



EGER MJV DÉLKELETI VÁROSRESZ **EGER TIHAMÉRI SZŐLŐK** **VOLT KŐBÁNYA – BOLYKI-PINCÉSZET**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS, **HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**



RÖVIDÍTETT MŰLEÍRÁS - ÖSSZEFOGLALÓ

2013. október



PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: proterra@proterra.hu

☎ Tel: 237-00-59; 237-00-60; 📠 Tel/Fax: 329-60-41

Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

*Készült Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízásában
A tervekészítő generáltervező*

PRO TERRA Kft.
1138 Budapest, Esztergomi út 18.
T:06/1-237-0059; T/Fax: 06/1-329-6041.
email. proterra@proterra.hu
S.Vasi Ildikó igazgató

Oldal:2

Közreműködő alvállalkozók:

Tájrendezés, Zöldfelületrendezés, Környezetvédelem: TÁJOLÓ-TERV Kft.
Közlekedés: Mobil City Bt.
Víziközművek, Hírközlés, Energia közművek: KÉSZ Kft.

*A dokumentációban felhasználásra került:
Karádi Gábor, Karádi Kata és Sipos Katalin tájépítészek kertépítészeti terve.*

A tervek kidolgozásában résztvevő szaktervezők

S.Vasi Ildikó *Felelős vezető településtervező, okl. építészmérnök* **TT/1É-01-2609**
Verebély-Papp Tibor *Okl. településmérnök*

Auer Jolán *Vezető településtervező* **TT/1T 01-5003**
Településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési vezető tervező **TK/1-01-5086**

M. András Ágnes *okl. tájépítész mérnök, településmérnök*

Dr. Macsinka Klára *Közlekedéstervező* **TRk-T13-1017 K1d-1-10-17**

Hanczár Zsoltné *Energia közmű és elektronikus hírközlés* **TE-T-Tell-01-2418**
TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418

Cs.Takács Judit *Közműtervező munkatársak*

I. BEVEZETÉS

1. Előzmények

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat döntése értelmében módosítani kívánja az Eger MJV délkeleti külterületének Településszerkezeti Tervét, helyi építési szabályzatát és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási Tervét.

A döntést megalapozta a volt kőbánya telkeire készített telepítési tanulmányterv, amely készítésére a Bolyki Pincészet képviseletében Bolyki János György, mint a terület-tulajdonosa kérte fel irodánkat. A felkérést azzal a céllal tette, hogy fejlesztési elképzeléseinek megismerése után tegyünk javaslatot a város településrendezési eszközeinek módosítására, oly módon, hogy az alkalmas legyen a fejlesztések befogadására. A feladat végső célja, a pincészet, s a hozzá tartozó volt bányaudvarok hasznosítását lehetővé tévő építészeti feltételek megteremtése. A tanulmány elkészítését kezdeményező vállalta, hogy az Önkormányzat megbízásában, de a „pincészet” finanszírozásában (településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítése mellett) készüljön el a településrendezési eszközök szükséges módosítása.

A telepítési tanulmányterv készítésének jogi háttérét a 2013. január elsején hatályba lépő többek között a településrendezési eszközökről is szóló 314/2012.(IX. 08.) kormányrendelet képezi.

A kormányrendelet 15. § (1) bekezdésében szerepel, hogy „*Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a) településrendezési szerződés előkészítéséhez, b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez*”. A rendelet melléklete meghatározza a tanulmányterv tartalmi követelményeit, melynek megfelelően készült el a tanulmány.

