EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



EGER | A TE TÖRTÉNETED

Megrendelő:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tervező:

URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

Megalapozó és alátámasztó munkarészek

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének …/2026. (.....) számú. határozatához és

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének …/2026.(.....) önkormányzati rendeletéhez

2026.

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

TERVEZŐK NÉVSORA

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.
1201 Budapest, Vörösmarty utca 8. FSZ. 16.
Tel: +36-30-776-6360
e-mail: urbanovus@urbanovus.hu,
honlap: www.urbanovus.hu

Településrendezési tervező, ügyvezető: **Vojnits Csaba Ferenc**
Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési munkatárs: **Komjáti Emőke Csilla**
okl. településmérnök

A dokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek az Eger MJV Önkormányzata részéről adatszolgáltatásként biztosított alábbi dokumentumok:

- Eger MJV hatályos településrendezési terveihez és azok korábbi módosításaihoz készült megalapozó és alátámasztó munkarészek, azok aktualizálása mellett, valamint
- Az egyes módosítással érintett területek esetében a tervezett módosítást megalapozó telepítési tanulmánytervek, amennyiben készült ilyen.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK **3**

BEVEZETÉS **4**

AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI **8**

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA **9**

2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN **12**

2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12

2.2. Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete Heves Megye Területrendezési Tervéről (HMTrT) 15

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN **19**

4. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL **19**

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 1. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **20**

6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 2. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **28**

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 3. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **37**

8. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 4. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **48**

9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 5. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **55**

10. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 6. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **62**

11. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 7. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **69**

12. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 8. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **81**

13. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 9. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **91**

14. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 10. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **105**

15. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 11. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI **131**

16. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA **141**

16.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés 141

16.2. Heves Megye Területrendezési Tervének (HMTRT) való megfelelés 144

16.3. Biológiai aktivitásérték számítás szabályai 148

16.4. Az OTÉK-nak (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) való megfelelés 148

BEVEZETÉS

Eger település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a helyi Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozatával, míg a város hatályos egységes Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét a 4/2016 (II.26.) sz. rendeletével hagyta jóvá.

A vizsgált területeken tervezett módosítások Helyi Építési Szabályzat szövegének és a hozzá tartozó Szabályozási Terv egyes elemeinek módosítását, illetve egyes tervezési területeken a hatályos településszerkezeti terv módosítását igénylik.

A jelen tervezési feladathoz kapcsolódó megbízás:

Eger Város Önkormányzata a tervezett módosítások elkészítésével az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

2023. évben Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a Közgyűlés 124/2023. (III.30.) számú határozata alapján indította el Eger teljes közigazgatási területére vonatkozóan a Településterv elkészítését. A Településterv tervezetének véleményezése során lakossági, szakirodai, valamint államigazgatási vélemények is érkeztek. A beérkezett kérelmek, javaslatok egy része beépült a Településtervbe. Az elkészített végleges anyag, melyhez az állami főépítész HE/ÁFI/124-21/2024. iktatószámon záró szakmai véleményét megadta, a záró szakmai vélemény érvényességi idején belül nem került jóváhagyásra, így ezeknek a kérelmeknek a sorsa továbbra is függőben maradt.

Jelen módosítási csomag keretében ezen kérelmek egy részét kívánja az Önkormányzat kezelni, illetve néhány 2026. év folyamán beérkezett új, fejlesztési igényhez kapcsolódó ügy is a módosítási csomag részét képezi.

Jelen módosítási dokumentációban kezelt módosítási igény az alábbi területek esetében merült fel:

1. **számú terület:** Cecey Éva utca – Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából. Az ingatlanok jelenleg kisvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak, azonban a terület közművekkel érintett, illetve a gyalogos közlekedés biztosítása is szükséges a lakók számára. A módosítás célja a gyalogos átjáró közterületként való kiszabályozása a területtől északra lévő gyalogos átjáró folytatásaként. A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 16/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés pedig az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 160/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.
2. **számú terület**: Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából. A tulajdonos a mára már okafogyottá vált 6,0 m széles közterület kiszabályozás megszüntetését kérte, tervei szerint a telken két önálló lakást tartalmazó épület elhelyezésére kerülne sor a telek teljes szélességének felhasználásával. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 55/2025. (IX.17.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

3. **számú terület**: Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából. A módosítás célja, hogy az elkerülő út hatályos terven szereplő nyomvonala mellett is a valós működésnek jobban megfelelő és a fejlesztési szándéknak utat nyitó módon változzon a szabályozás. A kérelem szerint ehhez a legnagyobb beépíthetőség 40 %-ról 50 %-ra való növelése, a legnagyobb épületmagasság 7,5 méterről 9,5 méterre való növelése, valamint az építési hely korrekciója szükséges. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 6/2026. (II.18.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

4. **számú terület:** Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából. Az Alvégi utca 30. szám alatti ingatlanon található lakóépület az ingatlan utcai telekhatárának mentén az önkormányzati tulajdonú 789 helyrajzi számú közterület telkére épült rá. A módosítás célja az évtizedekkel ezelőtt kialakult állapot rendezése, az eltérést mutató geodézia alapján a közterületi határ módosítása. A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 17/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

5. **számú terület:** A Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően. A kérelem a Vagyongazdálkodási Irodától érkezett. A szabályozási terv a gyalogos forgalom számára kijelölt nyomvonalat jelöli, de a közterületi kiszabályozást nem irányozza elő és a gyalogút természetbeni állapota is jelentősen eltér a tervi jelöléstől. A módosítás célja a természetbeni állapot és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése a telekhatárok rendezése érdekében, valamint a közterületi területfelhasználás és a lakóövezetek egyértelmű rögzítése. A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság 18/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

6. **számú terület:** A Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából. Utóbbi ingatlanok tulajdonosától kérelem érkezett a Vagyongazdálkodási Irodához a 1304/1 hrsz.-ú ingatlan részterületének megvásárlása vonatkozóan. Az üzletek kiszolgálását biztosító parkolóállások részben az önkormányzati tulajdonú ingatlanon helyezkednek el. Tulajdonos rendezni kívánja a kialakult helyzetet. Az elkészült geodéziai felmérésnek megfelelően kijelölhetőek az új közterületi telekhatárok. A szabályozási terv módosítása csak a parkolók által elfoglalt közterületre vonatkozik a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése érdekében.
   A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 19/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

7. **számú terület:** Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából. Az említett ingatlanon álló épület jelenlegi funkciója irodaház, a hatályos tervek szerint vegyes intézményi terület építési övezethez tartozik, ahol önálló lakóépület nem helyezhető el, így a tervezett rendeltetésváltozás jelenleg nem engedélyezhető. A kért rendeltetésváltozáshoz a jelenlegi építési övezeti besorolás a Vt/Z-50-7,5-750 jelű, településközpont vegyes területek építési övezeti besorolásra való megváltoztatását kezdeményezte az ingatlan tulajdonosa. A módosítás a Vasút utca déli oldalán található, lakóépületként nyilvántartott épületekkel beépített 4 ingatlant érinti. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 11/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.

8. **számú terület:** Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése. Az ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy az ingatlan tömbjében kialakult állapotnak megfelelően, a tömb egyedi adottságainak kihasználása érdekében a szabályozás tegye lehetővé az ingatlanokon a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárra való kiépítkezést, valamint ezzel összefüggésben 10%-kal növelje meg a legnagyobb beépíthetőség mértékét. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 12/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta.

9. **számú terület:** Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából. Az ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe sorolt, mely építőanyag kereskedelmi telephelyként működik. A tulajdonos az ingatlan lakóövezeti átsorolását kérelmezi, mert a telekkel szomszédos 8946 helyrajzi számú telken általa már megvalósított beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonló többszintes, többlakásos társasház megvalósítását tervezi. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, amelyet Eger MJV Helyi Építészeti Tervtanácsa 2026. február 25-i ülésén konzultációs tárgyalás keretében véleményezett. A vélemény alapján korrigált telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése megtörtént. A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 14/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

10. **számú terület:** A 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából. A Vincellériskola utca 8998 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa telephelyének bővítése céljából az Eger MJV Önkormányzata tulajdonában álló 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok részterületének megvásárlását kezdeményezte. A telekértékesítéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala mellett a szabályozási terv módosítása is szükségessé vált, a bővítéssel érintett területet a 8998 helyrajzi számú ingatlannal azonos, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe szükséges átsorolni. A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó beépítetlen területrészére a Kérelmező felajánlása alapján játszótér, grillezőhely és kutyafuttató kialakítása fog megtörténni, mely közösségi használatú zöldterületek helykijelöléséhez szintén szükséges a vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek)

felülvizsgálata. Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 13/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

11. **számú terület:** A Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás a korábbi években a beruházó kezdeményezésére módosításra került sorgarázsok építése céljából, melyet a Közgyűlés 2020. decemberében jóváhagyott. Beruházó az építési engedélyek birtokában megkezdte a kivitelezési munkákat. Az épületek azonban nem a hatályos szabályozásnak és nem az építési engedélyezési terveknek megfelelően készültek el. A kérelem célja, hogy a hatályos szabályozásban kijelölt építési hely korrekciója megtörténjen a megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően az épületek fennmaradása érdekében. A jogszabályban előírt tanulmánytervet Beruházó elkészíttette, mely alapján kimutatható, hogy a szabálytalan építkezés következtében 4 db iroda és további 17 db garázs érintett az ügyben. A szabályozási terv módosítása nélkül ezek visszabontása szükséges. A benyújtott kérelmet és a tanulmánytervet előzetes véleményezés céljából az Urbanisztikai Bizottság tárgyalta. A Bizottság a 67/2025. (XI.19.) számú döntésében egyetértett azzal, hogy az építési hely igazítása a hatályos szabályozástól eltérően megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően megtörténjen a visszabontás elkerülése érdekében. A módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 23/2026. (V.20.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.

Jogszabályi környezet, az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A tervezési feladatot – a hatályos településrendezési eszközök módosítását – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerinti, a hatályos terveknek megfelelő tartalommal szükséges elkészíteni, különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek a hatályos egri tervek elfogadásakor hatályos állapotára tekintettel.

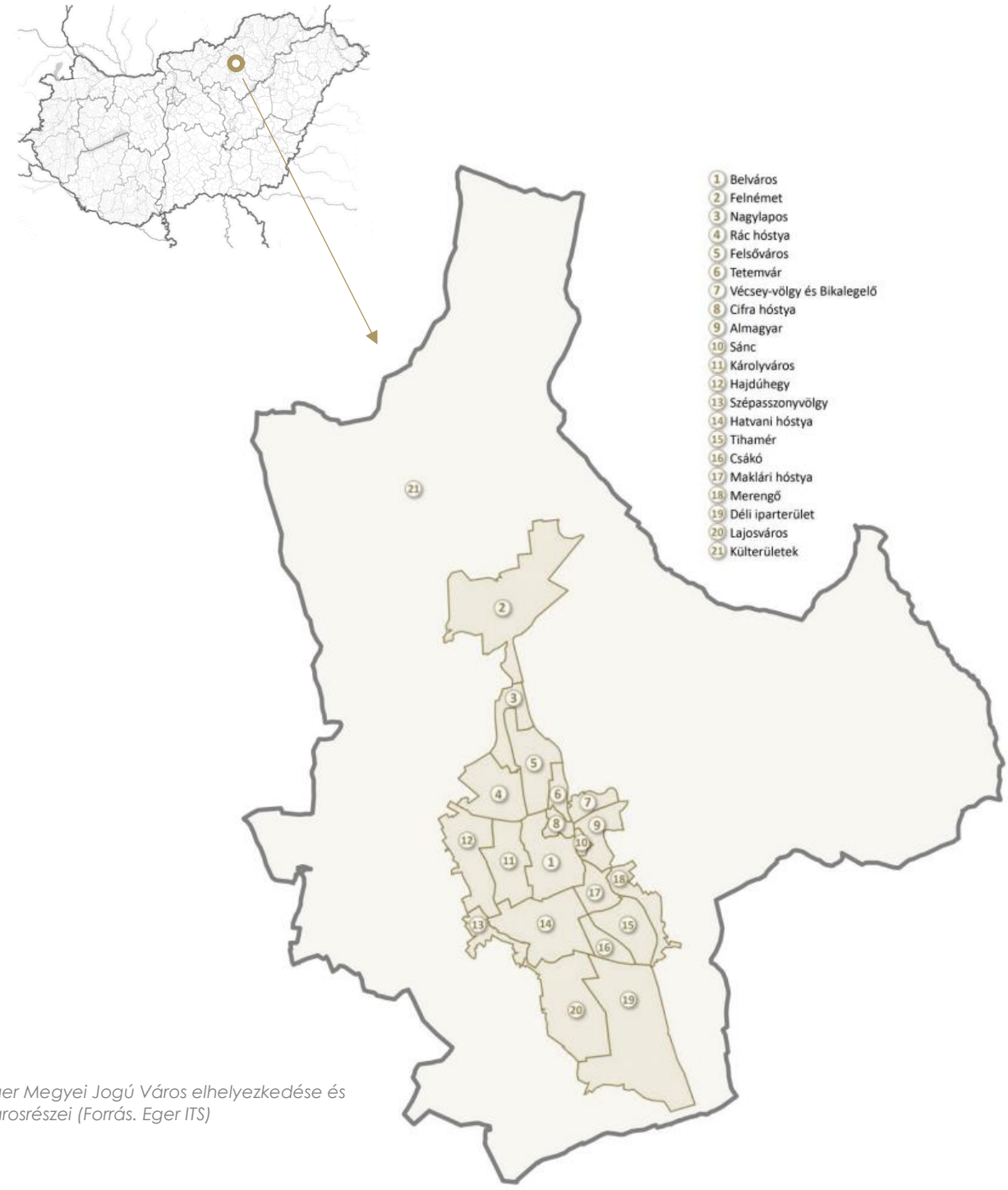
Az eljárási rendet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: új Trk.) szabályozza, melynek 68. § (1) b) bb) alpontja szerinti feltételek teljesülnek, azaz a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a hatályos településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés szükségességéről az előzetes vélemények bekérésre kerültek, melyek alapján az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készítése általánosan nem vált szükségessé, de a 10. számú módosítási terület esetében az alátámasztó munkarész kiegészül a településtervező által készített környezeti értékeléssel.

AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Eger az Észak-Magyarország-régióban, Heves megyében, az Egri járásban található megyei jogú város. A település az Eger-patak völgyében, a Bükk-vidék délnyugati szélén helyezkedik el. Területe 9221 hektár, népessége 2024-ben kicsit kevesebb, mint 50 ezer fő volt (49.499 fő). A település környezetének közúti és közösségi közlekedési kapcsolatait a 3. sz. főút, az M3-as autópálya és az azt elérhetővé tevő 25. számú főút, valamint a Budapest-Nyíregyháza vasútvonal alkotja. Eger jelenleg 21 városrésszel rendelkezik.

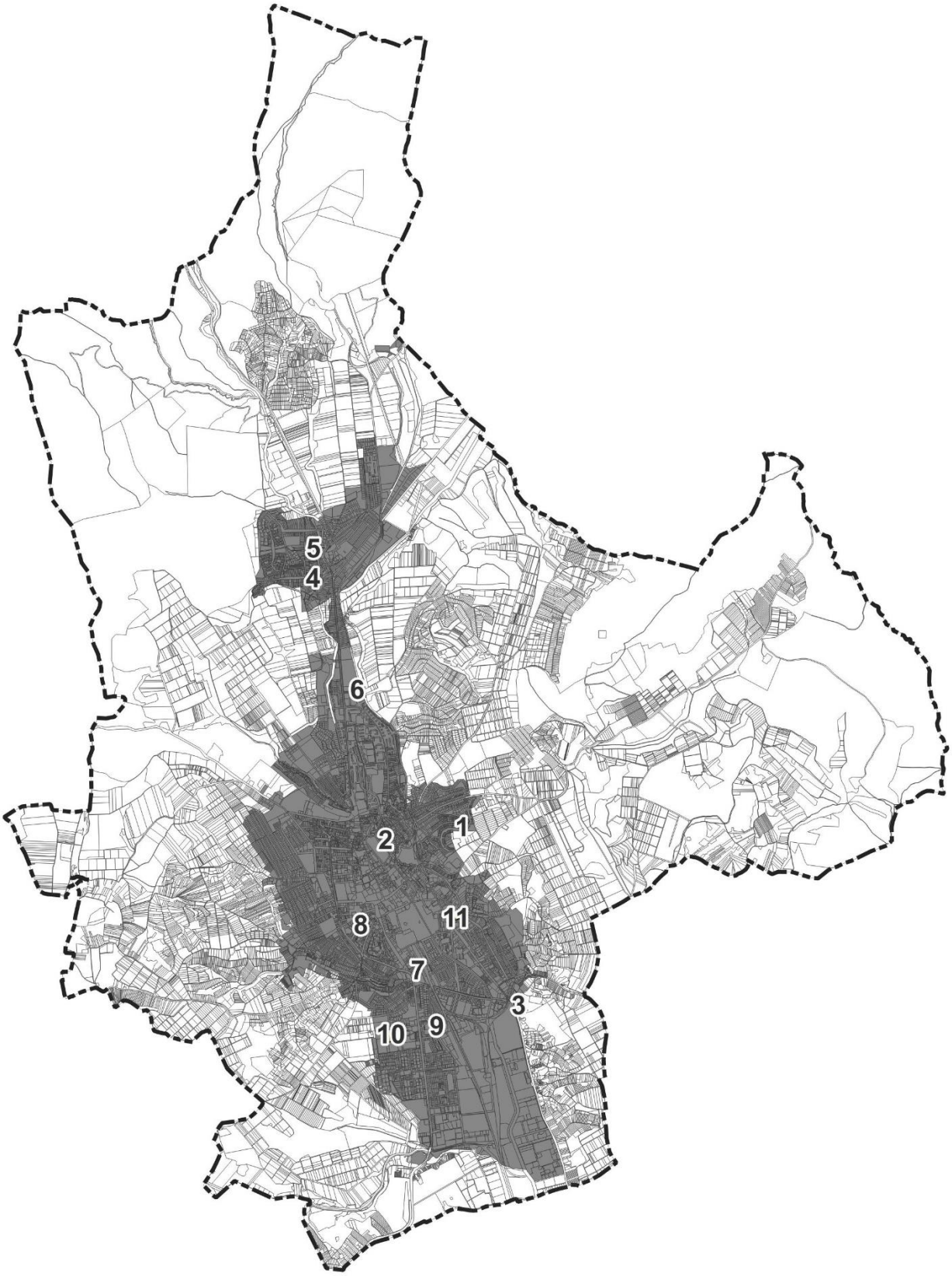


Eger Megyei Jogú Város elhelyezkedése és városrészei (Forrás. Eger ITS)

A következő táblázat a módosítással érintett területek felsorolását tartalmazza:

1. TERÜLET	
Megnevezés:	Cecey Éva utca - Joó János utca közötti 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából.
2. TERÜLET	
Megnevezés:	Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából.
3. TERÜLET	
Megnevezés:	Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából.
4. TERÜLET	
Megnevezés:	Az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából.
5. TERÜLET	
Megnevezés:	A Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően.
6. TERÜLET	
Megnevezés:	A Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából.
7. TERÜLET	
Megnevezés:	Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából.
8. TERÜLET	
Megnevezés:	Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése.
9. TERÜLET	
Megnevezés:	Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából.
10. TERÜLET	
Megnevezés:	A 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából.
11. TERÜLET	
Megnevezés:	A Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében.

