

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
11/2016. (IV. 01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
4/2016. (II. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL,  
VALAMINT A 92/2016. (III. 31.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ  
279/2004.(VI.24.) KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

**- A BAKTAI ÚTI GYEPMESTERI TELEP ÉS ÁLLATMENHELY LÉTESÍTÉSE KAPCSÁN -**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

---

ELŐZMÉNYEK.....	2
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	3
RENDELETALKOTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA .....	3
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP.....	3
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	3
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT).....	4
HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	5
TELEPÜLÉSSZINTŰ ÖSSZEFÜGGÉSEK .....	6
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ADOTTSÁGAI, A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA.....	6
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS ANNAK VÁRHATÓ HATÁSA.....	7
A FEJLESZTÉSI IGÉNY, MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA .....	7
TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY.....	8
TÉRSÉGI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS .....	8
TÁJRENDEZÉS .....	8
ZÖLDFELÜLET.....	8
KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK.....	9
VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK.....	9
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....	9
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS .....	9
ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	10

Eger településfejlesztési koncepciójának az elfogadását követte a településszerkezeti terv elkészítése és elfogadása 2004-ben. A településszerkezeti terv a teljes közigazgatási területet lefedi.

A településszerkezeti terv alapján készültek a városrészek szabályozási tervei az elmúlt 10 évben folyamatosan. Így Eger város nagy részére, építésjogi szempontból, az egységes szerkezetű 27/2008.(VI.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) vonatkozott. Vannak városrészek melyekre a 2008 előtt készült szabályozási tervek vonatkoznak és vannak a városnak olyan részei, melyekre még nem készült szabályozási terv. Az Északnyugati külterület Baktai út menti területeinek szabályozására sem került még sor. Az új jogszabályi környezetbe illeszkedően készült el önálló szabályzatként az Északkeleti külterület és Bikalegelő területére vonatkozó ÉK-HÉSZ. A módosítás egyeztetési időszaka alatt lezajlott a HÉSZ jogharmonizációs véleményeztetése és rendeletalkotása, így jelen módosítás a 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendeletbe tagozódik be.

Az elmúlt hónapokban az önkormányzati gyepmesteri telep áttelepítésének igénye merült fel az üzemeltető Városgondozás Eger Kft. részéről. A Baktai úton, a nyugati közigazgatási határ közelében működő Egri Kistérségi Állati Hulladék Gyűjtő-Átrakó Telep mellett található, a szintén önkormányzati tulajdonú közel 3 hektáros külterületi 0992/23 helyrajzi számú ingatlan. Az új terület kiválasztásánál ez a földrészlet kedvezőnek bizonyult a funkció befogadására, a város és a funkció kölcsönhatására.

Az egri Állatokat Védjük Együtt Alapítvány jelenleg a Szövetkezet úti Imperiál Állatkórház tulajdonában lévő területen üzemel, közel 150 kutya és macska elhelyezését biztosítja. Az ÁVE Alapítvány, támogatásokból és önkéntesek munkájával tartja fenn tevékenységét, azonban önálló telephellyel nem rendelkezik. Az alapítvány vezetője a telep működéséhez elegendő nagyságú, szabad területet kért Önkormányzatunktól. A gyepmesteri telep áttelepítéséül szolgáló ingatlan fennmaradó részéből az Önkormányzat felajánlott egy részterületet az ÁVE Alapítvány számára. A telekterület fennmaradó 2/3-a távlati fejlesztéseknek ad majd lehetőséget.

A tervezett funkció megvalósításához a terület-felhasználási besorolást szükséges módosítani, továbbá a területről rendelkező új szabályozási tervhez kapcsolódóan a beépítési paramétereket meg kell határozni. Az előzetesen elkészített beépítési tanulmányterv alapján a javasolt új terület-felhasználás besorolása a **különleges beépítésre nem szánt egyéb terület (Kb-e)** és övezeti besorolása a **különleges beépítésre nem szánt üzemi terület (Kb-üt)**, mely állattartás, állatmenhely, gyepmesteri telep, állatkórház, állati hulladék gyűjtő és átrakó telephely épületeinek és építményeinek létesítésére alkalmas övezeti besorolás.

