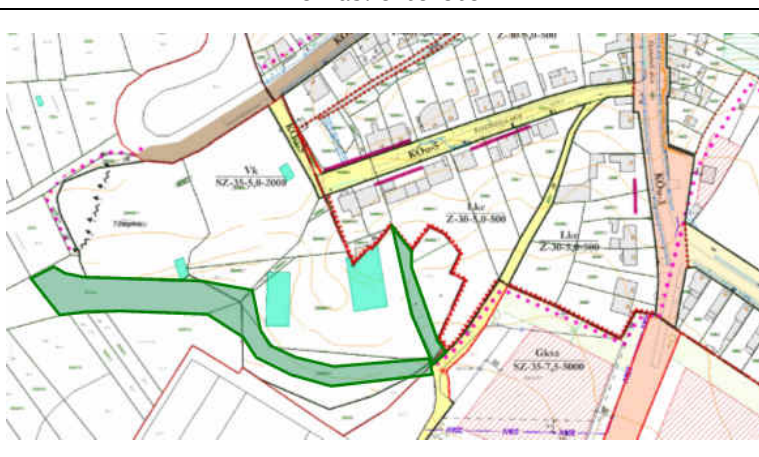
Forrás: az erdőterkép.nebih.gov.hu



Forrás: ortofotó



Kivágat a hatályos TSzT-ből



Kivágat a szabályozási környezetből,
a fás bokros felület jelölésével

A településszerkezeti terv borvidéki általános mezőgazdasági területeket jelöl ki a területtől északra és délre. A terület nyugati oldala borvidéki kertés mezőgazdasági területbe tartozik. Északkeletre kisvárosi és kertvárosi lakóterületek kapcsolódnak, délkeletre gazdasági és gazdasági céllal hasznosítani kívánt telkek helyezkednek el. A funkcióváltó terület közé ékszerűen erdő terület-felhasználást jelölt a terv tévesen, feltehetően elrajzolás okán. A spontán beerdősült sáv a terület déli határán húzódik, a jelentős szintkülönbségű partfal peremén. A fás bokros terület a borvidéki kertés területet osztja két részre.

A TSzT módosítás keretében a Lajosvárosi gazdasági területek északnyugati irányban folytathatók. Az erdő terület-felhasználási besorolás indokolatlan a gazdasági területen belül. Mivel erdőtervezett terület nincs a város ezen külterületi részén, háromszintes megtartandó zöldfelület szerkezeti jelentőségű zöldfelület jelölés kerülne a valós állapotnak megfelelően a borvidéki kertés mezőgazdasági telkekre. A módosítás a jelenlegi használat folytatását teszi lehetővé.

A kérelem alapján a megvalósítani kívánt fejlesztés két ponton nem felel meg a hatályos építési előírásoknak: nem teszi lehetővé 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkolóhelyek létesítését, és 5,0 m maximális épületmagasságot határoz meg, ami a nagy magasságú járművek részére építendő karbantartó műhelyépület létesítését nem teszi lehetővé. A Főépítési Iroda a kérelem alátámasztásaként telepítési tanulmányterv benyújtását kérte az ügyféltől. A kérelmező azonban jelenleg csak a járművek tárolását kívánja a telkeken biztosítani, építési szándéka egyelőre nincs. Hosszútávú elképzeléseit tanulmánytervvel nem tudja alátámasztani.

A város szélén található, a belterülethez közvetlenül csatlakozó külterületi ingatlanokon a vegyes intézményi építési övezet besorolás nem indokolt. Település-kapuként nyilván vonzóbb arculatot eredményez az intézményi funkció, ellátási vonzáskörzeti és megközelíthetőségi szempontból azonban nem kedvező a városszéli létesítés.