A módosítással érintett területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be:

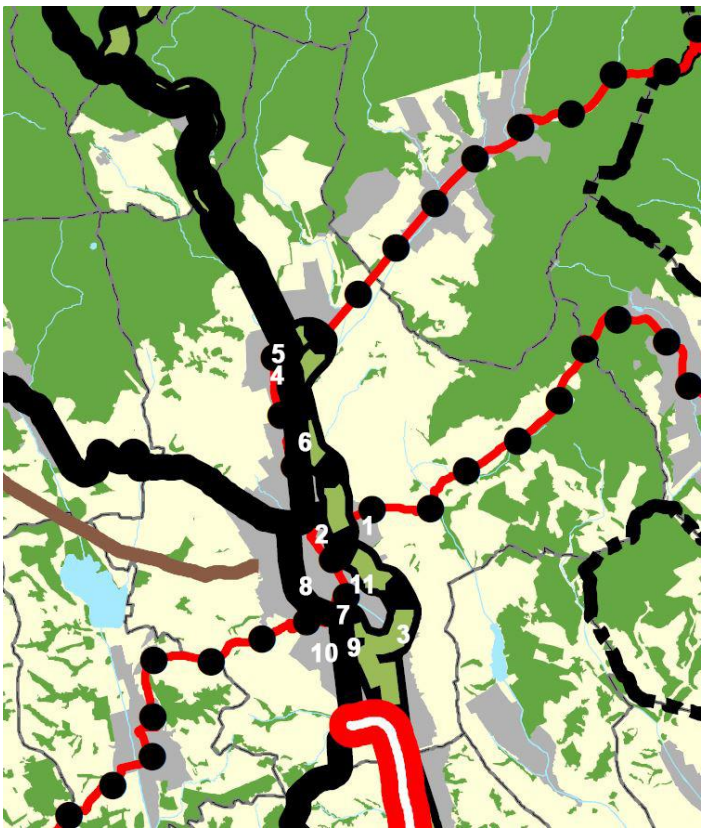


2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az alábbiakban Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmát vizsgáljuk a tervezési területek tekintetében.

Az MATrT 2. melléklete – *Az Ország Szerkezeti Terve* – alapján az összes módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. Egyéb országos térségi kategóriák és az azokra vonatkozó előírások nem érintik a területeket. Meglévő vagy tervezett műszaki infrastruktúra-hálózati elem közvetlenül nem érinti a tervezési területeket, de egyes esetekben határolják a tervezési területet. A 3., 6. és 9. sz. terület közelében egyéb országos törzshálózati vasúti pálya halad. A 4. és 5. sz. területtől nyugatra pedig tervezett országos kerékpárútvonal jelölt.



MATrT 2. melléklet- Az Ország Szerkezeti Terve - részlet

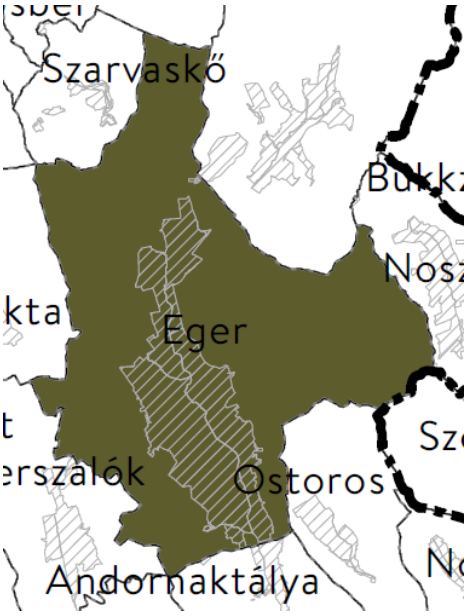
> *MATrT: „**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével […]*
>
> *d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; […]”*

Jelen tervmódosítás keretében a területfelhasználási egységeket (TSZT) érintő módosítások is történnek. A 4. sz. terület esetében a hatályos TSZT csupán technikai értelemben, a hatályos terven alkalmazott jelölés folytonosságának fenntartása érdekében kerül módosításra. A 7., 9. és 10. számú területek klasszikus értelemben vett önálló módosítási területek, ahol a területfelhasználások változtatása történik. Ezen módosításoknak a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása a tervdokumentáció későbbi fejezetében kerül bemutatásra.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett egyik területen sem.

Eger MJV és a módosítással érintett területek országos területrendezési terv térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV TÉRSÉGI ÖVEZETEI	EGER ÉRINTETTSÉGE	**MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE**
OTrT 3/1. melléklete: Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	*nem érinti*
OTrT 3/1. melléklete: Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	*nem érinti*
OTrT 3/1. melléklete: Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	*nem érinti*
OTrT 3/2. melléklete: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	*nem érinti*
OTrT 3/3. melléklete: Erdők övezete	érinti	*nem érinti*
OTrT 3/4. melléklete: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*	*nem érinti*
OTrT 3/5. melléklete: Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	*nem érinti*
MvM rendelet 1. melléklete: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	*nem érinti*
MvM rendelet 2. melléklete: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	*nem érinti*
MvM rendelet 3. melléklete: Tájképvédelmi terület övezete	érinti	*nem érinti*
MvM rendelet 4. melléklete: Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	2., 4., 5., 6., 7., 9., 11. érinti
MvM rendelet 5. melléklete: Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*	*nem érinti*
MvM rendelet 6. melléklete: VTT-tározók övezete	*nem érinti*	*nem érinti*



MATrT 3/5 melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések - részlet

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján Eger MJV honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, ezért szükséges a módosítással érintett területek érintettségét is vizsgálni. Azonban a hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területek egyike sem tartozik honvédelmi célú különleges terület területfelhasználási kategóriába.

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. […]”

Az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a módosítással érintett területeket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

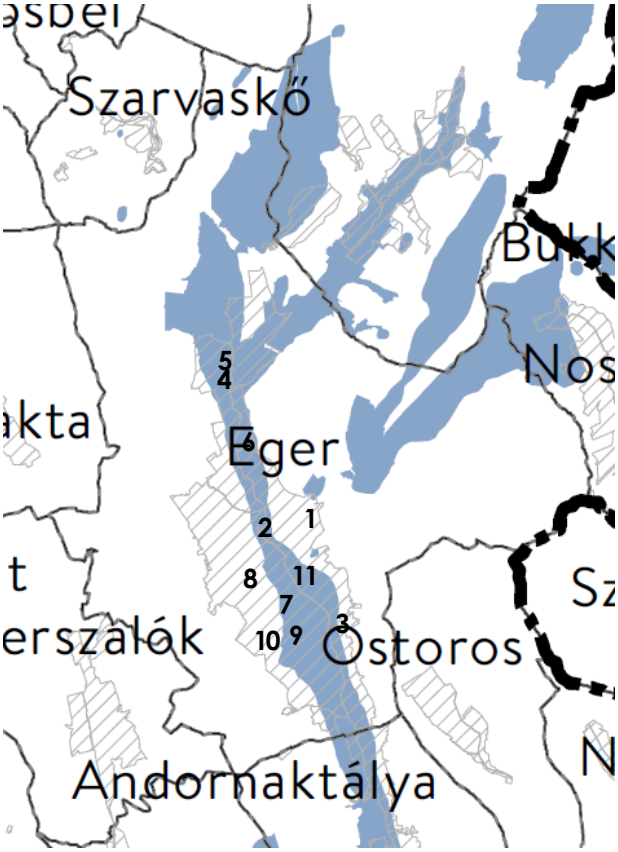
MR. 1/4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A melléklet alapján az 2., 4., 5., 6., 7., 9., 11. számú területeket vízminőség védelmi terület övezete érinti. A MR. alapján a Vízminőség-védelmi terület övezetére a következő előírás vonatkozik:

*„**5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



MR. 1/4 melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

Az érintett módosítások kapcsán, azok jellegéből fakadóan kijelenthető, hogy a hatályos tervben alkalmazott kapcsolódó előírásokban érdemi módosítás nem tervezett.

2.2. Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete Heves Megye Területrendezési Tervéről (HMTrT)

A rendelet a megye egészére határozza meg a térségi területfelhasználások feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A módosítással érintett területeket Heves Megye Területrendezési Tervének alábbi mellékletei érintik:

- **2. melléklet: Térségi Szerkezet Terv**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az Ország Szerkezeti Tervének tartalmával. Az összes módosítással érintett terület települési térségbe sorolt.

- **3/8. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az MATrT vonatkozó tervlapjának tartalmával, a 2., 4., 5., 6., 7., 9., 11. számú területet vízminőség védelmi terület övezete érinti.

- **3/11. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az MATrT vonatkozó tervlapjának tartalmával, a módosítással érintett területek egyike sem tartozik honvédelmi célú különleges terület területfelhasználási kategóriába.

- **3/12. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

Az övezet Eger város teljes területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti. A HMTrT szerint az MATrT 19. § (5) előírásai, így a MR. 8. §-a és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben.

***MR.: „8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A vizsgált területek közül a hatályos településszerkezeti terv szerint egyik sem tartozik (külszíni) bányaterület területfelhasználási kategóriába.

- **3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete**

Eger település teljes területe, így a módosítással érintett területek mindegyike földtani veszélyforrás terület övezetén belül fekszik. A HMTrT szerint az övezetben az MATrT 19. § (5) bekezdésében meghatározott előírások, így a MR. 11. §-a, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges.

***MR.: „11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A tervezési területeket esetlegesen érintő földtani veszélyforrások a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv tervlapjain kerülnek bemutatásra.

- **3/15. melléklet: Tájrehabilitációt igénylő terület övezete**

A módosítással érintett területeket, csak úgy, mint Eger város teljes területét, tájrehabilitációt igénylő terület övezete érinti. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

***HMTrT: „27. §** (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak: a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek; b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók; c) erdőírtás következtében kialakult kopárok.*

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8.§ (7) bekezdés, valamint a Törvény [MATrT] 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőírtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőírtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni, b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) Az övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.”

A HMTrT 1/D. melléklete értelmében Eger területén a következő helyrajzi számú külterületi ingatlanok: 0974/10, 0974/11, 0987/1, 0971, 0955/2, 0995, 01046/9, 01088/2, 01098/1, és a következő helyrajzi számú belterületi ingatlanok: 2877, 10502/2, 3257 érintettek az övezet által. Ez alapján a módosítással érintett területek egyike sem érintett közvetlenül a vizsgált övezet által.

- **3/16. melléklet: Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete**

Eger város borszőlő termőhelyi kataszter övezete által érintett település, így a vizsgált területek mindegyike érintett az övezet által. A HMTrT értelmében borszőlő termőhelyi kataszter területekre a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „28. § *(1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembevételével.*

(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését. […]"

A hatályos településszerkezeti terv szerint egyik módosítással érintett terület sem borvidéki általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt. A területen új beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a hatályos előírások módosítása nem tervezett.

- **3/17. melléklet: Magas természeti értékű terület övezete**

A módosítással érintett területek mindegyikét, csakúgy, mint Eger város teljes területét érinti a magas természeti értékű terület övezete. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „29. § *(1) A Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.*

(2) A magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdekbe nem ütközik.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését."

A hatályos településrendezési eszközök magas természeti értékű területeket nem jelölnek Eger területén, így egyik tervezési terület sem érintett, ugyanakkor az egyes nemzetközi, országos és helyi táj- és természetvédelemmel, zöldfelülettel kapcsolatos védettségeket és előírásokat a településrendezési tervek tartalmazzák.

- **3/18. melléklet: Összenövéssel érintett települések övezete**

Eger város összenövéssel érintett településként jelölt, így az összes vizsgált terület érintett az övezet által. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „30. § *Az összenövéssel érintett települések övezetének területén a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező*

területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki; b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók; c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet; d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél."

A tervezéssel érintett területek közül egyik sem található a településhatár közelében.

- **3/20. melléklet: Vízeróziónak kitett terület övezete**

A település egésze, vagyis a tervezési területek mindegyike vízeróziónak kitett terület övezetében helyezkedik el. A HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

***HMTrT: „32. §** A vízeróziónak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti."*

A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmaz előírásokat a vízvédelemmel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban. Ezekben módosítás nem tervezett.

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

Eger Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepcióját (TFK), mely 15-20 éves időtávban vázolja fel Eger fejlesztési irányelveit és céljait, a város önkormányzatának közgyűlése 49/2014. (IX. 25.) számú határozatával fogadta el. A fejlesztési koncepció a város táji, természeti és épített környezetével, gazdasági és társadalmi jövőképével kapcsolatban állapít meg célkitűzéseket, jövőképet igazodva a magasabb szintű elképzelésekhez és a már meglévő irányvonalakhoz. A dokumentum 3 átfogó és 14 specifikus célt állapít meg, melyeket a jövőkép összefoglalóan egy mottóval foglal össze, mely: „*Eger a minőség városa*”.

Eger Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) Eger Város Önkormányzata 49/2014. (IX.25.) sz. közgyűlési határozatával fogadta el, majd a 262/2016. (VI.30.) sz. közgyűlési határozattal felülvizsgálta és a 138/2017. (VI. 27.) sz. Kgy. határozatával módosította. A Stratégia a TFK hosszútávú városfejlesztési céljaira építve fogalmaz meg középtávú programokat és stratégiákat és jelöl ki különböző beavatkozási pontokat. A településfejlesztési koncepcióban meghatározott 14 részcélhoz 44 darab intézkedés került kijelölésre, melyek az ITS középtávú tematikus céljai. Ezeken kívül a dokumentum kulcsprojekteket, hálózatos projekteket és akcióterületi projekteket jelöl ki.

A jelenleg hatályban lévő ITS hat akcióterületet állapít meg, melyek közül közvetlenül az alábbi érintett az egyes tervezett módosításokkal: 1. Komplex gazdaságfejlesztés Eger déli iparterületein c. akcióterület (3. és 9. sz. terület). Mindazonáltal az egyes érintett területeken tervezett módosítások, azok jellege okán, várhatóan nincsenek érdemi befolyással az egyes akcióterületeken meghatározott települési célok megvalósulására, a 3. sz. terület esetében viszont az akcióterületnek megfelelő gazdasági fejlesztés (üzembővítés) tervezett. A további tervezett módosítással érintett területeket az ITS akcióterületei közvetlenül nem érintik.

Az ITS-ben megfogalmazott további (hálózatos) projektcsomagok közül a „gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kiépítése, fejlesztése”; a „közpark, pihenőpark és kert, iskolapark létesítése vagy rehabilitációja” célok kapcsolhatók össze az egyes tervezési területeken tervezett módosításokkal.

4. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A módosítással érintett területek nagyrészt Eger belterületén, vagy annak határán helyezkednek el, így viszonylag távolabb a településhatártól, így a módosítások várhatóan nem lesznek érdemi hatással a szomszédos település terveire.

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **1. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

5.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület Almagyar-Merengő városrészben található, a Cecey Éva utca és Joó János utca között, a 10692, 10693, 10672 és 10673 hrsz.-ú ingatlanok. A tervezett módosítás során új gyalogos átjáró létesítése tervezett az érintett önkormányzati tulajdonú telkeken az északon lévő gyalogút folytatásában. Az érintett területen jelenleg is megfigyelhető a gyalogos forgalom. A telkek kisvárosias lakóterületbe soroltak, azonban közművekkel érintettek, beépítetlenek.



Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



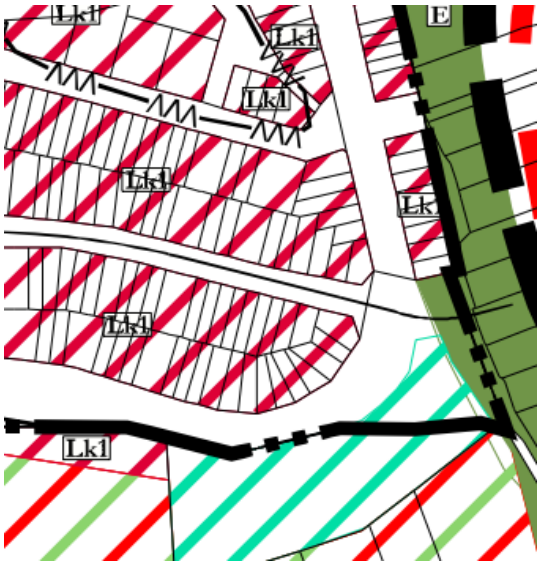
Légifotó részlet
(forrás: Google Earth)



Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:

A hatályos TSZT alapján a tervezési terület Lk1 jelű „funkciójában jelentősen megváltozó kisvárosias lakóterületbe" sorolt. Mivel a tervezett módosítás során alacsonyabb rendű közút kerül kijelölésre, amelyet a TSZT önálló területfelhasználási egységként nem jelöl, így a módosítás a TSZT tervlapját nem érinti.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„Kisvárosias lakóterületek

A szerkezeti terv a kisvárosias lakóterületeken belül az egyes területek településszerkezetben elfoglalt helye, szerkezeti adottsága, beépítési sűrűsége (jellege) és a lakótól eltérő egyéb funkciók által való terhelhetősége szempontjából – összhangban a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal – további övezeteket rögzít:

= kisvárosias lakóterület általános jelleg (I),

= kisvárosias lakóterület az építménymagasság korlátozásával (II),

= kisvárosias lakóterület az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (III).

A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül, a szerkezeti tervlap külön rögzíti azokat a pincés területeket, ahol a helyi építési szabályzatban foglalt módon, a terület eredeti építészeti és funkcionális jellegének fennmaradását biztosítani kell.

A kisvárosias lakóterület I.

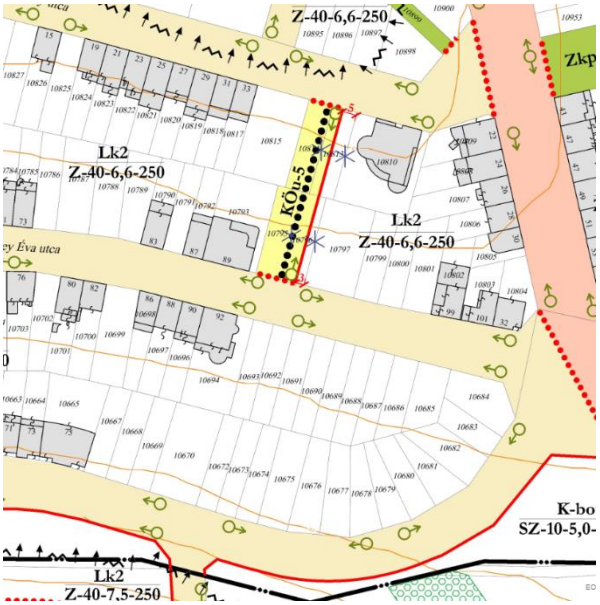
Egerben a Kisváros lakóterület (I) általános jelleg övezetbe sorolt területeken új épület esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m. Ez alól kivételt képez az összefüggően ennél nagyobb építménymagassággal kialakult területeken foghíjszer beépítéssel megvalósuló épületek építménymagassága (illeszkedés törvénye). E területeken a szabályozás során előírható a lakásszámra vetített minimális zöldfelület. [1,2]"

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A módosítással érintett terület a hatályos – Almagyar-Merengő városrészre vonatkozó – szabályozási terv szerint Lk2/Z-40-6,6-250 kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. Attól északra KÖu-5 jelű kiszabályozott gyalogos átjáró található.



A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:

*„**4.§** (1) A szabályozás kötelező alap és másodlagos elemei:*

[…] g) közterület feletti átépítés 4,7 m magas közúti űrszelvény megtartásával, KÖu-5 jelű övezetben vegyeshasználatú és gyalogos útnál 3 m magas közterületi űrszelvény megtartásával,”

*„**39.§** (2) Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:*

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[8]	Z	40+10*	6,6	250	30

a) Lk2/… jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:
aa) lakóépület,
ab) szállás jellegű épület,
ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
ae) iroda épület,
af) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,
ag) a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.
b) Lk2/… jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) sportépítmény
bb) üzemanyagtöltő,
bc) a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
bd) lakókocsi,
be) feszített, vagy felfújt sátor,
bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,
bg) közterületről látható önálló terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) Lk2/… jelű építési övezetekben:
ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m^2 alapterületű épület, épületrész alakítható ki.
[…]
cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.”

A HÉSZ városrészi előírásai nem tartalmaznak a területre vonatkozó kiegészítést.

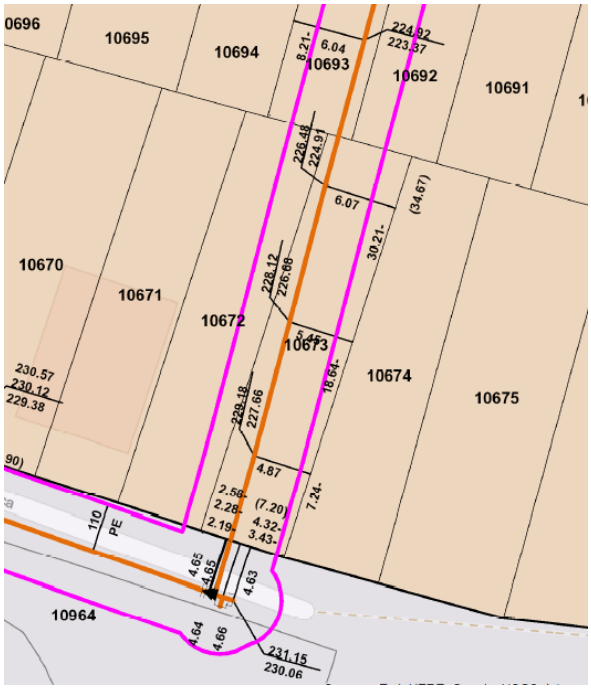
Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a terület a településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik, karaktere pedig sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas.