A módosításnak a hatályos TSZT-ben meghatározott városi szintű fő és kiszolgáló infrastrukturális hálózatok rendszerére, a biológiai aktivitás érték egyensúly megtartására, korábbi és érvényben maradó környezetvédelmi rendelkezésekre nincsen kedvezőtlen hatása.

Az elkészített tanulmánytervet a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság 2015. novemberi ülésén megtárgyalta, majd a 81/2015.(XI.16.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a településszerkezeti terv módosításához és a szabályozási terv elkészítéséhez.

Továbbá Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése döntött az 550/2015.(XI.25.) közgyűlési határozatával – a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján – a 0992/23 helyrajzi számú ingatlanból 4.400 m<sup>2</sup> nagyságú terület 15 évre történő ingyenes használatba adásáról az Állatokat Védjük Együtt alapítvány részére, menhely megvalósítása céljából.

A városi és közösségi feladatok ellátását segítő és közérdeket szolgáló módosítás **egyszerűsített eljárás lefolytatását teszi lehetővé** (314/2012.(XI.08.) kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja szerint).

A terven szereplő rendelkezések következtében a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, és nem szűnik meg zöldterület, vízgazdálkodási, erdő és természetközeli terület sem.

**Jelen dokumentáció keretében rendelet-tervezet és rajzi munkarészek készülnek, az alátámasztó szakági munkarész csak a rajzi részek értelmezésére, az érintettség mértékére terjed ki, mivel a korábbi közlekedési, közmű-ellátási, táj- és környezetvédelmi, örökségvédelmi, valamint környezetalakítási, településkép védelmi javaslatokra az új módosítási változtatásnak nincs hatása.**

A módosítás jellege, vagyis a meglévő gypmesteri telep és az állatmenhely városon belüli áttelepítése, valamint területi kiterjedése nem teszi szükségessé és nem teszi indokolttá a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben meghatározott, és a fejlesztési koncepció elkészítéséhez kötött vizsgálati munkarészek és környezeti értékelés elkészítését, mivel a rendeltetésváltás csak a külterületet érinti. A külterületi használathoz igazodó módon beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület kerül különleges beépítésre nem szánt egyéb terület-felhasználásba a lakó és védendő területhasználatoktól 1.000 m-t meghaladó távolságra. Az átsorolás területi kiterjedése 5 ha alatti, a térségi területrendezési terveken megjelentíthető mérték nem éri el.

Az államigazgatási egyeztetés során, a módosítás jelentőségét egyedileg figyelembe véve, az érintett államigazgatási szervek sem igényelték a környezeti vizsgálat szükségességét.

## **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

---

Eger Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére 2004-ben készült el teljes körűen a Településszerkezeti Terv és mellékletei. Így jelen tervmódosítás részét képező megalapozó vizsgálatok kizárólag a változással érintett területre és azokra a fejezetekre térnek ki, melyekre a jelen módosítás kapcsán a településrendezésnek hatása van, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

### **RENDELETALKOTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA**

Gypmesteri telep is és állatmenhelyek is működnek a város területén. Ezek létének és működési feltételeinek biztosítása közösségi érdek. A Baktai út közelében lévő önkormányzati tulajdonú terület, a város egyéb területén működő funkciók befogadására adottságainál fogva alkalmas. A terület a beépített városrészekhez viszonylag közel, de a lakó és védendő területektől 1.000 m-t meghaladó távolságra helyezkedik el, így kiszűrhetők az esetleg jelentkező kedvezőtlen környezeti hatások (pl.: zajterhelés), és betarthatók a jogszabályokban rögzített környezetre vonatkozó követelmények és feltételek. Az Északnyugati külterület földrészletei csak településszerkezeti tervi szinten meghatározottak. A használni kívánt terület építészeti besorolással és szabályozással nem rendelkezik. Az áttelepítéshez, a létesítmények építmények megépíthetőségéhez a terület szabályozása szükséges.

