

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

RENDELETTERVEZETE

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ÉS ANNAK MELLÉKLETEIT KÉPEZŐ
SZABÁLYOZÁSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL, VALAMINT JAVASLAT A
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 279/2004.(VI.24.) és 713/2009.(XII.17.)
KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

EGYEDI KÉRELMEK, HIBAJAVÍTÁSOK ÉS ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK KAPCSÁN

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Előzmények.....	2
Tervkészítés célja indoklása	4
Tervezési alaptérkép.....	4
Érvényben lévő településrendezési eszközök.....	4
Érvényben lévő, területet érintő térségi rendezési tervek.....	5
Módosítással érintett területek, tervezett változások és azok indoklása	6
1. helyszín: K2 jelű út és környéke városrészben az új Egerszalókra vezető út – 0777 hrsz-ú út – 25. számú főút által közrezárt tömb felülvizsgálata.....	6
Biológiai aktivitás érték egyensúlya	8
Közlekedési közterület, közműellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés.....	9
Táj és környezetvédelem	9
Örökségvédelmi érintettség.....	11
Szabályozási tervi javaslat.....	11
2. helyszín: Almagyar városrész – Egri csillagok u. 44/a. számú, 1911 hrsz-ú ingatlan és környezete övezeti átsorolása	11
3. helyszín: Lajosváros - Nyugat városrész – Szénáskert u. 6. számú, 8729 hrsz-ú ingatlan és környezete építési övezeti átsorolása.....	13
4. helyszín: Délkeleti külterület városrész – Kistályai út mellett található Gksz és Gksz-pi jelű övezetek előírásai közötti összhang megteremtése.....	14
5. helyszín: Nagylapos városrész – II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti ingatlant érintő közterületi kiszabályozás módosítása.....	14
6. helyszín: Hatvani hóstya városrész - Szvorényi u. 53. sz. alatti ingatlan közterületi telekhatár rendezése.....	15
7. helyszín: Délkeleti külterület – 0591/4 és 0591/15 hrsz-ú külterületi utak kiszabályozásának megszüntetése, mezőgazdasági övezetbe való átsorolása.....	16
8. helyszín: Délkeleti külterület – Nagykőporos út 25404/13 és 25404/19 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok telekalakításai.....	166

Előzmények

Jelen tervezési feladat több magánszemély, fejlesztő és az önkormányzat szakirodái által történt megkeresésre indult. Az avult állagú 50 évnél öregebb épületek újraépítése kapcsán vetődött fel a beépítési mód tisztázásának kérdése (a hatályos szabályozási terv téves, elírt besorolása miatt) tulajdonosváltásból adódó telekhatár rendezés igénye, a 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott ökológiai hálózathoz való igazítás igénye teszi szükségessé a területfelhasználás és építési övezeti besorolás, kiszolgáló út kiszabályozásának változtatását.

A Helyi Építési Szabályzatban (4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet) szereplő általános előírásokról való lakossági tájékoztatások során a Főépítési Iroda által észlelt nehezen értelmezhető, vagy félreérthető szabályozási elemek, téves övezeti besorolások helyesbítése, pontosítása szintén megtörténik.

Az egyedi kérelmek az elmúlt közel fél évben érkeztek az Önkormányzathoz. A Galagonyás-dűlő északi részéhez, azaz az új Egerszalókra vezető úttól délre eső gazdasági területekhez kapcsolódó kérelem (1. helyszín) a hatályos településszerkezeti terv és a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv adott részterületének kisebb felülvizsgálatát igényli. A településszerkezeti terv rajzi mellékletének módosításával is jár a felülvizsgálat. Az egyes terület-felhasználások (Gksz, Zkk, telekigényes közmű,) határai némileg változnak és változik az országos ökológiai hálózat puffer területének határa is. A 2. és 3. helyszínnél építési övezeti átsorolással jár a módosítás az építési hely és értelmezésének pontosítása miatt (itt az egyes beépítési módok értelmezése keveredik), valamint az adott városrészben belül, helyhez kötötten, az építési előírás érthetővé, egyértelművé tétele is szükséges. Vannak helyszínek ahol a funkció nélküli, vagy más használatú utak (telkeket már nem kiszolgáló utak) vételi és eladhatósági igénye merült fel a telektulajdonosok és az önkormányzat részéről. A módosítás ennek a szabályozási lehetőségét teremti meg. Ezek az út-telkek nem tartoznak közlekedési terület-felhasználásba, nem településszerkezetet meghatározó infrastrukturális elemek.

A módosításokat a Főépítési Iroda egy tervdokumentációba összefogva készíti el a korábbi jól működő gyakorlat folytatásaként.

A módosítási anyaga 8 helyszíne:

- 1. helyszín:** K2 jelű út és környéke – az Egerszalókra vezető új út – 0777 hrsz-ú út – 25. sz. főút által közrezárt tömb felülvizsgálata
- 2. helyszín:** Almagyar városrész – Egri csillagok u. 44/a. számú, 1911 hrsz-ú ingatlan és környezete övezeti átsorolása
- 3. helyszín:** Lajosváros-Nyugat városrész – Szénáskert utca 6. szám alatti 8729 hrsz-ú ingatlan és környezete övezeti átsorolása
- 4. helyszín:** Délkeleti külterület városrész – Kistályai út mellett található Gksz és Gksz-pi jelű övezetek előírásai közötti összhang megteremtése
- 5. helyszín:** Nagylapos városrész – II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti ingatlant érintő közterületi kiszabályozás módosítása

6. helyszín: Hatvani hóstya városrész - Szvorényi u. 53. sz. alatti ingatlan közterületi telekhatár rendezése
7. helyszín: Délkeleti külterület – 0591/4 és 0591/15 hrsz-ú külterületi utak kiszabályozásának megszüntetése, mezőgazdasági övezetbe való átsorolása
8. helyszín: Délkeleti külterület – Nagykőporos út 25404/13 és 25404/19 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok telekalakításai

Az egyes általános rendelkezések pontosítására egyértelművé tételére a településképi eljárások során felszínre került ellentmondások korrigálásaként kerül sor.

