

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
18/2018. (VIII.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK ÉS ANNAK MELLÉKLETEIT KÉPEZŐ
SZABÁLYOZÁSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL,
VALAMINT A 284/2018. (VIII. 30.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 279/2004.(VI.24.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT
MÓDOSÍTÁSÁRA

– EGYEDI KÉRELMEKRE INDÍTOTT MÓDOSÍTÁSOK ÉS HIBAJAVÍTÁS
A VÁROS TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN –

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Jelen tervezési feladat több magánszemély illetve beruházó, fejlesztő által történt megkeresésre indult. Egy esetben a szabályozási tervi előírásokról való lakossági tájékoztatás során a Főépítési Iroda által észlelt hibás vagy nehezen értelmezhető szabályozási elemek helyesbítése, pontosítása történik. Az egyedi kérelmek 2018. 1. és 2. 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 Főépítési Iroda egy csokorba összefogva, együtt készíti. a módosítási csokor 5 helyszínt érint:

1. helyszín: Cifra hóstya Tetemvár városrész – Cifrakapu utca – Tiba utca – Ludányi utca- és a lakóterületet és lakótelepet elválasztó közterület és csapadékvíz levezető árok által határolt tömb
2. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Donát utcához keletről kapcsolódó lakótömb (12012hrszt-t érintően)
3. helyszín: Cifra Hóstya és Tetemvár – Fügedy utca 30/A számú telekhez (1558hrszt) kapcsolódó tömbbelső
4. helyszín: Lajosváros kelet városrész – Faiskola utca és Nagyvárad utca délkeleti sarok része
5. helyszín: Délkeleti külterület – 0640/20 hrsz-ú közterületként kiszabályozott magánút nyomvonalának áthelyezése

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. 2 helyszínnél közlekedési területhez kapcsolódik a változtatás (30m-nél szélesebb térbővület megszüntetése és magánút áthelyezés), három területet érintően a módosítás építési övezeti besorolás változást jelent.

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

Mivel a módosítással érintett területek döntően 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 délkeleti külterületen a magánút áthelyezés nem változtatja meg az út környezetében terület-felhasználását és az övezeti besorolásokat.

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 figyelembevételével készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményeztetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, a gazdálkodó szervezetekkel) és az államigazgatási szervekkel. Az egyeztetést követően beérkezett érdemi észrevételek beépülnek a dokumentációba.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

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

A módosítás egyes esetekben a lakhatás megteremtését segíti, ott, ahol a kereskedelmi szolgáltatói gazdasági tevékenység előtérbe kerülését teszi lehetővé a munkahely megőrzést, a munkahely-teremtést támogatja. Érdemi fejlesztés, kismértékű beépítési intenzitás növelés következik be, feltételezhetően kulturáltabb környezeti megjelenítést biztosítva az egyes építési övezetekben a korszerűsítés megteremtésével. 3 helyszínen a környezeti adottságokhoz igazításra kerül sor, a kialakult állapot jogszabályi kezelését jelenti a módosítás.

A módosítási sorrend nem tükrözi a változtatás nagyságát és nem tükrözi hatásának mértékét, valamint nem követi a HÉSZ-ben szereplő városrészi sorrendet sem. A városon belüli tényleges elhelyezkedésük szerint, északról délre haladva követik egymást az egyes részterületek.

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, 2017. 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 szintvonalaival és adataival is.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítási területek többsége a belterület része, az 5. területen a jelenleg magántulajdonban lévő út áthelyezése a Délkeleti külterületen jelent módosítás változást. Mindegyik területen a 2004-ben, a 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 terület-felhasználási változás jelenik meg a Cifra hóstya Tetemvár városrészben a Tiba utca mentén, a kertvárosias lakóterület korlátozott épületmagasságú és korlátozott funkciójú kisvárosi lakóterületi átsorolása miatt, az utca déli oldalán meghatározott besoroláshoz és karakterhez igazodóan.