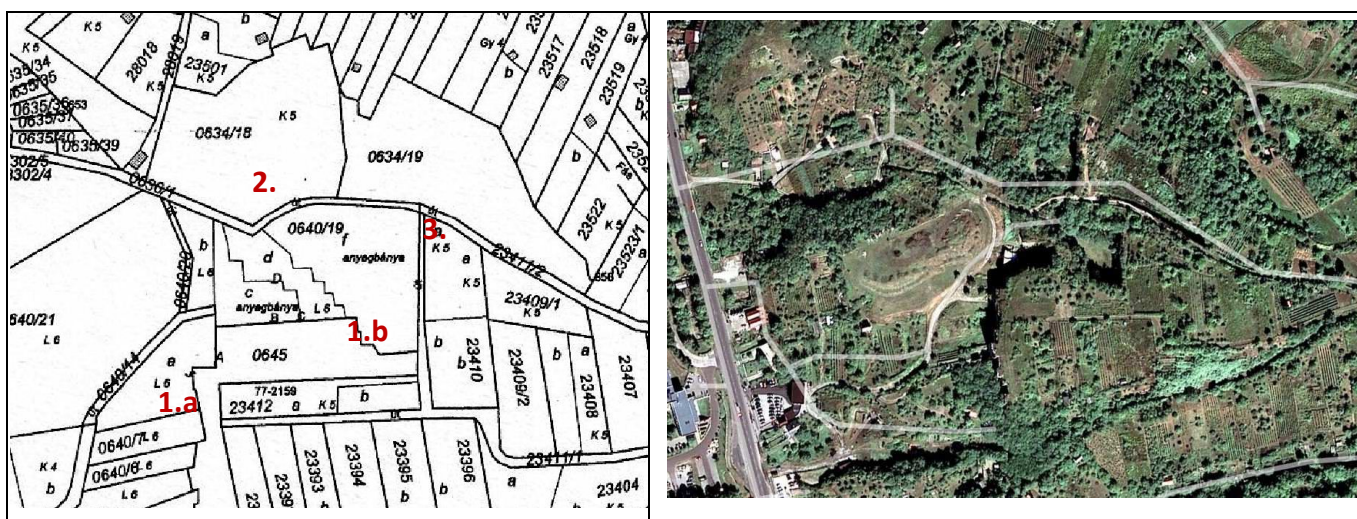
Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv alapján és arra építve a településrendezési eszközök módosításának javaslatát tartalmazza.

2. Az érintett terület rövid bemutatása

2.2. A bányaudvarok és környezetük jelenlegi kialakítása, működése

A tervezési terület lehatárolását jellemzően az befolyásolta, hogy a tervezett módosítások mely telkeket érinthetik, illetve melyekre lehet kihatással a fejlesztések megvalósulása. A fejlesztési szándék alapvetően három volt bányaudvart befogadó telekre koncentrálódik, vagyis a **0640/19, a 0634/18 és 0634/19 hrsz.-ú** telkekre.

A földhivatali nyilvántartási alaptérképen a tervmódosítás alá vont terület lehatárolása látható 2,5 méteres magassági szintvonalak feltüntetésével. A tulajdoni vizsgálatot feltüntető térkép alapján megállapítható, hogy valamennyi út-telek Városi tulajdonban van, s a bányaudvaroktól DK-re néhány kertes művelésű telek is az önkormányzat tulajdonát képezi. Ezek figyelembe vételével, a végrehajthatóság szempontjaira is tekintettel készültek a közlekedési területekben bekövetkező változási javaslatok. A három volt bányaudvar, mérete: 1.udvar = 6854 m², 2.udvar = 5103 m², 3.udvar = 4710 m², melyek a területen a nagyméretű telkek közé tartoznak. A területet kiszolgáló utak rendkívül keskenyek olykor a tényleges használhatóság méretén aluliak, ezért a hatályos szabályozási terv is már az utak szélesítését írta elő.