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. A részterületek többsége a fenti kikötésnek megfelel. A 1. helyszínnél a tömb nyugati elkeskenyedő háromszöghöz közelítő vége ugyan Mko jelű mezőgazdasági terület-felhasználásból kerül át Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználásba, aminek révén a beépítésre szánt területfelhasználás összes területe kismértékben növekszik (0,86ha). A hatályos terven szereplő besorolásra a 2009. évben hatályos OTrT (Országos Területrendezési Terv 2003. évi XXVI. törvény) alapján került sor. Az OTrT helyébe a 2018. évi CXXXIX. törvény (MEKTTTrT = MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE) lépett. **A törvényi környezetnek való megfelelés részeként**, vagyis az ökológiai hálózat változásaként kerül sor a tömb felülvizsgálatára, az egyedi kérelmek figyelembe vételére. A felülvizsgálat részeként azonban nem kerül sor településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat megváltoztatására, nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére. A 0,86ha mezőgazdasági területből kerül át Gksz-be a jelenleg hatályos törvényi környezetnek való megfelelés, jogharmonizáció részeként.

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

Mivel a módosítással érintett területek a belterület és a külterület kialakult részei, a módosítás nem eredményez a hatályos tervi állapothoz képest jelentős átépítést, jelentős változást a belterületi részeken, a részletes szakági mélységű vizsgálati munkarészek elkészítése ezért indokolatlan, szükségtelen. Ott, ahol esetleg a fejlesztés nagysága mégis szükségessé teszi a közművek bővítését vagy a kapcsolódó közterületek rendezését az építészeti tervezéssel és kivitelezéssel párhuzamosan ezek is megvalósulnak a pontos

kapacitás igények ismeretében, településrendezési szerződés alapján és az építési engedélyezési és kivitelezési eljárás során.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és a TELEPÜLÉSÜGYI KÓDEX rendelkezéseinek, jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan történik a véleményezettetés a partnerségi rendelet szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, a gazdálkodó szervezetekkel) és az államigazgatási szervekkel. Az egyeztetések során beérkező, jogszabályon alapuló vélemények indokoltság esetén a záró véleménykérő dokumentáció részévé válnak. Az 1. helyszínnél a jóváhagyandó munkarészek tartalma csak részben változik. Az egyeztetési anyagban a 0779/21 és 0779/28 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérelmére a jelenlegi Mko-1 (korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület) övezetből a szomszédos telkek besorolásával megegyező Gksz/SZ-30-7,5-4000 (gazdasági - kereskedelmi - szolgáltató) építési övezetbe való átsorolás szerepelt. Tekintettel arra, hogy a II. fordulós közgyűlési tárgyalás feltételeként rögzített egyszeri közműfejlesztési díj megfizetésére vonatkozó közműfejlesztési és útépitési érdekeltégi megállapodás nem jöhetett létre, mert kérelmező nem írta alá, így az átsorolás nem képezi a jóváhagyandó anyag részét. Ugyancsak kikerült a jóváhagyandó részből a 8. helyszín, a lakossági fórumon elhangzott és írásban beadott kérések a tervezési területi lehatárolás bővítését, valamint további egyeztetéseket tesz szükségessé.

Tervkészítés célja indoklása

A tervekészítés célja a jogos magánérdek és közérdek összehangolása, az elképzelt és a folyamatban lévő lakó és gazdasági fejlesztések, tulajdonváltások, telekegyesítések, telekmegosztások, kiszabályozások lehetővé tétele építésjogi feltételek megteremtése. A módosítás egyes esetekben a lakhatás, a korszerű lakókörnyezet megteremtését segíti. Van, ahol a módosítás a kialakult kereskedelmi szolgáltatói gazdasági tevékenység folytonosságát teszi lehetővé, valamint a munkahelyteremtést támogatja. A módosítások egy része önkormányzati telkek értékesítésének lehetőségét teremti meg.

Minden módosítás a kulturáltabb környezeti megjelenítést biztosítja az egyes építési övezetekben a korszerűsítés fejlesztés megteremtésével.

Tervezési alaptérkép

A településrendezési eszközök módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a földhivataltól 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 szintvonalalaival és adataival.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

A módosítási területek a belterület részei, vagy közvetlenül a belterülethez kapcsolódnak a 1. helyszínnél. A részmodosítások területein a többször módosított 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv**

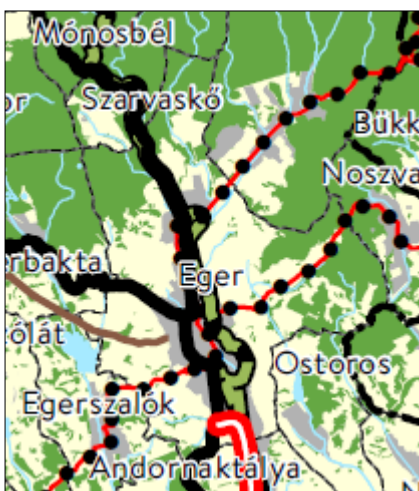
(továbbiakban: TSzT) és annak rajzi melléklete van hatályban. Jelen módosításoknál terület-felhasználási változás az 1. helyszínnél jelenik meg, részben a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó törvényi változások miatt (MEKTTTrT), részben a jelölések és lehatárolások, valamint a kialakult állapotok értelmezésének pontosítása okán.

A hatályos építésjogi keretet a **4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg. A hatályos HÉSZ tartalmazza a korábbi rendeletek azon rendelkezéseit, amelyek nem ellentétesek a jelenleg hatályos törvényi és országos jogszabályi környezettel. A 2017-ben elfogadott jogharmonizáció keretében újramentett rajzi mellékletek is részei a hatályos HÉSZ-nek, így a hatályos szabályozási tervek (továbbiakban: SzT), a jelmagyarázat és egyéb mellékletek, függelékek (Az újramentett SzT a korábbi tervi változatokat és tervi módosításokat egybeszerkesztett formában tartalmazza az országos jogszabályi környezetnek megfelelő módon, vagyis a város építésjogilag szabályozott területein csak 1 HÉSZ lehet hatályos). A szabályozási vonalak pontosítására kerül csak sor, valamint az építési övezeti besorolások pontosítására. A HÉSZ általános rendelkezése kiegészül a melléképületek telken belüli elhelyezhetőségének szabályával és a telekigényes közműövezet általános szabályával a kényszerű megszüntetés és a ráépülés elkerülése miatt (1. helyszín). **Jelen módosítások csak kis jelentőségű részelemeket változtatnak, a rendszer elemek, az összefüggések változatlanok maradnak.** A változások részletezésére az egyes helyszíneknél kerül sor.