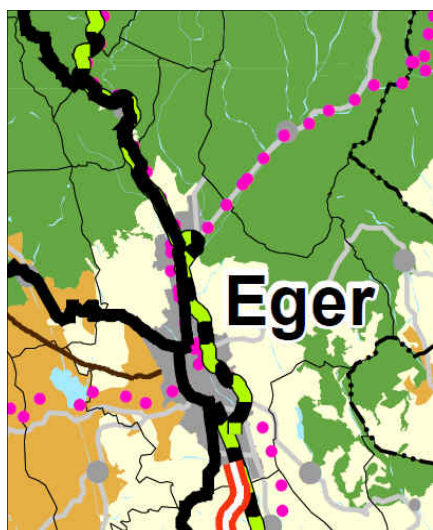
A Donát utcánál a TSzT jelöli településszerkezeti jelentőségű útként a Donát utcát, ezért a lakóterületi besorolásnál és lehatárolásnál a térbővület megszüntetése településszerkezeti változással jár. Az egyértelmű értelmezhetőséget és a szabályozási tervi összhangot szolgálja a TSzT módosítása. A módosításnak nincsen hatása a közlekedési hálózati besorolásra. A Donát utca változatlanul megtartja a gyűjtőúti besorolását.

A Délkeleti külterületnél a közhasználat elől el nem zárt magánút áthelyezésnek nincs terület-felhasználási változási vonzata. Kiszabályozott vagy közhasználat elől el nem zárt formában is a közlekedési terület-felhasználásba nem sorolt egyéb kiszolgáló útba tartozik, vagyis a közvetlen szomszédos földrészlet terület-felhasználásának a része.

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.

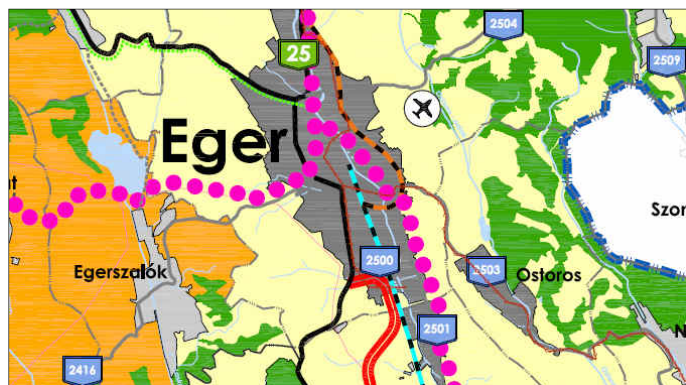
Jelen módosítások csak kis jelentőségű részelemeket változtatnak, a rendszer elemek az összefüggések változatlanok maradnak.

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 csokor csak a kialakult belterület építési telkeit érinti. A külterületen az úthelyezés nem jár terület-felhasználási besorolás változással. 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. 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” és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő térségi övezet által. A külterületen az útnak 10-15 m-rel történő nyugatabbra helyezése nem hat kedvezőtlenül a felszín alatti vízgyűjtő területre és a tájképvédelemre. intenzív esőzések esetén biztonságosabbá válik a nyomvonal, a volt bányaudvar felé a talaj és az út lemosódásának veszélye megszűnik.