Az 1. jelű udvar $a+b+c+d$ és f alrészletekből áll. A földhivatali alaptérképi jelölések szerint az alrészletek mutatják a terület korábbi használatát, a telek kialakulásának útját. Valójában kettő udvarra (a meglévő állapotokat bemutató és a beépítési tervet ábrázoló térképen 1.a és 1.b jelűként feltüntetett udvarokra) tagolódik a 0640/19 hrsz.-ú legnagyobb alapterületű telek. A telek közepén (d alrészletként feltüntetve) egy kötömb húzódik, mely mind a két irányban függőleges, 10-12 méter magas kőfalakkal határolja a volt „anyagbánya” feliratú udvarokat. A vizsgált területen belül a fejlesztési elhatározások közvetlenül a 0640/19 (1.sz udvar) a 0634/18 (2.sz. udvar); és a 0634/19, (3.sz udvar) hrsz.-ú telkeket érintik. Az „Meglévő állapot” elnevezésű légifelvétel és alaptérkép összevetését bemutató rajzon látható az egyes telkek és a kialakult tufafalak helyzete, valamint a tufafalakban kialakított nem kevés számú (kék színnel feltüntetett) helyiségek és pincék elhelyezkedése. A bányaudvarok egymástól eltérő terepszinten vannak. A legnagyobb alapterületű telek két udvarból áll, melyeket keskeny, szálban álló tufatömb választ ketté, s ezek is egymáshoz képest 3,0-3,5 méteres szintkülönbséggel rendelkeznek. A tufatömbben raktárhelyiség és egy átjáró található a két udvar között. Tufafal teteje és az udvarok szintje között változó magasságú (5-10-15 méteres) függőleges kőfalak képezik az udvarok keretezését. Az 1.sz udvar és 2.sz udvar között közel mínusz 6 méter, az 1. sz udvar és a 3. sz udvar között mintegy plussz 7 méter a szintkülönbség. A 2.sz. és a 3.sz. udvar terepszintje között közel 10 méteres a különbség, melyeket kb. 25-30 m széles kötömb választ el egymástól.

A területre 2010-ben készült szabályozási terv, mely akkor a fejlesztési szándékok ismeretének hiányában beépítésre nem szánt területekként szabályozta a bányaudvarokat. Az elmúlt néhány év a terület borászati és vendégfogadói szerepét felerősítették, a fejlesztési elgondolások testet öltöttek, melyek a szabályozási tervek módosítását igénylik.

A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK – A TERVMÓDOSÍTÁS PROGRAMJA

1. A beépítési terv

Ma a jellemzően csak borérelésre és bortárolásra használt területen az 1.a jelű udvarban építési igény jelentkezett a tufafalak északnyugati oldalán. Az épület a pincékben megérlelt borok palackozását, illetve a palackozott borok tárolását lenne hivatott befogadni.

A ráktározó és palackozó épület megépítését a domborzati adottságok olyan módon teszik lehetővé, hogy az épület mintegy kiegészítése, azaz része legyen a töredezett vonalvezetésű tufafalnak. A közúti terepszintnél mélyebben fekvő udvarrészen egyszintes épület kialakítására adódik lehetőség olyan módon, hogy a tufafalhoz simulva, mintegy a bányászattal létrehozott „kőfal alakzat” kiegészítését adja. A raktár csarnok épülete lapostetős, zöldtető kialakítással tervezett. A homlokzat képzése az alábbi módon javasolt a lejtő felől: tömör tufakő felület legfeljebb csak szellőzőnyílással, mely által valóban a fal kiegészítésének hatását kelti az épület. Az egyszintes raktárépület olyan tufafalhoz simul, melynek magassága kis mértékben haladja meg a tervezett épület magasságát. A tufafal tetejének részleges visszabontásával újabb raktárépület építésére van igény, de már nem a süllyesztett udvarból megközelíthetően, hanem az udvar mellett emelkedő kiszolgáló útról. Ez az épület részben a tufafalból mellvédként meghagyott falszakasz takarásában lesz, részben szintén, mint az előtte, alatta épülő raktárépület tufakőből épülve és tömör falfelületet képezve csak kiegészítésként jelenik meg a falak sziluettjében.

Az 1.b udvarban megépült rendezvénycsarnok épületén kívül további építés jelenleg nem tervezett, de a beépítési mérték lehetőségét adja az 1.b jelölésű bányaudvar további beépülését is, ha annak idegenforgalmi hasznosulása, vagy üzemi használata ezt megkívánná. Javasolt megfontolni a tufafalak tetejére feljutást acélszerkezetű csigalépcső létesítésével biztosítani, melynek következtében egy panorámás sétaút és kilátó terasz kínálatával lehet gazdagítani a pincészet szolgáltatásait a vendégek számára, amennyiben ezt a környező telekhasználatok biztosítják.