### **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. Az Önkormányzat és a Földhivatal közötti megállapodás szerint a szabályozási tervi melléklet alapja a földhivatali nyilvántartási térkép 2013. áprilisában aktualizált digitális állománya. Az alaptérkép magassági adatokkal van ellátva a telepítési tanulmánytervhez készült geodéziai felmérés magassági adatainak és szintvonalainak átvétele révén. Az elmúlt években a területen belül 2,5-3,0 m-es feltöltések miatt az eredeti, topográfiai térképeken fellelhető domborzati viszonyok jelentősen megváltoztak, ezek ma már használhatatlanok az érintett ingatlan vonatkozásában.

### **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

Eger Megyei Jogú Város esetében az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény, a továbbiakban: OTRT), és Heves Megye Területrendezési Terve a mérvadó. A térségi tervekkel az összhangot a településszintű rendezési terv kapcsán kell biztosítani. Jelen módosítási anyag csak a változással érintett területen elemzi az összefüggéseket.

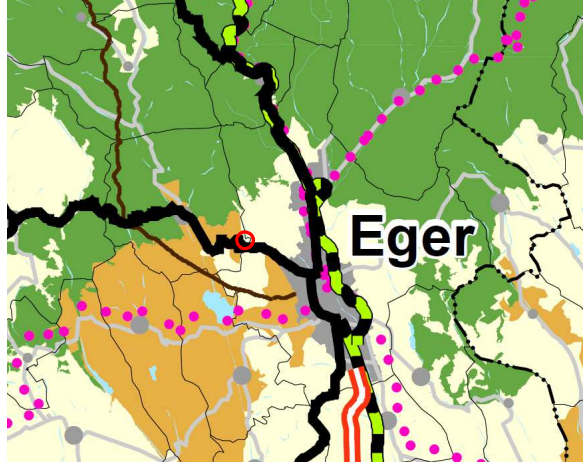
Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTRT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTRT/) is vonatkoznak. Jelen rendeletalkotás, a hatálya alá tartozó területen változtatást nem eredményez, nem kerül sor új szerkezeti elemek kijelölésére, a meglévő és

tervezett belterületen belül a meglévő terület-felhasználási besorolások megváltoztatására. Nem következik be változás a meglévő és tervezett belterületi határban, a beépítésre szánt fejlesztési területek kijelölésében, a környezetalakításra vonatkozó elhatározásokban, beépítési intenzitás szabályaiban. A Baktai út menti terület beépítésre nem szánt terület volt és az átsorolás után is beépítésre nem szánt terület marad. Az előbbiekből következően a HÉSZ kiegészítés nem változtatja meg a térségi terület-felhasználási besorolásokat és határokat, valamint nem változtatja meg a térségi övezeti határokat sem.



**A rendelet-tervezetnek az OTRT-t és a HMTRT-ét érintő hatása nincsen.**

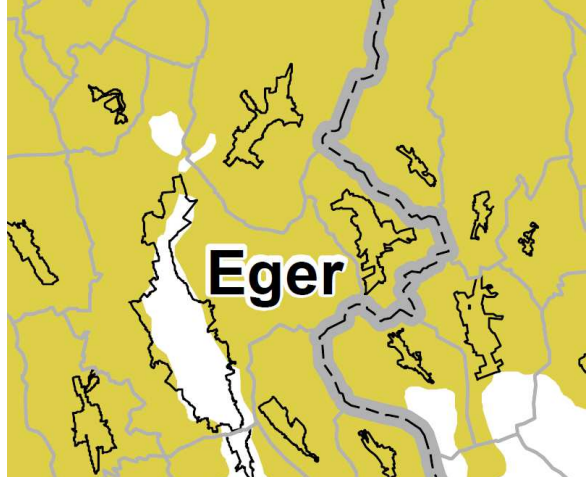
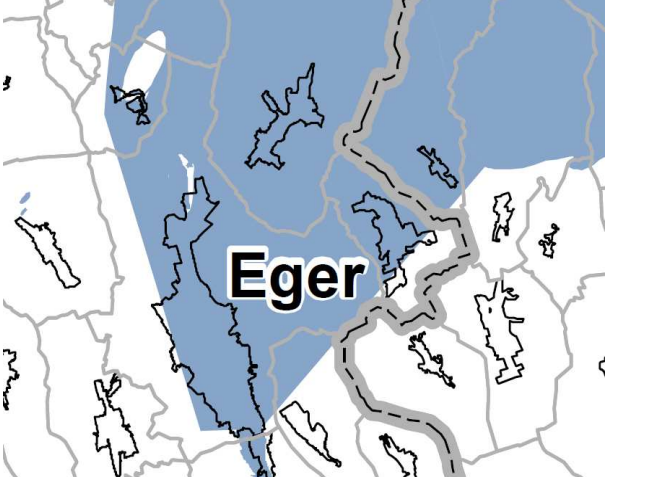
#### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

