

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
RENDELETTERVEZETE
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

– EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK 26/2014.(V.23.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL JÓVÁHAGYOTT EGER, ÉSZAKKELETI KÜLTERÜLET ÉS
BIKALEGELŐ VÁROSRESZEK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
EGYSÉGES HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBA INTEGRÁLÁSA KAPCSÁN –

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ELŐZMÉNYEK

2013-2014-ben készült az Északkeleti Kültérület és Bikalegelő városrészre, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelménye szerint, önálló helyi építési szabályzat és a mellékleteit képező szabályozási terv. az önálló rendelettel elfogadott rendelkezés sor megalkotásánál szerkesztésénél az akkor új jogszabályi környezetnek való megfelelés volt az alapvető szempont. Így Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 26/2014.(V.23.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger, Északkeleti Kültérület és Bikalegelő városrész Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve (továbbiakban: HÉSZ-ÉK) önmagában komplex egységet alkot általános rendelkezésekkel, részletes övezeti előírásokkal, építészeti illeszkedési igazodási szabályokkal, mellékletekkel, de kizárólag a városrészre vonatkozóan. A rendeletalkotásnál nem volt szempont a város többi részeire meghatározott szabályrendszerhez való igazodás.

2016. februárjára Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata elkészítette felülvizsgálat keretében a helyi építési szabályzat jogharmonizációját a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: KÓDEX) tartalmi követelményei szerinti újraserkesztését. A korábbi szabályozás és a KÓDEXnek való megfeleltetés közötti különbség új rendeleti elfogadást tett szükségessé, így jött létre a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ). 2008-tól folyamatosan készültek az egyes városrészekre és a külterület keleti részének déli részeire a szabályozási tervek. Ezek a tervek a HÉSZ mellékleteként biztosítják a telkekre lebontott építésjogi szabályozás értelmezhetőségét. A városrészekre készített tervmellékletek sok városrészt érintenek, de nem fedik le a város teljes közigazgatási területét. 2016-ban a felülvizsgálat nem tudott kiterjedni a szabályozási tervmellékletek jelrendszeri jogharmonizációjára. 2017. évi módosítás keretében került erre sor.

A 2 helyi építési szabályzat fogalomrendszerében építési övezeti, övezeti felépítésében szerkesztési vázában eltér egymástól – részletes övezeti rendelkezések között nem található meg az építésjogi paraméter sor, csak sűrítve a rendelet végén mellékletként található meg az összes övezet. A külön szerepeltetés azt is sugallhatja, hogy a terület-felhasználásoknál az OTÉK a meghatározó. A több helyen történő szabályozás pontatlanságot is hordoz magában, az eltérések eltérő értelmezésekhez, eltérő következtetésekhez vezetnek. Az építési hely meghatározásában, az épület-magasságban, a beépítési mértékben a számértékek eltérnek egymástól az általános rendelkezés és a részletes övezeti rendelkezés megfogalmazása szerint. A normatív rendelkezés hiánya városi szinten is megmutatkozik a külterületi övezeti paraméterek összevetésénél. Az eltérés nem jelentős mindössze 1-2 m, néha csak 0,20-0,50 m.

Az önálló HÉSZ-ÉK a szabályozási terv rajzi rendelkezéseit is többször szövegesen megismétli. Ez szintén hibázási lehetőséget teremt a beépíthetőség értelmezésénél.

A jelenleg hatályos KÓDEX a következő képpen rendelkezik:

32. § „(6a) **A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészti eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása**

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint **jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;**
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
- e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

A HÉSZ és HÉSZ-ÉK egybeszerkesztése és a jelmagyarázatok jogharmonizációja a szabályozási tervmelléletek tartalmi, építésjogi rendelkezéseit nem változtatja meg, nem tesz szükségessé településszerkezeti tervi, építési övezeti, övezeti besorolási módosítást. Így a jelen módosítás állami főépítészti eljárási rend szerint lefolytatható.

A rendelettervezetnek nincsen kihatása a korábbi és jelenleg hatályos tervekben meghatározott városi szintű fő és kiszolgáló infrastrukturális hálózatok rendszerére, közműellátási követelményekre, a biológiai aktivitás érték egyensúly megtartására, korábbi és érvényben maradó táji és környezetvédelmi rendelkezésekre. A városi szintű illeszkedési elvek és a tájképvédelmi szempontok már egy korábbi módosítással Eger Településképi rendeletbe épültek be.

A HÉSZ egyes mellékletei a teljes közigazgatási területre kiterjednek, vagyis az Északkeleti külterületre is. Ezek pl.: az örökségvédelem. A Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet készítésekor az örökségvédelmi elemekre vonatkozóan új adatszolgáltatást kapott a város, ami az adott melléklet teljes közigazgatási területre vonatkozó aktualizálását tette szükségessé.

