EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező Károlyváros szabályozási tervének módosításáról, valamint javaslat a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosításáról
a Bem tábornok u. 3. szám alatti, 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú ingatlanok kapcsán

(II. forduló)

TISZTELT KÖZGYŰLÉS!

Az Egri Tankerületi Központ pályázati forrásból a Heves Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Egri Tagintézménye által használt Eger, Bem tábornok u. 3. sz. alatti, 3827/4 helyrajzi számú ingatlanon található épületet emeletráépítéssel kívánja bővíteni. Az ingatlanra a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Eger, Károlyváros városrész Szabályozási Terve van érvényben. A szabályozási terv a kérelemmel érintett ingatlan tömbjét Kho különleges honvédségi terület építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód, a legnagyobb beépítettség, az építménymagasság, a legkisebb kialakítható telekterület és a zöldfelület is „kialakult" mértékűként rögzített. Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv készítésekor a terület fejlesztési szándékai nem kerültek meghatározásra, a tömb teljes területére „területfejlesztési program igényű terület" jelölés került. E jelenleg hatályos szabályozás nem teszi lehetővé a kérelemmel érintett épület bővítésének építési engedélyezését. A módosítás célja a támogatott projekt építésjogi feltételeinek megteremtése.

A járvány miatti veszélyhelyzetben hatályos jogszabályok alapján a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság tagjainak véleményének kikérésével és figyelembe vételével Polgármester úr 1/2020.(III.31.) számú határozatában elvi hozzájárulását adta a településrendezési eszközök szükséges módosításához azzal, hogy a tömb projekt által nem érintett további részein a „területfejlesztési program igényű terület" megjelölés megmaradjon.

E határozat és a módosítás finanszírozására kötött településrendezési szerződés alapján a Főépítészi iroda elkészítette a szabályozás módosító javaslatát az adott területre.

A településrendezési eszközök módosítása *„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről"* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján „egyszerűsített eljárás" keretében folytatható le, mely szerint a módosítást a Közgyűlés két fordulóban tárgyalja.

A módosítás tervezetének államigazgatási és partnerségi egyeztetésre és lakossági közszemlére tételre bocsátásáról a Katasztrófavédelmi tv. 46. § (4) bekezdés alapján a 46/2020.(05.05.) számú Polgármesteri határozat rendelkezett.

A járványügyi helyzetre tekintettel lakossági fórum megtartására nem volt mód, így a véleményezés a vonatkozó 143/2020.(IV.22.) Korm. rendelet és az állami főépítész útmutatása alapján zajlott le. A véleményezési határidő 2020. május 21-én zárult.

A mellékelt táblázat tartalmazza mind a településrendezési eszközök, mind a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége kapcsán érkezett államigazgatási és partnerségi vélemények, észrevételek összefoglalását. A beérkezett vélemények egyetértőek, a tervezettel kapcsolatban kifogás nem fogalmazódott meg. Partnerségi oldalról válaszadást igénylő kérdés, vélemény nem érkezett. Az egyeztetési folyamatot lezáró polgármesteri döntések alapján az állami főépítész záró szakmai véleményét a jóváhagyáshoz megadta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településszerkezeti tervi módosításra vonatkozó határozati javaslatot, valamint a rendelettervezet formájában előterjesztett HÉSZ módosítást elfogadni szíveskedjenek.

Eger, 2020. június 29.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének határozati javaslata a településszerkezeti tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat módosításáról a Bem tábornok utca 3. szám alatti, 3827/4 és 3827/5hrsz-ú ingatlanok tömbjére vonatkozóan

Településszerkezeti tervi változás leírása

1. Településszerkezeti tervi változás

279/2004. (VI. 24.) közgyűlési határozat szerinti területfelhasználás	Módosított tervi területfelhasználás
Beépítésre szánt területfelhasználás beépítésre szánt terület-felhasználásba kerül	
Különleges honvédelmi, oktatási, sport 28723 m2	Vegyes intézményi 3956 + 24767 = 28723 m2
Különleges honvédelmi, oktatási, sport 29916 m2	Különleges sport 29916 m2
Beépítésre szánt területfelhasználás beépítésre nem szánt terület-felhasználásba kerül	
Különleges honvédelmi, oktatási, sport 283 m2	Különleges beépítésre nem szánt telekigényes közmű 283 m2.

Beépítésre szánt terület-felhasználások között jön létre az átsorolás a tényleges célzott hasznosításhoz igazodóan. A tömb, Mindszenty Gedeon utca felöli része, K-H/O/Sp ➔ Vi átkerül intézményi terület-felhasználásba, a Vörösmarty utcához közelebbi rész megmarad különleges terület-felhasználásba, sport jellegű célzott hasznosítással K/H/O/Sp ➔ Vi. A beépítési sűrűség, a központi vegyes – intézményi vegyes terület-felhasználásnál nem változik, 2,5 marad. A különleges sport rekreációs területfelhasználás beépítési sűrűsége 0,75-ről 1,0-re változik.

A közvetlen környezetben a közlekedési területek besorolásai változatlanok maradnak. Gyűjtőúti közlekedési terület-felhasználásba tartozik továbbra is a Mindszenthy Gedeon utca és a Bem tábornok utca. Országos és települési főúti besorolásban marad a Vörösmarty út.

2. Az átsorolás **a biológiai aktivitási** egyensúlyt nem változtatja meg, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A város biológiai aktivitásérték többlete változatlanul +322,95 érték marad.

3. A **területi mérleg** a fentiek alapján a következők szerint változik:

Területfelhasználás	terület	változás
K-H/O/Sp	58922 m2	- 58922 m2 a város területén teljesen megszűnik.
Vi jelű központi vegyes intézményi vegyes	28723 m2	+28723 m2
Ksp	29916 m2	+29916 m2
Kb-Köm	283 m2	+ 283 m2

A belterületen és a közigazgatási területen teljesen megszűnik az 5,9ha-os K-H/O/Sp jelű különleges honvédelmi oktatási sport terület-felhasználási besorolás.

4. A változás a belterületen beépítésre szánt területek között következik be, az átsorolás a települési térségen kívül egyéb térségi lehatárolást nem érint. Így a településszerkezeti terv módosítása és a **térségi tervek** (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, Heves Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: HMTrT) amit a Megyei Közgyűlés a 10/2010.(V.07.) HMÖ rendeltével fogadott el.) **közötti összhang a továbbiakban is biztosított**. A belterület és a tervezett belterület a települési térség része, amin belül bármilyen települési területfelhasználás kijelölhető az összhang megmaradásával.

5. Módosítás hatása

Az átsorolás a településszerkezetet meghatározó infrastrukturális elemeket és városi szintű összefüggéseket nem érinti. A módosítás a tömbben lévő intézmények fejlesztését korszerűsítését teszi lehetővé a mai igények és követelmények szerint. A elérendő látvány, tömeg- és térarány változás kedvezőtlen következményekkel, hatásokkal nem jár.

Táj és természetvédelmi érintettsége a tömbnek nincsen. Az átsorolás eredményeként a jelenlegi használati intenzitás és épített környezeti jelleg marad meg.

A területen a teljes közműellátás eddig is biztosított volt és a jövőben is alapkövetelmény a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme miatt.