Az OTRT mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, az országos terület-felhasználási kategóriák területi lehatárolását, valamint az országos térségi övezetek rendszerét, melyeket a megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni, pontosítani.

AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE	AZ OTRT 2. MELLÉKLETE
	<p>A módosítással érintett jelen terület a nyugati közigazgatási terület közelében helyezkedik el, a mezőgazdasági terület-felhasználási térség 24. számú másod-rendű főút menti határánál. Az érintett terület 5 ha alatti, térségi terület-felhasználási besorolása nem változik. A területet az országos fő és mellékút hálózatok elemei, a vasútvonal, az országos és térségi közműhálózatok elemei nem érinti, a települési térségtől távol helyezkedik el. A változtatással érintett terület közigazgatási területen belüli helyét piros kör jelzi.</p>

Az országos övezetek közül közigazgatási területi érintettsége a következő övezeteknek van:

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	
<p>A módosítással érintett terület nem tartozik az ökológiai hálózat övezetébe, a volt honvédségi gyakorló terület ökológiai folyosóba tartozó részei keretbe az átsorolni kívánt telkeket.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem része a térségi övezetnek. A telkeken nincs erdő és erdő-telepítésre nem is tervezettek. A volt honvédségi terület egyes részei tartoznak az övezetbe a telkektől északnyugatra és délkeletre.</p>

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	
<p>A belterületen kívüli külterületet lefedi a térségi övezet. A tájképvédelmi szempontok figyelembevételét jelenti a beépítésre nem szánt besorolás megtartása, az épületmagasság alacsonyan tartása, valamint a funkcióból is fakadó nagy zöldfelületi arány és az eltérő területhasználatú telekhatárok menti fásítás táji környezetbe illesztő hatása.</p>	<p>A közigazgatási terület nyugati részei és így a módosítással érintett terület nem tartozik az országos térségi övezetbe. A térségi övezetbe tartozó építési telkeknél a teljes és részleges közműellátás biztosítása a követelmény. Jelen esetben a telkek nem építési telkek, a kiépített közmű-hálózatoktól való távolságuk az 1.000 m-t is meghaladja.</p>

A kiváló termőhelyi adottságú szántó térségi övezete, a jó termőhelyi adottságú szántó térségi övezete, világörökség és világörökség várományos terület övezete, a nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete, valamint a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete nem érinti a közigazgatási területet.

#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2010-2013 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.



Jelen módosítás sem okoz a városban eddig nem létező új fejlesztési célt. Meglévő közösségi érdeket szolgáló rendeltetés újbóli létrehozását jelenti a város, a lakosság és a környezeti, táji adottságok szempontjából kedvezőbb helyen, vagyis a módosítás összhangban van az ITS-sel. A 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal jóváhagyott Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve a mai napig hatályos. A hatályos településszerkezeti terv az ingatlant a külterületi elhelyezkedésnek és a használatnak megfelelően az általános mezőgazdasági borvidéki terület-felhasználásba sorolja.

A területhez délről kapcsolódik a 24. számú másodrendű főút (Baktai út) külterületi szakasza. A területhasználatra korlátozó hatása van a főút 100 m-es védősávjának. Keletről, délről és nyugatról az általános mezőgazdasági területhasználatához kapcsolódik a volt honvédségi területek különleges beépítésre nem szánt besorolása. A területtől északra erdőtömb, vagyis erdő besorolású terület ékelődik a mezőgazdasági területbe. Az erdőterület a térségi terveken kiváló termőhelyi adottságú övezetbe tartozik. A mezőgazdasági terület földrészeleteinek kiszolgálását a 24. számú úthoz kapcsolódó, terület-felhasználásba nem sorolt közlekedési terület teremti meg.