A táj és természetvédelemmel kapcsolatban tájékoztató melléklet a Településképi rendeletbe is beépült a napjainkban érvényes adatszolgáltatás alapján. Ugyanígy a felszíni és felszín alatti vizek védelme kapcsán is sorkerült az adott melléklet aktualizálására a szakhatóság adatszolgáltatása alapján a teljes közigazgatási területre vonatkozóan. Így a HÉSZ-ÉK táj és természetvédelemmel kapcsolatos melléklete csak a függelékek sorába kerül be. A HÉSZ-ÉK kulturális örökségvédelemmel és hidrogeológiai védelemmel kapcsolatos mellékletei régiek, már nem aktuálisak, azok nem épülnek be a HÉSZ-be.

Az alátámasztó munkarész csak az értelmezés mélységére terjed ki, mivel a korábbi közlekedési, közműellátási, táj- és környezetvédelmi, örökségvédelmi, valamint környezetalakítási, településképvédelmi tervi javaslatok nem változnak.

A megalapozó vizsgálati, a szakági munkarészek és a környezeti értékelés elkészítését jelen módosítás nem teszi indokolttá.

RENDELETTERVEZET CÉLJA

Jelen tervezési feladatot Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kezdeményezésére készíti el a Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája. A módosítás a 2016-ban elkezdett jogharmonizáció szerves folytatása, a 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ-be való beépülés.

A jogbiztonságot szolgálja, valamint a beépíthetőségre vonatkozó tájékoztatást és tájékozódást teszi egyértelművé a HÉSZ és HÉSZ-ÉK egybeszerkesztése, az ismétlődések pontatlanságok kiszűrése. Az épített környezet alakítása szempontjából könnyebbé jelent minden résztvevő számára (építtető, tájékoztató, tervező, alkalmazó hatóság), ha az alkalmazandó jogszabályok fellelhetősége és mennyisége csökken.

Az egybeszerkesztésnél szempont hogy a jogfolytonosság megmaradjon, vagyis a besorolások építési övezeti és övezeti meghatározások ne változzanak. A jogfolytonosság megteremtése az alapja annak, hogy az egyéni érdekek összhangban maradjanak a közösségi érdekekkel, azok háttérbe szorítása nélkül.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A szabályozási tervek az önkormányzat által megvásárolt állami alapadatokat tartalmazó ingatlan nyilvántartási térképre készültek. A módosítások, bedolgozások aktualizálások során került sor az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási tervek térképállományának frissítésére. A tervmelléletek újra mentései a jelenleg hatályos aktualizált alaptérképre történnek.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, A TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak. Jelen rendeletalkotás, a hatálya alá tartozó területen változtatást nem eredményez, nem kerül sor új szerkezeti elemek kijelölésére, a meglévő és tervezett belterületen belül a meglévő terület-felhasználási besorolások megváltoztatására. Nem következik be változás a meglévő és tervezett belterületi határban, a fejlesztési területek kijelölésében, a környezet-alakításra vonatkozó elhatározásokban, beépítési intenzitás szabályaiban.

Korábban a TSZT és a HÉSZ módosításaihoz kapcsolódóan sor került az összhang vizsgálatára és az összhang megteremtésére. Az előbbiekből következően a HÉSZ és a HÉSZ-ÉK jogharmonizációja nem változtatja meg a térségi terület-felhasználási besorolásokat és határokat, valamint nem változtatja meg a térségi övezeti határokat sem.

A rendelettervezetnek az OTrT-t és a HMTrT-ét érintő hatása nincsen.

2010-2014 között készült az Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban ITS) a szükséges vizsgálatokkal, elemzésekkel és a városrészekre kiterjedő fejlesztések meghatározásával. Az ITS, a város településszerkezeti terve, valamint a városrészekre elkészült szabályozási tervek összhangban vannak, a városrészekre kitűzött célok megvalósítását a településrendezési eszközök, településrendezési tervek lehetővé teszik.

A 279/2004. (VI.24.) közgyűlési határozattal jóváhagyott EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE a mai napig hatályos. Az egyes városrészekre készített szabályozási tervek kapcsán szükségessé váltak részterületeket érintő módosítások, változtatások. Ezek többnyire a belterületet érintették, döntően a beépítésre szánt területeken belüli átsorolást eredményeztek. A külterületen is, főleg a keleti külterületi részeken szépszámmal fordult elő terület-felhasználási besorolási változás. **Jelen módosítás nem változtatja meg a jelenleg hatályos településszerkezeti terveket. A településszerkezeti tervi egybedolgozásra csak a felülvizsgálatot követően kerül majd sor. Így a HÉSZ-ÉK településszerkezeti tervi módosításai hatályban maradnak.**

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelete többször módosult részben önkormányzati, részben egyedi kezdeményezések alapján, részben a jogharmonizáció biztosítása érdekében (TAK, Településképi rendelet). A módosítások és a jelen módosítás célja jellemzően a jogos magánérdek és a közérdek összehangolása, a pályázati lehetőségekhez igazítás és az alkalmazás, egybedolgozás során felszínre került pontatlanságok tervi hibák megszüntetése volt.