A tájba környezetbe illesztés a telkek zöldfelületi részének gondos kialakításával is biztosíthatók, nem csak funkció korlátozással. A kérelemmel érintett ingatlanokat (ugyanezen övezeti besorolással) építőanyag kereskedés telephelye és egy mélyépítési vállalkozás telephelye övezi. A kérelmezett és a jelenlegi használatot figyelembe véve a módosítás arra tesz javaslatot, hogy a V_k vegyes intézményi építési övezet G_{ksz} kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetre módosuljon. A szomszédos Deméndi út folytatásaként kiszabályozott útról nyíló gazdasági területekkel azonos besorolás (G_{ksz}/S_z-35-7,5-5000) által a telephely létesítésével kapcsolatos szabályozási tervi akadályok megszűnnek. A szabályozási tervi építési övezeti átsorolás a környezetbe, tájba illesztést, a biztonságos kiszolgálást, feltárást is biztosítani tudja a szabályozás egyéb eszközeivel. Az építőanyag telep kiszolgálása a Fertőbányai útról biztosított évtizedek óta.

Az átsorolással érintett telephelyeket a telkektől nyugatra lévő külterületi földútról lehet kiszolgálni most és a jövőben is. A gazdasági telephelyek a védendő lakóterületektől délnyugatra működnek, így az esetleges kedvezőtlen hatások (zaj, rezgés és porterhelés) csak a Fertőbányai utca Szalóki útra történő kicsatlakozásánál érzékelhetők. A 10m körüli előkertek zöldfelületi kialakítása a közterület elválasztó határát erősítheti.

A beépítésre szánt területek közötti átsorolás nem teszi szükségessé a biológiai aktivitási érték egyensúly számítását. A beépítésre nem szánt területek lehatárolásának pontosításával rendeződik az elrajzolási hiba. Az erdő területfelhasználás szerkezeti jelentőségű zöldfelületként kerül a helyére, a területnagyságnak megfelelően, így biológiai aktivitás érték csökkenése itt sem jelentkezik. A meglévő + 326,34 pontérték többlet változatlan marad.

A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján.

13. helyszín: Déli Iparterület városrész – Sas út 34. és 36. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása

A Sas út 34. és 36. szám alatti 9931 és 9930 helyrajzi számú ingatlanok Sas út felőli végét a hatályos szabályozási terv a G_{ksz}/Z-50-7,5-3000 övezetbe sorolja, azaz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek övezetébe. A két ingatlan hátsókert felőli 2/3-át a hatályos szabályozási terv a G_{ip}/SZ-40-12,0-1ha övezetbe, azaz gazdasági ipari területek övezetébe sorolja. A Sas út 34. szám alatti ingatlan tulajdonosa az övezeti besorolás felülvizsgálatát kezdeményezte, és a környező Sas úti lakótelkekhez hasonlóan lakóövezeti besorolásra való módosítását kérte.

Korábbi szabályozási tervi módosítások kapcsán tartott lakossági fórum keretében a Sas út 36. szám tulajdonosa is sérelmezte a jelenlegi használat nem egyező szabályozást. A jelenlegi használat fóliasátras kertgazdasági tevékenység, ami szintén egyéb gazdasági szolgáltatói tevékenység.

A kérelem a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi a terület-felhasználások pontosításával. A lakóterületi felhasználás 2 telek méretével bővül keleti irányban, L_{k2} jelű magassági korlátozással érintett kisvárosi lakóterületi terület-felhasználásba kerülnek a telekrészek. A gazdasági ipari besorolás kikerül a tervből. A telkek vasúti vágány felőli részei is kereskedelmi szolgáltatói gazdasági terület-felhasználásba kerülnek.

A szabályozási terv is a településszerkezeti tervvel összhangban változik. Az új besorolású gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezeteket részben a nyugatra lévő magánúton keresztül, részben a Sas úti ingatlan kapcsolaton keresztül lehet kiszolgálni és feltárni. Az új besorolások megegyeznek a szomszédos besorolásokkal a normatív szabályozás elve alapján.

Az átsorolásokra beépítésre szánt területek között kerül sor a belterületi települési térségen belül, így a biológiai aktivitás érték egyensúlyára a módosításnak nincs hatása.