A módosított területre vonatkozó korábbi beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület-felhasználási besorolások, elhatározások hatályukat vesztik.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező
Károlyváros szabályozási tervének módosításáról
a Bem tábornok u. 3. szám alatti, 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú ingatlanok kapcsán

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 38. szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, és Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 26/2017.(IX.28.) önkormányzati rendeletben megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására a 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja:

2.§

A HÉSZ 1.§ (1) bekezdés a) pontjának al) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„al.IV.) az M1.12.-m4 jelű a Bem tábornok utca 3. szám alatti, 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítás

3.§

A HÉSZ 43/A. §-a (1) bekezdése a következő paramétersor rendelkezésével egészül ki:

„

-	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI OVEZET, OVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
-	Vi/SZ-30-12,0-1000	SZ	30	12,0	1000	30

„

4.§

A HÉSZ a következő 75/A. § rendelkezésével egészül ki:

„Károlyváros

75/A.§

(1) **A Bem tábornok utca déli oldalán, párhuzamos leállással intézményi parkoló alakítható ki közterületen, a szabályozási terven jelöltek szerint, a meglévő fásítást figyelembe vevő kiosztással.**

(2) **A Mindszenty Gedeon utca és a Bem tábornok utca közötti tömbbelső feltárását és ingatlan kiszolgálását végfordulóval ellátott magánút biztosítja.**

a) **A magánút kialakult telekszélessége nem csökkenthető. Az úthoz kapcsolódóan az építési telkek előkertjében az intézményt szolgálóan parkoló kialakítható. A magánút kiemelt szegélyének fordulási sugara 12m-ről 6,0m-re csökkenthető.**

b) **A tömbbelsőben telekhatáron új kerítés nem építhető.**

c) **A szabályozási terven kijelölt KÖu-7 jelű övezet a tömbbelső intézményeinek központi parkoló övezete.**

(3) **A Vi/SZ-30-12-1000 jelű építési övezetben az épületek közötti távolság, a telekhatár elhelyezkedésétől függetlenül, 12,0 m-nél kisebb nem lehet."**

Záró rendelkezések

5.§

(1) A jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlapon lehatárolt területekre a korábban készült szabályozási rendelkezések hatályukat vesztik a 2.2.2. melléklet módosítása szerint.

(2) A jelen rendelet-módosítás a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

MIRKÓCZKI ÁDÁM
Polgármester

DR. ANDRÁSKÓ DÉNES
Jegyző

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2

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 –
(II. forduló)

TISZTELT KÖZGYŰLÉS!

Az Önkormányzathoz beérkezett lakossági kérelmek, a telkek beépíthetőségéről szóló beépítési előírások készítése során előtérbe kerülő korrekcióra szoruló előírások, valamint önkormányzati érdekek alapján az egységes szerkezetű helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek módosítási folyamata indult el 2020. januárjában.

A módosítások egy tervdokumentációba összefogva készültek. Az I. pont azokat a lakossági kérelmeket mutatja be, melyek kapcsán a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság elvi állásfoglalása alapján településrendezési szerződés keretében indult meg a módosítás. A II. pont azokat a korrekciókat ismerteti, melyek esetében kiderült, hogy az adott ingatlanra vonatkozó építési előírások pontatlanok, nehezen értelmezhetők, vagy az általános szabályozási elvek nem veszik kellően figyelembe az adott telek egyedi adottságait. A III. pont a szakirodákhoz beérkezett kérelmek teljesítése, az önkormányzati telkek értékesíthetősége kapcsán felmerülő szabályozási tervi korrekciókat mutatja be. A módosítási folyamat során történtek alapján a jóváhagyási anyag helyszíneinek száma, területe csökkent.

I.

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

A területen több telektulajdonostól is érkezett kérelem az ingatlanok övezeti besorolásának módosításával kapcsolatban.

A 0779/21 és 0779/28 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a jelenlegi „korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület" övezetből a szomszédos telkek besorolásával megegyező „gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató" övezetbe való átsorolást kezdeményezte. A végső véleménykérő anyag még tartalmazta a kért módosítást. Mivel azonban a II. fordulós közgyűlési tárgyalás feltételeként rögzített egyszeri közműfejlesztési díj megfizetésére vonatkozó közműfejlesztési és útépítési érdekeltségi megállapodás ezt követően sem jöhetett létre, mert kérelmező nem írta alá, a módosítás nem képezi a jóváhagyandó anyag részét.

A 0779/23 és 0779/49 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai eltérő építési övezetbe sorolt ingatlanjaik telehatár rendezéséhez kérték a szabályozási terv módosítását, mivel a jelenlegi övezethatár nem teszi lehetővé a kívánt telekalakítást.

II.

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

A Vécseyvölgy utca menti lakótelkek övezeti besorolása a kialakult beépítésnek megfelelően ikres. Ebbe az övezetbe került besorolásba az Egri Csillagok utca kis szakasza is. Ezen az utcaszakaszon azonban az övezeti besorolástól eltérően a kialakult beépítés oldalhatáron álló. A 1911 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési előírás készítése kapcsán merült fel, hogy az ingatlanon egy új épület a szomszédos, 1912/1 hrsz-ú ingatlanon álló épülethez sem a sátortető, 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 épületelhelyezéssel lenne utcaképbe illeszkedő. Ezért indokolt a szabályozási terv övezeti besorolását a kialakult állapotnak megfelelően módosítani, azaz ikres beépítési mód helyett oldalhatáron álló beépítési módra változtatni. A módosítás csak a rajzi részeket érinti.

3. helyszín: Lajosváros-Nyugat városrész – Szénáskert utca 6. szám alatti 8729 hrsz-ú ingatlan és környezete övezeti átsorolása

A hatályos szabályozási terv a Szénáskert utca 6. szám alatti 8729 hrsz-ú ingatlan tömbjében oldalhatáron álló beépítést határoz meg. Egyúttal lehetőséget ad a Szénáskert utca menti lakótelkeken zártsorú, zártsorúsodó beépítés megvalósítására is az utcafronti telekhatártól számított 12,0 méteres sávban. Az ingatlan tulajdonosai szeretnék a déli telekhatáron álló cca. 13,0 m hosszúságú épületüket átépíteni, új tetővel, térdfal kialakításával, tetőtérbeépítéssel. Ennek a lehetősége nem egészen egyértelmű a HÉSZ alapján. Kérelemmel fordultak a Főépítészi irodához, hogy módosítsuk az előírást hézagosan zártsorú – zártsorú beépítésre. Tekintettel arra, hogy az utcaszakaszra nem jellemző az oldalhatáron álló beépítés, és az utca szemközti oldala is zártsorú, indokoltnak tartjuk a szabályozási terv övezeti besorolását a kialakult állapotnak megfelelően módosítani, azaz oldalhatáron álló beépítési mód helyett zártsorú beépítési módra változtatni. 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- szolgáltató-gazdasági célú épület, borászatot szolgáló borház kivételével, nem létesíthető.

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. A módosítás a borház létesítésének, illetve a meglévő épületek fejlesztésének, bővítésének lehetőségét egyértelművé teszi. A módosítás a HÉSZ szöveges részét érinti, rajzi vonzata nincs.