A ma még nem hasznosított telkeken, a 2. jelű és a 3. jelű udvarokban a vendégfogadás kiegészítő rendeltetései és új üzemi tevékenység tervezett. A 2. jelű udvarban, melynek udvarszintje a bejáratán kívül körben mélyebben fekszik a környező terep szintjétől. Így egy süllyesztett átriumos udvar használatára van elképzelés, kismértékű beépítéssel. 7 db egyenként kb. 40 m²-es vendégház tervezett az udvarban. A házak központi, közösségi fogadó tereként a tufafalban meglévő természetes megvilágítással is ellátott helyiségek szolgálnának. A gazdag növényzettel betelepült udvar, pihenő kertként fogadná a vendégházak látogatóit, a pincészet vendégeit.

A 3. jelű udvar fogadná be az új üzemi funkciót, vagyis a szőlőfeldolgozó épületét. Az udvar méreténél is kialakultságánál fogva – tekintettel a szőlőfeldolgozás idény jellegére – alkalmassá tehető a rendezvények kiegészítő helyszínére is. Szabadtéri mobil színpaddal tervezett rendezvények megtartására adódik lehetőség kapcsolódva az 1.b jelű udvarhoz. A két udvar között megépült egy összekötő alagút, mely az üzemi funkcióhoz a szőlőfeldolgozó és a bortárolók közötti kapcsolatra is megfelel, valamint a rendezvények során az udvarok közötti gyalogos és szervizelő forgalom számára is alkalmas lehet.

A szőlőfeldolgozó épület elhelyezését az udvar „végében” annak szűkületében javasolja a beépítési terv megépíteni. Itt az udvar terepszintje és az udvar mellett vezető kiszolgáló út szintje között kb. 4 m a szintkülönbség. Ez lehetővé teszi, hogy az udvarban (lent a mélyudvar szintjén) megépüljön a feldolgozó csarnok, melynek földszintje az utca

szintjével lenne azonos. Így az utca szintjén közvetlenül a feldolgozó tetőszintjével megegyezően egy teherbíró lemez megépülésével az utcáról lehet behajtani a feldolgozó épület második szintjéhez. A lemezen álló gépkocsikról lehet a szőlőszállítmányt gravitációs úton betölteni feldolgozó épületébe. Ezért itt kétszintes épület létesítésére van szükség. A domborzati adottságoknak köszönhetően ebből csak egy szint jelenik meg az utcaszinten.

Az udvarok összetett rendeltetésűek, többirányú kapcsolattal rendelkezők, ez által a fejlesztések megvalósulásával az udvarok integrált és többféle hasznosítását teszik lehetővé.

Összegezve a fejlesztések során

- a hordós és a tartályos borok tárolása továbbra is az 1a. jelű udvarban annak pincéiben történik,
- a palackozott borok tárolására raktárépület/ek létesítése tervezett az 1.a udvar északi végében,
- a 3. jelű udvarban üzemi épület megépítésével lehetőség nyílik a területen a szőlőfeldolgozásra,
- szállás jellegű vendégfogadásra nyújt helyszínt a 2. jelű udvar beépülése.

2. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, s a szabályozás e célból módosítandó elemei

Az elérendő célok az alábbiak:

- lehetővé tenni a területen a bor- és a szőlőgazdálkodás, s vele összefüggésben az idegenforgalom fejlesztését,
- újrahazsnosításra, a környezet rendezésére lehetőséget adó fejlesztés befogadására alkalmassá tenni a bányaudvarokat,
- egy unikális (egyedi) és graduális (fokozatos) fejlesztési folyamat kibontakozását segíteni, mely egyrészt helyszínével gazdagítja a város kulturális eseményeinek sorát, másrészt a borászati tevékenységével fokozza az egri borvidék hírét.