A környezetalakítás követelményei, elvárásai sem változnak, a telkek infrastrukturális ellátása biztosított, a változás, a fejlesztést, bővítést nem tesz szükségessé.

14. helyszín: Déli Iparterület városrész – Delta-vágány helykijelölésének megszüntetése

A Déli iparterület szabályozási tervének a déli gazdasági területek fejlesztései kapcsán 2016. év végén indított módosítását a Közgyűlés 6/2017.(II.24.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A szabályozási tervi módosítások között szerepelt a rendező pályaudvar kiváltását célzó fejlesztés befogadása, egy területhasználatot segítő delta-vágány területének kijelölése is, „közhasználat előtt megnyitott telekrész, a telek be nem építhető része”-ként. A delta-vágány szükségessége a jelenlegi rendező pályaudvar átalakítása okán merült fel (az újragondolt vágányrendszer és a rendezés, a váltók számának csökkentése a Kistályai út felőli iparterületi megközelíthetőséget tenné lehetővé). A nyomvonalat és a fejleszthetőséget a MÁV Zrt. szakemberei dolgozták ki, a szabályozási terv a MÁV Zrt. által küldött anyag alapján módosult.

A településrendezési eszközök módosítása során, a partnerségi eljárás keretein belül észrevétel érkezett az egyik érintett telektulajdonos részéről. Levelében a delta-vágány létesítése kapcsán felmerülő aggályait fejtette ki, mivel a cég telephelyét a tervezett kötőtpályás infrastrukturális fejlesztés jelentős mértékben érinti.

Az Építési törvény kártalanítási szabályokról szóló 30. § (1) bekezdése értelmében „ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost haszonélvezőt kártalanítás illeti meg”. Ugyanezen paragrafus (6) bekezdése szerint „a kártalanítást, az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt”.

Mivel a delta-vágány szabályozási terven történő feltüntetése a MÁV Zrt. adatszolgáltatása alapján történt, ezért az észrevételt továbbította a Főépítési Iroda a MÁV Zrt. felé és kérte a kártalanítással kapcsolatos álláspontját, esetleges alternatív megoldási javaslatát. A MÁV Zrt. válaszlevelében jelezte, hogy vasútüzemi szempontból a delta-vágány építése lenne hosszú távon jó megoldás. Létesítése ugyanakkor most nem időszerű. A szabályozási tervben a távlati céllal kapcsolatos korlátozás feltüntetését nem kérik.

Fenti körülményekre való tekintettel módosul a szabályozási terv, a delta-vágány által bevezetett építési korlátozások jelölése a szabályozási terven az építési helyekről lekerül.

15. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Nagyvárad utca - Faiskola utca sarkán található 8944/1 és 8944/5 helyrajzi számú ingatlanokon többlakásos lakóépületek létesítése

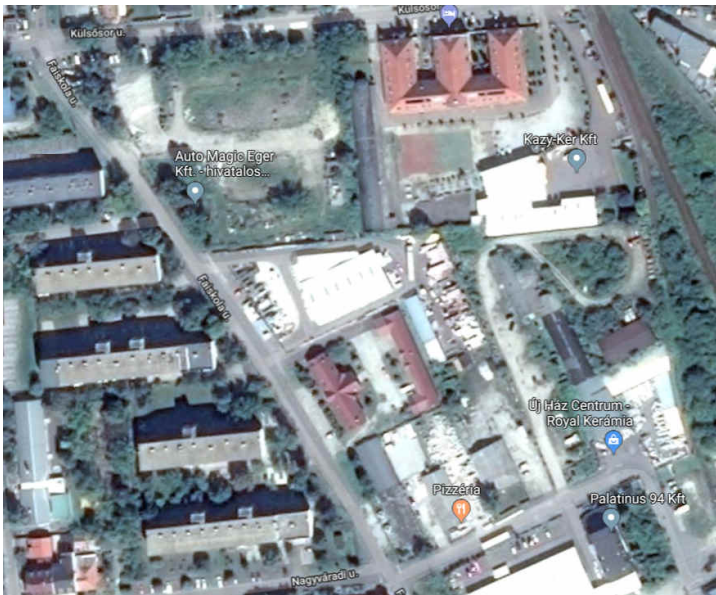
Az Eger, Nagyvárad utca és Faiskola utca sarkán található, 8944/1 és 8944/5 helyrajzi számú ingatlanok a területre vonatkozó jelenleg hatályos szabályozás szerint Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartoznak, szabadon álló beépítéssel, 40 %-os beépíthetőséggel és 7,5 m-es épületmagassággal. Az ingatlanok tulajdonosai a jelenlegi területfelhasználás módosításával társasház és sorház kialakítását tervezik. Az övezeti besorolás módosítását célzó kérelmükhöz telepítési tanulmánytervet készítettek.

