

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
22/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező
Maklári hóstya városrész szabályozási tervének módosításáról**

– a 6465 és 6466 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése kapcsán –

Alátámasztó munkarész

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet jelen módosítása kizárólag 2 telek telekhatár rendezését teszi lehetővé. A 6465 hrsz-ú és a 6466 hrsz-ú építési telek közös oldalsó telekhatárral szomszédos. A módosítás célja a telekhatár-rendezés egyértelművé és lehetővé tétele, a jogértelmezés és jogalkalmazás hatósági keverésének elkerülése. Rendelkezésbeli vonzata nincs, a szabályozási terv kis jelentőségű módosítását, az építési övezeti határ 2-4 m-es szakaszon történő kiegyenesítését igényli. A módosítás mindössze a 2 telken jelenik meg normatív jelleggel, kihatása az úszóközpont megvalósítását lehetővé tevő telekhatár-rendezésre és a kisajátításra van.

A módosítás nem változtatja meg a város társadalmi gazdasági állapotát, a város felmerülő egyéb igényeit. Intézményi ellátottságát az úszóközpont megvalósulásával színesebbé teszi. A módosítás nem alakítja át a Frank Tivadar és a Kertész utca között a jelenleg hatályos városi térbeli rendet, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad. Így jelen alátámasztó javaslat nem tér ki a településfejlesztési koncepcióval, a településfejlesztési stratégiával való összevetésre, a térségi tervekkel való összhang igazolására, a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi elemzésre. Ahogy a várható hatásokra sem. Az építési övezet kiegyenesítésének hatása kizárólag a telekhatár-rendezés végrehajtására van.

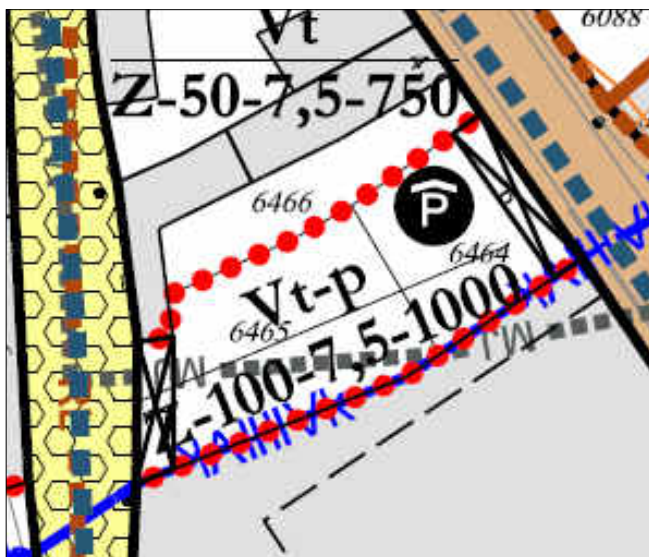
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. r.) 32. § (6a) bekezdése c) cb) alpontja alapján a módosítás állami főépítési eljárás keretén belül lefolytatható, mivel a módosítás övezet, építési övezet határának a módosítását célozza, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.



A módosítás jellege egy évtizedekkel korábban keletkezett hibás telekalakítást korrigál. Mindkét telek átmenő telek a Kertész utca és a Frank Tivadar utca között. A 6466 hrsz-ú teleknek a Frank Tivadar utca felől a közterületi telekhatáron dél felé 3,5-3,5 m közötti szabálytalan trapéz alakú bővülete van. Ez csak a földhivatali ingatlan nyilvántartásban, alaptérképeken jelenik meg, a 2 telek közötti kerítés és a tényleges telekhasználat az alaptérképi állapotot nem követi, egyenes

vonalban fut ki a Frank Tivadar utcára a valós térben megjelenő kerítésvonal és használati telekhatár.

A telekhatár-rendezés tárgyát képező terület 12 m², a 6466 hrsz-ú telek területe 437 m², ez mindössze 2,75%-kal csökken a telekhatár-rendezés következtében. A telekhatár-rendezés nem jelent telek megosztást, az eljárás során nem jön létre új telek. A kialakult állapot telekjogilag is csak kedvezőbbé válik az eljárás révén. Kialakult állapotra tekintettel teljesen függetleníthető az építési övezetekben meghatározott kialakítható legkisebb új telekterülettől a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet alapján.



A hatályos szabályozási terv 2006-2008-as alaptérképre készült. A terven jelölt építési övezet határa az alaptérképi telekhatárt és a valóságban nem létező melléképület követi le. Ez ellentmondásban van a zárt sorú beépítési móddal és az utcaképi téralakítási szabályokkal követelményekkel. Mellék-épület és főépület törtvonalú térbeli csatlakoztatása 3,5 m-es közös szakasszal csak problémásan valósítható meg.

A hatályos HÉSZ élt a 314/2012 (XI.8.) kormányrendelet 12. §-a adta felhatalmazással: „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a **kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.**” Ez alapján a HÉSZ a telekhatár-rendezéshez kapcsolódva az építési övezeti határ pontosítását, telekhatár változáshoz igazítását meghatározott keretek között megengedi.

Az önkormányzat el kívánja kerülni az esetleges hatósági problémákat, félreértelmezéseket, ezért állami főépítészeti eljárás keretében az építési övezet határát kiegyenesíti a Frank Tivadar utca felé, 12 m²-t érintően. Ezzel az építési övezeti határ a valós állapothoz igazodik, a telekhatár-rendezés végrehajthatóvá válik. A határvonal kiegyenesítésnek nincsen hatása a határoló közterületekre.

Az építési övezeti határvonal kiegyenesítése semmilyen egyéb változást nem keletkeztet. Maradnak a korábbi építési övezeti besorolások és paraméterek, korábban rögzített és meghatározott önkormányzati és más jogszabályon alapuló korlátozások szabályok követelmények.

A módosítás hatása és jelentősége az épített környezet, a környezetvédelem, a katasztrófa védelem szempontjából, közegészségügyi szempontból rendkívül csekély.

Eger, 2018. augusztus 30.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384