

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

– egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán –

Alátámasztó munkarész

Jelen módosítás célja a hatályos szabályozási tervekkel kapcsolatos tájékoztatások és a napi munka során észlelt ellentmondások, elírások, pontatlanságok kezelése. Egyes ingatlanok esetében az építési övezeti, övezeti besorolások szerepelnek a hatályos szabályozási terv mellékleteken, ugyanakkor a HÉSZ építési övezeteire és övezeteire vonatkozó rendelkezéseiből hiányoznak. A módosítás a HÉSZ és mellékletei egyértelmű jogbiztonságát, normatív szabályozását kívánja megteremteni az ellentmondások feloldásával.

A módosítások, hibajavítások a módosító rendelettervezetben jelennek meg normatív jelleggel. Kihatása a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv közötti összhangra van.

A módosítás nem változtatja meg a város társadalmi gazdasági állapotát, a város felmerülő egyéb igényeit, intézményi ellátottságát. A városi térbeli rend, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építészeti építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad. A terven szereplő, de a HÉSZ-ből kimaradt építési övezet, vagy övezet a módosító rendelet révén bekerül a szabályrendszerek közé. 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, mert a hibajavítás az értelmezhetetlenségeket szűri ki, térbeli változásra hatása nincsen. Az épületmagasság és a technológiai építmény magassága fogalmi szétválasztása az értelmezést, az alkalmazást szolgálja.

A feltárt ellentmondások az alábbiak:

- Almagyar – Merengő városrészben az Lk₂/Z-40-6,6-250 jelű építési övezetbe tartozó saroktelkeket érinti, valamint a terven szereplő, de a HÉSZ övezeti táblázatából hiányzó Lk₂/Z-40-7,5-250 jelű kisvárosias lakóövezetet. A kisvárosias magassági korlátozású lakóövezet paraméter sora kiegészül a saroktelkekre vonatkozóan a 10%-kal nagyobb beépíthetőségi mérték lehetőségével. Városi szinten ez a lehetőség adott a zárt sorú beépítési módhoz tartozó lakó célú építési övezetekben. A 10%-os beépítési mérték többlet jelentős intenzitás növekedést nem eredményez, közműfejlesztési igénnyel nem jár. Településképi és környezetvédelmi követelmények városi szintű érvényesülését nem akadályozza, de a zárt sorúság megvalósíthatóságát segítheti. A tervlapon szereplő Lk₂/Z-40-7,5-250 jelű lakóövezettel szintén kiegészül a HÉSZ. Ez alapján a beépíthetőségi lehetőségekről információt lehet kérni és kapni.
- A szabályozási tervlapokon több helyen Ev jelű védő-erdő övezet szerepel. A rajzi megjelölésben a számozása hiányzik. (pl. elkerülő út nyomvonala mentén jelölt védőerdő sávok). A HÉSZ-be bekerül az Ev jelű övezet Ev-1/o jelű övezet azonosságával.

- A Nagylapos városrészben 2011-ben készült módosítás kapcsán a HÉSZ-ben lévő építési övezetek sora kiegészült a Vk/Z-50-9,0-1000 jelű építési övezettel. A digitális bedolgozás során az építési övezeti jel hibásan került a szabályozási termellékletre (Vk/Z-50-9,0-2000). A hiba korrigálására kerül most sor, a HÉSZ táblázata kiegészül a szabályozási terven lévő építési övezeti jellel. A telkek már részben megosztottak és beépítettek, további aprózódásuk nem lenne szerencsés a kialakult meglévő beépítési jelleg miatt. Az építési övezet telekméretének növelése telekosztás szempontjából hátrányt nem jelent, így a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m²-ben való meghatározásának nincsen akadálya. Az összhang teremődik meg a termelléklet és a rendelkezés között.
- Felnémet városrészben a Bervai lakótelepre vonatkozó Lk₁-Bervai ltp. paraméter sor hiányzik a HÉSZ-ből. A meglévő kialakult állapot építésjogi határértékeivel egészül ki a HÉSZ.
- Kszt/SZ-30-7,5-1ha jelű szennyvíztisztítót szabályozó építési övezet kiegészül az épületmagasság és a technológiai építmények magasságának egyértelmű megfogalmazásával. 2016 óta az egeri HÉSZ az épületmagasságot szabályozza. Technológiai építményekre és gépészeti építményekre, technológiai berendezésekre ez az érték nem vonatkoztatható. Ennek ellenére a használók, tulajdonosok tervezők és az alkalmazók, engedélyezők részéről a fogalmak között keveredés tapasztalható. A pontosítás a jogbiztonságot szolgálja.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.08.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése a) és b) pontjai alapján a módosítás állami főépítési eljárás keretén belül lefolytatható, mivel a módosítás a hibák javítása révén a jogharmonizációt szolgálja.

Az Önkormányzat el kívánja kerülni az esetleges hatósági problémákat, félreértelmezéseket, ezért a hibák javítása állami főépítési eljárás keretében történik. A pontosítások semmilyen egyéb változást nem okoznak. 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. október 5.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384