A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

A HÉSZ és a HÉSZ egybeszerkesztésével a város szabályozott területére vonatkozóan kiszűrhetők a párhuzamosságok a fogalmazásbeli pontatlanságok félreértelmezhetőségek. A HÉSZ általános és az épített környezet alakítására vonatkozó rendelkezései kizárólag az Északkeleti Külterület és Bikalegelő sajátos egyedi rendelkezéseivel egészülnek ki.

Az egybedolgozás szempontjai és követelményei:

- Alapkövetelmény a fogalom meghatározások és az általános rendelkezések városi szintű egységesítése, a kismértékű eltérések kiszűrése, a más jogszabályok által meghatározott újbóli meghatározásának kerülése.
- A szabályozás elemei kiegészülnek a megtartandó kialakítandó zöldfelület elemével és a külterületen az épület vagy birtokközpont létrehozásának tiltásával, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a látványterv készítési kötelezéssel.
- A környezetvédelmi előírásokba a sajátos rendelkezések bekerülnek.
- Az épített környezetet szabályozó külterületi általános rendelkezések beépülnek a telekalakítási, terepalatti beépítettség, kerítéslétesítéssel kapcsolatos szabályokba.
- Katasztrófavédelmi osztályba sorolás követelményeivel is kiegészül a HÉSZ.
- Szándék az ismétlődések kerülése az általános és részletes rendelkezésekben, építési övezeti, övezeti meghatározásokban, valamint a mellékletekben. Minél többször szerepel egy rendelkezés a szabályokban, annál inkább ellentmondás van közöttük. A HÉSZ-ÉK építési hely szöveges leírása más az általános rendelkezésekben és más a részletes övezeti előírásokban. Az egybedolgozás során a bizonytalanságokat hordozó elemek kikerülnek.

Azok az elemek amik bekerülnek az egységes szerkezetbe, azok a HÉSZ szövegkörnyezetéhez illeszkedően fogalmazódnak át, az érthetőséget egyszerűsítést szolgálóan.

- Törekvés a közérthetőségre, az egyszerű de normatív megfogalmazásra.
- Kimaradnak azok a rendelkezések, amelyek a jogszabályi környezet változása miatt okafogyottá váltak. Ezek elsősorban az illeszkedési szabályok, építészeti arculati követelmények.
- A teljesen sajátos rendelkezések az Északkelet Külföld és Békéscsaba városrész rendelkezéseiként épülnek be az egységes HÉSZ-be.

A HÉSZ mellékletét képező új jelmagyarázati rendszerbe csak az egyedi sajátos elemek épülnek be. Ilyen például a birtokközpont létesítésére igénybe nem vehető területi lehatárolás az Északkeleti külföldön.

2017. januárjában adatszolgáltatásként kapta meg az önkormányzat a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság által vezetett hatósági nyilvántartást a régészeti lelőhelyekre, az országosan védett műemlékekre, a műemléki jelentőségű terület lehatárolására, valamint a műemléki környezet lehatárolására vonatkozóan, ezért jelen módosítás keretében ezeket nem kell beépíteni az adott mellékletbe (a HÉSZ-ÉK korábbi állományt tartalmaz).

Ugyancsak adatszolgáltatásként kapta meg az önkormányzat 2016-2017. folyamán többször is a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálatának 3550/2375-21/2015. ált. számú határozatát (továbbiakban: VH határozat). Ez alapján tünteti fel a vonatkozó melléklet a vízbázis külső-, belső védőterületek, „A” és „B” védőidomok lehatárolását az egész várost érintően. A VH határozat a város belterületét is és külföldjét is érinti, a korábbi tervi ábrázolásokhoz képest eltérésekkel. Az önkormányzat csak szerepeltetheti a lehatárolást a HÉSZ-ben, de az érintettség ingatlan nyilvántartási bejegyeztetése nem az önkormányzat feladata. Ugyanakkor segítséget jelent a tájékozódásban és felhívja a telektulajdonosok, szakhatóságok fejlesztők és tervezők figyelmét a vízügyi határozatra és a határozatban rögzített tilalmakra és korlátozásokra.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. A HÉSZ és a HÉSZ-ÉK egybeszerkesztése kapcsán **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.** A módosítás semmilyen szinten **nem eredményez eltérést a biológiai aktivitási érték egyensúlyában.**

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Mivel a szabályozási tervek változatlan tartalommal hatályban maradnak, nem jön létre változás a közlekedéshálózat, a közműhálózat elemeinek besorolásában, a szabályozási terveken rögzített közterületi és közhasználat elől el nem zárt magánterületi szélességek biztosításában, csomópontok számában, kialakításában, közhasználatú közterületi parkolók helykijelölésében. Vagyis az OTSZ szempontjai ugyanúgy, ahogy korábban, a továbbiakban is biztosítottak.