A tervezési területen új beépítés nem, csak egy új gyalogos átjáró létesítése tervezett, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A módosítással érintett terület beépítetlen, az érintett telkektől keletre kisvárosias lakóterület épületei találhatók. Jelen eljárásban gyalogos átjáró kiszabályozása tervezett, a nyomvonal jelenleg is használatban van. A telkek jelenleg gyeppel borítottak. 
Közlekedés	A módosítással érintett területtől északra már meglévő gyalogos átjáró, lépcsősor található, ennek meghosszabbításaként történik az új átjáró kijelölése a Cecey Éva és Joó János utca között, amely biztosítja majd a szomszédos lakóingatlanok gyalogos elérhetőségét is. Az utcaképen jól látszik, hogy ezt a nyomvonalat jelenleg is használják a gyalogosok.  
Közmű	Az érintett ingatlanok közműhálózattal érintettek, 0,4 kV-os villanyvezeték, és tűzivíz-csap is található a területen. A 10673 és 10693 hrsz.-ú telken egy középnyomású, DN 200 PE gázelosztó vezeték halad, mely a városrész gázellátását biztosítja. A vezeték pontos elhelyezkedését és annak 4-4 m biztonsági övezetét az alábbi gázszakági térkép mutatja be. Előzetesen az OPUS TIGÁZ Zrt.-től állásfoglalás érkezett, amely szerint:

	„Az 1993. évi XLVIII. tv. végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet 37. § szerint gázelosztó vezetékek és tartozékaik esetében a biztonsági övezeten belül tilos különösen: *(2) A biztonsági övezeten belül tilos* *a) – a 38. §-ban foglaltak és a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását nem akadályozó kerítés építése kivételével – az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,* *b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,* *c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,* *d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,* *e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,* *f) a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását akadályozó anyagok elhelyezése,* *g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér és állattartó telep létesítése, valamint* *h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.* *(3) A bányászati létesítmények – a mezőbeni vezetékek kivételével – és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint – ha a biztonsági övezet a 2 métert eléri – az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, mezőbeni vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5–5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos* 

	a) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó növény ültetése, *b) a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,* *c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,* *d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint* *e) a tereprendezés."*
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	A tervezett módosítás nincs érdemi hatással az épített- és természeti környezet védett elemeire sem.

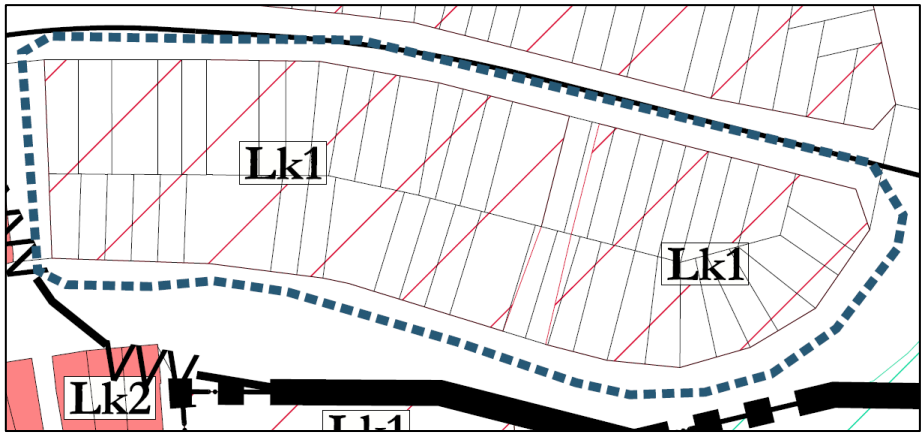
5.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A módosítás keretében új gyalogos átjáró közterületként való kiszabályzása történik a Joó János utca és a Cecey Éva utca között, a már meglévő gyalogos átjáró meghosszabbításaként. Ennek során a 10692, 10693, 10672 és 10673 hrsz.-ú ingatlanokat érinti a módosítás, a fennmaradó telekrészek pedig a szomszédos ingatlanokhoz csatolhatók.

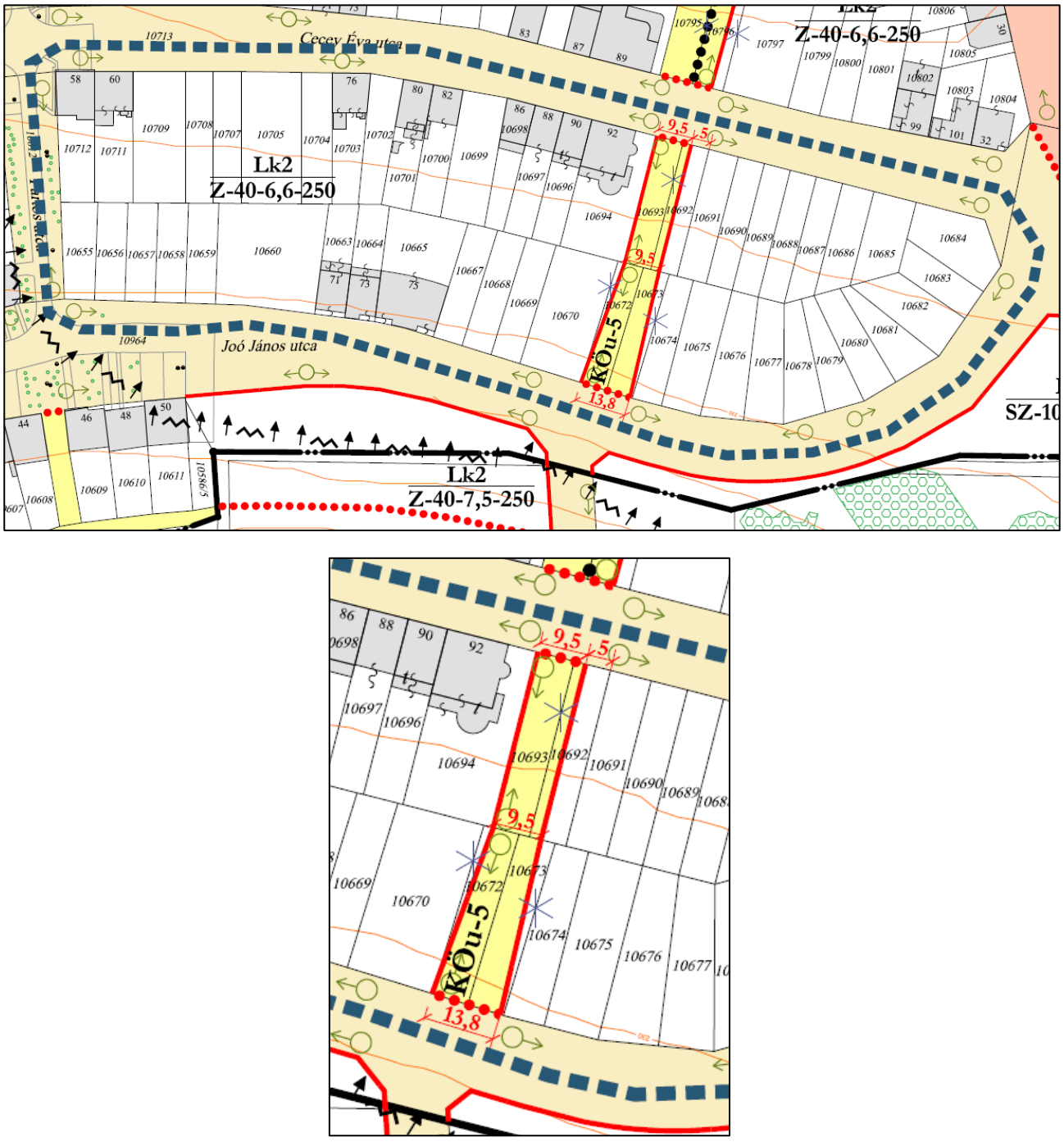
Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítása ebben az esetben nem történik, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint nincs szükség a kiszolgáló (és nem gyűjtőút szerepkörű) közterületek külön, területfelhasználási kategórián kívüli ábrázolására, mivel ezen közterületek nem településszerkezeti jelentőségűek. A rajzi jelölést ugyanakkor technikailag javasolt frissíteni az alábbiak szerint:



Szabályozási koncepció

A módosítás során a 10692, 10673, 10672 hrsz.-ú ingatlanok egy része és a 10693 hrsz.-ú ingatlan egésze KÖu-5 jelű közterületi közlekedési terület övezetébe kerül, a szabályozási vonalak kijelölése által, illetve a gyalogút nyomvonala is jelölésre kerül a szabályozási terven, így lehetőség nyílik egy új gyalogos átjáró létesítésére a jövőben. Az érintett telkek jelenleg önkormányzati tulajdonban vannak, a szükséges szabályozási szélességen túl fennmaradó területek a szomszédos ingatlanokhoz csatolhatók telekkiegészítésként. Fennmaradó telekrészek nagysága: 10672 = 31,14 m^2, 10673 = 60,39 m^2, 10692 = 186,03 m^2.



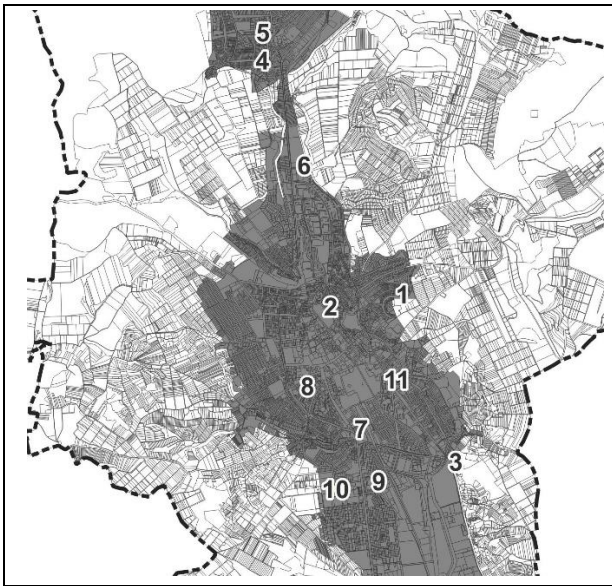
Szabályozási koncepció

6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 2. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

6.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület Cifra hóstya és Tetemvár városrészben található, Szolártsik Sándor utca 6. szám alatti 5115 hrsz.-ú ingatlan. A telektömbben számos műemlék található, a legjelentősebb a szomszédos Szervita templom és rendház. A hatályos terv készítésekor ez a terület még három különálló telekből állt, az 5141/3 hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolat nélküli „zárványtelek” volt, ennek megoldásaként került kiszabályozásra az 5115 hrsz.-ú ingatlan területéből egy 6,0 méter széles közterület. Ez azonban a telekösszevonások miatt mára okafogyottá vált, a templom és a rendház telkének közterületi kapcsolata megoldott. A tulajdonos kérelmére a módosítás célja ennek a kiszabályozásnak a megszüntetése, fejlesztési célja megvalósítása érdekében.



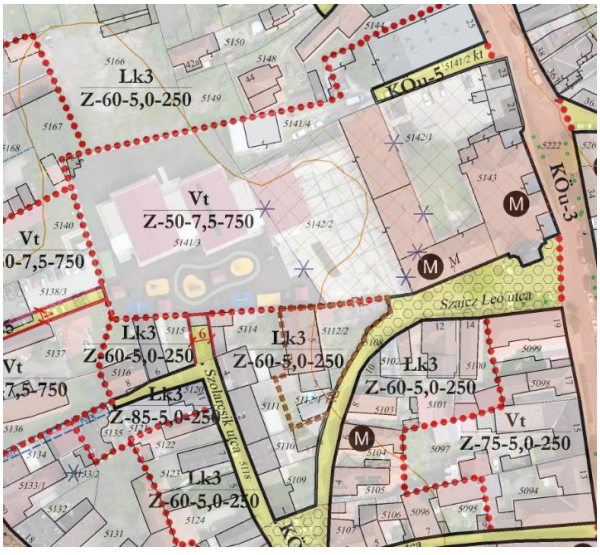
Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)

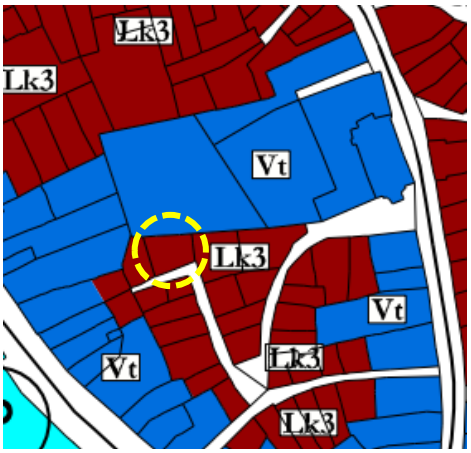


Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT alapján a tervezési terület Lk3 jelű, kisvárosias lakóterületként jelölt, amelyet Vt jelű településközponti vegyes terület vesz körül. A tervezett módosítás nincs hatással a TSZT elemeire.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„Kisvárosias lakóterületek

A szerkezeti terv a kisvárosias lakóterületeken belül az egyes területek településszerkezetben elfoglalt helye, szerkezeti adottsága, beépítési sűrűsége (jellege) és a lakótól eltérő egyéb funkciók által való terhelhetősége szempontjából – összhangban a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal – további övezeteket rögzít:

= kisvárosias lakóterület általános jelleg (I),

= kisvárosias lakóterület az építménymagasság korlátozásával (II),

= kisvárosias lakóterület az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (III).

A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül, a szerkezeti tervlap külön rögzíti azokat a pincés területeket, ahol a helyi építési szabályzatban foglalt módon, a terület eredeti építészeti és funkcionális jellegének fennmaradását biztosítani kell. […]

Kisvárosias lakóterület III.

A szerkezeti terv az elhelyezhető építmények (befogadható funkciók) körének korlátozásával jellemzett kisvárosias lakóterületek (III) körébe sorolja jellemzően:

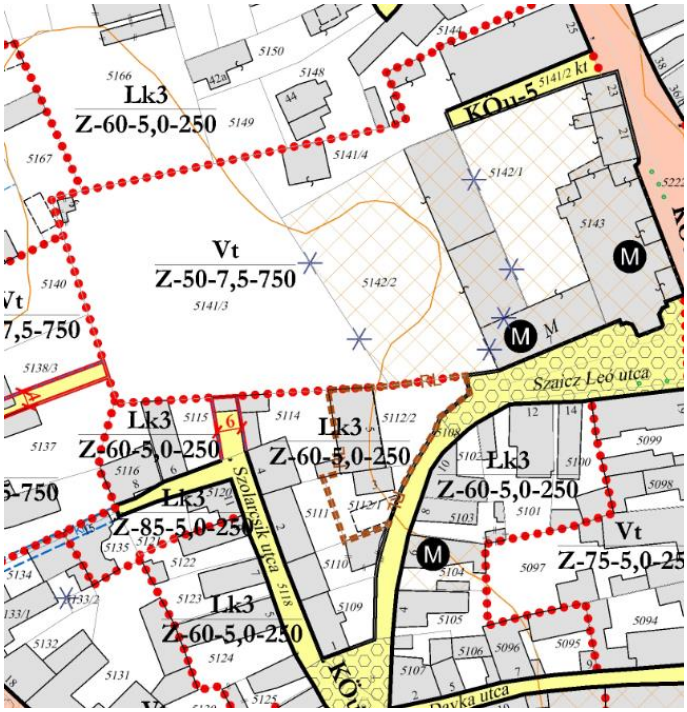
- *a történelmi településszerkezettel, törtvonalú utcavezetéssel, kis méretű telkekkel rendelkező, s emiatt csak korlátozottan terhelhet, a településszerkezetben elfoglalt helyükkel összefüggésben elsősorban az idegenforgalmi funkciók befogadására alkalmas és ezáltal megújulni képes területeket, [1,0]*
- *a kertvárosias jellemzőkkel bíró telektömbökbe beékelődött, de annál sűrűbben beépített tömbrészeket, valamint [0,7]*
- *az utca és telekszerkezetük miatt általában kevéssé terhelhető hagyományos lakóterületeket [0,7], illetve*
- *a településszerkezetben elfoglalt helyük szerint elsősorban csendes, kertvárosias életmódot biztosító jellemzően lakófunkciót hordozó területeket, amely területek beépítési sűrűsége csak minimálisan haladja meg – az OTÉK szerint – a kertvárosias lakóterületen megengedett legnagyobb beépítettség mértékét. [0,6]”*

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érintett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

Az 5115 helyrajzi számú ingatlan a hatályos – Cifra hóstya és Tetemvár városrészekre vonatkozó – szabályozási terv szerint Lk3/Z-60-5,0-250 kisvárosias lakóterület *(„korlátozott épületmagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával”)* építési övezetbe sorolt. Az érintett telek keleti része 6,0 m széles KÖu-5 jelű közlekedési terület övezetbe sorolt, amely mára már okafogyottá vált.



Szabályozási terv részlet

A Szabályozási Terven ábrázoltak szerint a templom az 5143 helyrajzi számú telken helyezkedik el, amely a Szaicz Leó utcával és a Servita utcával határos. A rendház Szaicz Leó utcai szárnya az 5142/1 helyrajzi számú telken található, amelynek megközelítése a Szervita utcából nyíló 5141/2 helyrajzi számú útról biztosított. A rendház beforduló szárnya az 5142/2 helyrajzi számú telken van, amelynek közterület kapcsolata a Szaicz Leó utcából nyílik. A terület harmadik eleme, az 5142/3 helyrajzi számú telek viszont egy közterület kapcsolat nélküli, úgynevezett „zárványtelek”. E helyzet orvoslására tartalmazza a Szabályozási Terv a tárgyi telket érintő, 6,00 méter széles, szabályozási vonalakkal lehatárolt közút céljára történő lejegyzést. A Szabályozási Terv javasolt – tehát nem kötelező érvényű – szabályozási elemként tartalmazza még az 5142/1, 5142/2 és 5142/3 helyrajzi számú telkek közös határvonalának megszüntetését, vagyis a három telek egy telekre történő összevonását javasolja.

A jelenlegi alaptérképi adatok alapján a korábbi 5142/1, 5142/2 és 5142/3 helyrajzi számú telkek összevonásra kerültek az 5142/3 helyrajzi szám alá rendezve. Az összevonással létrejött új telek közútkapcsolata már a tárgyi telek egy részének közterületi szabályozása nélkül is biztosított. A tárgyi telket érintő közterület szabályozás jelenleg már okafogyottá vált, vagyis a magántulajdon közérdekből történő igénybevételének szükségessége megszűnt. Ezt a körülményt egyértelműen igazolja és alátámasztja, hogy az 5142/3 helyrajzi számú telken beruházás valósult meg, nem számolva ezzel a meg nem valósult közterületi „kapcsolattal”.

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:

*„**39.§** (3) Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (Lk3) építési övezetei:*

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 (%)
Lk3/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20

** 200 m^2 alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe.

a) Lk3/… jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, mely lehet:
aa) lakóépület,
ab) szállás jellegű épület,
ac) szociális épület,
ad) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
ae) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület.
b) Lk3/… jelű építési övezetben nem helyezhető el:
ba) közintézményi- és irodaépület,
bb) oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális és gazdasági célú épület,
bc) sportépítmény,
bd) üzemanyagtöltő,
be) gépkocsi javító-szerelő-karbantartó műhely,
bf)
bg) a főépülettől különálló melléképület, rendeltetéstől függetlenül, a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
bh) lakókocsi,
bi) feszített, vagy felfújt sátor,
bj) üvegház, fóliaborítású növényház,
bk) egyéb ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, vagy rendeltetési egység,
bl) nagy szállítási forgalmú létesítmény,
bm) terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
c) Lk3/… jelű építési övezetek telkein:
[…]
cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
ce) Hézagosan zártsorú beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron, azzal összeépítve valósítható meg.
cf) A szabályozási terven jelölt telkeken az építési hely a hátsó telekhatárig értelmezendő.
cg) A közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető előtetővel, térszín feletti kiépítéssel.”