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

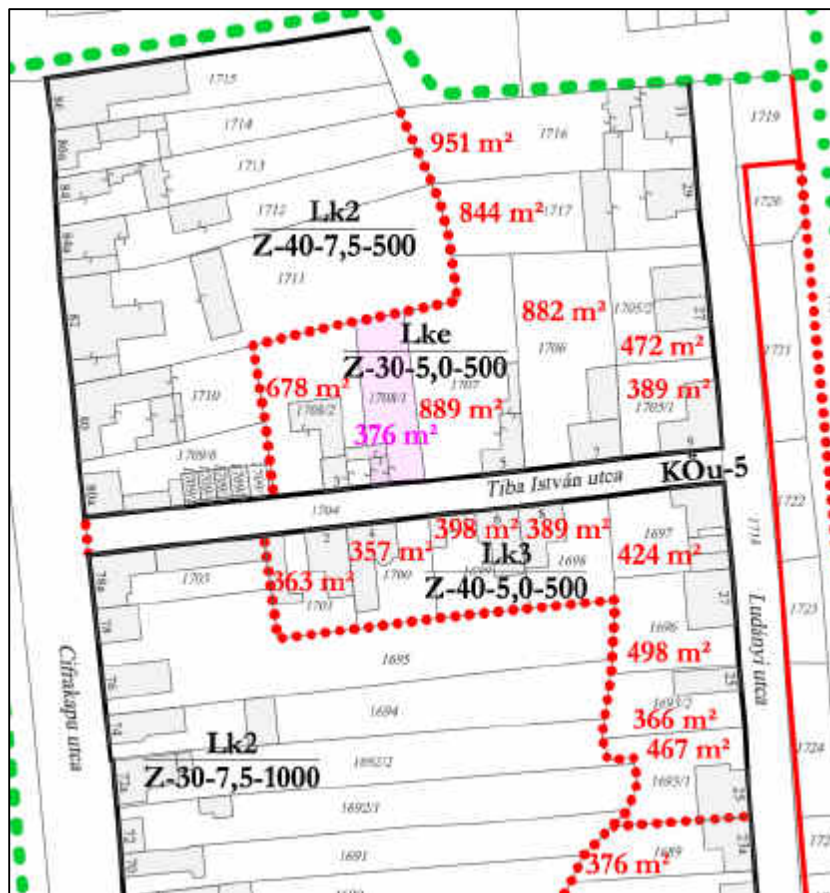


Jelen módosításoknak nincs hatásuk sem a megyei térségi terület felhasználásokra, sem a térségi övezeti lehatárolásokra. Azok összefüggéseiben meghatározásaiban semmilyen változást nem eredményeznek.

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

1. helyszín: Cifra hóstya Tetemvár városrész – Cifrakapu utca – Tiba utca – Ludányi utca és a lakóterület és lakótelepet elválasztó közterület és csapadékvíz levezető árok által határolt tömb

A Cifra hóstya és a Felsőváros határán helyezkedik el a módosítással érintett tömb északi része.



A Tiba István utca a Cifrakapu utcára merőleges utca a városrész határától délre, a Cifrakapu utcát és a Ludányi utcát köti össze.

A területre vonatkozó hatályos település-szerkezeti terv a tömb középső részét kertvárosias lakóterületbe sorolta, annak ellenére, hogy karakterben, megjelenésben, telekszélességekben, épülettömegben a Tiba István utca északi és déli oldala között nincsen különbség. A telekméretetek is egymáshoz közelítenek. A zárt sorúsodó, földszintes megjelenés az utca mindkét oldalán hasonló.

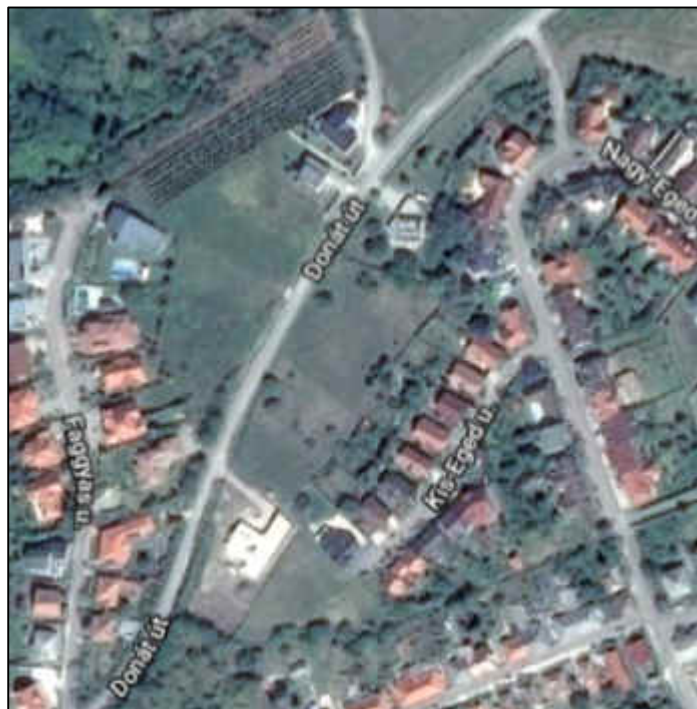
Így elfogadható és támogatható az egyedi kérelemben szereplő igény,

ami a déli oldallal megegyező építési jogokat szeretne településszerkezeti tervi szinten is és szabályozási tervi szinten is.