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 szabályozza ki, mely a Töviskes utca 25. számú főútra történő kikötését szolgálná. Az út megvalósítására nem mutatkozik igény. A szabályozás viszont nem rendelkezik arról, hogy a 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 közúti kiszabályozás megszűnik, a Töviskes utcában végforduló kerül kialakításra. A módosítás csak a rajzi részeket 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 1980-as évekbeli épület építésekor 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. A tulajdonos szeretné az önkormányzati közterületet érintő túlépítést rendezni. Az ingatlanrész tulajdonos számára történő értékesítéséhez a szabályozási tervben a közterület határ módosítására van szükség. A módosítás csak a 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. Az ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozási terv a két ingatlant közútként szabályozza ki, melyeknek azonban tényleges úthálózati szerepük nincs. A 0591/4 hrsz-ú ingatlant a kétoldalt szomszédos 0591/3 és 0591/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa bérli. Vételi szándéka a szabályozási terv eltérő övezeti besorolása miatt lett elutasítva. A 0591/15 hrsz-ú ingatlant 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 rajzi részeket érinti.

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 kérelmezett telekalakítások engedélyezéséhez – és így az értékesítéshez – a telkek azonos építési övezetbe való besorolása vált volna szükségessé. A partnerségi egyeztetés során e helyszín kapcsán több olyan észrevétel, kérelem fogalmazódott meg, amelyeket nem lehetséges jelen eljárás keretein belül kezelni, mert komolyabb változtatást igényel megoldásuk, és a tervezési

terület kiterjesztését is szükségessé teszik. Ezért jelen módosítási eljárásból a 8. helyszín kikerült, nem képezi a jóváhagyandó anyag részét. A területre vonatkozóan egy új eljárásban fogjuk a felmerült problémákat kezelni.

A módosító rendelettervezetet és határozati javaslatot 1. fordulóban 2020 januárjában tárgyalta Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, és döntött az államigazgatási és partnerségi egyeztetésre bocsátásról. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán 2020. február 24-én lakossági fórumot tartottunk a Polgármesteri Hivatal Dísztermében. Az államigazgatási közbenső véleményezési eljárás határideje 2020. február 22-én, a partnerségi egyeztetés határideje 2020. március 2-án zárult le. Véleményükben az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervezet ellen, támogatták azt.

Az egyeztetési folyamatot lezáró polgármesteri döntések alapján az állami főépítész záró szakmai véleményét a jóváhagyáshoz megadta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településszerkezeti tervi módosításra vonatkozó határozati javaslatot, valamint a rendelettervezet formájában előterjesztett HÉSZ módosítást elfogadni szíveskedjenek.

Eger, 2020. június 15.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének határozati javaslata a Településszerkezeti Tervről szóló 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozat és a 713/2009.(XII.17.) közgyűlési határozat módosításáról

AzEgerszalókra vezetőúj út – 0777 hrsz-ú út – 25. sz. főút által közrezárt tömb felülvizsgálata kapcsán

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS LEÍRÁSA

1. Településszerkezeti változás:

713/2009.(XII.17.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT SZERINTI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	MÓDOSÍTOTT TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁS
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSBA KERÜL	
Gksz Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági 54141m²	Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági **54264m²**
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSBA KERÜL	
Gksz Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági 444 m²	Köm Terület-felhasználásba nem sorolt közmű terület **444 m²**
Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági 230m²	KÖz Közlekedési területbe nem sorolt közlekedési zöld 230 **m²**
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSBA KERÜL	
KÖz Közlekedési területbe nem sorolt közterület 8 m²	Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági **8m²**
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSBA KERÜL	
KÖz Közlekedési területbe nem sorolt közterület 152 m²	Köm Telekigényes közmű terület 152 m²

A hasznosítás lehetősége a közterületek alkotta térbeli határokhoz adottságokhoz igazodik.

BELTERÜLETI HATÁR

A meglévő belterületi határ változtatása nem javasolt. A településszerkezeti terv módosítással érintett szakaszáról, lekerül a tervezett belterületi határ jelölése. Olyan terület-felhasználások kapcsolódnak közvetlenül a belterülethez, amik a belterület bővítését nem teszik szükségessé. A településszerkezetet alakító közlekedési terület-felhasználásba sorolt utakról közvetlen ingatlan kiszolgálás nincsen, a településszerkezetet meghatározó utak külterületi jellege megmarad, gyalogos forgalom a területen és közvetlen környezetében nem jellemző, közvilágítás járda nincs. A kapcsolódó terület-felhasználások:

- közlekedési terület, közlekedési zöldfelület, közműterület,
- különleges terület a turista és egyéb buszparkolónak buszmegállónak, személygépkocsi parkolónak,
- kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználású gazdasági terület (kiszolgálás magánútról és a 0777hrsz-ú egyéb kiszolgáló útról).

AZ ÁTSOROLÁS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK EGYENSÚLYT A KÖVETKEZŐKÉPPEN VÁLTOZTATJA MEG:

Terület-felhasználás	Terület ha	Érték-mutató	érték	Tervezett Terület-felhasználás	Terület ha	Érték-mutató	érték
Gksz	5,4585	0,5	2,73	Gksz	5,4272	0,5	2,71
összesen			**2,73**	**összesen**			**2,71**

A Gksz-be tartozó telkeken a zöldfelületi minimum 25% és 30%, nagyobb mint az 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendeletben meghatározott 20%-os minimum, így az értékmutató 0,4 x 1,25=0,5. A lehatárolás változik a közműterület és a zöldterület pontosítása miatt. A közlekedési terület-felhasználásba nem sorolt közterületekhez és közműterülethez nem tartozik értékmutató, így a számításnak ezek nem részei.

Az eddigi településszerkezeti módosítások révén **felhalmozódott +325,65 pontérték többlet változatlan marad**.

A MÓDOSÍTÁS HATÁSA

Az átsorolás a településszerkezetet meghatározó infrastrukturális elemeket és városi szintű összefüggéseket nem érinti. A módosítás a tömb környezetére és a környező terület-felhasználásokra kedvezőtlenül nem hat. A tájképvédelmi kettős fasor telepítése a beépítésre szánt telkek határai mentén az épített környezetet kedvezőbbé teheti.

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tömb nyugati vége a Trtv. (területrendezési törvény) alapján kikerült az ökológiai hálózat puffer területéből. Ennek révén a közlekedési területekkel lehatárolt szigetszerű tömb nyugati szélén zárványként megmaradt mezőgazdasági telekcsoportra vonatkozó tájhasználati, természetvédelmi korlátozás nem marad meg.

A domborzatilag mozgalmas területen különös gondot kell fordítani a terep- és felszíni vízrendezésre, a talajvédelmi, környezetalakítási, felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából. A meglévő eredeti terepállapotokat nem lehet engedély nélkül úgy megváltoztatni, hogy a felszíni vizek kárt okozzanak a szomszédos telkek használhatóságában.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A beépítésre szánt Gksz jelű területen teljes közműellátás biztosítandó annak ellenére, hogy a belterületbe vonás nem igény. A környezeti állapot szinten-tartását, jobbítását biztosítani kell.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Majdnem a teljes tömböt lefedi a nyilvántartott régészeti lelőhely (a 2017. Évben kapott adatszolgáltatás szerint szerepel a TSzT-n). Tényleges igénybevétel, hasznosítás előtt a hatályos örökségvédelmi jogszabályi környezet szerint kell eljárni.

A TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A Trtv. és a HMTrT szerint a már Gksz jelű terület-felhasználásba tartozó és jelen módosítással besorolt földrészletek együttese is mezőgazdasági térségbe tartozik. A térségi lehatárolástól való eltérés lehetősége a területrendezési térségi tervekben lehatárolt mezőgazdasági térségi területek 25%-ig terjed. Az eltérés más a mezőgazdaságitól eltérő települési terület-felhasználásba besorolható.

Jelen módosítás részeként Gksz jelű terület-felhasználásba sorolt terület nagysága **5,43ha, az eltérési lehetőség 0,4%-a.**

A térségi tervekkel az összhang biztosított.

A tömb nyugati széle nem része az országos ökológiai hálózat puffer területe övezetének. Így az összhang itt is biztosított.

A tömb változatlanul része a településkép védelmi térségi övezeti lehatárolásnak. Így vonatkoznak rá a HÉSZ és a Településképi rendelet védelmi rendelkezései.

A módosított területre vonatkozó korábbi beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület-felhasználási besorolások, elhatározások hatályukat vesztik.

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

– egyedi kérelmek, hibajavítások és önkormányzati igények kapcsán –

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 38. szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, és Eger város településfejlesztési, településrendezési és településképi dokumentumaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 26/2017.(IX.28.) önkormányzati rendeletben megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) számú rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására **az egyedi kérelmek, hibajavítások és önkormányzati igények kapcsán** az alábbi rendeletet alkotja:

2. §

(1) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

aa.III.) **M 1.1.–m3 jelű** **„Egri csillagok u. 44/a. sz-. alatti ingatlan és közvetlen környezetének övezeti átsorolása"**

(2) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ag) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

ag.IV.) **M 1.7.–m4 jelű** **„0591/4 és 0591/15 hrsz-ú utak mezőgazdasági övezetbe sorolása"**

(3) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ak) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

ak.IV.) **M 1.11.–m4 jelű** **„Szvorényi u. 53. sz. alatti ingatlan közterületi telekhatár-rendezése"**

(4) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont am) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

am.IV.) **M1.13.–m4 jelű** **„az Egerszalókra vezető új út – 0777 hrsz-ú út – 25. számú főút által közrezárt tömb felülvizsgálata"**

(5) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ap) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

ap.I.) **M 1.16.–m1 jelű** **„II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti ingatlant érintő közterületi kiszabályozás módosítása"**

(6) A HÉSZ 1. § (1) bekezdés a) pont ax) alpontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

ax.II.) **M 1.24.–m2 jelű** **„Szénáskert u. 6. sz. alatti ingatlan és közvetlen környezetének övezeti átsorolása"**

3. §

A HÉSZ 40. §-a a következő (7) bekezdés rendelkezésével egészül ki:

„40.§ (7) **Az Lk3 jelű és Lke jelű építési övezetekben az oldalkerti és hátsókerti közös telekhatáron a kialakult kapubehajtóval szemben, saroktelek esetén a közterületi telekhatáron az építési helyen kívül, a meglévő melléképület (tároló, gépkocsi-tároló, műhely, üzlet) megtartható bővíthető és bontást követően újraépíthető, új melléképület elhelyezhető az adott építési övezetre meghatározott beépítési mértékig, az építési övezetre meghatározott beépítési mód megváltoztatása nélkül.”**

4. §

A HÉSZ 45. § (1) bekezdése táblázatának 43. sora helyére az alábbi sor kerül:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI OVEZET, OVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTESI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
43	**Gksz-pi/**	O	30	5,0	**500/250***	20

5. §

A HÉSZ a következő 51/A paragrafussal egészül ki:

„Telekigényes közműlétesítmények övezete (Köm)

51/A

(1) **Az övezetben csak a közműszolgáltatók (villamos, víz, gáz, szennyvíz, hírközlés) telekigényes önálló:**

a) **létesítményei,**

b) **épületei, és technológiai építményei (villamos alállomás, házastrafó, vízműtelep, víztározó, víztisztító (vas - arzén - mangátlanító) gázátadó állomás, gáznyomás szabályozó, gázfogadó, szennyvíz és csapadékvíz átemelő, hírközlési-kapcsoló)**

helyezhetők el.

(2) **Az övezet telke nem szüntethető meg, szomszédos egyéb építési telekhez nem kapcsolható. Minden esetben biztosítani kell a telek önálló útkapcsolatát.**

(3) **A telek beépítettségét a közműlétesítmény technológiai épület igénye határozza meg, de nem lehet több mint 10%, a terepszint fölött.**

(4) **A telekméretét a közműlétesítmény technológiai igénye határozza meg.**

(5) **Az épület építménymagassága legfeljebb 5,5m lehet, a technológiai építmények létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg.**

(6) **A létesítmény hivatásforgalmi parkoló igénye a kapcsolódó közterületen biztosítható.**

(7) **A fenti rendelkezések a Kb-Köm jelű szabályozási tervi övezetre is vonatkoznak”**

6. §

(1) A HÉSZ 70. § (1) bekezdés felvezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Délkeleti külterület városrész területén, a Kistályai út és az É-D-i összekötőút mentén, a Gksz/... jelű építési övezetekben:"

(2) A HÉSZ 70.§ (3) c) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *c)* ha a telkek alapterülete a 250 m²-t meghaladja, akkor a telken **borászatot szolgáló borház építhető, a meglévő beépítés, meglévő épület bővíthető a szabályozási terven, valamint az építési övezetben meghatározott mértékig.** Zártsorú beépítési módnál borházak között borászattól idegen gazdasági tevékenység nem végezhető."

(3) A HÉSZ 70.§ (3) bekezdés kiegészül a következő d) pont rendelkezésével:

„d) A Kistályai útra merőlegesen **a közterületi telekhatártól** mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással (bevágás, támfal, feltöltés), melynek során a támfal, a földrézsű képzése csak teraszosan alakítható. Egy-egy terepterasz magassága legfeljebb 3,5m lehet."

Záró rendelkezések

7. §

(1) Hatályát veszti a HÉSZ 51.§ (6) bekezdése.
(2) Hatályát veszti a HÉSZ 64.§ (15) bekezdés *ca), cb), bb) cd)* alpontja.
(3) A jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlapon lehatárolt területekre a korábban készült szabályozási rendelkezések hatályukat vesztik a 2.2.2. melléklet módosítása szerint.
(4) A jelen rendelet-módosítás a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

MIRKÓCZKI ÁDÁM
Polgármester

DR. ANDRÁSKÓ DÉNES
Jegyző

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Elvi állásfoglalás kérése a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező **Rác hóstya** városrész Szabályozási tervének módosításához

– a 2379/16 és 2379/17 helyrajzi számú ingatlanok beépítése kapcsán –

TISZTELT BIZOTTSÁG!

A Főépítészi Irodához kérelem érkezett a Rác hóstya 2379/16 és 2379/17 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos szabályozási tervi előírások módosítására.

Az ingatlanokra a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Eger, Rác hóstya városrész Szabályozási Terve van érvényben. A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanokat az **Lke/O-30-7,5-1000** jelű **kertvárosias lakóterületek** övezetbe sorolja. Az érintett ingatlanokon 6-6 lakás helyezhető el.

