



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI

HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2. TEL: +36 36 523 738

FAX: +36 36 523 786, FOEPIT@PH.EGER.HU

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

– EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK HIBAJAVÍTÁSA KAPCSÁN –

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA

TARTALOM:
ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS
A MÓDOSÍTÁS TARTALMI MEGHATÁROZÁSA
RENDELETTERVEZET
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Generál tervező:

Főépítész iroda



Megbízó:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
3300 Eger, Dobó István tér 2.

Megbízó képviselője:

Habis László polgármester
Rátkai Attila főépítész

Vezető tervező:


Wolf Beáta TT1-É-01^{-2384/11}



ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁS

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

- egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán -

A Főépítési iroda a hatályos szabályozási tervekkel kapcsolatos tájékoztatások és a napi munka során észlelt néhány hibát, mely az egységes szerkezetbe dolgozás részeként keletkezett tervi elírás, pontatlanság. Egyes ingatlanok esetében az építési övezeti és övezeti besorolások szerepelnek a hatályos szabályozási tervmelléleteken, ugyanakkor a HÉSZ építési övezeteire és övezeteire vonatkozó rendelkezéseiből hiányoznak.

A módosítás célja az ellentmondás feloldása. A módosítás a HÉSZ és mellékletei egyértelmű jogbiztonságát, normatív szabályozását kívánja megteremteni.

A feltárt ellentmondások az alábbiak:

- **Almagyar – Merengő városrészben az Lk₂/Z-40-6,6-250 jelű építési övezet**hez tartozó saroktelkeket érintően hiányzik az a városi szinten általános rendelkezés, miszerint a saroktelkekre vonatkozóan a zárt sorúság kialakítása érdekében 10%-kal nagyobb beépíthetőségi mérték biztosított. A terveken szerepel, de a HÉSZ övezeti táblázatából hiányzik az Lk₂/Z-40-7,5-250 jelű kisvárosias lakóövezet. A módosítás keretében a kisvárosias magassági korlátozású lakóövezet paraméter sora kiegészül a saroktelkekre vonatkozóan a 10%-kal nagyobb beépíthetőségi mérték lehetőségével, és kiegészül a HÉSZ a tervlapon szereplő Lk₂/Z-40-7,5-250 jelű lakóövezettel.
- A szabályozási tervlapokon több helyen Ev jelű védő-erdő övezet szerepel. A rajzi megjelölésben a számozása hiányzik. (pl. elkerülő út nyomvonala mentén jelölt védőerdő sávok). A HÉSZ-be bekerül az Ev jelű övezet Ev-1/o jelű övezet azonossággal.
- A Nagylapos városrészben 2011-ben készült módosítás kapcsán a HÉSZ-ben lévő építési övezetek sora kiegészült a Vk/Z-50-9,0-1000 jelű építési övezettel. A digitális bedolgozás során az építési övezeti jel hibásan került a szabályozási tervmellékletre (Vk/Z-50-9,0-2000). A HÉSZ táblázata kiegészül a szabályozási terven lévő építési övezeti jellel.

- Felnémet városrészben a Bervai lakótelepre vonatkozó Lk1-Bervai ltp. paraméter sor hiányzik a HÉSZ-ből. A meglévő kialakult állapot építésjogi határértékeivel egészül ki a HÉSZ.
- KszT/SZ-30-7,5-1ha jelű szennyvíztisztító szabályozó építési övezet kiegészül az épületmagasság és a technológiai építmények magasságának egyértelmű megfogalmazásával.

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

Eger, 2018. október 3.



RÁTKAI ATTILA

Főépítész

A Főépítési Iroda vezetője

**TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
a tartalmi meghatározásról**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016 önkormányzati rendelet módosításáról**

- egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán -

Mindegyik pontosítás módosítás a belterületen, a városias települési térségen belül szünteti meg a szabályozási terv és a HÉSZ rendelkezései közötti ellentmondást, hiányosságot. Így a térségi tervek és a településrendezési eszközök közötti összhangban nem keletkezik változás.

A módosításnak rajzi vonzata nincs, építésjogi peremfeltételek nem változnak, a hatályos szabályozási tervi rendelkezések, építési övezeti besorolások, korlátozások, védelmi követelmények változatlanok maradnak.

A településhálózati összefüggések, a térségi kapcsolatok nem változnak, a városon belüli településszerkezeti összefüggések nem változnak.

A szerkezet alakító közlekedési rendszerek, a közúthálózati kapcsolatok a hatályos szabályozási terv szerint változatlanok maradnak.