*„**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.”*

A HÉSZ Cifra hóstya és Tetemvár városrészek vonatkozó előírásai:

*„**67. §** (3) A Cifra hóstya, Tetemvár területén Lk, Lke, Vt és Kpi/… jelű építési övezetekben:*
a) ha a telek közterületi határtól mért mélysége legfeljebb 25,0 m, az építési hely a hátsó telekhatárig érhet, a hátsókert mélysége 0,0 m,
b) ha a telek hátsó telekhatára vízfolyás, árok telekhatárával közös, akkor legalább a 3 m széles karbantartó sáv hátsókertként megtartandó,
c) ha a telek mélysége 25-40 m közötti, akkor – a szabályozási terv ellenkező rendelkezése hiányában – hátsókertként az övezetben meghatározott épületmagasság értéke tartandó meg.
(4) A Cifrakapu utcában a Tetemvár utcai torkolatnál az előkertes telkek Cifrakapu utcai határán kerítés nem építhető, a jelképes lehatárolás csak 1,0 m magasra növő sövénnyel képzett lehet. a csomópont közlekedésbiztonsági beláthatósága nem korlátozható.”

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a módosítással érintett telek településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik, illetve sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas karakterű területbe sorolt.

A telek környezetében számos műemlék épület, helyi védett épület, szépen felújított történelmi épület és a környezetébe illeszkedő új építésű lakóépület található. A tervezett fejlesztés során új beépítés történne, ezért relevánsak a TAK és TKR előírásai, azonban jelenleg csak a közterület megszüntetése tervezett, ezért azok alkalmazására az engedélyezési tervek készítésekor kerül majd sor.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: Szabó László T1-10-0245)

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A tárgyi telken jelenleg egy romos állapotú melléképület és utcára merőleges gerincű, földszintes, magastetős kialakítású, oldalhatáron álló beépítési módú lakóépület található. A szomszédos telkek, a rendezési terv szerint előírt zártsorú beépítési módnak megfelelően vannak beépítve. A 5116 helyrajzi számú telken meglévő lakóépület zártsorú elhelyezéssel, oldalhatártól-oldalhatárig, mindkét oldali telekhatárra teljes épületmélységgel illeszkedik. A 5114 helyrajzi számú telken meglévő lakóépület az utcafronti telekhatás teljes hosszában helyezkedik el. Az utcai telekhatár meghosszabbításában tovább futó, a tárgyi telekkel közös oldal telekhatárra a lakóépülethez tartozó melléképületek csatlakoznak, a zártsorú beépítési módnak megfelelően. A közterületként kiszabályozott terület jelenleg beépítetlen. 
Közlekedés	Az érintett telek a Szolártsik Sándor utcából érhető el, amelynek meghosszabbítása szerepel a hatályos Szabályozási terven, a szomszédos rendház telkének elérhetőségét biztosítva, azonban a telekösszevonások következtében ez a kiszabályozott, de meg nem valósult közterületsáv már nem indokolt, ugyanis a rendház elérhetősége a Szaicz Leó utcából megoldott. A tervezett módosítás valós állapothoz fog igazodni, ezért a közlekedés rendjére és a forgalomra nem lesz hatással.
Közmű	A 5115 helyrajzi számú telek teljesen közművesített és meglévő közműbekötésekkel rendelkezik, melyben változás a tervezett állapotban sem tervezett.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.

Épített- és természeti környezet védelme	A tárgyi telek környezetében számos műemlék épület, helyi védett épület, szépen felújított történelmi épület és a környezetébe illeszkedő új építésű lakóépület található, a szomszédos ingatlanon található a Szervita Szent János apostol és Fájdalmas Anya templom és rendház. A telek jövőben történő beépítése során jelentős figyelmet kell fordítani a TKR, a TAK és egyéb jogszabályok betartására. A tervezett módosítás azonban nincs érdemi hatással a természeti környezet védett elemeire, ugyanis a kialakult állapothoz alkalmazkodik. Az 5115 helyrajzi számú ingatlan a 2027 törzsszámú [azonosító: 27540] műemléki környezetet és a 89777 azonosítószámú régészeti lelőhelyet érinti.

6.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: Szabó László T1-10-0245)

Az érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlanát érintő, mára már okafogyottá vált 6,0 m széles közterületi kiszabályozás megszüntetését kérte fejlesztési célja megvalósítása érdekében.

A közterületi szabályozás megszüntetésével a tárgyi telek közbenső telekké válik, így nem igényel saroktelekre vonatkozó eltérő vagy kiegészítő szabályozást. A tárgyi telek mögötti – korábbi zárványtelek – megközelítése a telekösszevonásokkal megszűnt, továbbá az ide tervezett fejlesztés már meg is valósult, ezért a Szabályozási Terven szereplő közterületnyitás már nem csak szükségtelen, de még zavaró is lenne a megvalósult beruházásra nézve.

A szabályozási terv módosításával, vagyis az okafogyottá vált utcanyitás megszűnésével, a beépítési terven bemutatott beruházási szándék megvalósíthatóvá válik.



Beépítési terv kivágata (forrás: Telepítési tanulmányterv, készítette: Szabó László)

A fejlesztési cél a telek beépítése, teljes szélességének felhasználásával, a zártsorú beépítési módnak megfelelően, közbenső telek módjára, utcával párhuzamos gerincű nyeregtetős épülettel. A telken két önálló lakást tartalmazó épület kerül elhelyezésre, önálló megközelítéssel és saját

kertkapcsolattal. A lakásokhoz szükséges gépjármű elhelyezés, közvetlenül az utcáról nyíló önálló garázsokkal kerül megoldásra. A későbbiekben kialakítandó részletes tervezési program alapján, a gépjármű tárolók esetlegesen szárazkapu áthajtóként is kialakításra kerülhetnek.

A telek teljesen közművesített és meglévő közmű bekötésekkel rendelkezik. A telken elhelyezhető rendeltetések köre, a rendeltetési egységek száma, így a telek műszaki infrastruktúra igénye nem változik meg a Szabályozási Terv tervezett módosításával. A rendeltetési kör és a rendeltetési egységek számának változatlansága miatt a telek és terület humáninfrastruktúra igénye sem változik meg.

Településszerkezeti módosítások

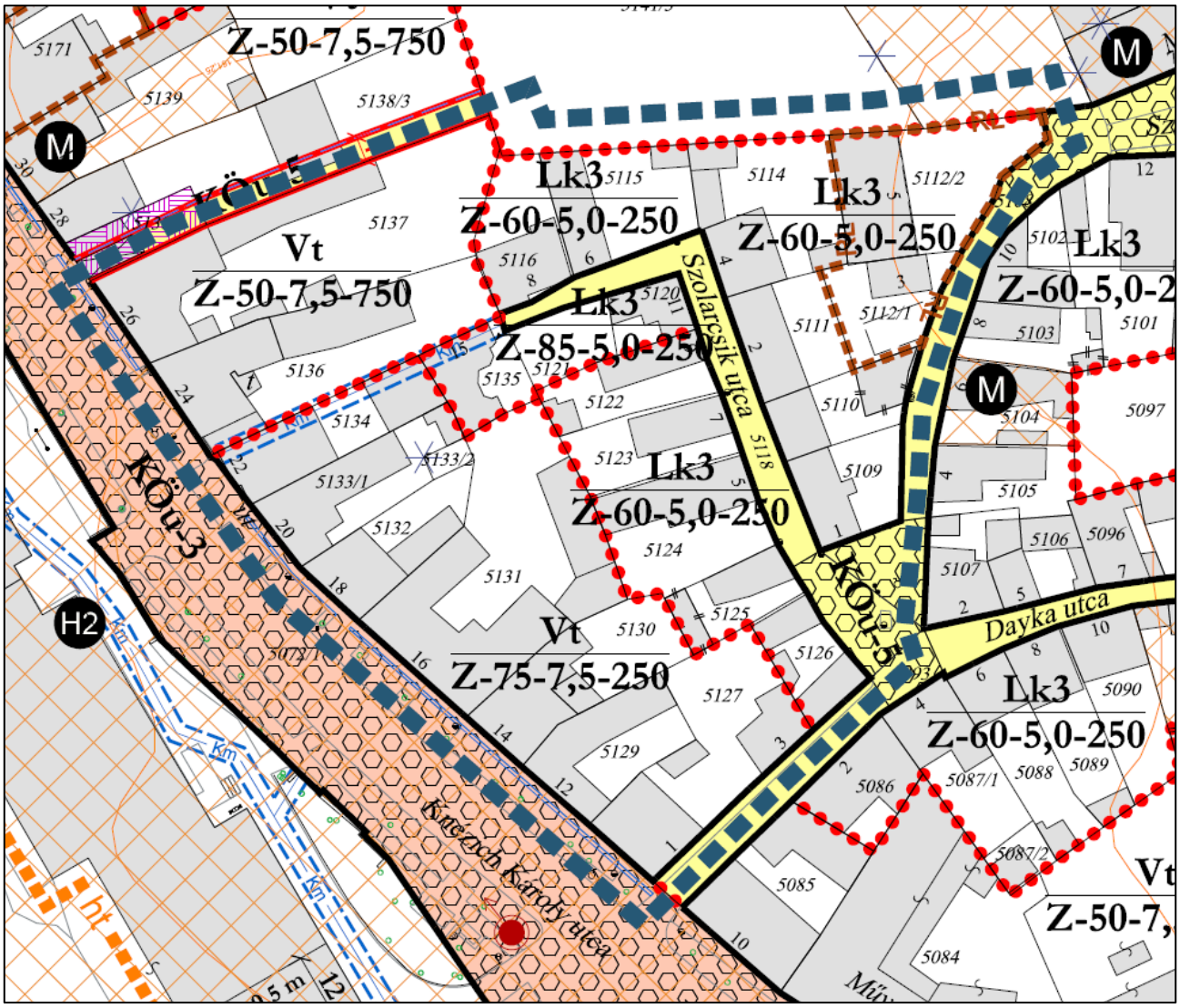
A hatályos TSZT módosítására nincs szükség, ugyanis a megszüntetésre kerülő közterület jelenleg is Lk3 jelű területhez tartozik. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A település területi mérlege sem változik.

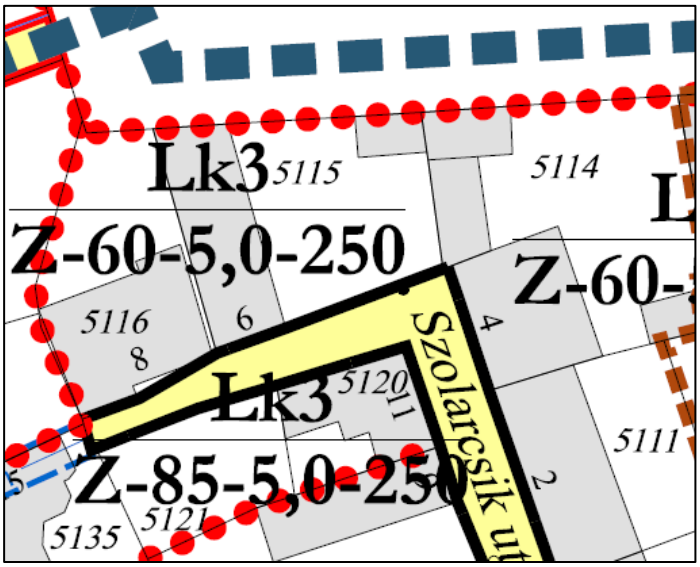
Szabályozási koncepció

A módosítás során az 5115 hrsz.-ú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése, és a telek teljes területének a Szabályozási Terven jelölt „Lk3/Z-60-5,0-250” jelű kisvárosias lakóövezet területébe sorolása történik. A telek építési övezeti besorolása és a telekre vonatkozó előírások nem változnak, a Szabályozási Terv változásának tartalma csak a közterületet kiszabályozó szabályozási vonalak megszüntetésére irányul.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint:

> *„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek […]*
>
> *b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”*





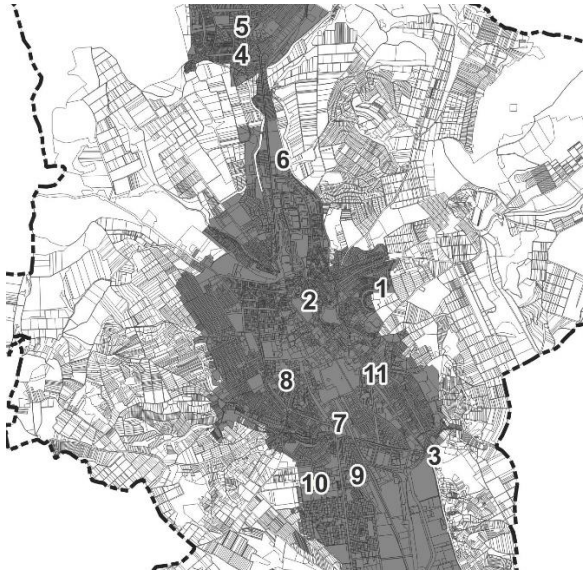
Szabályozási koncepció

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 3. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

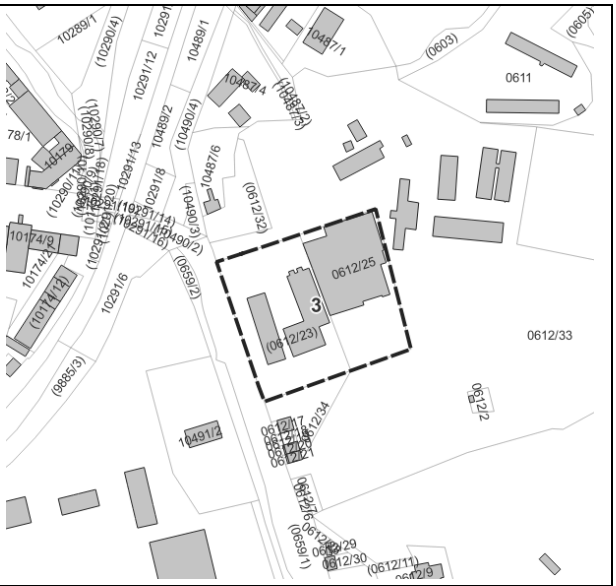
7.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A módosítással érintett terület a Délkeleti külterület városrészben található, a Kistályai út 5. szám alatti 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú külterületi ingatlanokat foglalja magában. Itt jelenleg a RÁDI Pékség Sütőipari üzeme működik, amelynek bővítését tervezi a tulajdonos. A telephely a 0612/27 hrsz.- ú szintén gazdasági funkciójú ingatlanon keresztül közelíthető meg egy közös használatú úton keresztül (a telephelynek önálló bejárata is van a Kistályai útról). A tervezési területtől keletre és azt érintve tervezett főúti elkerülő nyomvonala került kijelölésre, amelynek megvalósítása már nem tervezett, de a szabályozási terv módosításáig a jelenlegi állapot a tervezési terület jövőjére is jelentős hatással van. A módosítás célja a fejlesztési szándékokat lehetővé tevő építési paraméterek megállapítása és az építési hely korrekciója.



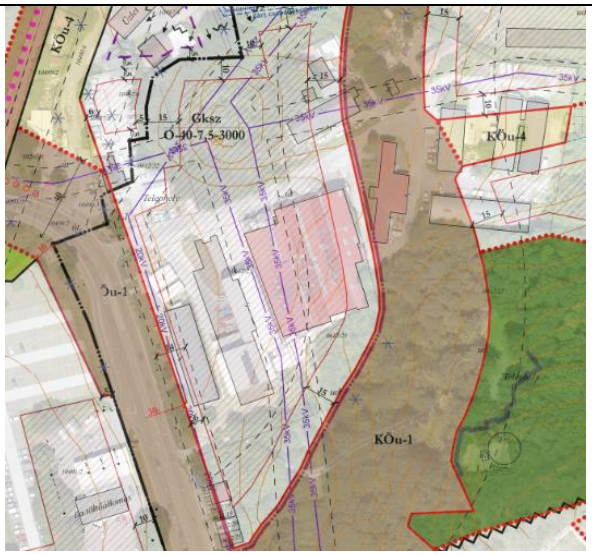
Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)



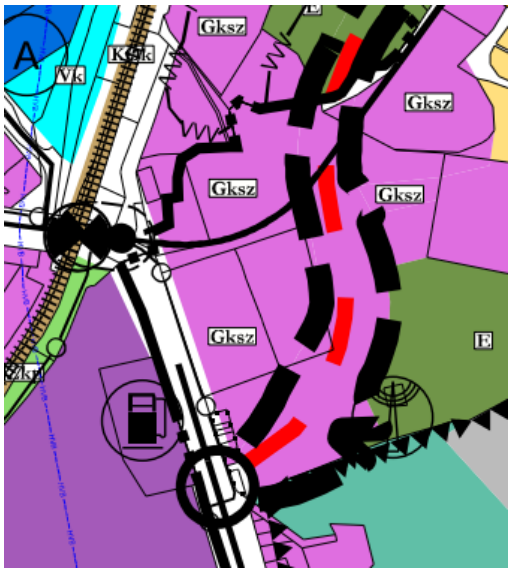
Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:

A hatályos TSZT alapján a tervezési terület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelölt, amelyet szintén gazdasági területek vesznek körül. A területtől nyugatra haladó Kistályai utat az SZT 30 méteres szabályozási szélességben jelöli ki, amely a 0612/23 hrsz.-ú ingatlan területét is érinti, ezzel összhangban került kijelölésre a TSZT-n is a közlekedési és a gazdasági terület határa. A 0612/25 hrsz.-ú telket érinti a tervezett főúti elkerülő nyomvonala.



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

Gazdasági területek:

„A településszerkezeti terv figyelembe véve a település természeti, táji, kultúrtörténeti adottságait, valamint a városfejlesztési koncepcióban – a város gazdaságszerkezetének alakítására vonatkozó – elhatározásokat, a gazdasági területek többségét kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként rögzíti. […]

Környezetét jelentős mértékben zavaró gazdasági tevékenység egyik területfelhasználási egység területén sem helyezhető el Egerben.

A területfelhasználási terv szerint megállapított bármely egyéb (lakó, központ vegyes stb.) területfelhasználási egység területén gazdasági tevékenység csak a környezetét nem zavaró módon, s az OTÉK által nem kizárt esetben folytatható.”

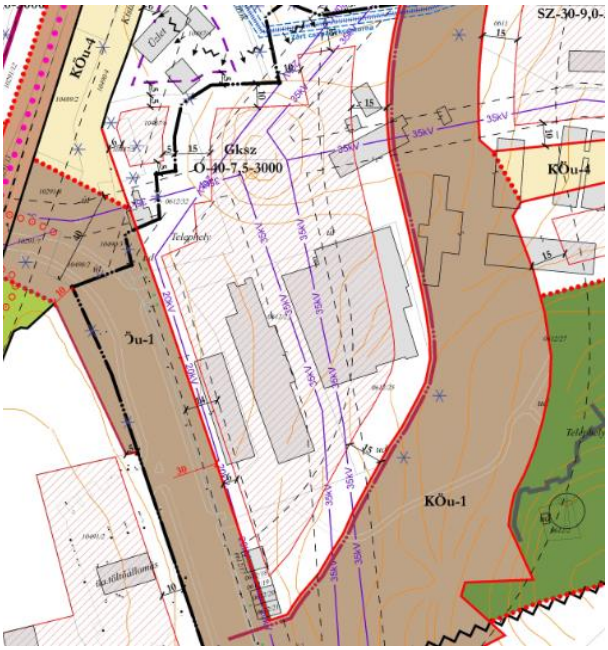
Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A terület a Délkeleti külterület elnevezésű tervlapon található, amely szerint a vizsgált terület Gksz/O-40-7,5-3000 gazdasági terület építési övezetbe sorolt. Ezenkívül a tömböt egy egybefüggő építési hely érinti, amely nem fedi teljesen a meglévő épületeket. A terven mindkét telek területén szabályozási vonal halad át, amely távlatban közterületbe sorolná az adott telekrészeket, így a telkek beépítési lehetőségeit nagyban befolyásolja. A tervlap összhangban van a TSZT-vel.

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:



Szabályozási terv részlet

„35. § (1) Az építési telkek minimálisan kialakítandó zöldfelületein: a) a zöldfelület nagyságához mérten 150 m2 -ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 10 db cserje telepítendő. […]"

„44. § (1) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:

a) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület" jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgymint a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).”

***45. §** (1) A Gksz/… jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:*

1	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
13	**Gksz/O-40-7,5-3000**	O	40	7,5	3000	25

(2) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:

a) minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,

b) iroda épület,

c) parkolóház,

d) sportépítmény,

e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint

f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,

g)

h) olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, védőtávolságot nem igénylő módon és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással, bruttó alapterületen létesülhet lakás.

j) Csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

(3) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett

b) különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

(5) A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.

