

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete  
az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és az annak mellékletét képező  
Déli iparterület városrész szabályozási tervének módosításáról az  
Eger, 9850/1 helyrajzi számú ingatlan beépíthetőségének pontosítása kapcsán**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**TARTALOMJEGYZÉK**

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA	2.
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	2.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	3.
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	3.
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	3.
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	4.

**ELŐZMÉNYEK**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6)<sup>114</sup> bekezdése alapján

*„A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

*a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

A Déli Iparterület városrészben a vasúti vágányok közötti északi területrészt a 72/2017. (III. 31.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. (A kormányrendelet „az Eger területén járműipari alkatrészgyártó üzem megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról” szól). A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint zajlik a fentiek alapján. Jelen esetben a módosítás a hatályos HÉSZ 46.§-ában az (1) bekezdés táblázatát egészíti ki egy új építési övezettel a kiemelt beruházás megvalósíthatósága kapcsán.

A módosításnak szabályozási tervi vonzata is van, a megnövelt beépítési mértékű új építési övezet kerül rá a tervre az érintett területrészen a korábbi besorolás helyére. A beépítési mérték növelését a fejlesztés II. ütemének tervezési szakasza teszi szükségessé. A közterületi lehatárolások, szabályozási szélességek nem változnak, a kapcsolódó környezetben az építési övezeti és övezeti besorolások is változatlanok maradnak a hatályos tervek szerint. A városrészben a telkek többsége gazdasági, azon belül kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari terület-felhasználásba tartozik a hatályos terv szerint és abba is marad. Jelen módosítás teremti meg az érintett területrészen a gazdasági fejleszthetőség széleskörű kereteit.

A fejlesztési csomag nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű ügy**.

A város számára is rendkívül fontos cél a munkahelyteremtés lehetőségeinek széleskörű biztosítása.

A fejlesztés I. üteme kivitelezésének megvalósítása megkezdődött. Ezzel párhuzamosan a fejlesztés II. ütemének tervezetése is megindult. A tervezés jelenlegi fázisa alapján a két ütem együttesen meghaladja a jelenlegi építési övezeti besorolás kereteit.

A teljes fejlesztés megvalósíthatóságát célozza jelen rendeletmódosítás.

A területre jelenleg Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete és ennek mellékletét képező Déli iparterület városrész szabályozási terve vonatkozik.

A 253/1997. (XII. 20) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) napjainkban hatályos állapota a gazdasági fejlesztések széleskörű biztosítása érdekében a gazdasági terület-felhasználáson belül egy új kategóriát vezetett be. Ez alapján létrehozható az egyéb ipari gazdasági építési övezethez és az általános gazdasági területhez kapcsolódó új építési övezet, ami a jogszabályi kereteken belül biztosítja a teljes fejlesztés befogadását.

---

#### 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 szintvonalával és adataival.

---

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A HÉSZ módosítással érintett területre a 279/2004. (VI. 24.) közgyűlési határozattal elfogadott és azóta többször módosított Településszerkezeti terv vonatkozik. E szerint a módosítással érintett terület, a közvetlen és tágabb környéke kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari (a környezetre jelentős hatást nem gyakorló) terület-felhasználásba tartozik, ami a széleskörű gazdaságfejlesztési rendeltetés befogadását, megvalósítását is biztosítja.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv a területre több eltérő építési övezetet állapít meg. A beépítési mérték az egyes telkeken 30-50% között változik. Az épületmagasság felső határát 7,5m-20,0m között állapítja meg.

---

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTTrT/) is vonatkoznak, de jelen módosítás csak a kialakult belterület „városias települési térség”-ének építési telkét érinti. Az érintett telek beépítésre szánt gazdasági egyéb ipari településszerkezeti terület-

felhasználási besorolású része a városnak, így a módosításnak az OTrT-t és HMTrT-ét érintő hatása nincsen, az összhang a településrendezési eszközök és a térségi területrendezési tervek között a továbbiakban is biztosított.

#### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

---

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A módosítás meglévő beépítésre szánt építési övezetek közötti átsorolásra vonatkozik.**

Az építési övezetre meghatározott beépítési mérték növekszik, az építészeti tömegarány és zöldfelületi minimum jelen tervezési és módosítási fázisban változatlan marad.

#### KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

---

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A módosítás révén **a módosítás jellegéből következően a gazdasági környezetben a mindkét ütemet befogadó, legfeljebb 70%-os beépíthetőség a hatályos szabályozáshoz képest jelentős változást nem keletkeztet.** Az építési övezeti paraméterek határértékei most is intenzív hasznosítást engednek meg mind a beépítettségben, mind az épületmagasságban. A beépítési mérték növelés a közlekedési kiszolgálás rendszerét nem változtatja meg. A zöldfelületi minimum és a parkolás telken belül vagy a közvetlen szomszédságban történő biztosítása változatlanul alapkövetelmény.

Változatlan marad a korábban létrejött, kiszabályozott közterületi szélesség, a határoló városi főutak és kiszolgáló utak kapcsolatrendszere és a korábban meghatározott teljes közművesítésre vonatkozó közműellátási igény. Az építési övezeti átsorolás nem keletkeztet a korábbi tervi állapotokhoz képest jelentős környezeti terhelést, gépjármű forgalomművekedést, légállapot változást. Nem változnak meg a talaj és a felszín alatti vizekre vonatkozó állapotok. A gazdasági telken belüli belső, 25-29%-os zöldfelület intenzív többszintű létrehozása a környezeti állapotok javulását eredményezi.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az Önkormányzat álláspontja szerint.

#### MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

---

A módosítással érintett terület a Déli iparterületen a vasúti vágányok közötti területrészen helyezkedik el. A déli gazdasági területnek ez intenzíven fejlődő helyszíne. A kiemelt beruházás területén az I. ütemben tervezett fejlesztés 40%-ot megközelítő beépítettséget ér el. A bővítés a jelenleg még épülő szerelőcsarnok déli irányban való folytatásaként képzelhető el. A II. ütem tervezési fázisában kialakult

beépítettségi igény további 20% körüli beépítettséget jelent. Összességében ez meghaladja a jelenlegi építési övezeti besorolás szerinti 50%-ot. Ez teszi szükségessé és indokoltá a módosítást.

Az OTÉK jelenleg hatályos állapota az alábbiak szerint rendelkezik:

*Általános gazdasági terület<sup>63</sup>*

**20/A. §<sup>64</sup>** (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Az általános gazdasági területen belül megengedett beépítettségi felső határ 70%, ami a 60% alatti összes beépíthetőségi igényt be tudja fogadni.

A 25%-os minimális zöldfelületi követelmény minden környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari területre vonatkozik. A parkoló felületek és a zöldfelületek kijelölése az I. ütem kapcsán is a végállapotra történt, vagyis mind a két ütem igényét lefedi. Létrejön a 25-29%-os intenzív zöldfelület, és a parkoló felületek megvalósítása is várhatóan a két ütem teljes igényét elégíti ki.

A módosítás részeként új építési övezet épül a HÉSZ-be:

1	A	B	C	D	E	F
	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI					
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
22	<b>Gip-Á/SZ-70-20,0-1ha</b>	<b>SZ</b>	<b>70</b>	<b>20</b>	<b>10000, 1ha</b>	<b>25</b>

A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK,  
A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A módosításnak nincs kedvezőtlen hatása, mivel a kiszolgáló közterületek kialakultak, a közműhálózatok kiépültek, változatlanok maradnak. Ha a fejlesztés szükségessé teszi a közmű kapacitás igény növekedést, a beruházás részeként kell megvalósítani.

Wolf Beáta  
vezető településtervező, TT/1-01-2384