Érvényben lévő, területet érintő térségi rendezési tervek

Eger területére a hatályos térségi tervek közül:

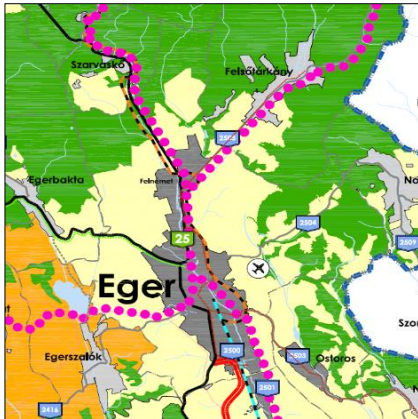
- egyrészt a 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény által meghatározott „Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Terve” (MEKTTTrT),
- másrészt Heves Megye Területrendezési Terve /HMTTrT/) is vonatkozik.



Jelen módosítás helyszínei csak a kialakult belterületen belüli építési telkek építési övezeti besorolását változtatják meg a kedvezőbb újraépítés érdekében, vagy az övezethatárokat pontosítják a telekhatárok rendezése érdekében. Mindegyik helyszín a térségi tervekben meghatározott települési térségbe tartozik.

A 1. helyszínnél a változás részletes meghatározásánál kerül sor az elemzésre és a térségi tervnek való megfelelés igazolására.

2019. március 15-től hatályos Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MEKTTTrT).



A várost 4 térségi területfelhasználás érinti Eger közigazgatási területén:

- a települési térség
- a mezőgazdasági térség
- az erdőgazdálkodási térség és
- a vízgazdálkodási térség.

Az utóbbi három terület-felhasználási térségi lehatárolás a város külterületét érinti. A települési térség foglalja magába a meglévő és településszerkezeti terven tervezett belterületet és a beépítésre szánt területeket, az infrastrukturális ellátó rendszerekkel.

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

A megyei területrendezési terv felülvizsgálata még folyamatban van. Az összhang az új területrendezési törvény és a HMTrT között még nem teremtődött meg.

A módosítás előtti TSzT állapot és a HMTrT között az összhang biztosított volt. Jelentős változást a módosítások nem tartalmaznak, így az összhang a Trtv-t (területrendezési törvényt) is figyelembe véve megmarad.

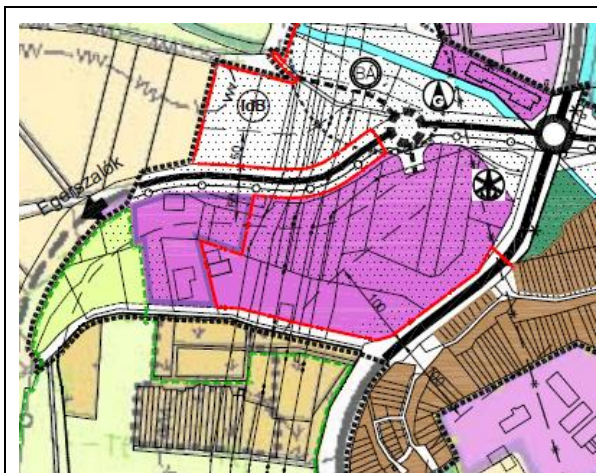
A módosítási sorrend nem tükrözi a változtatás és nem tükrözi hatásának mértékét, valamint nem követi a HÉSZ-ben szereplő városrészi sorrendet sem.

Módosítással érintett területek, tervezett változások és azok indoklása

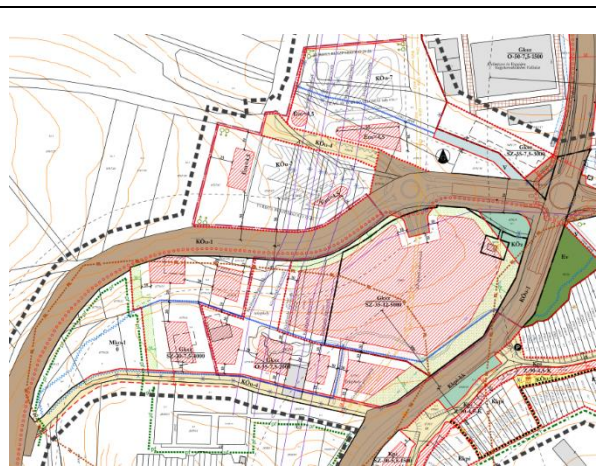
1. helyszín: K2 jelű út és környéke városrészben az Egerszalókra vezető új út – 0777 hrsz-ú út – 25. számú főút által közrezárt tömb felülvizsgálata

A területen több telektulajdonostól is érkezett kérelem az ingatlanok övezeti besorolásának változtatására vonatkozóan.

A 0779/21 és 0779/28 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a jelenlegi korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartozó Mko-1/o jelű övezetből a szomszédos telkek besorolásával megegyező Gksz-Sz-30-7,5 (gazdasági – kereskedelmi - szolgáltató) övezetbe való átsorolást kérelmezte. A jelenlegi szabályozás alapját képező korábbi Országos Területrendezési Terv (OTrT - 2003. évi LXXVI. törvény) a területet az ökológiai hálózat részeként jelölte meg a tömb nyugati részén. Ez a korlátozás a törvény 2019. március 15-én hatályba lépett felülvizsgálatával, vagyis a 2018. évi CXXXIX. területrendezési törvény elfogadásával (MEKTTTrT) megszűnt, az ingatlanok már nem részei az ökológiai hálózatnak, azon belül nem részei a puffer védelmi területi lehatárolásnak, így lehetőség nyílna a terület-felhasználási változtatásra és az övezeti átsorolásra.