A kérelemmel érintett ingatlanok és közvetlen környezetük jellemzően beépítetlen. A területre még 2007-ben készült egy beépítési tanulmány, melyet az akkor készülő szabályozási terv figyelembe vett, és a telekalakítások is ennek megfelelően történtek. A tervezett beépítés azonban mai napig nem valósult meg. Egy sorház és egy társasház építése megkezdődött, majd évekig szerkezetkész állapotban állt. Mára az első társasház építése fejeződött be. A tulajdonos részéről igényként jelentkezik a megkezdett beépítés folytatása, megvalósítása a 2007-ben megkapott eredeti építési jogok alapján, azonban a Helyi Építési Szabályzat egyes általános előírásainak elmúlt években történt változásai miatt a korábbi tervek újbóli engedélyezése akadályba ütközik. Az elsőként megvalósult épület különálló garázssorral, lakásonként 1 gépkocsi telken belüli elhelyezésének biztosításával épült meg. A jelenleg hatályos szabályozás különálló garázsépület létesítését (9 állással és vendégparkolóval) és az 50%-nál kisebb zöldfelületi mértéket nem teszi lehetővé. A szabályok lakásonként 1,5 gépkocsi elhelyezését teszi szükségessé telken belül, ez azonos épülettömegek beépítési intenzitása mellett kisebb telken belüli zöldfelületet eredményez. A kérelem szerint a kis-társasházas tömbök az Lk2/O-40-7,5-500 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerülnének átsorolásra, a garázssorok kialakítását pedig az Lk2-g2 övezetek kijelölése tenné lehetővé. A módosítás a

Településszerkezeti Terv módosítását is szükségessé teszi: kertvárosias lakó területfelhasználásból kisvárosias területfelhasználásba kerülnének át a tervezett beépülés építési telkei. A kisvárosias lépték, épülettömeg, építészeti formálás a városrész határának közelében változatlan maradna. A beépítési mérték kismértékű növelését a zöldfelületi mérték csökkentését a parkoló igény jelenlegi szabályai teszik szükségessé.

A kérelmezett módosítás arra adna lehetőséget, hogy az eredetileg tervezett, megkezdett beépítés folytatódhasson, biztosítva ezzel a terület egységes településképi megjelenését.

Kérelmező a szabályozási terv módosításának finanszírozását vállalja.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a szabályozási terv módosítására vonatkozó kérelemről a mellékelt dokumentumok alapján szíveskedjen döntést hozni.

Eger, 2020. július 7.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Bizottsági döntési javaslat:

A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet ás annak melléklettét képező Rác hóstya városrész szabályozási tervének módosításához – **a 2379/16 és 2379/17 helyrajzi számú ingatlanok beépítése kapcsán.** A bizottsági döntésről a Főépítészi Iroda a Kérelmezőt értesíti.

Felelős: **Dr. Andráskó Dénes jegyző megbízásából**
Kacsó János főépítész

Határidő: **2020. augusztus 15.**

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

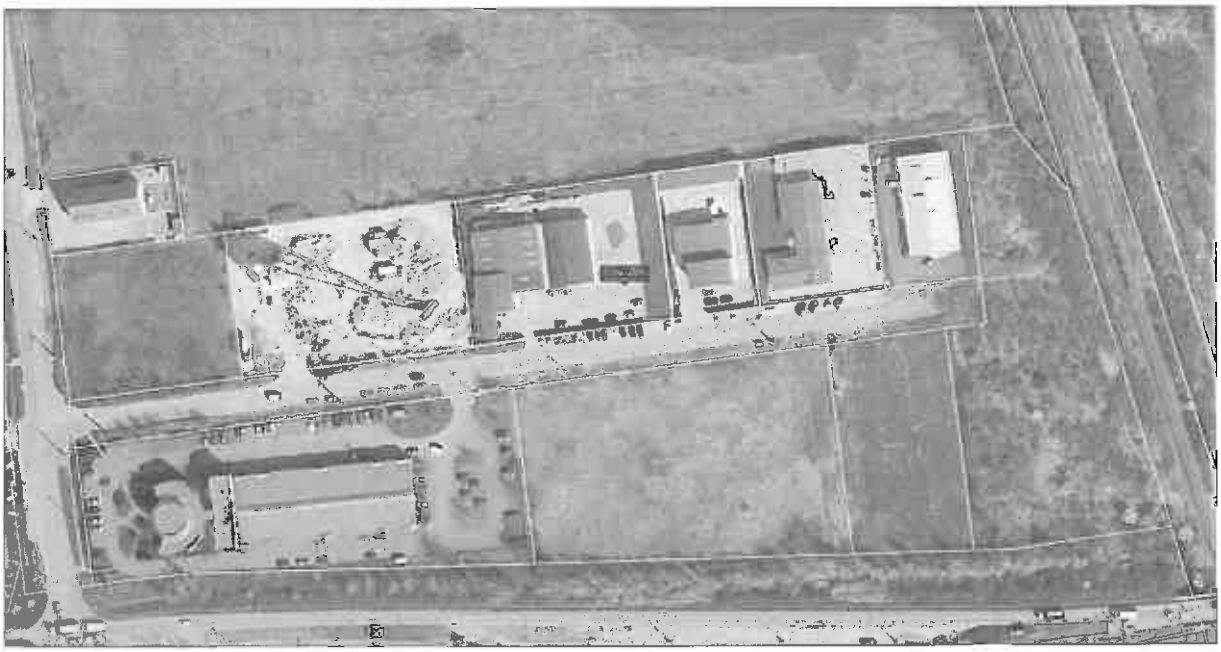
Elvi állásfoglalás kérése a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező **Déli Iparterület** városrész Szabályozási tervének módosításához

– a Gyetvai József utcai ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán –

(VKB)

TISZTELT BIZOTTSÁG!

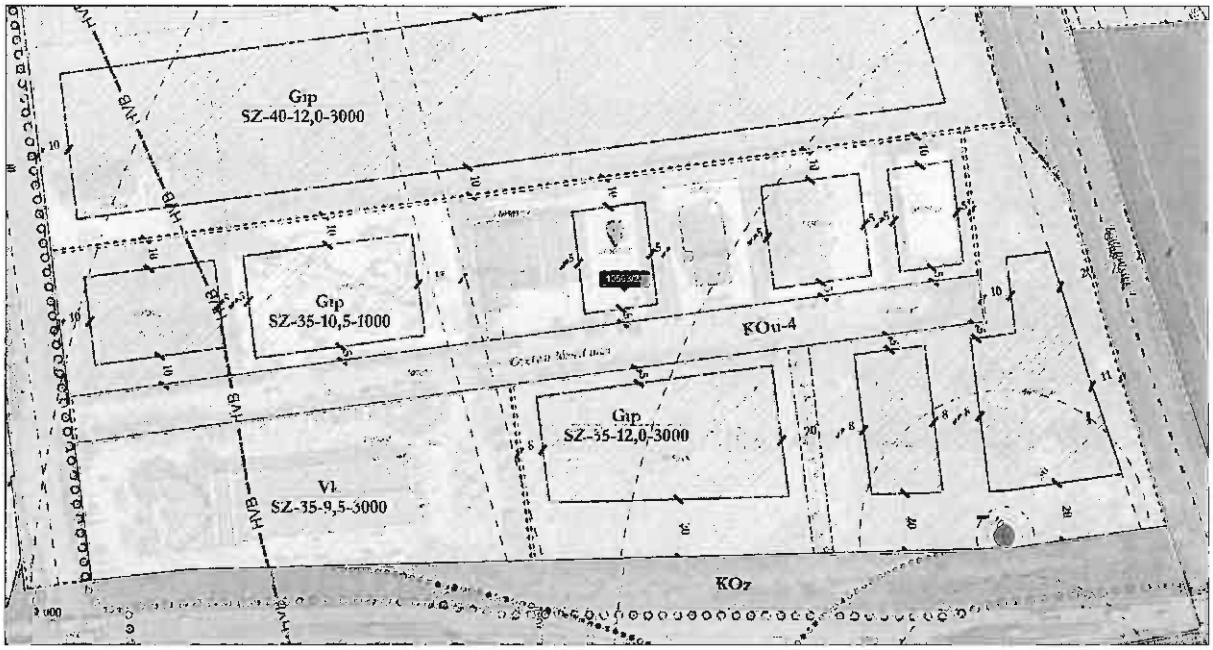
A Főépítészi Irodához kérelem érkezett a 10503/22 helyrajzi számú ingatlan (természetben Gyetvai József utca 5.) tulajdonosától a hatályos előírások módosítására vonatkozóan (1. számú melléklet).