A HÉSZ városrészi előírásai az alábbi területre vonatkozó kiegészítést tartalmazza:

Délkeleti külterület

„70. § (1) A Délkeleti külterület városrész területén, a Kistályai út és az É-D-i összekötőút mentén, a Gksz/… jelű építési övezetekben:

a)

b) Azon telephelyek, melyek telekjogilag önálló több telket összekapcsolva működnek, a Kistályai útra nyílóan a meglévő kapubehajtók figyelembevétele és megtartása mellett, telephelyenként 50,0 m-ként csak egy új gépkocsi forgalmú gazdasági bejáratot, kaput építhetnek.

c) 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-szolgáltatói- gazdasági célú épület, borászatot szolgáló borház kivételével, nem létesíthető.

d) A kerítésépítés szabályai:

da) az elő és oldalsó telekhatáron tömör kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető,

db) az oldalhatáron a Kistályai úttól mérten legfeljebb az építési hely hosszában lehet tömör kerítés,

dc) a hátsó telekhatáron tömör kerítés nem létesíthető, legfeljebb sövénnyel képezhető, ez alól kivétel a támfal és az övárok szükségességének igénye.

e) A Kistályai útra merőlegesen mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással, melynek során a támfal, a földrézsű képzése csak teraszosan alakítható.

f)

(2) A Kistályai út mentén a Gksz/… jelű építési övezetekben

a) a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekszélesség átlagosan 20,0 m lehet,

b) a terepszint alatti építmények önállóan is elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 10 %-ánál, kivéve, ha gépjárműtárolás céljára létesül a terepszint alatti építmény, mely esetben elérheti a terepszint alatti beépítés a telek területének 15 %-át,

c) pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

[…]

(4) A Kistályai út keleti oldala menti Gksz jelű gazdasági hasznosítású telkek előkertjeit minimálisan 30 %-os mértékben kétszintű zöldfelületként kell kialakítani, ahol a közterülettel párhuzamosan minden megkezdett 10,0 m-ként legalább egy közepes lombkoronájú fa telepítendő.”

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, karakterét tekintve pedig gazdasági.

A területet érintő módosítás célja a meglévő telephely bővítése, amely új beépítést eredményez a jövőben, azonban az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A TKR. 10.§-a szerint *„Az általános településképi követelmények a város teljes közigazgatási területén érvényesek.”* Ezért ezen követelményeket az érintett terület esetében is szükséges betartani. Ezenkívül a gazdasági karakterű területet érintő előírások az alábbiak:

TKR. 10.§ *(2) Az építmények, építményegyüttesek anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények: […]*

c) Kerülendő a rikító, harsány, környezetétől elütő színek alkalmazása, ezek jelzés értékű használata csak a nagytelkes intézményi és a gazdasági karakter egyedi építészeti formálást és színezést igénylő épületei esetében lehet indokolt.”

TKR. 12.§ *„(10) Zöldfelületek kialakítása során törekedni kell a fás szárú növények alkalmazására, az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására, valamint utcaszakaszonként közterületen és az előkertekben egységes megjelenésre. […]*

b) Növényzet nélküli, vagy teljes területén kavicskertként kialakított előkert nem létesíthető. A telkek előkertje területének legalább 50%-a, gazdasági karakternél 30%-a tényleges kétszintű zöldfelületként alakítandó ki. Lakóterületeken kerülendő az előkertek parkolófelületként való hasznosítása. […]”

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.)

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A 0612/23 hrsz.-ú telken jelenleg két épület áll, egy raktárépület, illetve a bővítéssel érintett csarnoképület, mely déli irányban fog bővülni az elképzelés szerint. A 0612/25 helyrajzi számú telken több rendeltetési egységből álló épületegyüttes található, mely szintén a péküzem funkcióit látja el. Előbbi telek beépítettségének mértéke 27%, a 0612/25 hrsz.-ú teleknek pedig 55%, amely meghaladja a hatályos HÉSZ-ben előírt maximumot. A területet érintő szabályozási vonalak a telkekből jelentős mértékű területet kiszabályoznak közterületté, amely az üzem fejlesztési és bővítési lehetőségeit nagyban korlátozza az így megnövekedő beépítési mérték miatt. A tervezési terület domborzati adottságai miatt az épületek különböző szintvonalakon helyezkednek el, a bővítéssel érintett épület magassága (9,15 m) jelenleg is meghaladja a HÉSZ-ben előírt maximális építménymagasságot. Az épületek nagy része könnyűszerkezetes, földszintes és F+2 emeletes, illetve csarnoképület, alacsony dőlésszögű tetővel, amelyek gazdasági, üzemi, raktár funkciójuknak megfelelő kialakításúak. A tervezett fejlesztés során az épületbővítmény alapterületének megfelelő (kb. 287 m^2) nagyságú zöldfelület szűnne meg, azonban a hatályos szabályozási terv szerint előírt 25 %-os legkisebb zöldfelületi értéknek továbbra is megfelel a telek.      
Közlekedés	A tervezési terület a 2501 j. Kistályai út mentén helyezkedik el, amely a belváros és a vasútvonal keleti oldalán lévő déli területek között teremt kapcsolatot, így a terület közlekedésiföldrajzi elhelyezkedése jónak mondható. A két ingatlan az erre csatlakozó úton keresztül közelíthető meg, amely a 0612/33 hrsz-ú telekhez része. A pékségnek önálló bejárata is van a Kistályai útról.

	A gépjárművek elhelyezésének, parkolásának biztosítása a Rádi Pékség Sütőipari Kft. telephely 100 méteres körzetében található 10487/5 és 10487/6 hrsz.-ú ingatlanok, felszíni, kavicsos parkolóhelyén történik, amelyet az ábra mutat be.  
Közmű	A terület vízellátása és szennyvízelvezetése megoldott. A tervezett üzemépületben vizesblokkok nem lesznek, így a bővítéssel az üzem ivóvízigénye és szennyvíz kibocsátása nem fog változni. Az üzem közelében jelenleg 2db DN100 mm átmérőjű tűzcsap üzemel. A tűzvédelmi előírások miatt a belső oltóvízhálózat bővítésére lesz szükség. A területen hírközlő és villamosenergia hálózatok találhatók, amelyekre a tervezett fejlesztés előreláthatólag nem lesz hatással.
Környezetvédelem	A terület gazdasági területen fekszik, a tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Természeti környezetet érintő védelem sem található a területen.

5.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

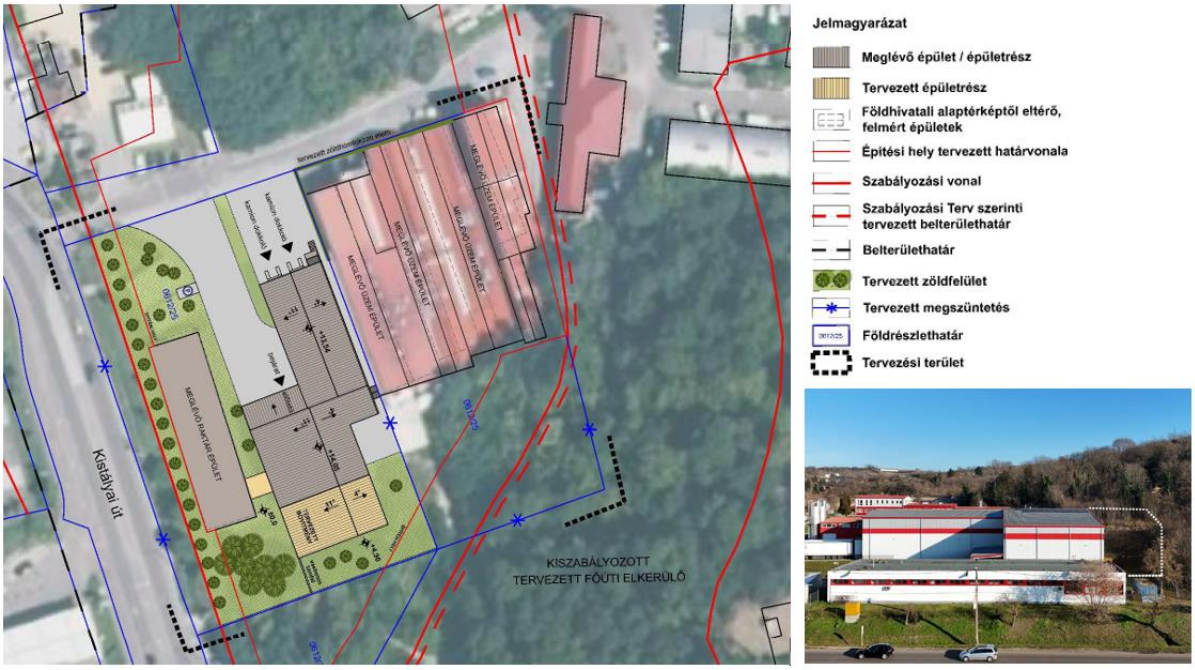
Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.)

A tervezett módosítás elsődleges célja, hogy a 0612/23 és 0612/25 hrsz.-ú ingatlanokon lévő pékipari üzem tervezett fejlesztései megvalósulhassanak, azaz a raktárépület bővítése és a meglévő utcafronti épület közötti nyaktag megépítése. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ugyanis a hatályos tervekben is már beépítésre szánt területként (Gksz) szerepel a tervezési terület.

Előzetesen építészeti tervek készültek a tervezett bővítésről a Ritter Architects építésziroda (RIT-TERV Kft.) által. Eszerint a töredezett, változatos minőségű és karakterű meglévő épületek és fedett-nyitott terek előtt rácsra futtatott növényfal tervezett, amely esztétikusabbá teszi az épületegyüttes utcafronti képét. A meglévő csarnok déli irányú bővítése mind szerkezeti kialakításában, mind homlokzati anyaghasználatában teljesen megegyezik a meglévő üzemépület kialakításával, tehát a bővítmény magassága is azonos a meglévő üzemcsarnokéval (9,15 m). Az épületben a bővítés hatására funkcióváltás nem történik.

A fejlesztés során lehetőség nyílik a telephely egységes építészeti arculatának kialakítására, amely a városképre is pozitív hatással lehet, az átalakuló terület egy fejlődő gazdasági területté válhat. Az alábbiakban a tervezett bővítmény alaprajzai és homlokzatai kerülnek bemutatásra, illetve a telephely fejlesztései között szerepel a 0612/25 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületrészek fejlesztése, egységes homlokzati képének létrehozása is, amely zöldhomlokzati elem alkalmazásával kerülne kialakításra. A cég további elképzelései között szerepel a tervezési területtől délre lévő 0612/34 hrsz.-ú telek megvásárlása is, elsősorban területnövelés céljából.

Az előzetesen készült telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv kivágata:



Településszerkezeti módosítások

A terület a hatályos TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területbe sorolt, amely a továbbiakban is ehhez a területfelhasználási egységhez tartozna, így a TSZT módosítását nem igényli a tervezett beruházás. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Szabályozási koncepció

A hatályos terven szereplő, a tervezési területet érintő szabályozási vonalak a két telekből összesen kb. 1135 m^2 területet szabályoznának közterületté, amely a meglévő üzem bővítési lehetőségeit erős korlátok közé szorítja. Hosszú távon a terület átalakulása várható az elkerülőút más nyomvonalon történő megépítésével, de az üzem fejlődése és a telephely egységes építészeti karakterének kialakulása érdekében a javasolt módosításra ennél korábban szükség van, így szükséges a terület szabályozásának módosítása is, amely jobban igazodik a terület sajátosságaihoz. A jelenlegi tervezett szabályozás tehát egyfajta átmeneti szabályozásnak tekinthető, az elkerülő út okafogyottá vált belső nyomvonalának megszüntetéséig. Az elkerülő út miatti távlati módosítás során a teljes tömb szabályozásának felülvizsgálatára is szükség lesz.

A fejlesztési célok között szerepel a két telek összevonása, az így létrejövő kb. 9120 m^2 nagyságú telken az összesen ~315 m^2 (286,65 m^2 raktár és 28,8 m^2 nyaktag) épületbővítmény révén a beépítés mértéke kb. 48%, amely a hatályos határértéket még így is meghaladja, emiatt a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-ra való növelése szükséges.

A hatályos építési övezetre előírt maximális építménymagasság nem veszi figyelembe a kialakult állapotot és a terület domborzati adottságait, a tervezett bővítmény a meglévő épülettel megegyező magasságú (9,15 m), ezért 9,5 méterre szükséges növelni a legnagyobb épületmagasságot, amely várhatóan nem okoz településképi konfliktust, mivel illeszkedik a már meglévő épületekhez.

A 0612/23 és 0612/25 ingatlanokon tehát új Gksz/O-50-9,5-3000 jelű építési övezet kerül kijelölésre, melynek beépítési paraméterei egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a fejlesztési elképzelésekhez igazodva kerülnek meghatározásra.

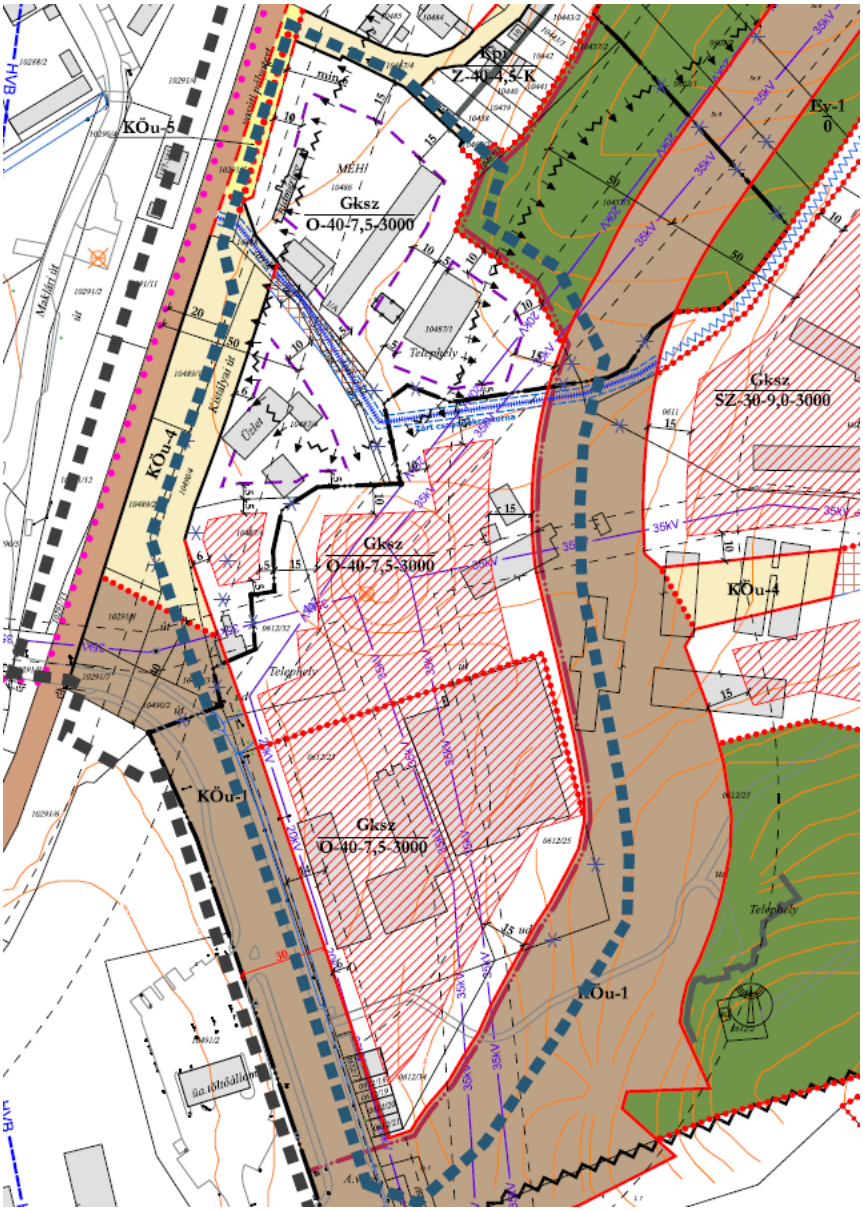
A hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó általános előírásaiban nem tervezett módosítás, csupán az új építési övezet bevezetése történik a beépítési paramétereket tartalmazó táblázatba, az alábbiak szerint:

1	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
45	**Gksz/O-50-9,5-3000**	O	50	9,5	3000	25

A Szabályozási Terven a fenti építési övezet kijelölése, illetve az építési hely korrekciója szükséges. Az építési hely kiegészül a meglévő épületek területével, illetve a felmérések alapján a 0612/25 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület geometriája és elhelyezkedése kissé eltér a földhivatali alaptérképen szereplőtől, így a tervezett építési hely a földhivatali és a valós állapotot is lefedi. Az épületvonalak lekövetését a kialakult állapot indokolja.

A hatályos szabályozási terv elektromos vezetékeket és védőtávolságaikat is jelöli a területen, melyek felülvizsgálatára szintén szükség lehet a módosítás keretében, mivel azok kiváltása tervezett/megtörtént. A jelölés más jogszabály alapján feltűntetett elemnek számít, így amennyiben a kialakult állapot időközben változik, attól még a szabályozási terv érvényben marad, csak az érintettsége változik a területnek az adott elem által.

A Szabályozási Terven mindezek alapján az alábbi módosítás tervezett:



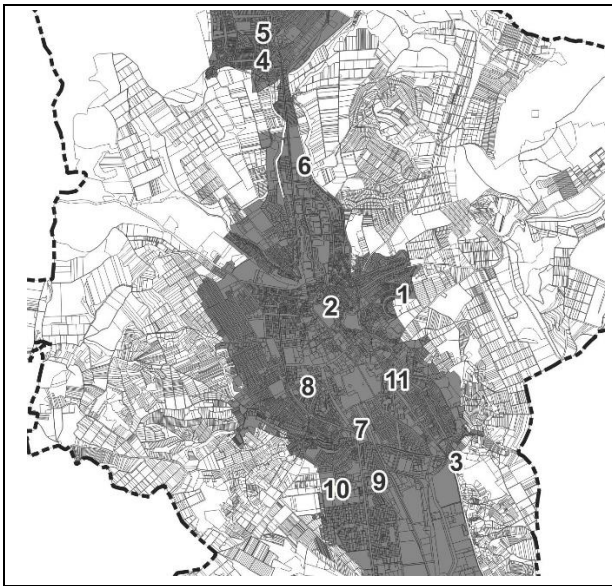
Szabályozási koncepció

8. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **4. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

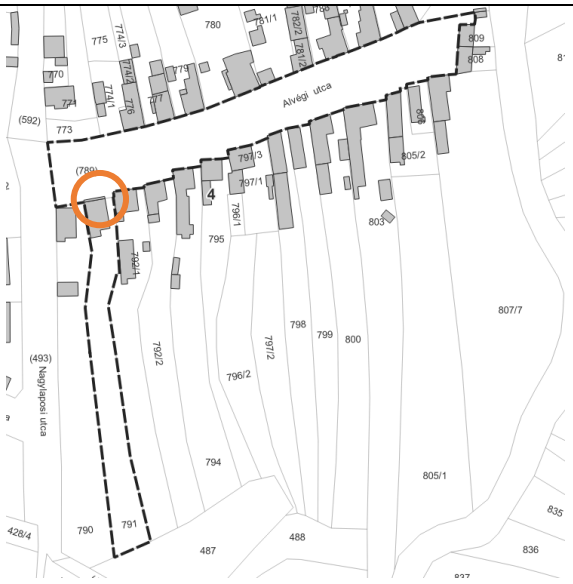
8.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A terület a Felnémet városrészben található, belterületen, az Alvégi utca 789 hrsz.-ú közterületet és az Alvégi utca 30. szám alatti 791 hrsz.-ú ingatlant foglalja magában. Utóbbi ingatlanon található lakóépület az ingatlan utcai telekhatárának mentén önkormányzati tulajdonú 789 hrsz.-ú közterület telkére épült rá. A módosítás célja az évtizedekkel ezelőtt kialakult állapot rendezése. Az eltérést kimutató geodézia a kérelmező tulajdonos finanszírozásában elkészült, mely alapján a szabályozási terven meghatározott közterületi kiszabályozás, a közterületi határ módosítása elvégezhető. A szabályozási terv módosítása technikai jellegű, a módosítást követően a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése elvégezhető.



Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)



Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT alapján az Alvégi utca értelemszerűen közlekedési területbe, a lakóingatlan pedig Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A két területfelhasználási egység határa a jelenlegi telekhatár mentén halad. Az ingatlanok hátsókerti részén „kertvárosias lakóterület nagytelkes laza beépítéssel" meghatározású terület jelölt, azonban erre a tervezett módosítás nem terjed ki.