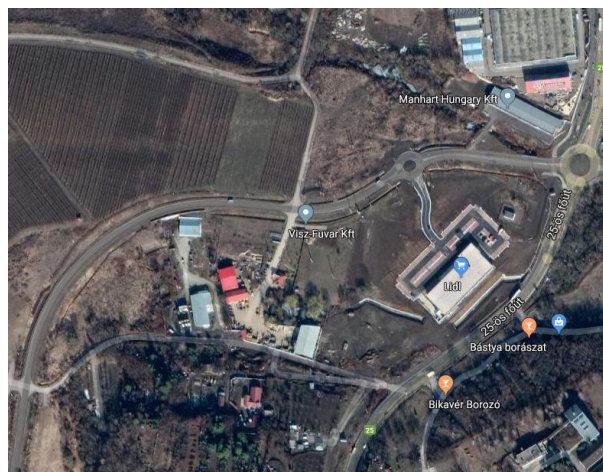
A jelenleg hatályos 713/2009.(XII.17.) önkormányzati határozat rajzi mellékletének kivágata



A hatályos 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv kivágata

A korábbi tervi állapot szerint a 74/2009.(XII.18.) önkormányzati rendelet határozta meg az építészeti kereteket. A szabályozási tervi melléklet szabályozási elemei egy az egyben átépültek a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletbe.

A puffer területen belül új beépítésre szánt területet nem lehetett kijelölni. Az ökológiai hálózati lehatárolás már nem érinti a tömböt (nincsen védett vagy védelemre tervezett földrészlet) az új jogszabályi környezet és a valós állapot szerint. A Bükki Nemzeti Park Igazgatósága is nyilatkozott arról, hogy érintettség hiányában nincs kifogása a kérelmezett földrészletek építési övezeti átsorolása ellen. A településszerkezeti és szabályozási tervi módosításra sor kerülhetne a jelenlegi nyilatkozatok és az országos jogszabályi környezet alapján. Azonban a kérelmező a jóváhagyást jelentő közműfejlesztési és útépitési érdekeltségi megállapodás a II. fordulóig nem írta alá, így az építési övezeti ársorolás a tömb nyugati szélén nem tud részese lenni az anyagnak.

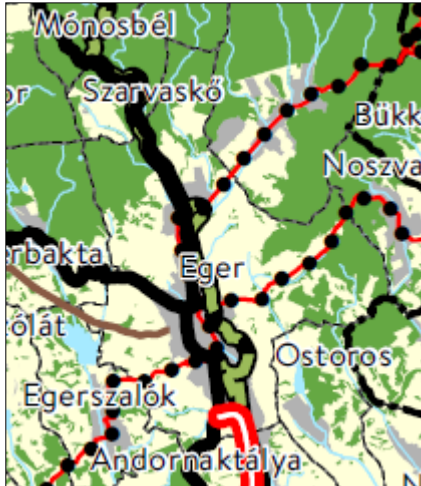


A tömb jelentősen beépült és átalakult a 2000-es évek elejétől folyamatosan. Oldalsó telekhatárra épültek a telephelyek építményei jelentős tereprendezéssel (3 m-4 m szintkülönbséget áthidaló bevágások és rézsűk, valamint feltöltések jöttek létre).

A kialakult állapothoz igazodott az Egerszalókra vezető új út tervezése, nyomvonalának meghatározása. Kiepült az Egerszalókra vezető út és körforgalmi csomópontjai, valamint a 0777 hrsz-ú út

közlekedési közterületekhez történő csatlakozása. A 0777 hrsz-ú út északi oldalán az ingatlan nyilvántartás szerinti közterületi telekhatártól 2-4 m-rel északabbra tömör kerítés és közterületi teresedés alakult ki a telephelyek használhatósága, tehergépjárművel történő kiszolgálása érdekében. A tömb teljesen körbejárható, minden irányból kiszolgálható. A tervezett kerékpárút az Egerszalókra vezető út mellett még nem valósult meg, de a TSzT és az SzT a helyét és helyigényét rögzíti.

A tömb keleti, csomópontközeli részén a lakosság használatba vette a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi létesítményt (LIDL). A beépítésre szánt gazdasági területhasználat meghatározó a tömbben. Nem ésszerű, gazdaságos gazdálkodással nem indokolt a nyugati részen a korlátozott mezőgazdasági besorolás fenntartása a kérelemhez tartozó telkeken és a tömb nyugati szélén a maradvány földrészleteken.



2019. március 15-től hatályos Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési tervéről (MEKTTTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.).

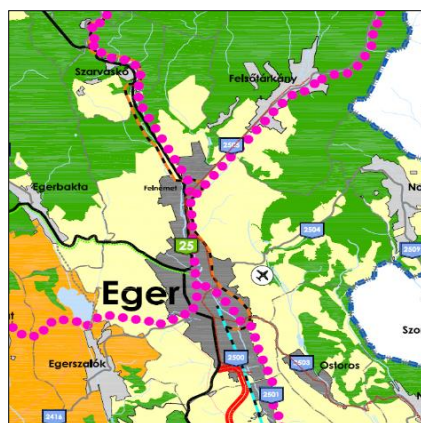
A várost 4 térségi területfelhasználás érinti Eger közigazgatási területén:

- települési térség
- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- és vízgazdálkodási térség.

Ez alapján az Egerszalókra vezető út és a tőle délre lévő tömb is a mezőgazdasági térség része. Azonban a törvényi szabályozás szerint a mezőgazdasági térség 75 %-át települési mezőgazdasági terület-felhasználásba kell sorolni. Így az eltérés lehetősége 25 %. A megközelítően 1000 ha-ral szemben települési térségbe és beépítésre szánt terület-felhasználásba 9 ha-nál kevesebb földrészlet kerül.

Az újonnan elfogadott Trtv. szerint a tájképvédelmi térségi övezeti lehatárolás változatlan. A lehatárolás része a teljes külterület, valamint a beépítésre szánt, de belterületbe nem vont telkek csoportja. Így a tájképvédelem szempontjainak a módosítást követően is meg kell felelni. A védőfásítások megvalósítása szükséges a terepállékonyság biztosítása és a talajerózió elleni védelem szempontjából. Az új épületek elhelyezése kapcsán a tervezés részeként látványtervet kell készíteni a térségi utak irányából, mivel az építési telkek változatlanul a tájképvédelmi térségi övezeti lehatárolás részei.

