

## **EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**

3300 Eger, Dobó utca 18.  
Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cg. 10-09-021606  
**Tel.:** 36/511-570 **Fax:** 36/411-890  
**E-mail:** egriepir@egriepir.hu

**Munkaszám:** 122009/27

---

## **MŰSZAKI LEÍRÁS**

### **EGER, LAJOSVÁROS NYUGATI TERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK A KÖZTÁRSASÁG TÉR 504 SZÁMÚ TÖMBJÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

#### **1. ELŐZMÉNYEK**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából készítjük Eger, Lajosváros helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását.

A városrész rendezési tervét 2003-ban a miskolci székhelyű Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. készítette az OTÉK előírásai szerint, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet Eger MJV Közgyűlése a 31/2003.(VI.27.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A 9171/1 hrsz-ú ingatlanon több évtizede cukrászat, női fodrászat és kozmetika működik. A vállalkozók 2009-ben jelezték az önkormányzatnak, hogy szeretnék magasabb szintre emelni szolgáltatásaikat, melynek jelentős akadálya, hogy csak bérlői az EMJV tulajdonában lévő teleknek. Annak idején szabályszerű építési engedély alapján, saját beruházásukban valósultak meg a létesítmények, melyeknek feltüntetése az ingatlan-nyilvántartási térképen is megtörtént.

A vállalkozók azzal a kéréssel fordultak az önkormányzathoz, hogy szeretnék megvásárolni az önkormányzattól a telket. A fejlesztésnek ez az akadálya a közelmúltban elhárult, mert az önkormányzat támogatva szándékukat, eladta részükre a telket. A területre vonatkozó szabályozási terv vizsgálatakor azonban arra is fény derült, hogy a hatályos rendezési terv alaptérképe nem a valós állapotnak megfelelően tünteti fel az ingatlanon meglévő épületeket, továbbá a szabályozási terv nem tartalmazza a telken belüli építési helyet.

A szabályozási terv módosításának célja az építésjogi szempontból rendezetlen állapot megszüntetése, az adottságokhoz jobban illeszkedő építési övezeti előírások meghatározása és az építési hely kijelölése a szabályozási terven. Egyúttal meg kell teremteni az összhangot a teljes telektömbre vonatkozóan a 2003-ban jóváhagyott szabályozási terv és a 2004-től hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása tekintetében.

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága a 168/2009.(XI.16.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a szabályozási terv módosításához.

A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2.§ (6) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítása során a 3. és 4. §-ban előírtakat a módosítás jellegének megfelelően kell alkalmazni. Ennek értelmében a fenti módosításokhoz új alátámasztó szakági munkarészek (tájrendezés, környezetalakítás, közlekedés, közművesítés, hírközlés) nem készülnek, kivéve a területrendezési tervekkel való kapcsolat és a biológiai aktivitásérték egyensúlyának vizsgálatát.

## **2. A TERVEZÉSI TERÜLET**

Az 504 számú tömb északi és déli oldala a Köztársaság tér nevet viseli, keleten a Kolozsvári utca, nyugaton a Kassa utca határolja. A tömb közepén áll a Lajosvárosi templom. A templomtól nyugatra egy önkormányzati óvoda található. A tömb délkeleti sarkán, a 9171/1 hrsz-ú telken cukrászat, fodrászat és kozmetika működik.

A földhivatali alaptérkép hiteles másolatát az 1. számú melléklet ábrázolja.

## **3. A MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV**

A 2003. évi szabályozási terv szerint a Köztársaság téri 504 számú tömb településközpont vegyes területbe tartozik. A Vt/2 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület  $3000 \text{ m}^2$ , illetve a kialakult állapot szerinti, ahol a telek területének legfeljebb 25 %-a építhető be szabadonálló, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületekkel. A kialakítandó legkisebb zöldfelület a telek területének 10 %-a. A szabályozási terv a 9171/1 hrsz-ú telken nem az építési és használatbavételi engedély alapján ott álló épületeket ábrázolja, a meglévő beépítésnél kisebb beépíthetőséget határoz meg, és építési helyet sem jelöl ki. A 9171/1 hrsz-ú telekkel szomszédos tömbökben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5-9,0-12 m, a beépítettség megengedett mértéke 30-40-50%.