A hatályos SZT az ingatlant Lke/Z-30-5,0-500 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%. Az ingatlantulajdonos kérelmében a beépíthetőség 40 %-ra történő növelését kezdeményezte, a mai elvárásoknak megfelelő, egy lakásos, gépkocsi tárolót tartalmazó földszintes családi ház megépíthetőségének lehetővé tétele érdekében. A 1708/1 helyrajzi számú ingatlan területe a közelmúltban lezajlott telekhatár-rendeziés után 376 m², melynek jelenleg 113 m² részterülete építhető be, ez nem elégséges a kérelemben szereplő beruházási program megvalósításához.

A Tiba István utca déli oldalán lévő ingatlanok Lk₃/Z-40-5,0-500 jelű kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületbe tartoznak, ahol a megengedett legnagyobb beépítési mérték 40%. A tervezett módosítás a Tiba István utca északi oldalán fekvő, kertvárosi övezeti besorolású ingatlanokat az utca déli oldalával megegyező kisvárosias lakóterületbe sorolja át, így az utca két oldalán normatív módon egyforma beépítési lehetőségeket teremt. Megmarad a környezetre jellemző beépítési intenzitás, megmarad a földszintes karakter, megmarad az épített környezetre vonatkozó és a közműellátásra vonatkozó követelményszint.

2. helyszín: Vécseyvölgy városrész – Donát utcához keletről kapcsolódó lakótömb (12012hrszt érintően)

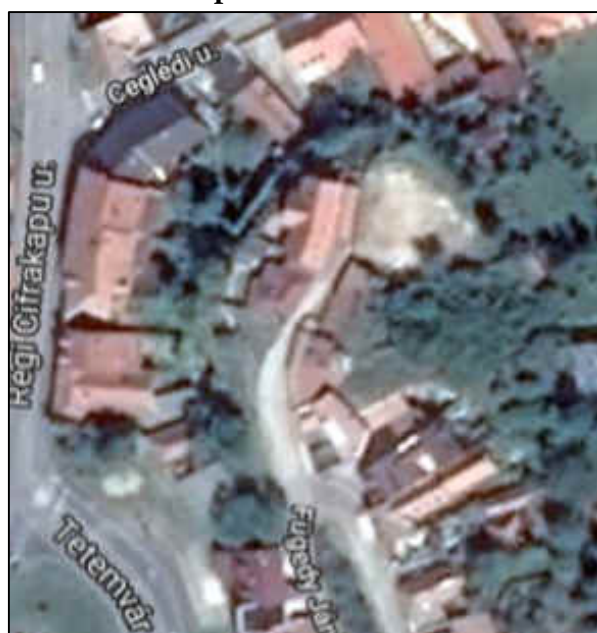


Két városrész határán helyezkedik el az érintett terület. A Donát utcára szimmetrikusan térbővületet jelöl a településszerkezeti terv is és a szabályozási terv is. A teresedés az északi oldalon 4 telket érint, a déli oldalon 2 telekre van hatása. Összesen 6 teleknél követel meg hátrahúzott építési határvonalat, így igazi térélményt nem hoz létre. A Donát utca kettéosztja az egész teret. A telkek, lakóépületek kiszolgálásához a gépkocsival járható, burkolt felületet vagy meg kell háromszorozni az íves telekhatárok mentén, vagy egymás melletti 6 db behajtót kell megvalósítani. Az utóbbi a térélmény elvesztéséhez vezet. Az épületek megvalósítását, a közműkiszolgálást, infrastrukturális fejlesztést nehezíti.

A Donát utca gyűjtőúti szerepe 16 m széles közterülettel is biztosítható. A már megvalósított beépüléseknél a korábban megkövetelt előkert méret 10 m. A 16 m széles közterület és a kétoldali 6-6 m-es előkert 28 m széles légtérarányt eredményez a beépülésre váró szakaszon is. A Donát utca zöldfelületben gazdag, laza megjelenése az átsorolás után, teresedés nélkül is megmarad.

A közterület szűkítése a biológiai aktivitási egyensúlyt nem változtatja meg, ugyancsak nem változnak az építési jogok a beépítési mérték, a megengedhető legnagyobb épületmagasság és a minimálisan megkövetelt zöldfelületi mérték, valamint a közmű-ellátottsági igény.