A közműhálózatok és a felszíni vízelvezetés helyigényei is biztosítottak a meglévő és kiszabályozott köz- és magánterületeken. A korábbi szándékok, elhatározások és fejlesztési lehetőségek hatályban maradnak.

A meglévő és kiszabályozott közterületi szélességek alkalmasak az oltóvíz kivételhez szükséges hálózati- és felszíni tűzcsapfejlesztések befogadására, valamint a szükségessé váló egyedi megoldások alkalmazására. A meglévő megmaradó, vagy kiszabályozott közterületi szélességekhez szükséges igazítani a közterületen belül a csapadékvíz elvezetés fejlesztési megoldásait (nyílt, vagy burkolt fedett árok, csapadékvíz elvezető csatorna, csésze szelvényű útburkolat). Ugyancsak a meglévő környezeti állapot megőrzését kell szem előtt tartani, talajerózió, vízerózió kedvezőtlen hatásait kell kiküszöbölni külterületen történő tereprendezésnél, energetikai fejlesztésnél.

Az átépítések felújítások, burkolások kapcsán célszerű az elmaradásokat pótolni, a szűk keresztmetszetű, elzáródott átereszeket kicserélni. Az új közlekedési közterületeket a jogszabályi környezetnek és a teljes, részleges vagy hiányos közműellátás követelményének megfelelően kell kialakítani.

VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Egerben és környezetében, ezen belül a szabályozási tervvel lefedett városrészekben kiépült a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózat. A rendelettervezet fejlesztési igényt nem eredményez. Az újabb fejlesztési igényeket a szabályozási terv adta keretek között jelentkező konkrét tevékenységek, igények ismeretében kell meghatározni. Az esetlegesen szükségessé váló vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek, valamint a meglévő közhasználat elől el nem zárt magánút szélességek rendelkezésre állnak.

Eger város területén a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése jelenleg nem szerepel a tervek között, nem szükséges. Amennyiben a hálózat fejlesztése szükséges, célszerű a közcélú rádiótelefon bázisállomások üzemeltető szolgáltatók között együttműködés kialakítása, közös állomások alkalmazása. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten kell vizsgálni.

ÖRÖKSÉGVÉDELME

A város területére készült örökségvédelmi hatástanulmány 10 évnél régebbi. A Főépítészeti Iroda elindította a „Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány” újbóli elkészíttetését, ami a Településképi Arculati Kézikönyvnek (TAK) és a településképi rendeletnek is az alapjává vált. Így jelen rendelettervezetnek nem része a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet), melynek 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 HÉSZ és a HÉSZ-ÉK összeszerkesztéséből adódó jogharmonizációnak, a jogszabályi megfeleltetésnek nincs kedvezőtlen hatása a környezetre és a HÉSZ tervmellékleteire a szabályozási rendelkezések szintjén. A korábbi szabályozási tervi elhatározásokban és a városrészekhez vagy részterületekhez készült környezeti értékelés tartalmában sem okoz változást.

A kormányrendelet 2. számú mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében **jelen rendelettervezet kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges az önkormányzat véleménye szerint.**

TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezések, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak.

A kiépített közműhálózatok, valamint a tervezett közműhálózati fejlesztések és magánközművek, magánbekötések révén nem jön létre a jövőben sem talajszennyezés, a felszíni és felszín alatti vizek védelme is biztosított. A szabályozási tervek a vízügyi határozatban rögzített lehatárolások kerülnek. Ugyanakkor az OTÉK rendelkezése szerint a megújuló energiák használata engedélyezett közműpótlók révén minden építési övezetben és minden övezetben.

A városrészek területén a szabályozási tervek rögzítik az országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti értékeket, az országos ökológiai hálózat és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet szerinti EU normatívák alapján meghatározott „NATURA 2000” területeket.

A rendelettervezet kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás, valamint a tájképvédelmet veszélyeztető hatás nem várható. A táj- és természetvédelmi elemek a Településképi rendeletbe beépültek.