Az érintett területre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve érvényes a Déli Iparterület városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant a **Gip/SZ-35-10,5-1000** övezetbe sorolja, azaz **egyéb ipari területek** építési övezetébe.

Az érintett ingatlanon a szabályozási terv építési helyet határoz meg, kötelező elő-oldal- és hátsókerti méretek betartása mellett. A Gyetvai József utca északi oldala már beépült, működő telephelyek találhatóak az ingatlanokon. A Kérelmező a tulajdonában található ingatlanon álló épület bővítését tervezi. A csarnok bővítése a szerkezeti adottságokat, valamint a kialakult munkamenetet és logisztikai útvonalat figyelembe véve a hátsókert irányába célszerű. A szabályozási terv 10,0 méteres hátsókert betartását írja elő, mely a tervezett beruházást nem teszi lehetővé.

Kivágat a hatályos szabályozási tervből



Annak érdekében, hogy a tervezett új csarnokrész megépülhessen az építési hely bővítésére, a hátsókerti méret csökkentésére van szükség. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai alapján a minimálisan megtartandó hátsókert mérete 6,0 méter. Megvizsgálva az ingatlan adottságait, a telepítési és tűztávolságokat a szabályozási terv módosításának elvi akadálya nincs. Kérelmező vállalja a szabályozási terv módosítás költségének megfizetését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a szabályozási terv módosításának lehetőségéről a bemutatott dokumentumok alapján.

Eger, 2020. július 14.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Bizottsági döntési javaslat:

1. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően – **a Gyetvai József utcai ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán.**

2. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **nem adja elvi hozzájárulását** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően – **a Gyetvai József utcai ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán.**

Felelős: Dr. Andráskó Dénes jegyző
Kacsó János – Főépítész
Határidő: 2020. augusztus 14.

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

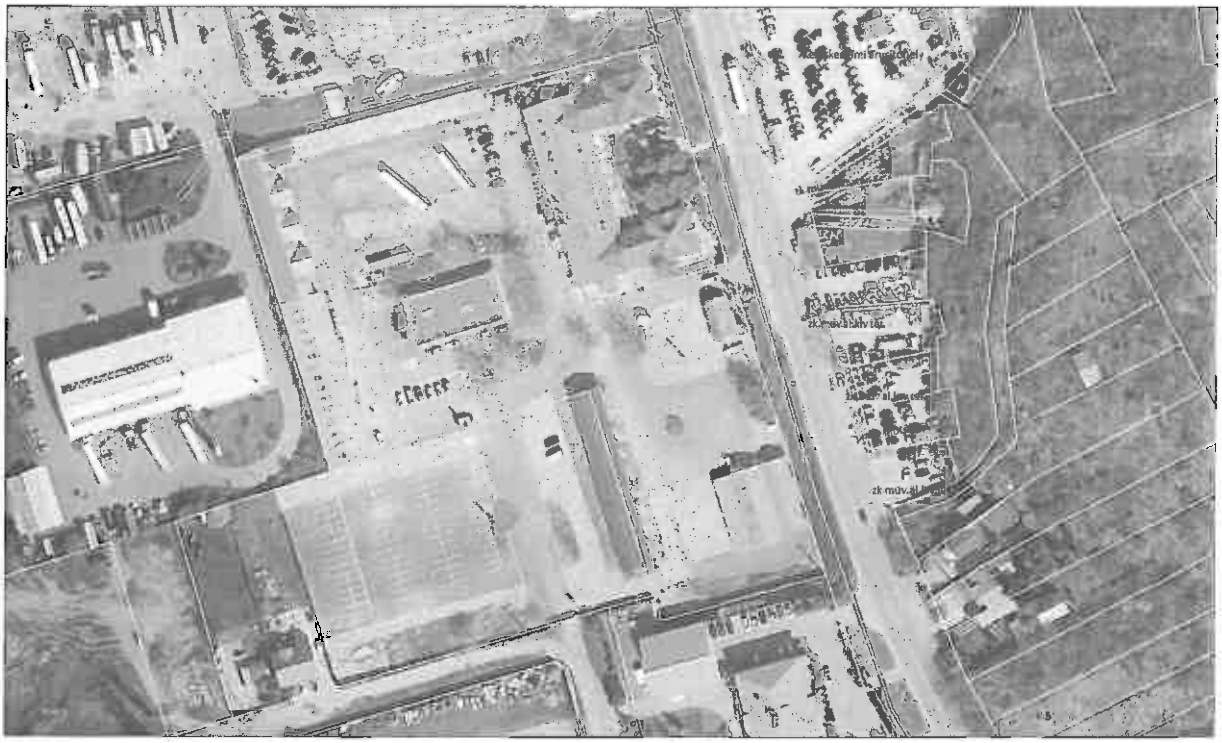
Elvi állásfoglalás kérése a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező **Déli Iparterület** városrész Szabályozási tervének módosításához

– a Kistályai út 10540/3 és 10540/13 helyrajzi számú ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán –

(VKB)