3. helyszín: Cifra Hóstya és Tetemvár – Fügedy utca 30/A számú telekhez (1558hrszt) kapcsolódó tömbbelső



A Tetemvár területén és a Fügedy utca zsákutcás végén általánosan a zárt sorú és zárt sorúsodó beépítési mód a meghatározó szabályozási szinten.

A zsákutca fordulójához kapcsolódó telek adottságai sajátosak. A telek nem szabályos, nem négyzetes alakú, egy keskeny szakasszal kapcsolódik csak a közterülethez. A szabálytalan alakú telken nehezen értelmezhető a zárt sorú építési helyhez tartozó beépítési módban az épület elhelyezés építéshatósági szinten, épülettervezői és tulajdonosi szemlélettel. Az amorf alakú telken az építési hely egyértelművé tételét segíti a módosítás, azzal, hogy a telek olyan építési övezetbe kerül, ami kizárólag szabadon álló épület elhelyezést tesz lehetővé, szabadon álló beépítési móddal, elő-, oldal- és hátsókerttel.

A beépíthetőség mértéke a korábbiak szerint megengedett mértékhez képest csökken, a beépítési módhoz igazodás következtében legfeljebb 30% lehet.

A kis telekterületre való tekintettel a HÉSZ is módosul. Az 500 m² alatti telek vonatkozásában kiegészül egy 10%-os bónusszal. Az 500 m² alatti telkeken 40%-os beépítési mértéket lehet igénybe venni.

4. helyszín: Lajosváros kelet városrész – Faiskola utca és Nagyvárad utca délkeleti sarok része

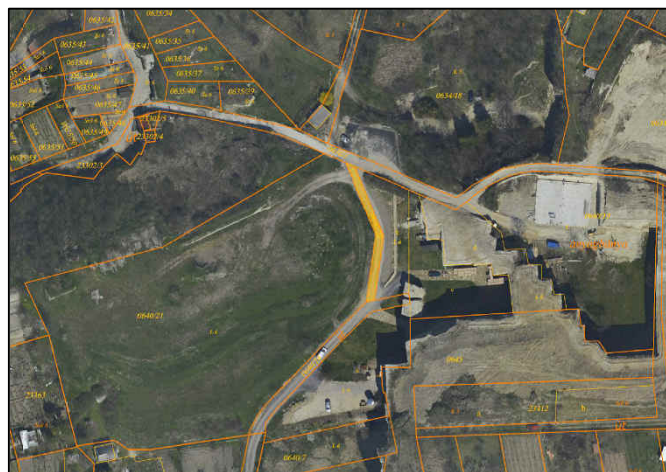


A módosítás a gazdasági célú hasznosítást teszi lehetővé a meglévő épületek, meglévő beépítés megtartása mellett, a fejlesztési kérést szem előtt tartva.

A Faiskola utca felől kialakult beépítésre az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző. A sarki telek kiszolgálása a Nagyvárad utcáról biztosított. A délről csatlakozó telek esetében fejlesztésre a meglévő épületek megtartásával, az északabbra lévő épület északi és déli bővítésével kínálkozik lehetőség. Az építési övezeti átsorolással a beépítési mód és az épületek megtarthatók, a beépítési mérték növelhető. A bővítést azonban úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy ne csorbuljon a telken belüli

parkolás igénye, a tűzoltási követelmények biztosítottak maradjanak a kisebb méretű hátsókert mérethez igazodóan, és a minimális zöldfelületi igény is kielégíthető maradjon. A telek kiszolgálása továbbra is a Faiskola út felől oldható meg, ha szükséges telken belüli manipulációval, fordulással.

5. helyszín: Délkeleti külterület – 0640/20 hrsz-ú közterületként kiszabályozott magánút nyomvonalának áthelyezése



A közút nyomvonal megtervezett formában kerülhet nyugatabbra, a fejlesztés során megvalósítandó épületek veszélyeztetése nélkül. Az új nyomvonal változatlanul megteremti a külterületi feltárási kiszolgáló utak összekapcsolását, KÖu-4 jelű kiszolgáló útként. A szabályozási tervre irányadó szabályozási vonalként kerül rá az új nyomvonal, a szükséges rézsű és csapadékvíz elvezető árok helyigénye szerint.