A településrendezési eszközök módosításának elemei:

- módosítani szükséges a településszerkezeti tervet
- előzőekkel összefüggésben a szabályozási tervet,
- a Helyi Építési Szabályzatot.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

1. Településrendezői módosítási javaslatok

A területre hatályos településrendezési terveket 2011.-ben fogadta el Eger Közgyűlése. A településszerkezeti terv módosítását jelentő 180/2011. (IV.28.) kgy. határozat alapján a területen különleges beépítésre nem szánt pincés területet, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet, borvidéki kertes mezőgazdasági területet és erdőterületet jelöl meg a terv. Ebből a konkrét módosítást igénylő telkeken korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet a 0634/18, 0634/19 hrsz. telkeken, s különleges beépítésre nem szánt pincés területet valamint borvidéki kertes mezőgazdasági területet a 0640/19 hrsz. telken.

Mivel a korábban ismertetett fejlesztési elképzelések a hatályos terveken feltüntetett területhasználatok esetén nem valósíthatóak meg, ezért az érintett telkeken a következő területhasználati változás javasolható:

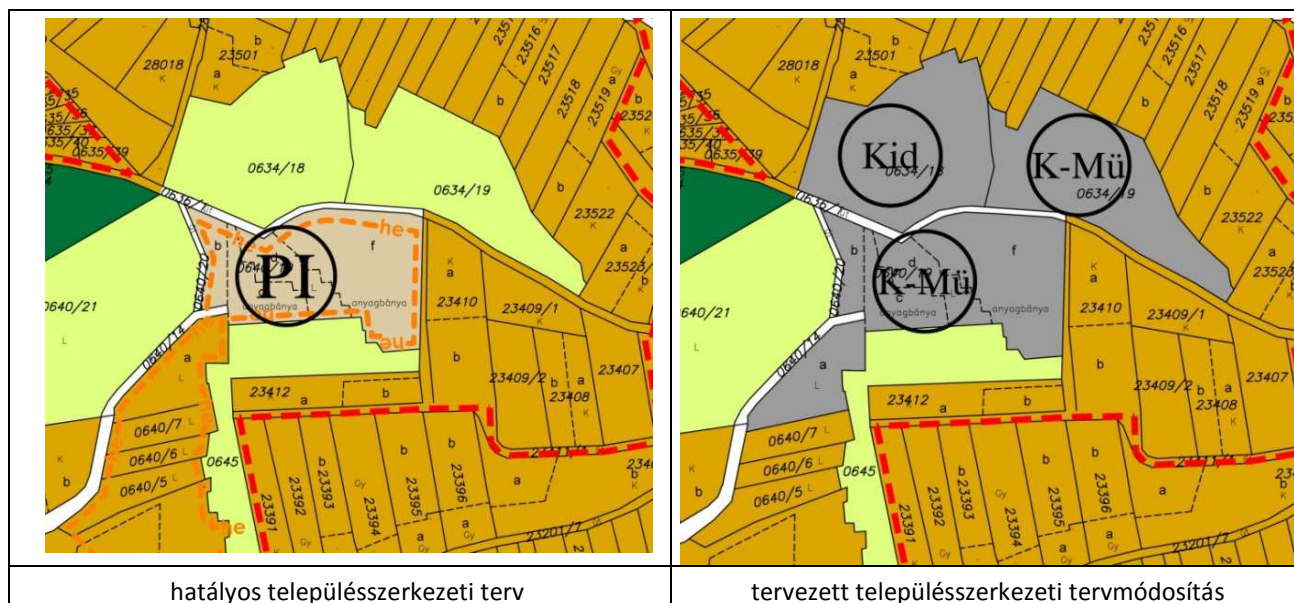
- A 0640/19 és 0634/19 hrsz.-ú telkek esetében **különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi** területhasználatot, mely a feldolgozás és tárolás mellett a

bortermeléssel kapcsolatos vendéglátást is magában foglalja.

- A 0634/18 hrsz.-ú telket **különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe** javasolja a terv, ahol elsősorban a szállás jellegű vendéglátás épületei kapnak helyet.

Területhasználati változás összesen nagyjából 1,7 ha területet érint, amely a különleges beépítésre szánt terület valamely kategóriájába kerül.