A TSZT vonatkozó előírásai az alábbiak:

„A szerkezeti terv a kialakult kertvárosias lakóterületek esetében nem alkalmaz további övezeti megkülönböztetést. [0,5]

A kialakult lakóterületeket a terv, függetlenül a korábbi OÉSZ-es II-es vagy III-as övezeti besorolásuktól, az OTÉK-ban rögzített jellemzők szerint sorolja kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába."

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

Az Alvégi utca telke a hatályos SZT szerint közlekedési terület övezetébe sorolt, az érintett lakóingatlan pedig Lke/O-30-5,0-900 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetéhez tartozik. A földhivatali alaptérkép szerint az épület a közterület telkére nyúlik, amelynek rendezése tervezett jelen eljárás keretében.

A tervezett módosítás technikai jellege miatt a HÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai nem relevánsak, csupán az előírt paramétereket szükséges vizsgálni, amelyek az alábbiak:



Szabályozási terv részlet

40.§ (1) Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei, övezetei:

1	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 (%)
49	**Lke/O-30-5,0-900**	O	30	5,0	900	50

A városrészi előírásokban nem szerepel olyan előírás, amely a területre vonatkozik.

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek szerint a módosítással érintett terület településképi szempontból meghatározó területhez tartozik, települési karaktere pedig sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas.

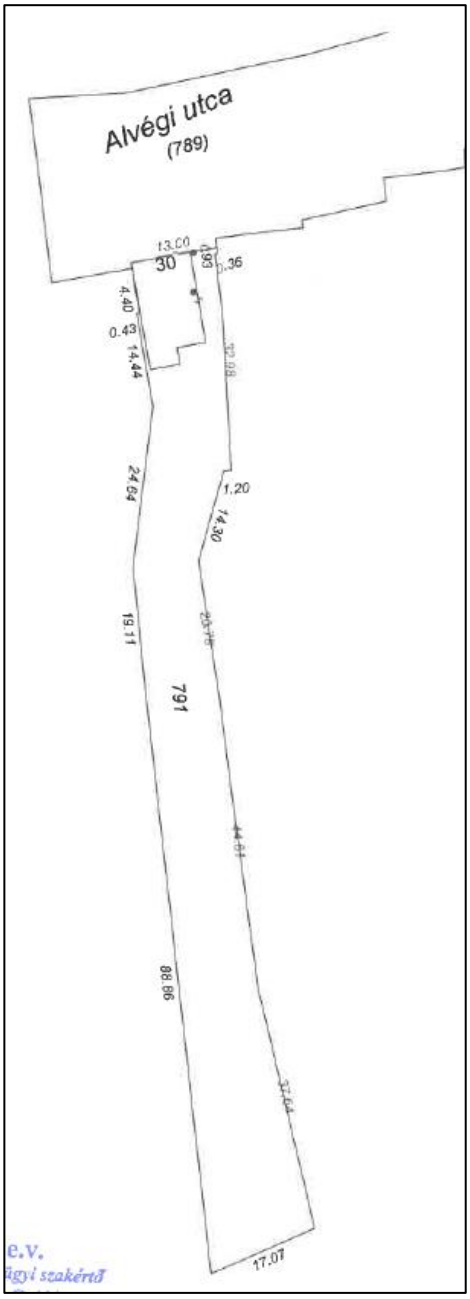
A tervezési területen új építés, vagy a kialakult állapot megváltoztatása nem tervezett, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	Az Alvégi utca 30. szám alatti lakóépület egy része (8 m^2) a közterület telkére épült, amelyet az alábbi ábra mutat be. Az eltérést kimutató geodézia is elkészült, amely szerint a tervezett módosítás elvégezhető. A terület táji és természeti adottságainak vizsgálata nem releváns. 
Közlekedés	A tervezett módosítás technikai jellegű, a valós állapothoz való igazodást szolgálja, így nincs hatással a közlekedésre.
Közmű	A terület közművekkel ellátott, a tervezett módosítás erre nem lesz hatással.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Természeti környezetet érintő védelem sem található a területen.

8.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok



Az Alvégi utca 30. szám alatti ingatlanon található lakóépület az ingatlan utcai telekhatárának mentén az önkormányzati tulajdonú 789 helyrajzi számú közterület telkére épült rá. A módosítás célja az évtizedekkel ezelőtt kialakult állapot rendezése. Az eltérést kimutató geodézia a kérelmező tulajdonos finanszírozásában elkészült, mely alapján a szabályozási terven meghatározott közterületi kiszabályozás, a közterületi határ módosítása elvégezhető. A szabályozási terv módosítása technikai jellegű, a módosítást követően a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése elvégezhető.

A hatályos településrendezési eszközök módosításához az Urbanisztikai Bizottság a 17/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta, a Közgyűlés az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

Változás előtt:

789 hrsz 0.4342m2
791 hrsz 0.1843m2

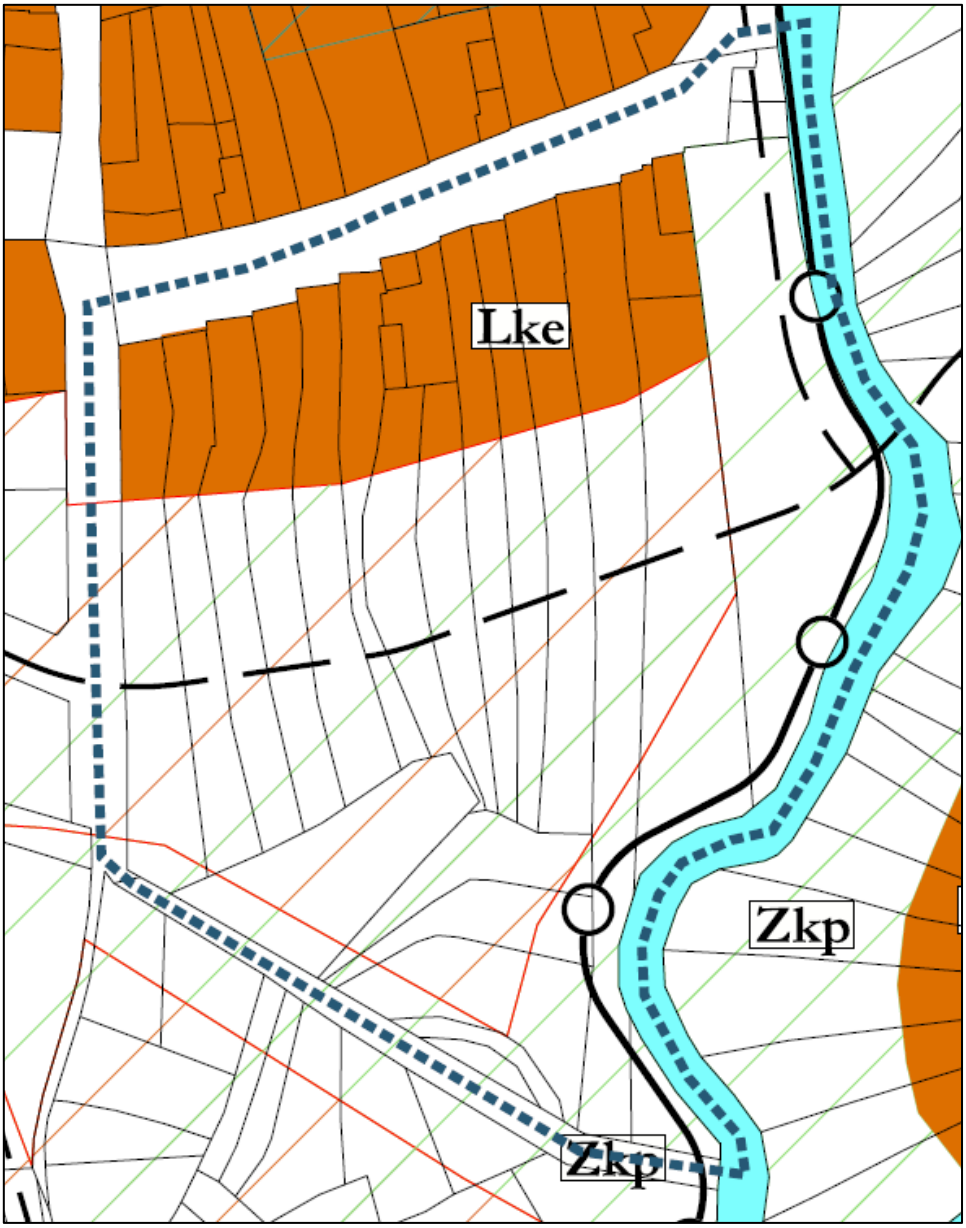
Változás után:
789 hrsz 04330 m2 beépítetlen terület
791 hrsz 0.1855 m2 beépítve 137.52 m2 7.4 %

Telekalakítási helyszínrajz – kivágat (a tulajdonos adatszolgáltatása, készítette: Sas Béla e.v.)

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítására elvben ebben az esetben nincs szükség, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint nem lenne szükség a kiszolgáló (és nem gyűjtőút szerepkörű) közterületek külön, területfelhasználási kategórián kívüli ábrázolására, mivel ezen közterületek nem településszerkezeti jelentőségűek. Ugyanakkor Eger város településszerkezeti tervének ábrázolástechnikája ettől eltér, így a térkép karbantartása végett a jelenlegi ábrázolás kis mértékű korrekciója szükséges, de ez nem jelent területfelhasználási kategóriát érintő módosítást, ez csak rajztechnikai korrekció a terv egységes megjelenésének megőrzése érdekében. A tervezett módosítás keretében, a település területi mérlege nem változik, a módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

A fentiek alapján a következő rajzi korrekció javasolt:



A Településszerkezeti terv rajzi korrekciója

Szabályozási koncepció

A tervezett módosítás szerint csupán a közterület telekhatárának rendezése tervezett a 791 hrsz.-ú ingatlan esetében. Ennek során az előzetesen elvégzett geodéziai felmérés alapján a meglévő épület homlokzatvonalában szabályozási vonal kerül kijelölésre. Így kb. 12 m^2 nagyságú közlekedési terület kerül a már meglévő kertvárosias lakóterület építési övezetébe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek […]

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”



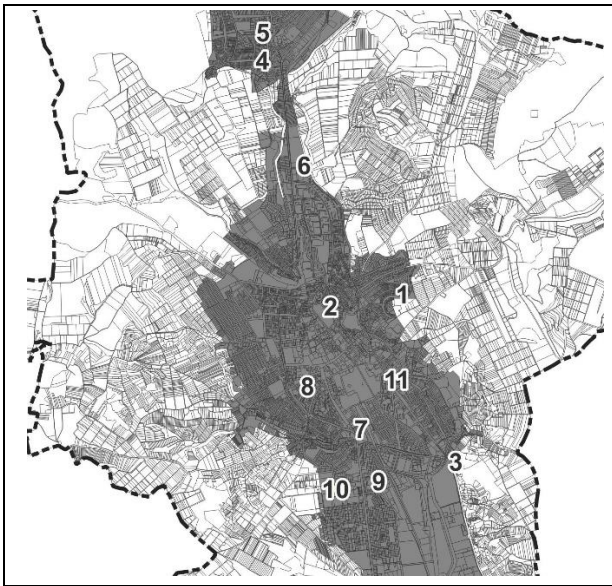
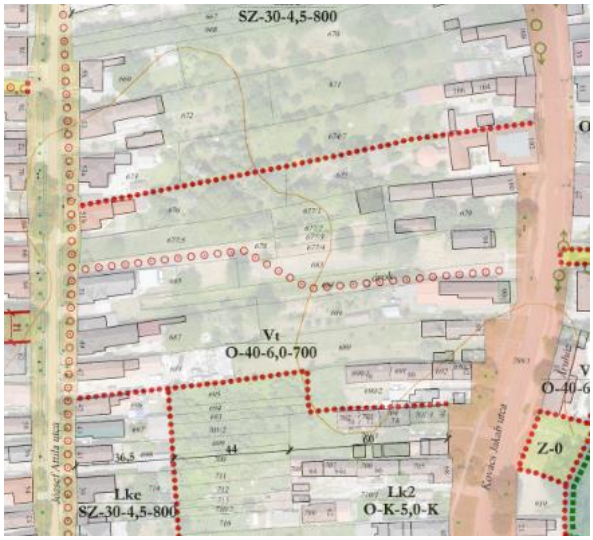
Szabályozási koncepció

9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 5. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

9.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

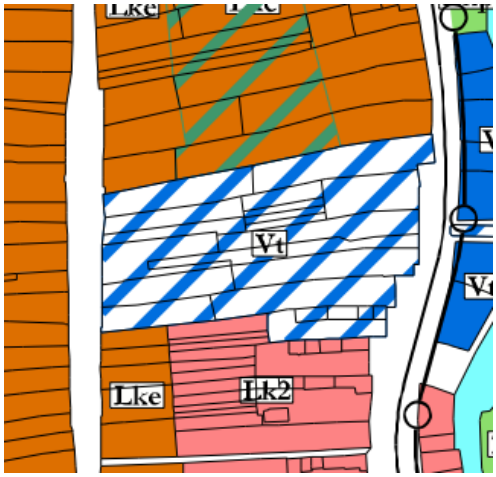
A módosítással érintett terület Felnémet városrészben található, belterületen. Az érintett ingatlanok a Kovács Jakab utca és József Attila utca közötti gyalogút telkei (683, 684, 685 és 678 hrsz.), amelyek településközponti vegyes területbe soroltak. A szabályozási terv hibásan kerékpárút számára kijelölt nyomvonalat jelöl, de a valóságban gyalogút található a területen, azonban a terv a közterületi kiszabályozást nem irányozza elő és a gyalogút természetbeni állapota is jelentősen eltér a tervi jelöléstől. A módosítást a Vagyongazdálkodási Iroda kérelmezte, amelynek célja a természetbeni állapot és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése a telekhatárok rendezése érdekében, valamint a közterületi területfelhasználás és az építési övezetek egyértelmű rögzítése.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Átnézeti térkép</td>
<td>Alaptérkép kivágata</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)</td>
<td>Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)</td>
</tr>
</table>

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT alapján a terület Vt jelű „funkciójában jelentősen megváltozó” (tervezett) településközponti vegyes területbe sorolt.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„A településközpont vegyes terület az, ahol ezen intézmények a lakóépületekkel vegyesen, a lakófunkciót alapvetően nem zavaró módon kell, hogy elhelyezést nyerjenek. [1,5]”

„A Belváros és egyre tágabb kiterjedés közvetlen környezetén túl, az intézményi és lakófunkciók együttes jelenlétének hagyományos területe még Egerben Felnémet központja, mely terület az utóbbi időben jelentősen vesztett térségszervező erejéből.

„Felnémet térségben, a szerkezeti terv

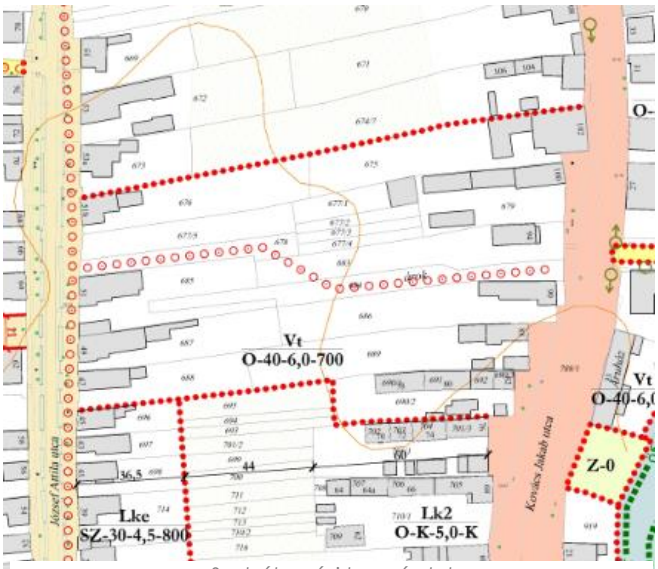
- *részben a hagyományos településközpont megerősítését,*
- *részben e területek terjeszkedési lehetőségét tartalmazza az új iskolaközpont irányába. A településközpont vegyes területek kiterjesztésének kettős célja,*
- *a közösségi használati területek rendszerbe foglalása, valamint*
- *egyes területek rehabilitációs jelleg megújulásának elősegítése”*

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A hatályos SZT szerint a 683, 684 és 678 hrsz.-ú telkeken tervezett kerékpárút nyomvonalát jelöli, amely a Vt/O-40-6,0-700 jelű építési övezetet szeli át. Ez azonban nem a valós állapotot tükrözi, ugyanis egyrészt meglévő gyalogos átjáró található itt, másrészt nem a valós nyomvonalon került kijelölésre, az érintett telkekből pedig nem került közterületként kiszabályozásra.



Szabályozási terv részlet

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:

*„**41.§** (1) Vt/… jelű településközpont vegyes építési övezetek:*

1	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
36	[5]Vt/O-40-6,0-700	O	40	6,0	700	30

(2) Vt/… jelű településközpont építési övezetek területén elhelyezhető jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló épület, mely lehet:

a) lakóépület,
b) igazgatási, iroda épület,
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
d) egyéb közösségi szórakoztató épület, az építési övezet azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális épület,
f) sportépítmény, fedett és nyitott sportuszoda építménye,
g) parkolóház kettőnél többszintben a szabályozási tervben meghatározott helyen létesíthető, üzemanyagtöltő-állomás nélkül.
h) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs a szabályozási terven meghatározott terepszint alatti építési helyen,
i) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs felszín feletti létesítményei, amelyek a szabályozási terven kijelölt felszín feletti építési hely határán kívül is elhelyezhetők,
j) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,

k) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendelten alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.
l) gazdasági rendeltetés, mely környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületek esetén megengedett határértékeket, továbbá a gazdasági rendeltetéssel összefüggésben keletkező tehergépkocsi forgalom lakóterületekre nézve nem jelent többletterhelést.

(3) Vt/… jelű településközpont építési övezetek területén nem helyezhető el:

a) termelő kertészeti építmény,
b) üzemanyagtöltő,
c) állattartó épület,
d) lakókocsi,
e) feszített, vagy felfújt sátor, kivétel sportcélú létesítmény,
f) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor […]

(5) A Vt/O-… jelű építési övezetekben az eltérő övezeti előírás hiányában új lakóépületben max. 1 lakás helyezhető el.

(6) A Vt/O-… jelű építési övezetben a meglévő ún. „közös udvaros beépítés”-es (hrsz-onként akár 100 %-os beépítettség) telkeken a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, a meglévő épület kontúrján belül az övezetben előírt max. épületmagasság betartásával bővíthető, bontás esetén azonban építés csak az övezetben előírt minimális telekméretű telken az egyéb övezeti előírások betartásával engedélyezhető.”

A HÉSZ KÖu-5 jelű közlekedési terület övezetbe sorolja „az egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút”-at, amelyet a tervezett módosítás során szükséges kijelölni.

***„50.§** (9) A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt […]*

b) Irányadó szabályozással kiszabályozott új nyomvonalú út szabályozási terven jelölt helyén, a tényleges igénybevételig, kártérítési igény nélkül, szerelt szerkezetű, könnyen elbontható épület, építmény létesíthető, kivéve lakó és vendéglátást befogadó funkciót, bruttó 150 m2 alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.”

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek szerint a

módosítással érintett terület településképi szempontból meghatározó területhez tartozik, települési karaktere pedig sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas.

A tervezési területen új építés, vagy a kialakult állapot megváltoztatása nem tervezett, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A földhivatali alaptérkép alapján a 683 hrsz.-ú ingatlanon lakóház áll, a 685 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági épület van, a 684 hrsz.-ú közterületi telek árok, a 678 hrsz.-ú pedig beépítetlen terület. A valós, kialakult állapot szerint ezeket gyalogos átjáró szeli át, amelyet az alábbi ábra is jól mutat.   
Közlekedés	A tervezett módosítás technikai jellegű, a valós állapothoz való igazodást szolgálja, a meglévő gyalogos átjáró kiszabályozása történik a telekhatárok rendezése érdekében, így a közlekedésre hatással nem lesz a módosítás.
Közmű	A tervezett módosítás a közművekre várhatóan nincs hatással.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Természeti környezetet érintő védelem sem található a területen.