A 0779/23 és 0779/49 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai eltérő építési övezetbe sorolt ingatlanjaik telekhatár rendezéséhez kérték a szabályozási terv módosítását, mivel a jelenlegi övezethatár nem teszi lehetővé a kívánt telekalakítást. A kérelem kapcsán a javasolt belterületi határvonal felülvizsgálatának igénye is felmerült.



A fenti megállapítások a Heves Megye Területrendezési tervére (HMTTrT) is vonatkoznak. A felülvizsgálati folyamat még zárult le, így a törvény előtti állapot a hatályos.

Jelen módosítás a mezőgazdasági térség 1%-ét sem veszi igénybe. A mezőgazdasági térség 25 %-a egyéb települési beépítésre szánt terület-felhasználásba is sorolható. Így a módosításnak csekély a hatása a megyei térségi terület felhasználásokra, a térségi övezeti lehatárolásokra. Azok összefüggéseiben, meghatározásaiban semmilyen változást nem okoz.

A térségi tervek és a városra vonatkozó településrendezési eszközök közötti összhang változatlan marad az 1. helyszín kapcsán is.

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. A számítás a TSzT módosítás leírása határozat tervezetébe kerül be.

Jelen esetben a szabályozási tervi módosítással együtt készül a TSzT módosítás, ennek ellenére a kialakult állapot miatt nem alkalmazható a differenciált számítás. A használatba vétel idejére nem követelték meg, sem a gazdasági célú telephelyeknél sem a LIDL kiskereskedelmi egységnél a háromszintű zöldfelület létrehozását az SzT-n jelölt helyeken és szélességben. Így a Gksz besorolású telkeknél megnövelt zöldfelületi mérték, differenciált biológiai aktivitásérték számítás a háromszintű zöldfelület létrehozásának kötelezése kapcsán nem alkalmazható. Csak az építési övezeti besorolással összhangban lehet meghatározni a biológiai aktivitási értéket, vagyis az építési övezeti besorolásnál meghatározott kialakítandó minimális zöldfelületi mértékhez lehet arányítani. Az építési övezeti besorolás hektárban meghatározott területi nagysága változatlan marad, vagy minimálisan csökken (Zkk és közműterületi pontosítás miatt) az eddigi TSzT módosítások révén felhalmozódott +325,65 pontérték szintén változatlan marad.

A város biológiai aktivitás érték többlete +322,95 értékre változik.

Közlekedési közterület, közműellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

A településszerkezeti tervi módosítás nem változtatja meg a térségi utak közlekedési terület-felhasználási besorolásait. A szabályozás pontosítása miatt azonban változik a közterületi lehatárolás a 0777 hrsz-ú kiszolgáló útnál, az út mindkét oldalánál, de a szabályozási szintű övezeti besorolás nem változik. Az új szabályozás a közterületi határok figyelembe veszik a természetben kialakult közterületi szélesítéseket a 0777 hrsz-ú útnál, a tömör épített kerítéseket, a létrehozott teresedéseket is figyelembe veszi az új szabályozási vonal. A tömb telkeinek kiszolgálása az Egerszalókra vezető útról, az innen nyíló magánútról és a 0777 hrsz-ú útról biztosított. A gazdasági tevékenységből adódó forgalom parkolási igényét, a hivatásforgalom parkolási igényét és a kereskedelemhez szolgáltatáshoz kapcsolódó vendégforgalom parkolási igényét is minden esetben telken belül kell biztosítani. Az útcsatlakozásokat, kapubehajtókat eszerint kell méretezni és kialakítani.

A közműellátás a tömb környezetében kiépített. A szolgáltatókkal történő egyeztetést követően a kapacitásigény szerint a meglévő hálózatokhoz kell kapcsolódni a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint a még beépítetlen telkek beépítésénél, vagy meglévő beépítés bővítésénél. Különös gondot kell fordítani a csapadékvíz elvezetés engedélyezett, méretezett szakszerű kialakítására, nem csak telken belül, hanem a befogadóig.

Táj és környezetvédelem

A tömb domborzata lejtős. A beépülések (út, épület, építmény, szín, tároló) következtében a lejtési viszonyok megváltoztak a bevágások és a feltöltések következtében. A további beépítéseknél, a tereprendezés tervezésénél és megvalósításánál körültekintően kell eljárni, a tájképvédelmi, állékonysági szempontokat is érvényesíteni kell.

A tömb a lejtéviszonyok miatt vízjárta terület volt. Felszíni csapadékvíz elvezető árok osztozták meg. A korábbi rendszert megváltoztatni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet, ezért az építészeti engedélyezési tervek és kiviteli tervek készítésénél a tereprendezéshez, beépítéshez kapcsolódó csapadékvíz rendezési és elvezetési terveket is el kell készíteni. A hasznosítás során megváltozik az árok, mélyvonalak helyzete, de jelzésszerűen megmarad a szabályozási terven azoknak a tömbön belüli rögzített pozíciója.

A tájképvédelmi hatás abban jelentkezik, hogy a Tr.tv. lépett a korábbi OTrT helyébe. A tömből lekerült az ökológiai hálózatba tartozó puffer területi lehatárolás. Azonban a tájképvédelmi területbe az egész tömb beletartozott korábban is és beletartozik a jövőben is. Így a beépüléseknél a tájképvédelmi szempontokat érvényesíteni kell. A tájba illesztést szolgálja, ezért javasolt a közterületi telekhatárok mentén kettős fasor telepítése. A kettős fasor nem képez tömör falat és nem akadályozza a telekre történő reklám értékű belátást, feltárulást. A HÉSZ a tájképvédelmi területen látványterv készítését írja kötelezően elő a beruházások megvalósulásához készülő tervek részeként.

Az Mko besorolású területek módosításának elmaradása a tömb kettősségét tartja fenn. A nyugati részeken az intenzív mezőgazdasági művelésre alkalmatlan földrészteléken a spontán cserjésedés, sarj erdő képződés válik uralkodóvá és terjed (a legeltető terület-karbantartás hiányában). Az Egerszalókra vezető úttól északra meghatározó a szőlőművelés, az úttól délre nincsenek szőlő ültetvények, nem jellemző a rét – legelő használat mezőgazdasági művelés.