A szabályozási terv vonatkozó részletének másolatát a 2. számú melléklet tartalmazza.

## **4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

A 2004-ben jóváhagyott és Eger Megyei Jogú Város teljes igazgatási területére kiterjedő településszerkezeti terv a tervezési területet a központi vegyes területfelhasználási egységbe sorolta. Ezeken a területeken az intézményi ellátás az elsődleges funkció. A szabályozási terv tervezett módosítása a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg a területfelhasználást, tehát a módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

## **5. A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

Az 504 számú tömb területfelhasználása a településszerkezeti tervhez igazodva településközpont vegyes területéről központi vegyes területre változik.

A tömbben két építési övezetet alakítottunk ki. A templom és az óvoda területének szabályozása változatlan maradt. A tömb délkeleti sarkán fekvő 9171/1 hrsz-ú telekre vonatkozó előírások meghatározásánál a templom közelsége miatt korlátoztuk az építési magasságot, hiszen a meglévő épületek is földszintesek, ugyanakkor - a meglévő állapot miatt is - növeltük a beépíthető terület nagyságát. Ez utóbbi érték még így sem éri el az OTÉK-ban megengedett mértéket. Összességében változatlan marad a hatályos terv és a jelenlegi módosít alapján építhető bruttó épületterület.

Az építési övezetre a következő előírások vonatkoznak. A telekterület a kialakult állapot szerinti, amely telekalakítás esetén sem lehet kisebb 300 m<sup>2</sup>-nél. A telek területének legfeljebb 50 %-a építhető be a szabályozási terven jelölt szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyen belül. Az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Az előkert mélysége meglévő beépítésnél a kialakult állapot szerinti, új beépítés esetén 3,0 m. A kialakítandó legkisebb zöldfelület - központi vegyes területen az OTÉK előírása szerint - a be nem épített terület 50 %-a. Ez a megnövelt zöldfelületi érték vonatkozik a templomkertre és az óvoda telkére is. A módosítással érintett területen lakás nem építhető. A tömb új övezetére vonatkozó építési előírásokat a helyi építési szabályzat módosítása, a szabályozási terv módosítását az MSZ-1 jelű tervlap tartalmazza.

A szakági alátámasztó munkarészek továbbra is érvényesek, azokra a módosításnak nincs hatása.

Vonatkozó tervlap: MSZ-1

## **6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ KAPCSOLAT**

A tervezett módosítás belterületen található. A belterület a területrendezési tervekben városias települési térség. A módosításnak területrendezési tervi vonatkozása nincs.

## **7. ÖRÖKSÉGVÉDELME**

A településszerkezeti tervhez a város teljes területére kiterjedő részletes örökségvédelmi hatástanulmány készült. A KÖH Észak-magyarországi Irodája előzetes állásfoglalásában rögzítette, hogy az érintett területen műemlék nem található, a módosítás ismert régészeti lelőhelyet nem érint.

## **8. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja szerint csak az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésekor kell a biológiai aktivitásérték változását vizsgálni. Az 504 számú tömb telkei jelenleg is beépítésre szánt területek, és a területfelhasználásuk a módosítás után is vegyes terület marad, ezért biológiai aktivitásérték számítást nem kell végezni.

## **9. KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰVEK**

A meglévő szabályozási terv alátámasztó munkarészeit a tervezett módosítás nem érinti. A parkolás tekintetében a Lajosváros nyugati terület 27/2007.(VI.29.) számú önkormányzati rendelettel módosított helyi építési szabályzatának előírásai érvényesek. A 9171/1 hrsz-ú telek közműellátása megoldott, az új épület ivóvíz-, villamosenergia- és hírközlési ellátása, valamint a szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetése a meglévő hálózathoz kapcsolódóan megoldható.

## **10. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése szerint a településrendezési tervek kisebb módosításánál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A jelenleg érvényben lévő rendezési terv is a terület vegyes területbe sorolását tartalmazza. A rendeletben foglaltak mérlegelése alapján a szabályozási terv módosításához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.