HRSZ	hatályos	tervezett	terület (m ²)
0634/18	Mko	>> Kid	5103
0634/19	Mko	>> K-Mü	4710
0640/19	Mk1	>> K-Mü	1407
	Kkpi		5447

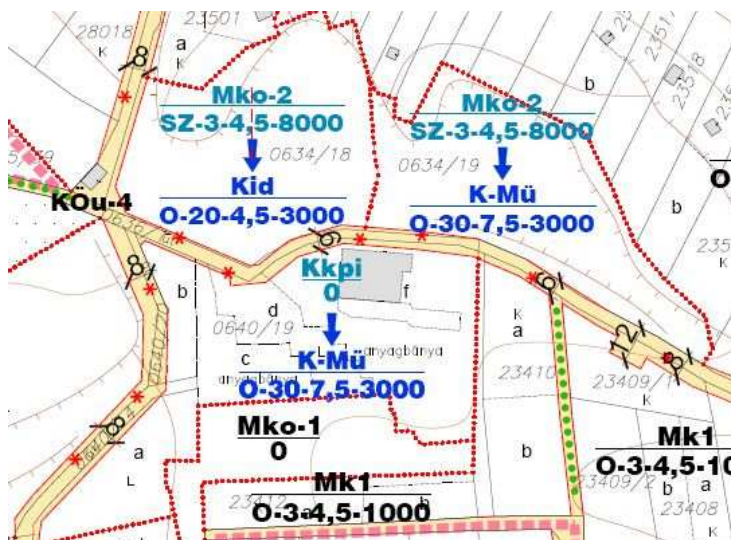


hatályos terv:	terület (m²)		tervezett állapot:	terület (m²)
			Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület (Kid)	5.104
			Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	11.564
Erdőterület (E)	6.730	>>	Erdőterület (E)	6.730
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet (Mko)	22.551		Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet (Mko)	12.738
borvidéki kertes mezőgazdasági területet (Mk1)	67.129		borvidéki kertes mezőgazdasági területet (Mk1)	65.721
különleges beépítésre nem szánt pincés területet (Kkpi)	5.447		különleges beépítésre nem szánt pincés területet (Kkpi)	--
Közlekedési terület (KÖu)	3.142		Közlekedési terület (KÖu)	3.142
tervezési terület összesen: 104.997 m²				

Szabályozási terv szintjén a bányaudvarok telkei jelenleg három féle övezetbe tartoznak. A 2. és 3. jelű udvarok azonos övezeti besorolásúak, vagyis korlátozott használatú mezőgazdasági

terület övezeteként 3 százalékos beépítettséggel teszik lehetővé a terület valóban korlátozott hasznosíthatóságát.

Az 1. jelű udvar kétféle övezeti besorolást kapott, nagyobb részén különleges pincés övezet beépítési lehetőség nélkül, míg kisebb részben mezőgazdasági kertes övezetbe tartozik területi kiterjedéséből fakadóan szintén beépítési lehetőség nélkül.



A fenti területhasználati változásoknak megfelelően a helyi építési paraméterek kialakítása az alábbiak szerint javasoltak:

hatályos övezet	érintett terület (m ²)	megcélzott övezet		beépíthetőség mértéke (%)		épületmagasság (m)	
		(m ²)	jele	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Mko-2/SZ-3-4,5,8000 korlátozott használatú mezőgazdasági terület	9.813 m ²	5.103 m ²	K-id/O-30-4,5-3000 különleges idegenforgalmi terület	3	20	4,5	4,5
		4.710 m ²	K-Mü/O-30-7,5-3000 különleges mezőgazdasági üzemi terület	3	30	4,5	7,5
Mk1/SZ-2-4,5-2000 borvidéki kertes mezőgazdasági terület	1.407 m ²		K-Mü/O-30-7,5-3000 különleges mezőgazdasági üzemi terület	2	30	4,5	7,5
Kkpi/O Különleges beépítésre nem szánt pincés terület	5.447 m ²		K-Mü/O-30-7,5-3000 különleges mezőgazdasági üzemi terület	0	30	-	7,5
Mk1/O-3-4,5-1000		nem változik, megmaradó övezet					

Közterületi szabályozások módosítása

A szabályozási terv javasolja, hogy a területet északról a 28019 hrsz. út-telek valamint déli irányból a 0640/14 út-telek a hatályos szabályozási terven 6 méterres szélességre jelöltekkel ellentétben 8 méterre szélesedjen, az üzemi funkciók kedvezőbb kiszolgálás érdekében. A 0636/1 hrsz.-ú út a hatályos terven 8 méter szélességben szabályozott. A kialakult állapot szerint a tufafalakon vezetett út-telek szélessége reálisan csak 6 méterben képzelhető el.