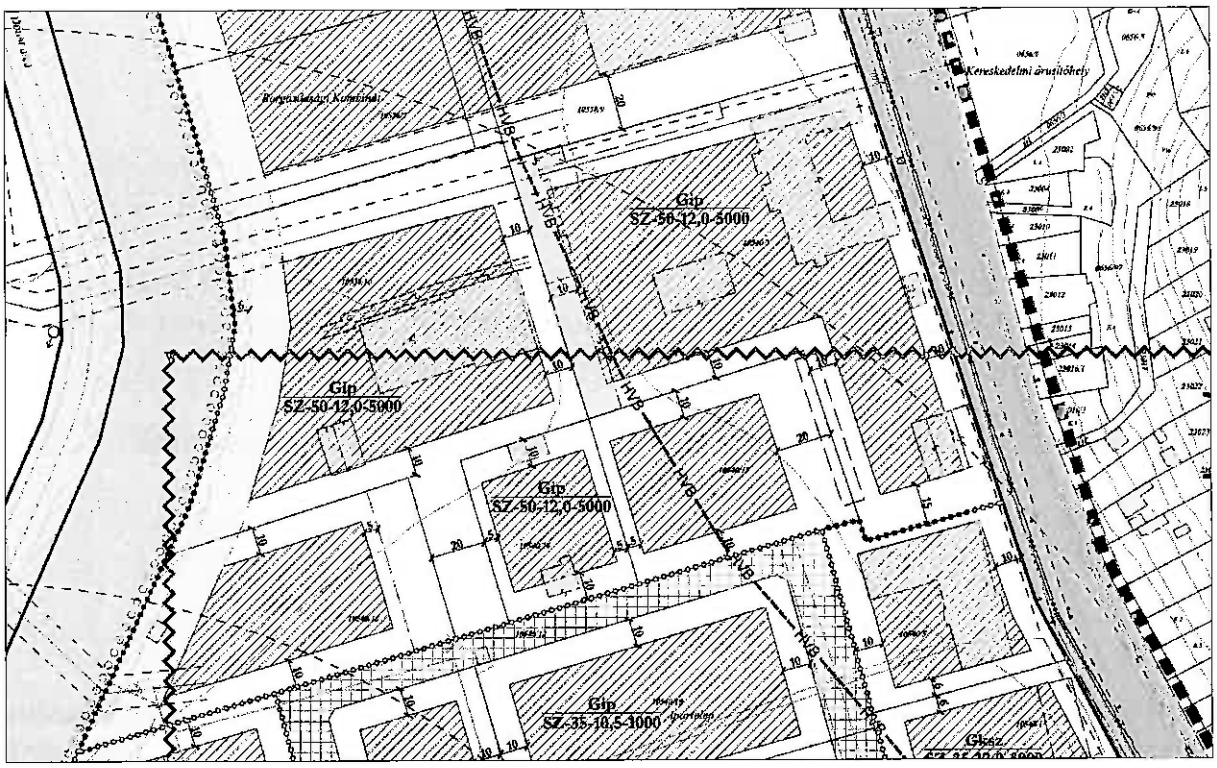
TISZTELT BIZOTTSÁG!

A Főépítészi Irodához kérelem érkezett a 10540/3 és 10540/13 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosától a hatályos előírások módosítására vonatkozóan (1. számú melléklet).

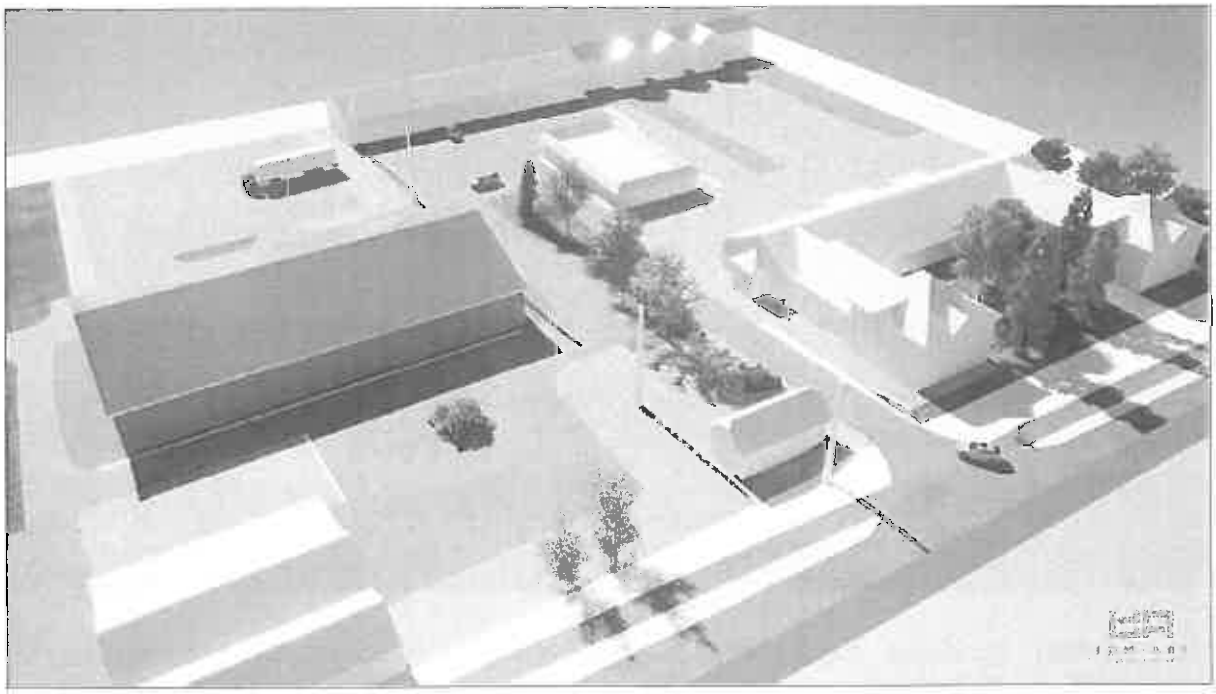


Az érintett területre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve érvényes a Déli Iparterület városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant a **Gip/SZ-50-12,0-5000** övezetbe sorolja, azaz **egyéb ipari területek** építési övezetébe. Az érintett ingatlanokon a szabályozási terv különálló építési helyeket határoz meg, kötelező elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával. A tervezett beruházás ezáltal nem engedélyezhető. A megvalósuláshoz a hatályos szabályozási terv módosítására van szükség.

Kivágat a hatályos szabályozási tervből



Kérelmező elkészítette a tervezett beruházásra vonatkozó tanulmánytervet (2. számú melléklet). A tervek értelmében a közös telekhatáron található fedett-nyitott szín elbontásra kerül. A két ingatlan összevonását követően, valamint egy új építési hely meghatározásával a tervezett új cca. 1400 m²-es csarnok megvalósulhat.



A szabályozási terv módosítása csak egy egységes, új építési hely kijelölésére vonatkozik a szükséges 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókerti méretek betartásával. Az építési övezetben meghatározott egyéb paraméterek változatlanok maradnak.

Kérelmező vállalja a szabályozási terv módosítás költségének megfizetését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a szabályozási terv módosításának lehetőségéről a bemutatott dokumentumok alapján.

Eger, 2020. július 15.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Bizottsági döntési javaslat:

1. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően – **a Kistályai út 10540/3 és 10540/13 helyrajzi számú ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán.**

2. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **nem adja elvi hozzájárulását** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Déli Iparterület** városrészt érintően – **a Kistályai út 10540/3 és 10540/13 helyrajzi számú ingatlanok építési helyeinek módosítása kapcsán.**

Felelős: Dr. Andráskó Dénes jegyző
Kacsó János – Főépítész
Határidő: 2020. augusztus 14.

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSKÉPI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG
ELNÖKE
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Elvi állásfoglalás kérése a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező **Hajdúhegy** városrész Szabályozási tervének módosításához

– a Hajdúhegy utca 12. szám alatti 3498 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása kapcsán a rendeltetési egységszám növelése érdekében –

(VKB)

TISZTELT BIZOTTSÁG!

A Főépítészi Irodához kérelem érkezett a Hajdúhegy utca 12. szám alatti 3498 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosától a hatályos előírások módosítására vonatkozóan (1. számú melléklet).

Az érintett területre Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terve érvényes a Hajdúhegy városrészre vonatkozóan. A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlant az **Lke/O-30-6,6-500** övezetbe sorolja, azaz **kertvárosias lakóterületek** építési övezetébe. A HÉSZ előírásai alapján a létesíthető **rendeltetési egységek számának maximuma 2 db**.