#### TELEPÜLÉSSZINTŰ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A tervezett módosítás nincs jelentős hatással a település társadalmára, humán infrastruktúrájára, gazdaságára, az Önkormányzat gazdálkodására, így ezekre a vizsgálat, elemzés nem tér ki. A település-üzemeltetési szolgáltatás az új környezetben színvonalasabbá és kedvezőbbé válik.



A szükséges létesítmények a mai kor igényeinek és a jogszabályi környezetnek megfelelően, korszerűen alakíthatók ki.

A terület jelenleg beépítésre nem szánt általános borvidéki mezőgazdasági terület, melynek egy részén már most is működik az Egri Kistérségi Állati Hulladék Gyűjtő-

Átrakó Telep 2 db földszintes épülettel és kiszolgáló létesítményekkel. A telephely és Rác hóstya lakóterületei közötti távolság légvonalban 1.475 méter, a Hajdúhegy-észak irányú fejlesztés tervezett, leszabályozott északi határa 1.020 méterre van a gyűjtő és átrakó teleptől. A Baktai út hajdúhegyi gazdasági területe az átsorolni kívánt terület meglévő épületétől közel 1.550 méterre van.

Az átsorolni kívánt telkek a beépítésre szánt területektől, ezen belül is a lakóterületektől távol helyezkednek el. A környezetben az ingatlanoktól távolabb gazdasági telephelyek működnek. A mezőgazdasági földrészeleteken nincsenek épületek, nincsenek építmények. A módosítás nem befolyásolja a meglévő belterületi épített környezetet a távolság, valamint az emelkedő és lejtő domborzat miatt, a térbeli elkülönülés miatt és így az épített környezet vizsgálata jelen tervezési feladat esetén nem döntő, nem szükséges.

#### MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ADOTTSÁGAI, A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A 24. számú főút érintett szakasza dombtetőn halad. Nyugati irányba és a város felé az út is és a környezete is lejt. A domborzat északi irányban is 5%-os mértéket meghaladóan ereszkedő. A földrészeletek szántó besorolásúak, nem műveltek, ugaroltatottak, legelő besorolású 3,0 m magasságot meghaladó cserjésedő rézsúkkal tagoltak. A főutat északról is és délről is fasor, cserjesáv váltakozása szegélyezi. A kísérő növényzet biztosítja a főút környezetbe, tájba illesztését, valamint a régebbi honvédségi gyakorlótéri használat elválasztását.

Beépítést a főúttól északra megvalósított Egri Kistérségi Állati Hulladék Gyűjtő-Átrakó Telep porta és főépülete jelenti. A földszintes épületek a Baktai úthoz képest domborzatilag picit magasabban helyezkednek el, az északi telekhatár környezetében. A tájképvédelmi szempontok a telepítésnél érvényesültek. A telephelyet keretező önkormányzati telken az eredeti domborzat lejtésvizony jelentősen megváltozott a 2,5-3,0 m-es feltöltés révén. A telkek, földrészeletek a keleti határon haladó útról közelíthetők meg. A kiszolgáló út a Baktai úttól indul északi irányba. Ennek révén a rendeltetés-változtatás közterületi közlekedéshálózati fejlesztést nem tesz szükségessé.