A módosítás nem hat a korábbi közműhálózatokra vonatkozó elemzésekre fejlesztési és megvalósítási javaslatokra, vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózati megállapításokra, katasztrófavédelmi, környezeti, örökségvédelmi elemzésekre, így szakági elemzések vizsgálatok javaslatok elkészítése nem szükséges. Ezen szempontok a részletes engedélyezési tervek kidolgozása keretében kerülnek alkalmazásra.

A fentiek alapján a megalapozó vizsgálatok teljes mértékben elhagyhatók.

Az alátámasztó javaslatban csak a pontosítások tényére szükséges kitérni.

Összességben a módosítás jelentősége nem teszi szükségessé a tartalmi követelmény 9. pontja szerinti környezeti értékelés elkészítését sem.

Eger, 2018. október 3.



RÁTKAI ATTILA
Főépítész
a Főépítési Iroda vezetője

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete
Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról
- egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán -

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.) Korm. rendelet 29/A. szakaszában 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 egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán az alábbi rendeletet alkotja:

2. §

(1) A HÉSZ 39. § (1) bekezdés Lk₁-Bervai ltp. jelű építési övezete helyébe a következő rendelkezés lép:

A	B	C	D	E	F
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk₁-Bervai ltp.	Z	K, 80	12,5	Ú	0

Ú = kialakult úszótelek

(2) A HÉSZ 39. § (2) bekezdés Lk₂/Z-40-6,6-250 jelű építési övezete helyébe a következő rendelkezés lép:

A	B	C	D	E	F
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk₂/Z-40-6,6-250	Z	40+10*	6,6	250	30

(3) A HÉSZ 39. § (2) bekezdése kiegészül az Lk2/Z-40-7,5-250 jelű építési övezet paraméter sora rendelkezésével:

	A	B	C	D	E	F
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI					
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
Lk2/Z-40-7,5-250	Z	40+10*	7,5	250	30	

3. §

A HÉSZ 42. § (1) bekezdése kiegészül az Vk/Z-50-9,0-2000 jelű építési övezet paraméter sora rendelkezésével:

	A	B	C	D	E	F
ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI					
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
Vk/Z-50-9,0-2000	Z	50	9,0	2000	20	

4. §

A HÉSZ 49. § (7) bekezdése kiegészül a b) pont rendelkezésével:

“b) A szennyvíztisztító telep építési övezetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke kizárólag a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségeket befogadó épületre értelmezendő. A technológiai építmények magasságát a technológiai igények és méretezések határozzák meg, ezekre az épületmagassági felső határérték nem vonatkoztatható.”

5. §

(1) A HÉSZ 54.§ (1) a) pontjának aa) alpontja a következőre változik:

“aa) védő erdő övezetek (Ev, Ev-1/o,)

ab) védett erdő övezetek (Ev-2/o)”

Záró rendelkezések

Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba. Hatályát veszti az azt követő napon.

Habis László
Polgármester

Dr. Kovács Luca
Jegyző

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

– egyes építési övezetek hibajavítása kapcsán –

Alátámasztó munkarész

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

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

A módosítás nem változtatja meg a város társadalmi gazdasági állapotát, a város felmerülő egyéb igényeit, intézményi ellátottságát. A városi térbeli rend, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad. A terven szereplő, de a HÉSZ-ből kimaradt építési övezet, vagy övezet a módosító rendelet révén bekerül szabályrendszerek közé. Így jelen alátámasztó javaslat nem tér ki a településfejlesztési koncepcióval, a településfejlesztési stratégiával való összevetésre, a térségi tervekkel való összhang igazolására, a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi elemzésre. Ahogy a várható hatásokra sem, mert a hibajavítás az értelmezhetetlenségeket szűri ki, térbeli változásra hatása nincsen. Az épületmagasság és a technológiai építmény magassága fogalmi szétválasztása az értelmezést, az alkalmazást szolgálja.

A feltárt ellentmondások az alábbiak:

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

véderdő sávok). A HÉSZ-be bekerül az Ev jelű övezet Ev-1/o jelű övezet azonosságával.

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

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

Az Önkormányzat el kívánja kerülni az esetleges hatósági problémákat, félreértelmezéseket, ezért a hibák javítása állami főépítési eljárás keretében történik. A pontosítások semmilyen egyéb változást nem okoznak. Maradnak a korábbi építési övezeti besorolások és paraméterek, korábban rögzített és meghatározott önkormányzati és más jogszabályon alapuló korlátozások szabályok követelmények.

A módosítás hatása és jelentősége az épített környezet, a környezetvédelem, a katasztrófa védelem szempontjából, közegészségügyi szempontból rendkívül csekély.

Eger, 2018. október 5.

WOLF BEÁTA
vezető településtervező
TT/1-01-2384