A módosítási igény kiterjed továbbá a telek Faiskola utcai sávjában az épületmagasság 10,5 m-re való megemelésére, valamint a lakótelekekre általánosan vonatkoztatott rendeltetési egységszám maximumának 10-ről legfeljebb 26-30-ra történő módosítására.



A telepítési tanulmányterv a tömb funkcióelemzésében a telkek lakó, vagy lakófunkciót nem zavaró teljes átalakulásával számol. A terv szerint a két ingatlan összevonása, és a jelenlegi szabályozásban előírányzott közterület-szélesítés után létrejövő telken két észak-déli hossztengetyű lakóépület létesülne. A Faiskola utca mentén elhelyezkedő épület F+2+tetőter szintszámmal (10,5 m épületmagassággal) 20-22 lakásos társasházként, míg a Faiskola utcai telekhatártól hátrébb eső épület F+1+tetőter szintszámmal (7,5 m épületmagassággal) 6 lakásos sorházként tervezett. Mindkét épülettömeg hossztengetye észak déli irányú, vagyis az új kialakuló lakások kelet-nyugati tájolásúak mind a társasházban, mind a sorházban, kedvezőek a benapozás és átszellőzés szempontjából.

A gépkocsival történő megközelítés – átmenő jelleggel – mindkét utcából biztosított. **A Faiskola utca szélessége, kialakítása, szabályozási szélesítése és övezeti besorolása alkalmas a 26-30 lakás által létrejövő többlet gépjármű forgalom bonyolítására. (A gazdasági kereskedelmi vendéglátó rendelkezéshez képest kismértékű vagy ki sem mutatható a forgalom-növekedés.) A Nagyvárad utca kétirányú utca közvetlen kicsatlakozása van a Mátyás király útra, ami városi szintű főút.**



A csomópont lámpás csomópont, közvetlen nagyívű kikanyarodás is biztosított. Így az átalakuló telek gépjármű forgalma közvetlenül a városi forgalomba kapcsolódik be. Nem terheli a területtől északra lévő Külsősor utcát és a lakóutcákat, így a Puky Miklós utcát sem. A Nagyvárad utcáról működtetett telephelyekre

nem eredményez kedvezőtlen hatást a lakó rendeltetés.

A kialakult kiépített telekbehajtó a közös telekhatártól 10-15 m-re keletre van. Továbbra is működtethető a telephely a Mátyás király út felől és a Nagyvárad utcáról (tűzép építőanyag kereskedése, fürdőszoba szalon). A lakótelekké alakuló telken a közös telekhatár irányába a sorházak hátsó telkei oldalkerti 5-6 m-es mérettel kerülhetnek. Az egymás mellé kerülő két rendeltetés műszaki eszközökkel úgy alakítható, hogy egyik se zavarja, egyik se korlátozza a másikat. A közös telekhatárra tömör kerítés is építhető, 2-3 m-es magassággal, ami képes megszűrni a gazdasági belső forgalomból adódó zajterhelést. (Nyilván a betelepülni kívánó új rendeltetés költségterhére.) A sorházak hátsókerti részére sövény telepíthető, ami feltárulás látvány szempontjából teszi a környezetet kedvezővé.