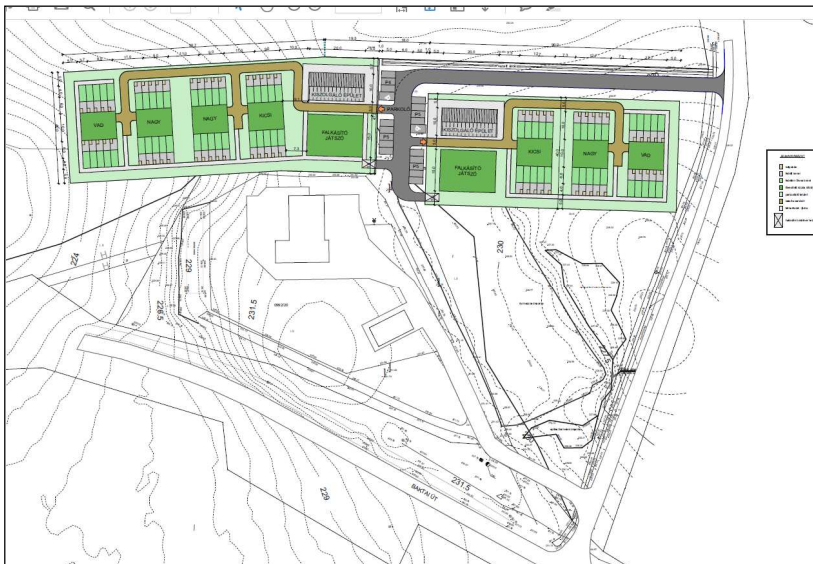


zenvédelmi korlátozás nincs a területen. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Eger teljes külterülete.

A szabályozási terven az érintett 2 telek övezeti besorolása **Kb-üt jelű különleges beépítésre nem szánt üzemi terület**. A tervezett övezeti paraméterek alapján a terület maximális beépíthetősége 5%. A zöldfelületnek nem tekinthető, építmény számára igénybe vett telekrész maximálisan 35% lehet, azaz az építmények, kennelek, kifutók, és mindezek megközelítését szolgáló belső utak parkolók összterülete legfeljebb az ingatlan 35%-ban lehetséges. Az új övezeti besorolás értelmében az ingatlanok 60%-a szabad zöldfelületként megtartandó, amely biztosítja a tájképvédelmet és a táji környezetbe való beillesztést. Az elhelyezhető épületek maximális építménymagassága 5,0 méter. A szabályozás javaslatot tesz a telekhatárok rendezésére – figyelembe véve a jelenlegi beépítést, a kerítéseket, a kiépített utak nyomvonalát, a domborzati viszonyokat – az Egri Kistérségi Állati Hulladék Gyűjtő-Átrakó Telepre vezető út kapcsán, valamint a gypmesteri telep és állatmenhellyel közös telekhatáron. A szabályozási terv javaslatot tesz a közegészségügyi szempontok megerősítése okán a telekhatárok menti és a feltáró utak mentén a meglévő facsoportok kiegészítésére és az utakat kísérő fasorok telepítésére.

#### A FEJLESZTÉSI IGÉNY, MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A terület-felhasználás módosítására, eltérő beépítésre vonatkozó szabályozási terv készítésének előfeltétele egy beépítési tanulmányterv, mely bemutatja a tervezett állapot részleteit az eltérő használatra vonatkozóan. A beépítési tanulmányterv elkészítésére Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájától Báthory Csaba építész – ÁTRIUM 97' Kft. – kapott megbízást.



A mellékelt helyszínrajz gypmesteri telep, és az ÁVE Alapítvány új telephelyét mutatja be. Az új rendeltetés az önkormányzati telek északi határára kerül. A gypmesteri telepet és az ÁVE Alapítvány új telephelyét a belső feltáró út és a közösen használható belső parkoló osztja ketté. A telephelyek megközelítése a keleti kiszolgáló útról biztosított. A kiszolgáló épületek a tengelyként megjelenő belső útra fűződnek fel. A kennelek és kifutók csoportosan egymás

mellett sorakoznak az enyhébb és meredekebb lejtésű domboldalon. A meglévő beépítéshez és a külterületi használathoz igazodóan a kiszolgáló épület is földszintes, tájképbe illeszkedő.

#### TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7. § (3) bek. b) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

A módosítás kapcsán nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A Baktai úthoz északról kapcsolódó 3,67 ha-os terület jelenleg beépítésre nem szánt borvidéki általános mezőgazdasági területbe tartozik. Az átsorolás után is különleges beépítésre nem szánt, nagy zöldfelület igényű üzemi terület marad.