Tulajdonos egyszerű bejelentéses eljárás keretén belül engedélyt kapott 2 lakásos társasház építésére, melyet a Főépítészi Irodán is jóváhagytak településképi szempontból. A kedvezőbb értékesíthetőség érdekében a tervezett 2 nagyobb méretű lakásból a megrendelő 4 kisebb méretű lakást kíván kialakítani.

A lakások kialakítása belső áttervezéssel, átalakítással jár csak a már engedélyezett épület kontúrjának megtartásával. A HÉSZ előírásai alapján a lakásokhoz tartozó gépkocsimérleget 1,5-es szorzóval kell kialakítani telken belül, mely biztosított a benyújtott tervdokumentáció alapján (2. számú melléklet). Az építési övezetben meghatározott egyéb paraméterek változatlanok maradnak, tehát a beépítési százalék (30%), a megengedett legnagyobb építménymagasság (6,6 m), valamint a szükséges zöldfelület (50%) továbbra is biztosítható a lakásszám növelésével is.

Kérelmező vállalja a szabályozási terv módosítás költségének megfizetését.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a szabályozási terv módosításának lehetőségéről a bemutatott dokumentumok alapján.

Eger, 2020. július 15.

KOMLÓSI CSABA
Tanácsnok

Bizottsági döntési javaslat:

1. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **elvi hozzájárulását adja** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Hajdúhegy** városrészt érintően – **a Hajdúhegy utca 12. szám alatti 3498 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása kapcsán a rendeltetési egységszám növelése érdekében.**

2. A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva **nem adja elvi hozzájárulását** Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításához a **Hajdúhegy** városrészt érintően – **a Hajdúhegy utca 12. szám alatti 3498 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása kapcsán a rendeltetési egységszám növelése érdekében.**

Felelős: Dr. Andráskó Dénes jegyző
Kacsó János – Főépítész
Határidő: 2020. augusztus 14.

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI
HIVATALA

VÁROSÜZEMELTETÉSI IRODA

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 740
FAX: +36 36 523 745, VAROSUZEMELTETESIIRODA@PH.EGER.HU

ELŐTERJESZTÉS
a Nemzedékek terére tervezett emlékfa ültetéséről

Tisztelt Bizottság!

A Felsővárosban működő Egri Kulturális és Művészeti Központ Lakossági Információs és Szolgáltató Iroda (LISZI) a Felsővárosban megrendezésre kerülő közösségi programok megvalósítására együttműködési megállapodást kötött a Zöldpanel Egyesülettel. 2014-ben került első alkalommal megrendezésre civil kezdeményezésre a Felsőváros Ünnepe, melynek keretében lakossági szavazat alapján minden évben átadták a „Felsőváros Csillaga" címet. „Felsőváros Csillagának" olyan személyt választanak, aki felsővárosi kötődésű, civil, közösségi vagy művészi munkája, szakmai sikerei, életvezetése révén a lakótelepen élők büszkeségévé válhat.

Az eseményhez kapcsolódóan a Zöldpanel Egyesület kezdeményezte „Felsőváros Csillaga" tiszteletére emlékfa ültetését és emléktábla elhelyezését. A faültetés időpontja: 2020. szeptember 12.

Az előző években hat Csillag került megválasztásra, akik ugyancsak elültettek egy-egy facsemetét a Nemzedékek terén.

A díszfa és az emléktábla beszerzését a Zöldpanel Egyesület biztosítja.
Az elültetendő facsemete helye: Nemzedékek tere, a téren átvezető sétány mellett, a meglévő fasor vonalában (1. sz. melléklet). Telepítendő fa: Pyrus calleryana (díszkörte).
A fa mellé elhelyezendő emléktábla szövege tartalmazni fogja a Felsőváros Csillaga megnevezést, a megválasztott személy nevét és a választás évét. A tábla típusa az előző években már alkalmazott típusnak megfelelő, fa posztamensen réz hatású műanyag tábla.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a városi zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és létesítéséről szóló 15/1999. (V. 19.) sz. rendelet 4. §. (1a) bekezdése alapján emlékpark, emlékhely létesítése és emlékfa ültetése a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság döntése alapján történhet, szükség esetén a Városimázs Bizottság véleményének figyelembe vételével.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy támogassa az emlékfa elültetését.

Eger, 2020. július 8.

Gál Sándor
Irodavezető

Bizottsági döntés:

A Városképi és Környezetvédelmi Bizottság saját hatáskörben eljárva jóváhagyja a Nemzedékek terén Felsőváros Csillaga közreműködésével emlékfa elültetését.

Felelős: Gál Sándor irodavezető
Határidő: 2020. szeptember 30.

EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
VÁROSGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

ELŐTERJESZTÉS

Eger, Dobó tér 3. fsz. 2. szám alatti helyiség esztétikai értékét növelő felújításra vonatkozó kérelem elbírálásáról

Tisztelt Bizottság !

Az Önkormányzat tulajdonát képező ***Eger, Dobó tér 3. fsz. 2.*** alatti 4902/A/2 hrsz alatt található 64 m² üzlet helyiség *bérlője 2020 január 01. napjától 10 éves időtartamra a Fekete és Ezüst Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft. 3326 Ostoros, Egri úti lakópark 29/A, képviseli: Veressné Nagy Ágnes ügyvezető.* Az üzlethelyiség bérleti díja havonta 450.833,-Ft+ÁFA.
A bérlő kérelemmel fordult az EVAT Zrt-hez, hogy az Egri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által engedélyezett fa nyílászárókra szeretné kicserélni a kirakati-, és bejárati portált, kérelmezi a felújítási költség bérbeszámítását. A tervezett fejlesztés a bérlemény esztétikai értékét növeli.
Az örökségvédelmi engedélyezési tervdokumentáció a bejárati- és kirakatportál szerkezetére vonatkozik. A nyílászáró szerkezetek cseréjével, felújításával kapcsolatos vakolat és festésjavítások a meglévő állapot visszaállításával történnek. Az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által kiadott Hatósági Bizonyítványt alapul véve az előzetes költségvetés értéke 1.378.500,- Ft +ÁFA összegű. A költségvetés tartalmazza a portálok gyártását, beépítését és a cseréhez kapcsolódó járulékos munkák költségét.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól a 35/2015.(X.30.) sz. rendelet 22. §-a szabályozza az esztétikai értéket növelő felújítás elszámolását

(2) A bérlő előzetes költségvetés alapján kérelmezheti az értéknövelő beruházásnak nem minősülő, a bérlemény homlokzatát, homlokzati portálját érintő, annak esztétikai megjelenését javító költségek maximum 50%-ának a megtérítését, amelyhez a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérését követően a Városgazdálkodási Bizottság adhat hozzájárulást. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fogadja el a döntési javaslatot.

Eger, 2020. június 10.

SÓS TAMÁS SK.
Városgazdálkodási Bizottság elnöke

Döntési javaslat

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városgazdálkodási Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 35/2015. (X.30.) számú Önkormányzati rendelet 22. §. (2) bekezdése alapján hozzájárul az Eger, Dobó tér 3. fsz. 2. szám alatti 4902/A/2 hrsz-ú, (Bérlő: *Fekete és Ezüst Kft. 3326 Ostoros, Egri úti lakópark 29/A.)* önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás célú helyiség esztétikai értékét növelő felújításhoz, a beterjesztett 1.378.500,-Ft+ ÁFA felújítási költség maximum 50%-os megtérítésével. A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg.

Felelős: EVAT Zrt.
Határidő: 2020. augusztus 31.