A tömb keleti részén a települési jelleg marad meg a működő gazdasági tevékenységek eredményeként.



Örökségvédelmi érintettség

Régészeti lelőhelyként nyilvántartott majdnem az egész tömb. A régészeti lehatárolást a szabályozási terv tartalmazza a 2017-18. évben kapott adatszolgáltatás alapján. A nyilvántartott régészeti lelőhelyre vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kell a gazdasági célú hasznosítás megkezdése előtt eljárni.

A tömb az elmúlt 20 évben alakult ki és épült be, így országosan vagy helyileg védett vagy védelemre tervezett egyedi épület vagy építmény a területen nincsen.

Szabályozási tervi javaslat

A LIDL telekcsoportján megmarad az építési övezeti besorolás, a nyugatra lévő telkeken a jelenlegi kétféle Gksz övezet egységesen Gksz/O-35-7,5-2000 jelű besorolásba kerül, megmarad az Mko besorolás is. A 2009-ben elfogadott hatályos szabályozási terv megszünteti a gáz közműhöz és a vízi közműhöz tartozó telket és övezetet, bontandóként kezeli a telekigényes közmű épületét, építményét. Ez azonban nem szüntethető meg (még úgy sem hogy a szabályozási tervre rákerül a villamos szabadvezetésekre és a gázvezetésekre a „kiváltandó” felirat). A telekigényes létesítmény, épület, építmény nem bontható el, kereskedelem szolgáltatás gazdasági épülete nem építhető rá. A város területén lévő telekigényes közmű övezetek egységesítése érdekében a HÉSZ kiegészül az 51/A.§-sal, a telekigényes közműlétesítmények övezetével. Az egyéb bekezdésben, pontokban, alpontokban szereplő vegyes rendeltetésű épület építését megengedő megfogalmazások viszont hatálytalanodnak. Telekigényes közmű-övezetben csak a közművekkel kapcsolatos épület, építmény építhető.

2. helyszín: Almagyar városrész – Egri csillagok u. 44/a. számú, 1911 hrsz-ú ingatlan és környezete övezeti átsorolása

A Vécseyvölgy utca menti lakótelkek kertvárosias lakóterületbe tartoznak, övezeti besorolásuk a kialakult beépülésnek köszönhetően ikres. A Partos utca és az Ágas utca közötti szakaszon a telkek száma páratlan, az érintett tömbrészen 5 db telek van így a középső telek nem tudott ikresen beépülni. Ebbe az övezetbe került besorolásra az Egri csillagok utca kis szakasza is. A tömböt nyugatról határoló utcában a telkek szintén oldalhatáron álló építési helyen belül épültek be. Az övezeti besorolástól eltérően, ami szintén ikres, a kialakult épületek a kedvező tájolás felé fordultak. A telkek északi

oldalhatárán állnak az épületek. A 1911 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó tájékoztató beépítési előírás készítése kapcsán merült fel, hogy az ingatlanon egy új épület a szomszédos, 1912/1 hrsz-ú ingatlanon álló épülethez sem a sátoztető, sem a meglévő ablakok, sem a terepviszonyok miatt nem tud ikresen csatlakozni. A telek beépítése nem a közös oldalhatáron, hanem a meglévő főépület helyén történő épület elhelyezéssel lenne utcaképbe illeszkedő. Ami az utcaképi illeszkedésnél is fontosabb a meglévő beépítési mód tovább éltetésével biztosítható az épület keleti - déli - nyugati jó benapozása, megfelelő átszellőzése. Ezért indokolt a szabályozási terv övezeti besorolását a kialakult beépítési állapotnak megfelelően módosítani, azaz ikres beépítési mód helyett olyan építési övezetet választani, ami az oldalhatáron álló beépítési módot is lehetővé teszi.



A változás csak a beépítési módot érintené, a területfelhasználás, az építhető rendeltetés, az egyéb építési paraméterek a korábbival megegyezők maradnának a 3 db építési teleknél. Ennek következtében a korábbi szabályokhoz képest beépítési intenzitásnövekedés nem jönne létre.

Az átépíteni kívánt lakóház az utcában a legkisebb és a legrégebbi. Az 1940-es években épült hosszház a telket a lehető legkedvezőbb módon használja ki. Az utcaszakasz többi lakóháza az 1970-es években épült. Az utca a Vécseyvölgy utcától emelkedik az Egri csillagok utca felé. A terepviszonyok is az iker jellegű beépülés ellen hatnak. A beépítés jellegének, a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helynek a megváltoztatása indokolatlan. Az övezeti határral leválasztott telekcsoport Lke/O-30-7,5-500 jelű építési övezetbe kerül. A módosítás csak a rajzi részeket érinti.



3. helyszín: Lajosváros - Nyugat városrész – Szénáskert u. 6. számú, 8729 hrsz-ú ingatlan és környezete építési övezeti átsorolása

A HÉSZ a Szénáskert u. 6. sz. alatti 8729 hrsz-ú ingatlan tömbjében kertvárosias lakóterületen belül oldalhatáron álló beépítést ír elő, úgy hogy az utca keleti oldalán a megengedett beépítési mód zárt sorú, zárt sorúsodó. Ez azt jelenti, hogy lakóépület elhelyezésénél telekhatártól telekhatárig tart a beépítési módban meghatározott építési hely, ezen belül az épület a telekszélességen végig építhető, vagy nem beépített hézaggal is elhelyezhető vagy az oldalhatárok mentén vagy a telek és építési hely belső részén. A Szénáskert u. keleti oldala menti lakótelkeken a zárt sorú, zárt sorúsodó beépítés az utcafronti telekhatártól számított 12,0 méteres sávban megvalósítható, úgy hogy a beforduló épületszárny építési mélysége is megkötött a szabályozási terven. Az utca keleti és nyugati oldala hasonló, majdnem megegyező. Ennek ellenére építési övezeti besorolásban eltérő (valószínű, hogy elrajzolás okán lemaradt az építési övezeti határ).