Tehát a jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték egyensúly igazolása, a biológiai aktivitásérték számítás elvégzése nem szükséges. (Az általános mezőgazdasági területhez 3,7 biológiai aktivitás érték tartozik, míg az állatmenhelyhez 6-6,4 aktivitás érték társítható.)

A település területi mérlegének változása:

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	VÁLTOZÁS MÉRTÉKE (HA)
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Általános mezőgazdasági terület borvidéki	-3,67
Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület	+3,67

#### TÉRSÉGI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Mivel a módosítással érintett terület kizárólag mezőgazdasági térséget érint és a települési terület-felhasználási átsorolás eredményeként beépítésre nem szánt terület marad, a HMTRT-vel az összhang továbbra is biztosított. A mezőgazdasági térségnek részei az 5 ha alatti települési beépítésre nem szánt terület-felhasználási elemek, a közlekedési elemek, egyéb kivett területek, bányák stb.

#### TÁJRENDEZÉS

A módosítással érintett területen országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs. A 0992/20 helyrajzi számú és a 0992/23 helyrajzi számú telek nem része sem védett, illetve fokozottan védett területnek, sem a NATURA 2000 hálózatnak. Így az átsorolni kívánt telephely kapcsán nincs ütközés az OTRT-ben és a HMTRT-ben lehatárolt térségekkel és térségi övezetekkel.

A tájképvédelmi szempontok érvényesülnek a szabályozás révén, az 5%-os beépíthetőségi felsőhatárral és az 5,0 m-es építménymagassági, épületmagassági korláttal, valamint az eltérő területhasználatok határán kötelezővé tett fásítással.

#### ZÖLDFELÜLET

A módosítási területet délről határolja a 24. számú másodrendű főút külterületi szakasza. A főúttal közös telekhatárt cserje sávok, szakaszonként fasorok kísérik. A terület-felhasználási és övezeti átsorolás következtében nem lesz kedvezőtlen változás a területen. Az egyszintes zöldfelület helyén 2-3 szintes zöldfelület létesül a telekhatárok mentén, a parkoló fásítása révén, valamint a kennelekben és környezetükben a szükséges árnyékhatás elérése miatt.

#### KÖZLEKEDÉS

A terület-felhasználási váltásnak nincs hatása a közlekedéshálózatra. A 24. számú másodrendű főút külterületi szakaszára szabályozási terv eddig nem készült. Jelen módosítás részeként a főút kialakult közterületi szélessége jellemzően megmarad (szélessége a rendeltetésnek megfelelően szükséges mértékű, az OTÉK-ban rögzített szélességi méretre történő kiszabályozás indokolatlan végrehajtási szándék hiányában), és KÖu-1 jelű övezeti besorolást kap. A szabályozás a 0992/20 helyrajzi számú telket kiszolgáló út telekjogi rendezését javasolja. A kiépített nyomvonal három telket érint, keleten a kiszolgáló útról indul, áthalad a 0992/23 helyrajzi számú telken, a 0973 helyrajzi számú főút telkén



és megérkezik a 0992/20 helyrajzi számú telekre. Javasolt a teljes szakasz utóbbi telekhez kapcsolása. A keleti kiszolgáló út besorolása KÖu-4. Szerepe az új különleges beépítésre nem szánt üzemi területek és az északi irányban elhelyezkedő földrészletek kiszolgálása.

A területhasználati átsorolás nem okoz jelentős forgalomnövekedést, nem gerjeszt közlekedéshálózat fejlesztési igényt, nem válik szükségessé újabb csomópont létrehozása. A területhasználatok és terület nagyságok a szükséges telken belüli parkolást lehetővé teszik. Az új funkció nem igényli a gyalog- és kerékpárutak, a tömegközlekedés fejlesztését.