A hatályos terv a 23411/1 hrsz.-ú út-telek keleti irányú szakaszának megszüntetését javasolta, oly módon, hogy 6 méter szélességben É-D-i irányban adott összeköttést a 23201/7 hrsz. út-telekre. A mai használatot és a domborzatot is figyelembe véve a kiszorgálandó telkek gépjárművel történő megközelítése csak a 23411/1 út-telek vonalán történhet, így a korábban megszüntetésre javasolt keleti szakaszát „visszahívja” a tervmódosítás, tehát az út a kialakult állapotok szerint megmarad, de az É-D-i irányú átkötést a szabályozási terven jelöltek szerint gyalogos útként javasolja a tervmódosítás.

A 0640/19 és a 23410 hrsz. telkek között a 23411/1 út-telek egy É-D-i irányú nyúlványa húzódik, mely a hatályos szabályozási terven egy tervezett gyalogos összeköttetést jelöl. Azonban a valóságban ez nagyon közel húzóik a kialakult tufafalak korona-éleéhez, esetenként a gyalogút a „levegőben” halad, így ebben a formában ténylegesen nem megvalósítható. A gyalogos kapcsolat ezen a részen több szempontból is kívánatos, ezért ennek kialakítását a 23410 hrsz. telek keleti oldalán kiszabályozott 4 méter széles közterület biztosítja. Ennek végrehajtása a köz- és a magántelkek közti telekcserével javasolható.

Az építés feltételeinek további szabályozása

Az egykori kőbánya fejtett tufafalainak látványa mindenképp védendő eleme a területnek. Ezért az épületek, építmények megjelenésének szabályozása kiemelt kérdés az előírások kialakításánál. Az 1b. jelű, a 2. jelű és a 3. jelű udvarok esetében a fejtés a környezethez képest zárt bányaudvarokat hozott létre, így az építés helyét alapvetően a tufafalak határolják le, az épületek ezeken belül jelennek majd meg. Ezzel szemben az 1a. jelű udvar a közterület irányába nyitott, és a tájban is meghatározóbb látványt nyújt. Ezért e látványában érzékeny területen építési helyet jelöltünk ki, amelyen belül az építés feltételeit rögzítettük. A tervezett borraktár elhelyezése elsősorban a telek észak-nyugati negyedében képzelhető el a tufa falakba épülve, azok vonalát visszaidézve.

A termeléssel és bortárolással kapcsolatos építmények elhelyezése, például bortartályok vagy termelésből származó hulladéktárolók megjelenése, közterületről is látható módon semmiféleképp nem lenne kívánatos. A szabályozás tehát ezek elhelyezését is tiltja.

A helyi örökségi vagy környezeti értékek védelmének kérdése

A területen épített értékek nincsenek, régészeti lelőhelyek a bányászati tevékenységi múltra tekintettel kizárhatóak.

A hatályos szabályozási terv, mint a tájképet meghatározó és védelemre érdemes elemet a tufafalak megjelenését helyi értékvédelemre javasolta a bányaudvarok közül az 1. számmal jelölt udvart.

Megfontolandó, hogy a helyi védelem ilyen módon történő fenntartása indokolt-e, hiszen a fejlesztésekkel összefüggésben szükséges szabályzatmódosítás során az ismert használati szándékok tükrében a védelmi szempontok szabályzati szinten is megfogalmazhatóak. Ennél többet, vagy mást a helyi védelmi rendelet sem tudott volna meghatározni, tehát ha a szabályzat a védelmi szempontokat megfogalmazza, akkor továbbiakban felesleges helyi védelmi rendeletben is rendelkezni arról.