Az ingatlan tulajdonosai szeretnék a déli telekhatáron álló cca. 13,0 m hosszúságú épületüket átépíteni, új tetővel, térdfal kialakításával, az új tető beépítésével bővíteni. Ennek a lehetősége nem egészen egyértelmű a HÉSZ alapján. Kérelemmel fordultak a Főépítési Irodához, hogy módosulhasson az előírás hézagosan zárt sorúra, hogy a tervezett bővítésüket biztosan meg tudják valósítani. Az övezeti határral leválasztott telekcsoport Lke/Z-30-7,5-500 jelű építési övezetbe kerül.



Tekintettel arra, hogy az utca két oldalának karaktere megegyező az építési övezeti átsorolás, vagyis a hiba javítása is indokolt. A Szénáskert utcára egyáltalán nem jellemző az oldalhatáron álló beépítés. A módosítás a kertvárosias lakóterületi besorolást megtartja. A beépítési mérték, az építhető épületmagasság és a kialakítható legkisebb

telekterület nagysága nem változik. Az utcaszakasz mindkét oldalán az azonos építési övezeti besorolás kerül az SzT rajzi részére. A módosítás csak a rajzi részeket érinti.

4. helyszín: Délkeleti külterület városrész – Kistályai út mellett található Gksz és Gksz-pi jelű övezetek előírásai közötti összhang megteremtése

A Kistályai úti Gksz-pi besorolású építési övezetekben létesíthető borházak kapcsán ellentmondás fedezhető fel a HÉSZ Délkeleti külterület városrészi rendelkezései között.

A HÉSZ 70. § 1) c) pontja szerint az övezetben, ha a telek alapterülete az építési övezeti előírásokban megjelölt legkisebb kialakítható új telekméretet, valamint a legkisebb átlagos telekszélességet nem éri el, akkor azon helyiséget befogadó kereskedelmi-szolgáltatói- gazdasági célú épület, borászatot szolgáló borház kivételével, épület nem létesíthető. Ez azt jelenti, hogy ha kicsi a telek valamilyen szempontból, akkor csak borászathoz kapcsolódó rendeltetés valósítható meg.

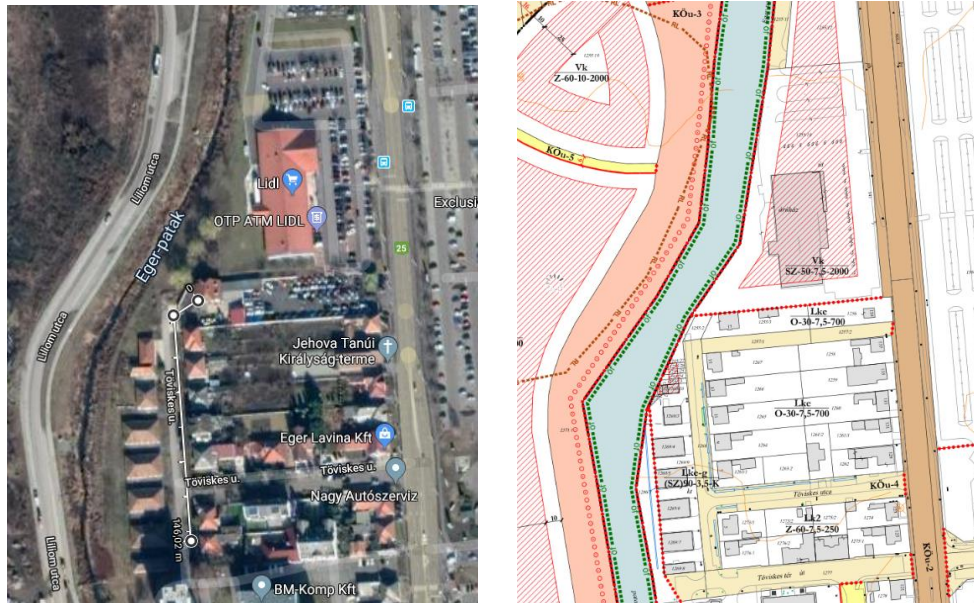
A HÉSZ 70.§ 3) c) pontja szerint ugyanezen övezetben, ha a telkek alapterülete az 500 m²-t, valamint a minimális 16,0 m-es telekszélességet nem éri el, akkor a telken építeni a szabályozási terven rögzített építési helyen és az építési hely által meghatározott mértékben lehet.

A területen azonban több olyan telek is található, mely nem éri el az 500 m²-t, és nem jelöl rajta építési helyet a szabályozási terv, így ezeken a telkeken ellentmondásos a borház létesítésének lehetősége. Jelenleg is vannak olyan telkek, amik nem érik el az 500 m²-t és található rajtuk borház. Ezeken az ingatlanokon nem lehetséges fejlesztés, bővítés. A módosítás szerint - mely csak a HÉSZ szöveges részét érinti - ha a telkek alapterülete a 250 m²-t meghaladja, akkor a telken borászatot szolgáló borház építhető, a meglévő bővíthető a szabályozási terven meghatározott mértékig.

5. helyszín: Nagylapos városrész – II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti ingatlant érintő közterületi kiszabályozás módosítása

A II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti 1256 hrsz-ú, valamint mellette a 1257/1, 1257/2 és 1255/3 hrsz-ú ingatlanokon autókereskedés működik. Az ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozás a 1257/1 és 1257/2 hrsz-ú ingatlanokat közútként kezeli. Az eredeti telekalakításnál szempont volt a közlekedési övezetek hálózatba kapcsolása, a zsákutcás közlekedéshálózati fejlesztés kerülése. A közműhálózatok kiépítésénél a körvezetékes hálózat kialakítása is jelentős szempont főként a vezetékes ivóvíz hálózatnál és az oltóvízhálózatnál. A Töviskes utca érintett szakasza biztosította volna a hálózati jelleget, a kiszolgáló lakóutat kikötötte volna a 25. számú II. rendű főútra. Az út kikötésének megvalósítására nem került sor. A közterület alatt a közműhálózat kiépítettsége nem ismert. Az út telkét az északról kapcsolódó telkek használják tevékenységükhöz. A kialakult használati állapot megváltoztatására nem mutatkozik igény. A szabályozás viszont nem rendelkezik arról, hogy a közlekedési övezeti besorolás a használt telekrészről és a kiszabályozásról lekerüljön, 25. számú főút szabályozási szélességébe benyúló 1256 és 1257/2 hrsz-ú ingatlanokat szabályozási vonallal rendezze. Így jelenleg a járda nem közterületi szakaszon, hanem a magántulajdonban lévő ingatlanokon húzódik. A 1255/3 hrsz-ú ingatlan hátsó kerítése nem a telekhatárra, hanem a közterületre épült.