#### **KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK**

A meglévő településszerkezeti szintű úthálózati szabályozás, szerkezeti szintű közterületi szélesség, csatlakozó terület-felhasználás, ingatlan kiszolgálás változatlan marad. Így a közműellátás és kiszolgálás korábbi rendszere sem változik a különleges beépítésre nem szánt övezeti átsorolásra vonatkozóan. A 0992/20 helyrajzi számú üzemi terület közműellátottsága a hiányos kategóriának megfelelő volt (OTÉK értelmezés szerint 8. § (2) c) pontja értelmében, a közterületi közüzemi közcélú csapadékvíz-elvezetésébe a terület még nincs bekapcsolva). Az új besorolás kapcsán is ugyanez a besorolási igény.

A terület 1 km-t meghaladó távolságra van a belterülettől, nem érinti országos vízminőség-védelmi terület térségi övezete, az országos és a HÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi követelmények betartásával a létesítmények közműellátása megoldható.

#### **VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

A Baktai út belterületi környezetében a hírközlési hálózat kiépült, az átalakulás jelentős fejlesztési igényt nem gerjeszt. A korábbi funkciókhoz kiépített rendszerek az új igényeket (újra üzemelő telephely) is ki tudják elégíteni. Várhatóan a vezetékes hálózat fejlesztése nem szükséges. A területen az esetleges fejlesztés csak mobil eszközökkel valósítható meg, a külterületi jelleg és a belterülethez viszonyított nagy távolság miatt.

Eger közigazgatási területén a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem szükséges. Amennyiben a hálózat fejlesztése mégis szükségessé válik, célszerű a közcélú rádiótelefon bázisállomásokat üzemeltető szolgáltatók között együttműködés kialakítása, közös állomások alkalmazása. A telepítéseket tájképi és településképi szempontból kiemelten kell vizsgálni. A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

#### **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A módosításnak nincs jelentős környezeti hatása, így a változtatás nem igényli a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezések módosítását, kiegészítését, vagyis megfelel az országos és helyi környezetvédelmi rendelkezésekben meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási, talajvédelmi, levegő-tisztaságvédelmi, zajvédelmi és hulladék-gazdálkodási előírásoknak. Az országos jogszabályi környezethez igazodóan szükséges a fejlesztéseket elvégezni. A beépítésre nem szánt telek hiányos közműellátása biztosítható, biztosítandó.

A gyepmesteri telep és állatmenhely kihelyezése csak kis ügyfélforgalmat gerjeszt, így a főúton csak kismértékű a forgalomnövekedés. Mivel a környezetben nincs védendő funkció a zaj- és rezgésterhelés növekedésének, és a hivatásos és ügyfél forgalomból származó porterhelésnek a tágabb térségben nincsen kedvezőtlen hatása. A helyi pontforrások megvalósítása kapcsán az engedélyezési eljárás során rögzített emissziós határértékekre kell a létesítményeket méretezni (pl.: kiszolgáló épületek fűtése). A talajszennyezés, a felszíni- és felszín alatti vizek szennyezésének veszélye nem áll fenn. A telken belüli a felszíni víz elvezetésének rendszerét ki kell építeni a megvalósítás során a vízerózió elleni védelem miatt.

#### **KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. rendelet 4. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat az Önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A terv megvalósulása nem jár természeti erőforrás közvetlen igénybevételével, a fejlesztés külterületi területhasználatot őriz meg. A tágabb védendő környezetben nem okoz jelentős környezeti hatást. A javasolt módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A TSZT beépítésre nem szánt területei nem változnak, a két telek 3,67 ha-os területe különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásba és övezetbe kerül. Eger tájhasználata és a környezete jó minősége szempontjából az átsorolás nem eredményez kedvezőtlen változást. A 24. számú főút telekhatárai mentén megmaradó fás növényzet látványa, takaró hatása révén a terület településképi megjelenése, a területen a kilátás és a rálátás képe nem változik. A létrehozható, a szabályzat által engedélyezett épületméret a tájba illeszthetőség léptékét nem haladja meg, a megvalósítani kívánt épülettömeg jelentősen a megengedett lépték alatt marad.

### **ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A módosítással érintett területnek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen, műemléki környezet nem érinti. A módosítás nem hat kedvezőtlenül a település térbeli megjelenésére, nem változtatja meg jelentősen a településfeltárulás és átlátás térbeli rendszerét.