A tanulmánytervet Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanácsa is véleményezte, és egyetértett azzal a törekvéssel, hogy a Faiskola utca mentén a lakóterületi funkció kapjon döntő szerepet. Nyilvánvaló, hogy a lakófunkció előtérbe kerülése a jól működő telephelyeket nem hozhatja hátrányos helyzetbe, működésüket nem lehetetlenítheti el.

A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján. A módosítás részeként az összevont rendezett telek Lk1/SZ-35-10,5-1500 jelű építési övezetbe kerül.

A lakossági fórumon az északról kapcsolódó 8944/10 hrsz-ú gazdasági telek beépíthetősége és a két eltérő rendeltetés egymásmellettsége vetődött fel. A lakótelek északi telekhatárán parkoló beállítás és a kiszolgáló 6 m burkolati szélességű belső út, majd a lakóépületek követik egymást déli irányba a telepítési tanulmányterv szerint. A lakótelek északi határa mentén tehát a kiszolgáló funkció sávja tölti ki a telek északi részét.

Ugyancsak kiszolgáló funkció, a gazdasági telek ki és beszállítása, a 3,0 m széles zöldfelületi oldalkert a meglévő megmaradó gazdasági épületek és a köztük lévő manipulációs tér jelenik meg a 8944/10 hrsz-ú telek déli részén. A szabadon álló beépítési mód a közös telekhatár mentén az épületmagassággal megegyező telepítési távolság biztosítását igényli. A meglévő működő állapotra hívta fel a tulajdonos a figyelmet. A meglévő, bővíteni kívánt épület a kialakult épületmagasságnak megfelelően 3 m-es oldalkerttel áll a telken. Ezt és a telekhatártól független telepítési távolság igényét figyelembe véve az építési helyek pontosítása vetődött fel. Az épületmagasság a módosítás révén 7,5 m-ről 10 m-re változik, vagyis a telepítési távolságnak az építési helyek közötti távolságnak is legalább 10 m-nek kell lennie. Az északi telken a meglévő épület miatt az oldalkert nem növelhető, így a lakó rendeltetéssel beépíteni kívánt teleknél az oldalkert 7 m-re adódik. A 7 m-ben a Faiskola út felőli kapubehajtó, a belső úttal párhuzamos parkolás és a telekhatár menti fasor megvalósítható. A telepítési távolság szükségessé teszi a gazdasági telken a telek hátsó részén az épületmagasság 6 m-ben való korlátozását is.

16. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Liszt Ferenc utca 19. és 19/a. szám alatti ingatlanok beépítési módjának változása

A területre vonatkozó hatályos szabályozási terv az ingatlant Lke/I-30-7,5-500 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja, ahol a beépítési mód ikres, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a maximális épületmagasság 7,5 m, a kialakítandó zöldfelület minimum 50 %. Bár Lajosváros-kelet területére sok helyen jellemző az ikres beépítési mód, a Liszt Ferenc utca kérelemmel érintett szakaszán zártosodó jellegű átépülés kezdődött meg. A Liszt Ferenc utca 19. szám alatti ingatlan megosztásával létrejött 19/a számú keskeny telken az ikres beépítési mód nem értelmezhető, az övezetben biztosítandó tűztávolságból adódóan új épület építését nem teszi lehetővé, mivel a telek keskenyebb, mint az oldalkert és az építési hely igény összessége.

A Főépítész iroda indokoltnak tartja a szabályozási előírások kialakult állapothoz való igazítását az utcaszakaszon az ikres beépítés helyett zártosodó beépítési mód előírásával.