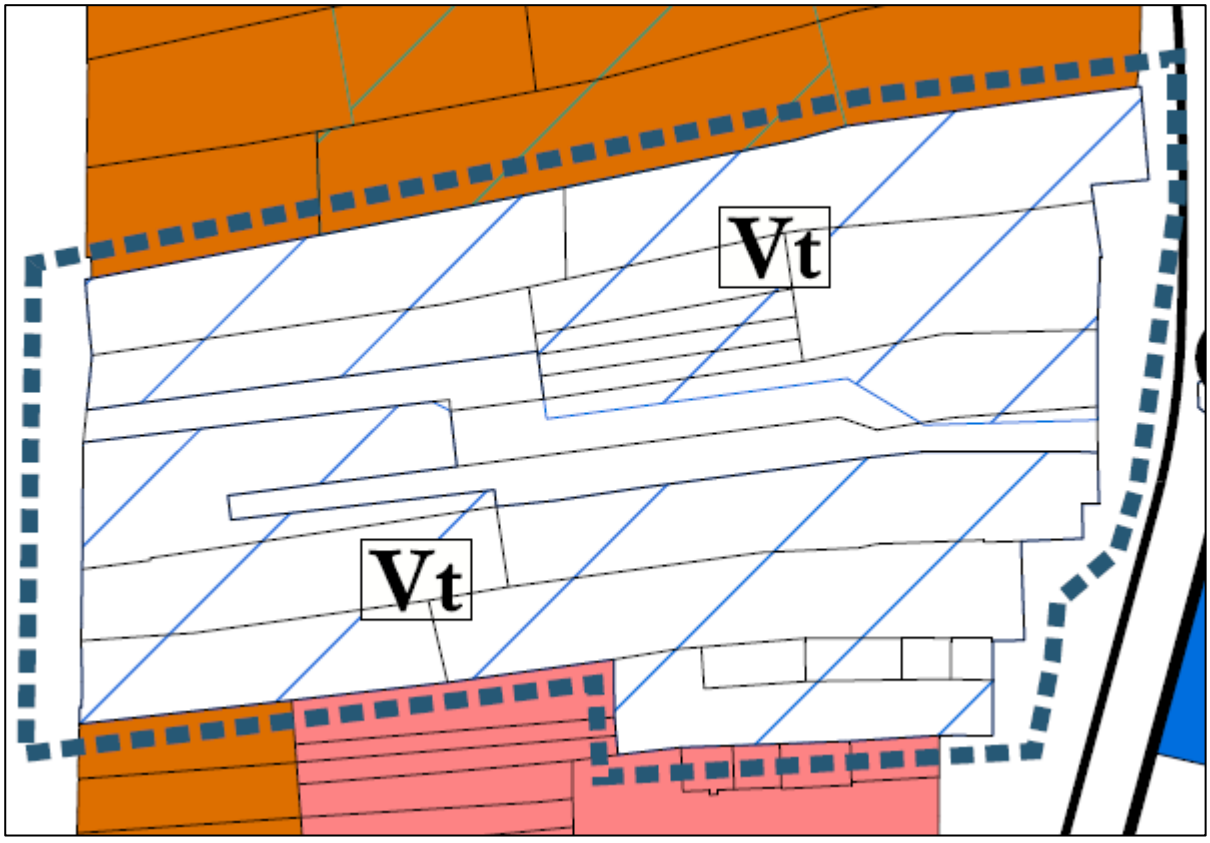
9.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A módosítás keretében a meglévő gyalogos átjáró kiszabályozása tervezett a valós, kialakult állapotnak megfelelő nyomvonalon. A módosítás célja tehát a természetbeni állapot és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése a telekhatárok rendezése érdekében, valamint a közterületi területfelhasználás és a lakóövezetek egyértelmű rögzítése.

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítására ebben az esetben nincs szükség, ugyanis az alacsonyrendű KÖu-5 jelű közlekedési területek a hatályos TSZT önálló területfelhasználási egységként nem jelöli, így az érintett terület továbbra is Vt jelű településközponti vegyes terület marad. A rajzi jelölést ugyanakkor technikailag javasolt frissíteni az alábbiak szerint:



A Településszerkezeti terv rajzi korrekciója

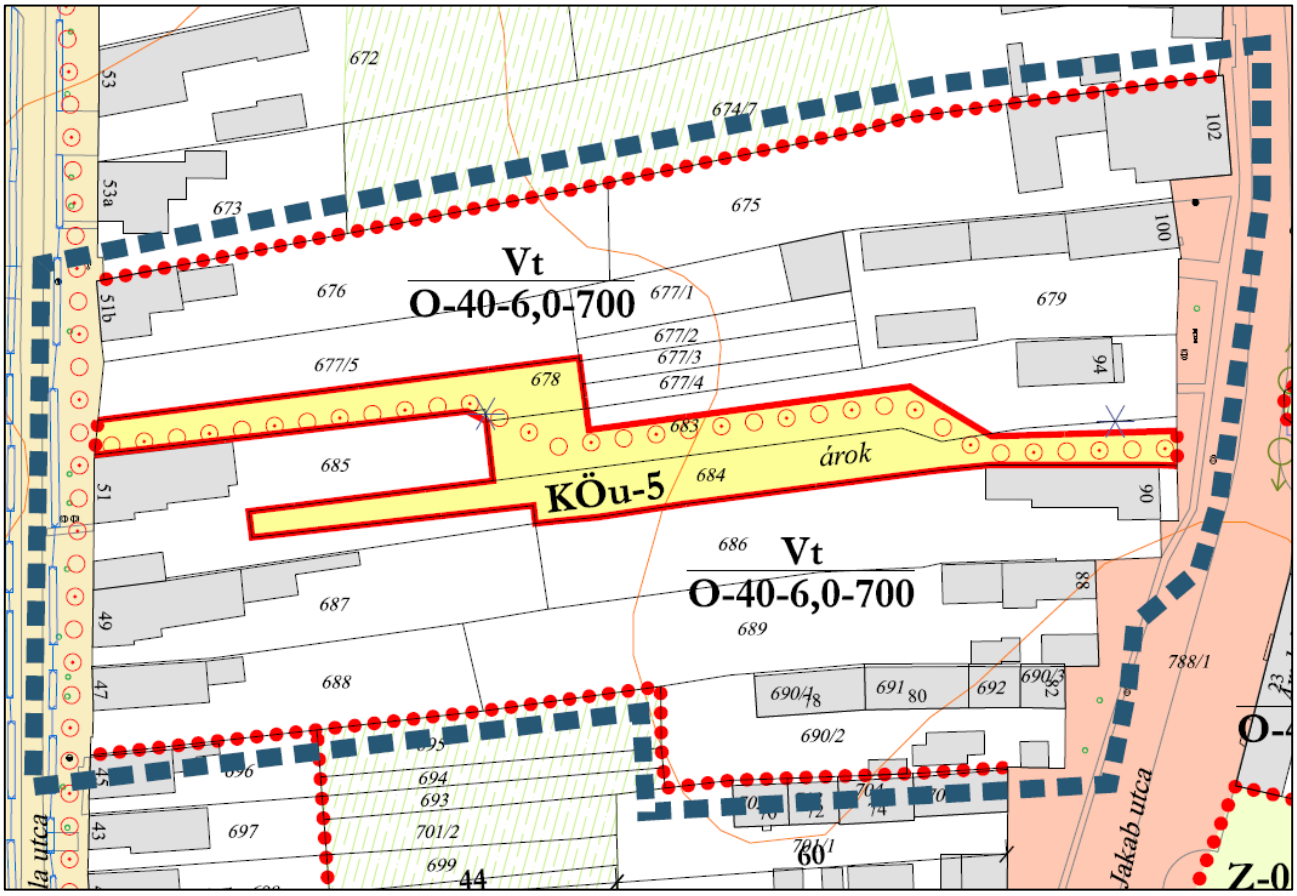
Szabályozási koncepció

A tervezett módosítás keretében a tervezett kerékpárút nyomvonala törlésre kerül, helyette a valóságnak megfelelően meglévő gyalogút jelölés kerül fel a Szabályozási tervre (ezt már tartalmazza a hatályos jelmagyarázat, így bevezetése nem szükséges), a természetbeni állapotnak megfelelő nyomvonalon. Továbbá a szabályozási vonalak által közterület kerül kiszabályozásra, amely KÖu-5 jelű közlekedési terület övezetébe kerül. A szabályozási vonal a meglévő gyalogút burkolatszéléhez viszonyítva és a hatályos előírásokhoz alkalmazkodva került kijelölésre.

- A 685 hrsz.-ú ingatlan sarka (2,5 m^2) került kiszabályozásra, amelyet érint a gyalogút burkolata.
- A 683 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal a burkolat szélétől mért 1 méteres ráhagyással került kijelölésre, olyan mértékben, hogy a telek nagysága még megfeleljen a hatályos építési övezetre előírt minimális 700 m^2 telekméretnek (703 m^2 lesz). A meglévő épületre számított beépítési arány is megfelel a hatályos mutatóknak (17,5% lesz).
- Tekintve, hogy a 684 hrsz.-ú telek jelenleg is közterületi árok, illetve a 678 hrsz.-ú telek visszamaradó telekrésze kis mérete miatt nehezen hasznosítható lenne, így ezen ingatlanok egésze közterület lesz.

Az ennek megfelelően történő telekalakítással összhangba kerül a valós állapot és a szabályozási terv tartalma.

A tervezett módosítás a HÉSZ előírásait nem érinti.



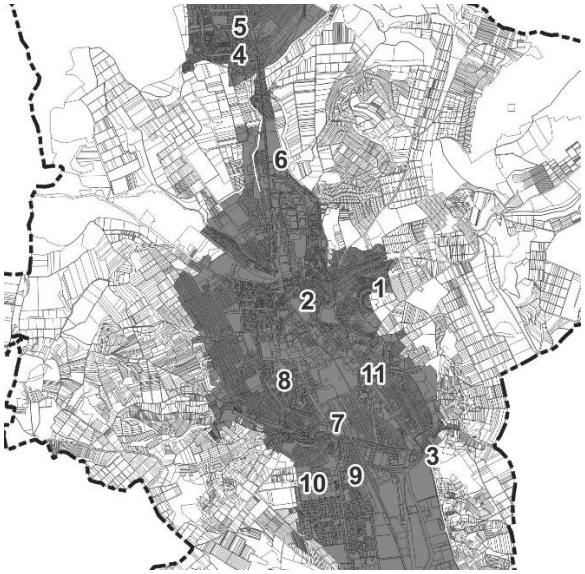
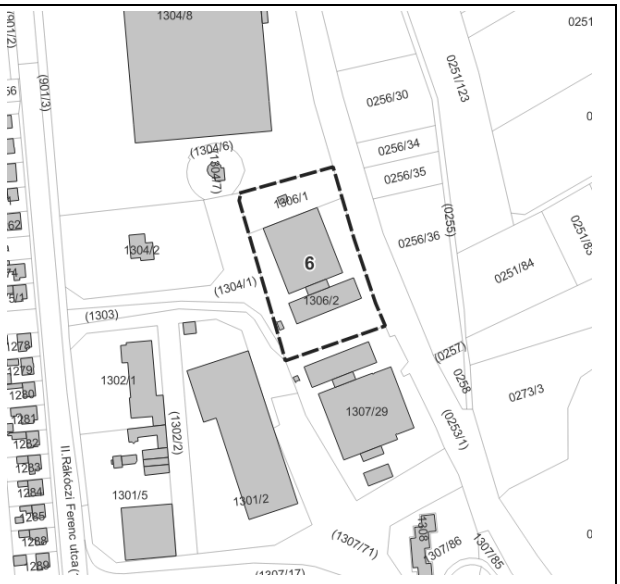
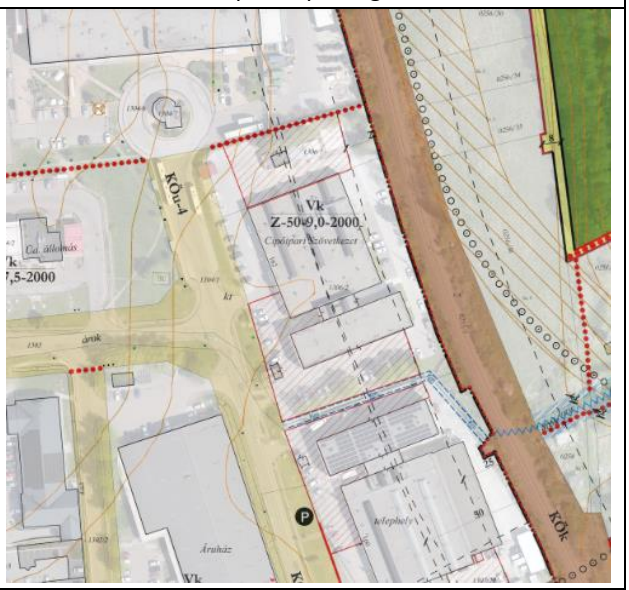
Szabályozási koncepció

10. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 6. SZÁMÚ TERÜLET VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

10.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

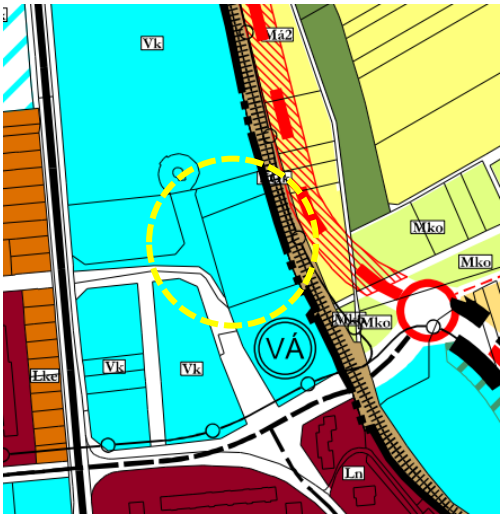
A módosítással érintett terület Nagylapos városrészben található, belterületen, a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanokat foglalja magában. A területen jelenleg üzletház található, amelyet kiszolgáló parkolóállások részben a 1304/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanon helyezkednek el. A tulajdonos kérelmezte a kialakult helyzet rendezését. A módosítás alapját képező geodéziai felmérés elkészült, melynek megfelelően kijelölhetőek az új közterületi telekhatárok. A szabályozási terv módosítása csak a parkolók által elfoglalt közterületre vonatkozik a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése érdekében. A Kérelmező vállalja a felmerülő költségek megfizetését.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Átnézeti térkép</td>
<td>Alaptérkép kivágata</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)</td>
<td>Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)</td>
</tr>
</table>

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT alapján a terület Vk jelű központi vegyes területbe sorolt, keleti határában vasútvonal halad, keletre vasútállomás jelölt, azonban ez a valóságban nem létezik. A szomszédos önkormányzati tulajdon (amit a parkolóállások érintenek) szintén ehhez a területfelhasználási egységhez tartozik.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„A központi vegyes területeken a lakófunkció háttérbe szorul, adott esetben ki is zárható, illetve korlátozható, és elsődlegessé az intézményi ellátás funkciója válik. A központ vegyes területen, a későbbiekben szabályozandó módon egyéb gazdasági tevékenység is megengedhető. [2,5/0,9]”

„A szerkezeti terv központi vegyes területfelhasználási kategóriába sorolja, elsősorban

• a nagykiterjedés, összvárosi szinten is meghatározó jelentőség, jellemzően homogén intézményi funkciókat hordozó területeket (pl. egészségügy, oktatás, igazgatás),

• a városrész szinten kiemelkedő jelentőség intézménycsoportokat, valamint

• a városkapuk kialakulásában meghatározó jelentőség területrészeket.

A fentiekben felsorolt területeken a lakófunkció megjelenése (kivétel a szolgálati jelleggel való helyben lakás) teljességgel kizárható. [2,5]

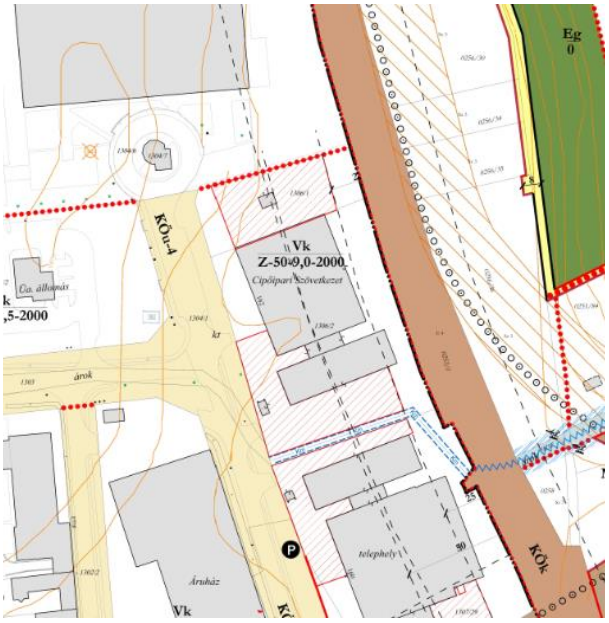
A központi vegyes területek általában kialakult, jellegében megtartandó területek. Kivételt képez a vasútállomás és térsége, valamint a városkapuk e területfelhasználási kategóriába sorolt területrésze.”

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érintett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A hatályos – Nagylapos városrészre vonatkozó - SZT szerint a terület Vk/Z-50-9,0-2000 jelű központi vegyes terület építési övezetbe sorolt. Az 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanokon építési hely került kijelölésre. Jelen módosítás tárgyát képező, önkormányzati tulajdonú telket érintő parkolóállások jelenleg KÖu-4 jelű közlekedési terület övezetéhez tartoznak.



Szabályozási terv részlet

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:

*„**42. §** (1) A Vk jelű vegyes, intézményi építési övezetek, övezetek:*

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[4]	Z	50	9,0	2000	20

(2) Vk/… jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén elhelyezhető:
a) Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
b) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
d) hitéleti épület,
e) sportépítmény,
f) többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
g) közösségi rendeltetésű épületben vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db szolgálati lakás.

(3) A Vk/… jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el:
a) önálló lakóépület
b) önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás,
c) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan, […]

(5) Meglévő épületet bővíteni, rendeltetésváltást végrehajtani, vagy új épületet létesíteni, csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített módon megoldott.

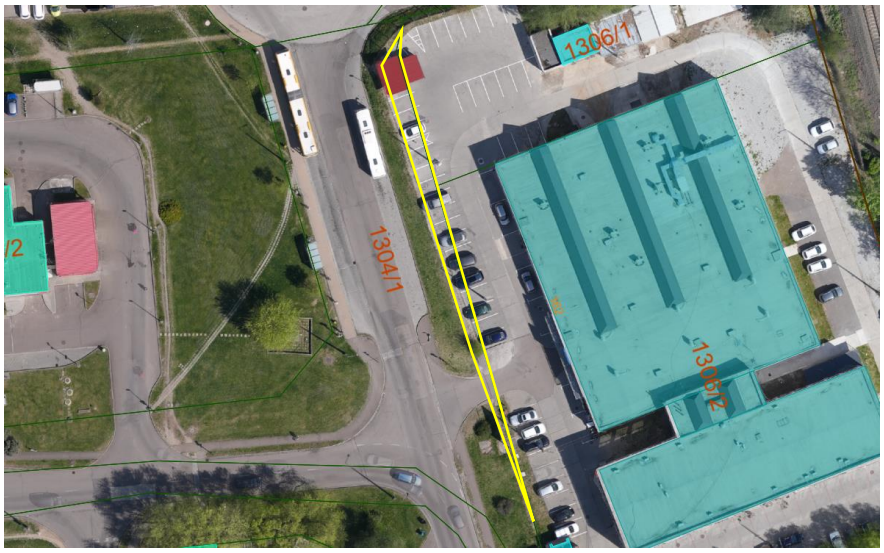
(6) Intézményi telken meglévő épület bővítése, új épület létesítése egyéb előírások és a szabályozási terv jelölésének hiányában a beépítési paraméterek megtartásával és legalább 10 méteres elő-, oldalés hátsókert biztosításával lehetséges. Ez alól kivétel a műemléki telek, műemléki környezetben lévő telek, régészeti lelőhellyel érintett telek, valamint a zártsorú, hézagosan zártsorú beépítési móddal beépített telek."

A városrészre vonatkozóan külön előírást nem tartalmaz a rendelet.

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területek közé, települési karakter szempontjából gazdasági.