A tervezett módosítás a használatnak megfelelő telekhatár rendezést és területhasználatot tesz lehetővé: a 25. számú főút szabályozási szélessége nő, a hátsó telekhatár a lekerített telekrészhez igazodik, a 1257/1 és 1257/2 hrsz-ú ingatlanok közötti kiszabályozása megszűnik, a Tövískes utcában végforduló kerül kialakításra, valamint felszíni tűzcsap létesítése is szükségessé válik a végforduló környezetében. Az utolsó tűzcsap 140 m-es távolságban van, így az oltóvíz-kivétel lehetősége és a tűz elleni védelem nem biztosított. A módosítás csak a szabályozás rajzi részét érinti.



6. helyszín: Hatvani hóstya városrész - Szvorényi u. 53. sz. alatti ingatlan közterületi telekhatár rendezése

A Szvorényi utca 53. szám alatti 7096 helyrajzi számú ingatlanon álló épület építésekor, az 1980-as években, feltehetően a szomszédos 51. szám alatti épület homlokzati síkjához igazodtak, így az épület közel 2,5 m-rel kiépült a közterületre. Az épület a földhivatali nyilvántartásban is így került feltüntetésre, ebből következően a szabályozási terven is így jelenik meg. A tulajdonos szeretné az önkormányzati közterületet érintő túlépítést rendezni. Az ingatlanrész tulajdonos számára történő értékesítéséhez a szabályozási tervben a közterületi határ módosítására van szükség. A módosítás csak a rajzi részeket érinti, a tervlapon a tervezett szabályozási vonal kikerül a meglévő épület külső homlokzati síkjára. A módosítás csak a szabályozási tervi rajzi részeket érinti.



7. helyszín: Délkeleti külterület – 0591/4 és 0591/15 hrsz-ú külterületi utak kiszabályozásának megszüntetése, mezőgazdasági övezetbe való átsorolása

A 0591/4 és 0591/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlanok a földhivatali bejegyzés alapján kivett árokként nyilvántartott területek, ténylegesen azonban nem található rajtuk árok. A mélyvonal az intenzíven művelt földrészek déli szélén húzódik, északnyugat – délkeleti tengellyel. Az ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozási terv a két ingatlant közútként kiszolgáló közlekedési övezetként szabályozza ki, melyeknek azonban tényleges úthálózati szerepük nincs a földrészek megközelíthetősége szempontjából. A 0591/4 hrsz-ú ingatlant a kétoldalt szomszédos 0591/3 és 0591/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa bérli és műveli. Vételi szándéka és az önkormányzat értékesítési szándéka a szabályozási terv eltérő övezeti besorolása miatt lett elutasítva. A 0591/15 hrsz-ú ingatlant is a kétoldalt szomszédos 0591/14 és 0591/16 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa bérli.

A szabályozási terv módosítása után az értékesítés az ő részére is lehetségessé válik. Az ingatlanok értékesíthetősége érdekében a közúti kiszabályozás megszüntetése, az ingatlanok környező ingatlanokkal azonos mezőgazdasági övezetbe sorolása szükséges. A módosítás csak a szabályozási tervi rajzi részeket érinti.

A módosítás térszerkezeti változást nem eredményez, kedvezőtlen hatása nincs. A használathoz, műveléshez engedi igazodni a tulajdoni viszonyokat.

8. helyszín: Délkeleti külterület – Nagykőporos út 25404/13 és 25404/19 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok telekalakításai

A Nagykőporos út mentén található önkormányzati tulajdonú 25404/13 és 25404/19 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására több igény is érkezett. A 25404/13 hrsz-ú ingatlan egy-egy részterületének megvásárlására jelezték igényüket a szomszédos 25404/8, 25404/4 és a 25404/23 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai. A 25405 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 25404/13 hrsz-ú ingatlan egészére jelezte vételi szándékát. Az értékesítés lehetőségével kapcsolatban támogató VGB döntés született, a döntésben szereplő vételárat a kérelmezők mindegyike elfogadta. A 25404/8 hrsz-ú, a 25404/4 hrsz-ú és a 25404/23 helyrajzi számú földrészeknél telekhatár-rendezéssel növelhető a meglévő telek. A 25405 hrsz és a 25404/13 hrsz visszamaradó részénél telekösszevonásra kerülhet sor.



Hogy az ingatlan nyilvántartás szerint létrejövő új telekhatárok és a szabályozási tervi besorolás szerinti építésjogi keretek összhangba kerüljenek a hatályos SzT-t módosítani szükséges. A hatályos szabályozási terv az övezetek és építési övezetek határait a meglévő telekhatárokra teszi. Az ingatlanok Mki jelű kertes mezőgazdasági övezetbe, beépítésre nem szánt területbe, és 3 féle beépítésre szánt Kpi jelű építési övezetbe tartoznak. A módosítás lényege hogy a korábban kapott építési jogok változatlanok maradjanak, de az övezeti határok az új telekhatárokra mozdulhassanak. A módosítás a telekhatár-rendezés és telekegyesítés építésjogi keretét kívánja megteremteni.

A módosításnak köszönhetően az önkormányzat bevételre számíthat. Tájképvédelmi szempontból a nem, vagy alig gondozott földrészletek rendezetté, gondozottá válnak.

Az eladásnál, értékesítésnél szempont, hogy a kiépített vízi-közművezeték közterületre kerüljön a Nagykőporos út északi oldalán.

A partnerségi egyeztetésen elhangzott kérések a tervezési terület kiterjesztését teszi szükségessé, ezért a terület rendezéséhez további vizsgálatok és egyeztetések szükségesek. A 8. helyszín kikerül a jóváhagyandó csomagból.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384