17. helyszín: Lajosváros-kelet városrész – Mátyás király utca 111. szám alatti ingatlanon 8 lakásos társasház építése

A területre vonatkozó hatályos szabályozási terv az ingatlant Lke/I-30-7,5-500 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja, ahol a beépítési mód ikres, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a maximális épületmagasság 7,5 m, a kialakítandó zöldfelület minimum 50 %. Az övezetben jelenleg telkenként legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

Az ingatlantulajdonosok kérelmükben 8 lakásos társasház elhelyezési lehetőségének megteremtését kérik. Indoklásukban kifejtik, hogy a szomszédos telken, melyen a tárgyi ingatlan ikerpárja található, egy 11 lakásos, nagyméretű tűzfalal bíró társasház épült, ami ingatlanjukra kedvezőtlen hatást gyakorol.

A kérelemhez mellékelte tanulmányterv egyemeletes, beépített tetőterű épületet tartalmaz, ahol a gépjárművek elhelyezése mélygarázsban, illetve a hátsókertben történik. A terv az épületkontúrón belül nem vizsgálja a lakások tényleges elhelyezhetőségét. A kialakult környezet indokolhatja az Lk2/I-35-7,5-500 jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolást. A korábbi paraméterekhez képest ez minimális, 5 %-os a beépítési intenzitásnövekedést, ezzel egyidejűleg 5 %-os minimálisan kialakítandó zöldfelületi aránycsökkenést eredményez.

A módosítás részeként a szabályozási tervre nem kerül rá a 8 lakásos felső határ, mivel a HÉSZ-ben megfogalmazott lakásszám számítási szabály szerint is legfeljebb 8-ra adódik az építhető lakások száma. A módosítás a kérelmező finanszírozásában készül, a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság támogató elvi állásfoglalása alapján.

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.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY SZÁMÍTÁSA							
JELENLÉGI 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.
Tervezett „Z” Felnémet, Pásztoryölgy	0,542	6	3,252	Lke	0,542	2,7	1,463
Zkk Szépasszonyvölgy	0,008	6	0,048	Gksz	0,008	0,4	0,003
KÖu Szépasszonyvölgy	0,011	0,6	0,007	Zkk	0,011	6	0,066
Gksz Lajosváros kelet	0,272	0,4	0,109	Lk1	0,272	1,2	0,326
Vk Hatvani hóstya	1,815	0,5	0,908	Gksz	1,815	0,4	0,726
E Hatvani hóstya	0,14	9	1,26	Gksz	0,14	0,6	0,008
Mk Hatvani hóstya	0,773	5	3,865	E	0,773	9	6,957
Gksz Sas út	0,13	0,4	0,052	Lk2	0,13	1,2	0,156
Gip Sas út	1,079	0,4	0,432	Gksz	1,079	0,4	0,432
ÖSSZESEN			9,933	TERVEZETT ÖSSZESEN			10,137

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

A településszerkezeti szinten meglévő korábbi határozatokban rögzített biológiai aktivitás érték többlet + 326,34. változatlanak tekinthető. A 0,2 biológiai aktivitási értéktöbblet jelentéktelen.

18. témakör:HÉSZ pontosítások

A rendelkezések értelmezhetőségének pontosítása válik szükségessé az oldalkert szabályozása kapcsán. A HÉSZ-ben szereplő megfogalmazás nem egyértelmű, bizonytalanságot tartalmaz. A HÉSZ arról is rendelkezik, hogy a telekalakítással egy időben, a szabályozási vonallal érintett telekrészt közterületként, közútként, vagy közhasználat elől el nem zárt magánútként kell az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni. Vannak olyan esetek, amikor ez nem reális elvárás, ha a fejlesztési igény nem is körvonalazódik, ha az oldalsó telekhatárral párhuzamosan kiszabályozott fejlesztési terület feltárási út mindössze egy ingatlant korlátoz, terhel. A Felnémet városrész területén Lke/SZ..... jelű övezetbe sorolt, de ténylegesen oldalhatáron álló beépítések kapcsán a figyelembe veendő beépítési mód értelmezésével is kiegészül a HÉSZ.

Eger, 2018. január 30.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384