A tervezési területen új építés, vagy a kialakult állapot megváltoztatása nem tervezett, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	Az 1306/1 és 1306/2 hrsz.-ú telkeken üzletház található, amelynek kiszolgálását biztosító parkolóállások részben a szomszédos önkormányzati telek területén helyezkednek el (200 m^2-en). Jelen eljárásban a parkolóhelyek által elfoglalt közterület Vk jelű építési övezetbe sorolása tervezett, a telekhatárok és a tulajdonviszonyok rendezése mellett. A módosítás alapját a geodéziai felmérés adja, amely alapján kijelölhetőek az új közterületi telekhatárok. 
Közlekedés	A technikai jellegű módosítás során a meglévő parkolállások kerülnek közlekedési területből az építési övezethez, ez nem jelent változtatást a valóságban már kialakult állapothoz képest.
Közmű	A tervezett módosítás a közművekre várhatóan nincs hatással.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	A tervezett módosítás – jellege okán – nincs érdemi befolyással a kialakult állapotra, így az épített- és természeti környezet védett elemeire sem.

10.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

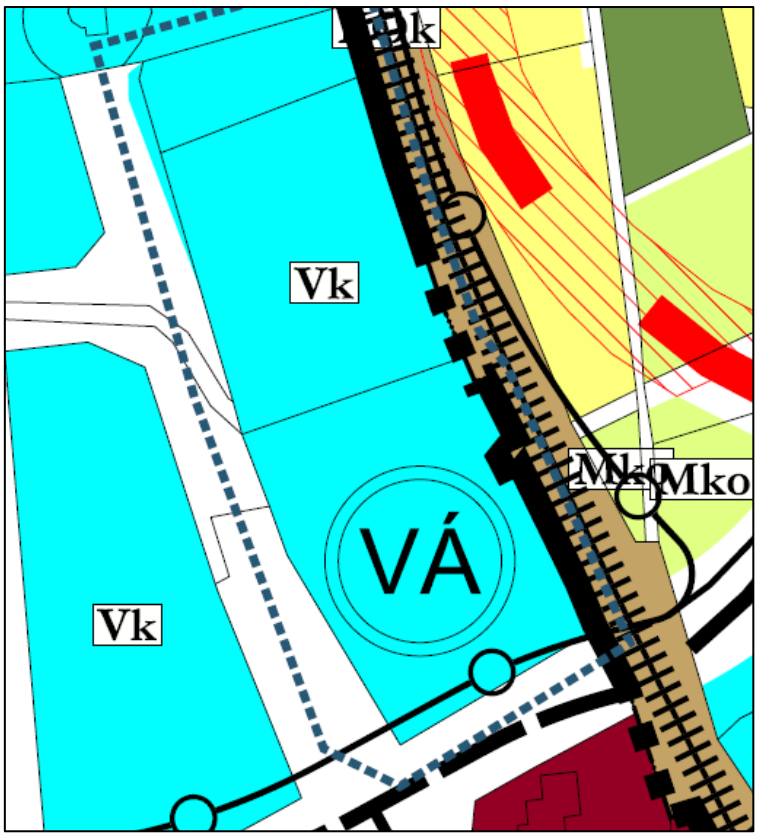
Módosítási igények és javaslatok

A Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosától kérelem érkezett a Vagyongazdálkodási Irodához a 1304/1 helyrajzi számú ingatlan részterületének megvásárlására vonatkozóan. Az üzletek kiszolgálását biztosító parkolóállások részben az önkormányzati tulajdonú ingatlanon helyezkednek el. Tulajdonos rendezni kívánja a kialakult helyzetet. A módosítás alapját képező geodéziai felmérés elkészült, melynek megfelelően kijelölhetőek az új közterületi telekhatárok. A szabályozási terv módosítása csak a parkolók által elfoglalt közterületre vonatkozik a tulajdonviszonyok és a telekhatárok rendezése érdekében. Az elkészült geodéziai felmérés szerint 200 m^2 nagyságú parkolófelület található közterületen, ennek építési telekhez való szabályozása tervezett jelen eljárás keretében.

Az ingatlan telek-kiegészítésként történő elidegenítéshez szükséges eljárás megindításáról hozott 158/2026. (IV.30.) számon támogató közgyűlési határozatot.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, ugyanis a 200 m^2-es Vk jelű területfelhasználásba kerülő terület nem településszerkezeti jelentőségű közlekedési területhez tartozik, így önálló területfelhasználási egysége sincs. A tervezett módosítás nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek. A rajzi jelölést ugyanakkor technikailag javasolt frissíteni az alábbiak szerint:

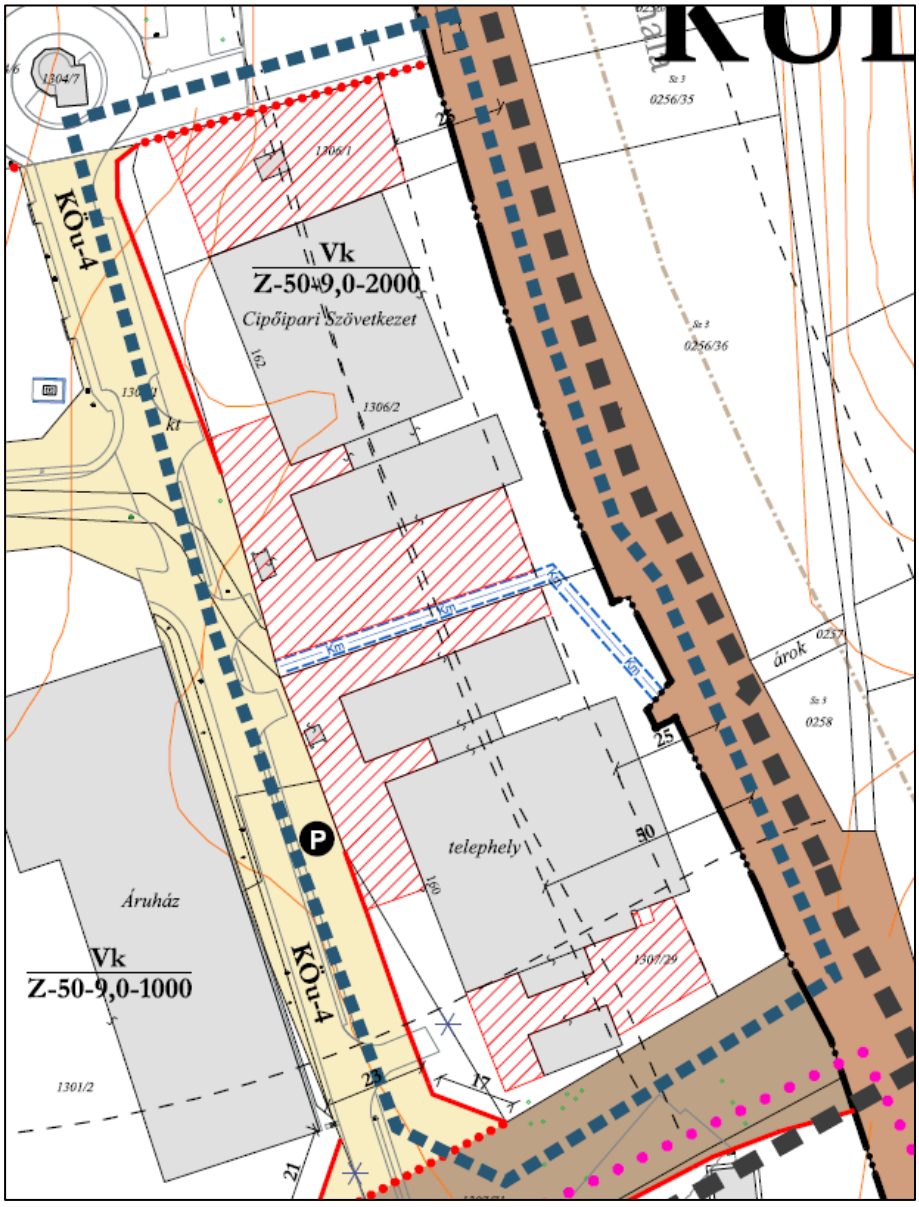


A Településszerkezeti terv rajzi korrekciója

Szabályozási koncepció

A módosítás során a Vk jelű építési övezetben lévő üzletek kiszolgálását biztosító, jelenleg közlekedési területhez tartozó közterületen lévő parkolófelület 200 m2-es területének a szomszédos Vk (Z-50-9,0-2000) jelű építési övezetbe való átsorolása történik. A tervezett szabályozási vonal kijelölése az előzetesen készült geodéziai felmérés alapján kerül feltüntetésre, a kialakult valós állapotnak megfelelően. A módosítás következtében a telekhatárok és a tulajdonviszonyok rendeződhetnek.

A módosítás kapcsán fontos megjegyezni, hogy a hatályos Méptv. 76. § (1) bekezdése értelmében, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja alapján a kijelölt közúti területek változásából eredően létrejövő építési telekrészek nem számítanak új beépítésre szánt terület kijelölésnek.



Szabályozási koncepció

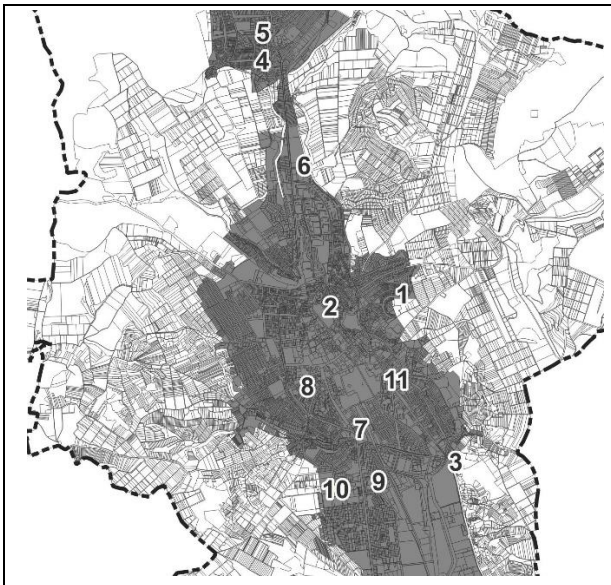
11. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **7. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

11.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület Hatvani hóstya városrészben található, Vasút utca 10. szám alatti 6774 hrsz.-ú, irodaház funkciójú épületet tartalmazó ingatlan és a Vasút utca déli oldalán lévő lakóépületként nyilvántartott épületekkel beépített további 3 ingatlan (6771, 6772, 6773 hrsz.). Az irodaház tulajdonosa az irodaegységekből lakásokat szeretne kialakítani, ezért a hatályos építési övezet besorolását szükséges módosítani, amely a rendeltetésváltoztatást lehetővé teszi. A vasútállomás építésével a terület lakóház használata bővült, a kereskedelmi és intézményi funkciók főként a környező tömbökben jelentek meg, napjainkra a lakó funkció a meghatározó.

Előzetesen telepítési tanulmányterv készült, az Urbanisztikai Bizottság 11/2026. (IV.22.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához. A településrendezési szerződés tervezet előkészítése megtörtént.



Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)

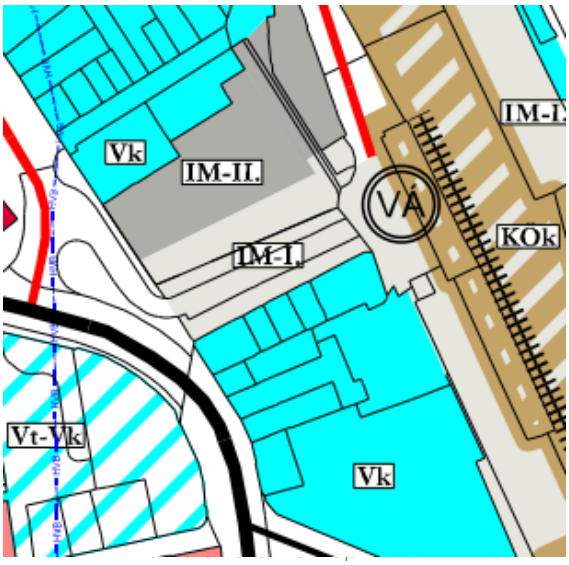


Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



A hatályos TSZT alapján a tervezési terület Vk jelű, központi vegyes területként jelölt, amelyet északról IM-I. jelű intermodális csomópont területe, délről pedig szintén központi vegyes terület határol. A terület a vasútállomás térségében található.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„Egerben, a vasútállomás térsége, mind funkcionális, mind városépítészeti szempontból heterogén és befejezetlen jellege ellenére ugyancsak említést érdemel a potenciális településközpont és központ vegyes területek számbavétele során. A terület, a lakó és intézményi funkciókon túl (ellentétben a korábban leírt területekkel) jelentős mértékben egyéb gazdasági funkciókat is hordoz magában. A terület, mint Eger egyik jelentős fogadótérsége, lehetőségeihez képest mélyen „alulhasznosított" területként jellemezhető."

*„**Központi vegyes területek***

A szerkezeti terv központi vegyes területfelhasználási kategóriába sorolja, elsősorban
• a nagykiterjedés, összvárosi szinten is meghatározó jelentőség, jellemzően homogén intézményi funkciókat hordozó területeket (pl. egészségügy, oktatás, igazgatás),
• a városrész szinten kiemelkedő jelentőség intézménycsoportokat, valamint
• a városkapuk kialakulásában meghatározó jelentőség területrészeket.

A fentiekben felsorolt területeken a lakófunkció megjelenése (kivétel a szolgálati jelleggel való helyben lakás) teljességgel kizárható. [2,5]

A központi vegyes területek általában kialakult, jellegében megtartandó területek. Kivételt képez a vasútállomás és térsége, valamint a városkapuk e területfelhasználási kategóriába sorolt területrésze.

A vasútállomás térsége

A településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába sorolt területeken belül, kiemelt jelentőség, s a fentiektől eltérő sajátságokat hordozó terület, a vasútállomás térképen jelölt tágabb térsége. [1,2]

E terület több, egymástól eltérő tevékenység számára helyet biztosító rendeltetési egységet foglal magába. A terület
• az intermodális csomópont helybiztosításának feltételével,
• elsősorban az ahhoz kapcsolódó jelentősebb kereskedelmi, szolgáltató egységek elhelyezésére szolgál.

A helyi építési szabályzatban meghatározott módon, e térségben a lakófunkció elhelyezése sem kizárt.

A teljes térségre kiterjedően szabályozási terv készítése szükséges."

„Funkcionális megkötések

A szerkezeti terv külön rögzíti, ha a településközpont vegyes, vagy központ vegyes területfelhasználási egység teljes összefüggő területe

• adott tevékenység, vagy

• tevékenységi kör

elhelyezésére szolgál. Ebben az esetben, az adott területen csak a meghatározott, illetve közvetlenül kapcsolódó tevékenység vagy tevékenységkör befogadását célzó építmény helyezhető el.

A szerkezeti terv fentiektől eltérő módon rögzíti, ha valamely tevékenység részére – előre meg nem határozott területi kiterjedéssel – az adott tömbön belül kell helyet biztosítani.

A központi vegyes terület területfelhasználási egységen belül, a szerkezeti tervlap külön rögzíti azokat a pincés területeket, ahol a helyi építési szabályzatban foglalt módon, a terület eredeti építészeti és funkcionális jellegének fennmaradását biztosítani kell."

Az előírások alapján a lakófunkció elhelyezése nem kizárt, ezen területfelhasználási egységen belül pedig nincs funkcionális megkötés.

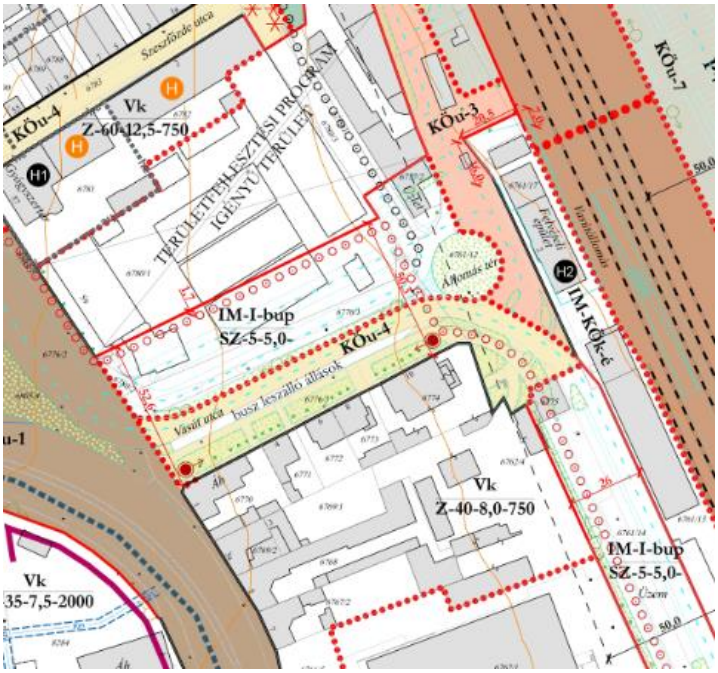
Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A tervezési terület a hatályos – Hatvani hóstya városrészre vonatkozó – szabályozási terv szerint Vk/Z-40-8,0-750 jelű, vegyes intézményi terület építési övezeti besorolású.

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:



Szabályozási terv részlet

*„**31. §** (6) Amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belül a minimális zöldfelület biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú gépjárművek elhelyezése a telken belül megoldható.”*

*„**33. §** (1/a) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül a gépjárműparkolók 30%-át épületen belül, a főépület részeként, vagy amennyiben a részletes szabályozás azt megengedi, önálló garázsépületben szükséges kialakítani. A 30% alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.*
(1/b) A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA 4. sz. melléklete alapján kell történjen azzal, hogy minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m^2 lakásterületig 1 db, 31 – 80 m^2 lakásterületig 1,5 db, 80 m^2 lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.”

*„**35. §** (4) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m^2-nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”*

*„**42.§** (2) Vk/… jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén elhelyezhető:*
a) Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
b) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület, c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
d) hitéleti épület,

e) sportépítmény,
f) többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
g) közösségi rendeltetésű épületben vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db szolgálati lakás

(3) A Vk/… jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el:
a) önálló lakóépület
b) önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás,
c) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan,
(4)
(5) Meglévő épületet bővíteni, rendeltetésváltást végrehajtani, vagy új épületet létesíteni, csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített módon megoldott.
(6) Intézményi telken meglévő épület bővítése, új épület létesítése egyéb előírások és a szabályozási terv jelölésének hiányában a beépítési paraméterek megtartásával és legalább 10 méteres elő-, oldal- és hátsókert biztosításával lehetséges. Ez alól kivétel a műemléki telek, műemléki környezetben lévő telek, régészeti lelőhellyel érintett telek, valamint a zártsorú, hézagosan zártsorú beépítési móddal beépített telek."

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-40-8,0-750	Z	40	8,0	750	25

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ennek alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik és sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas karakterű terület.

A tervezési területen meglévő épület rendeltetésváltoztatása tervezett, ezért településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. Azonban a 6774 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az épületeket, a parkoló- és zöldfelületeket jelenlegi kialakításukban – alakjukban és méretükben – tervezi megtartani, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A Vasút utca menti teleksor beállt, beépített terület. A 6774 hrsz.-ú telken irodaház található (egykor állomásfőnöki lakás), amelynek tulajdonosa lakások kialakítását tervezi az épületben. A sarokteleki épület kéthomlokzatos, 2003-ban felújításra és átépítésre került. A korábban lakóházként funkcionáló épület tetőtere fölötti padlástér is beépült. Az épületben irodák és apartmanok kerültek kialakításra. A melléképület csak 2021-ben került átalakításra lakássá, de ezt rendeltetésváltási eljárás nem követte. A tervezési területen lévő többi ingatlan lakófunkciójú épületeket tartalmaz.  A módosítással érintett terület egyéb telkei: 6771, 6772, 6773 hrsz., mindegyiken lakófunkciójú épület áll. 

Közlekedés	Az érintett ingatlanok megközelítése közterületről jelenleg is megoldott, gyalogosan és gépjárművel is. A tervezett rendeltetésváltással többlet gépjármű elhelyezési igény nem keletkezik. A tervezett módosítás a közlekedésre várhatóan nem lesz hatással.
Közmű	A módosítási területen lévő ingatlanok teljes közműellátással rendelkeznek, melyben változás a tervezett állapotban sem tervezett.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	A területen védett vagy védelemre javasolt épített és természeti érték sem található.

11.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: Szabó László T1-10-0245)

Az Eger, Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlanon álló épület jelenlegi funkciója irodaház. Az irodaegységekből az ingatlan tulajdonosa lakásokat szeretne kialakítani. Az ingatlan a jelenleg érvényes szabályozás szerint Vk/Z-40-8,0-750 jelű, vegyes intézményi terület építési övezeti besorolású, ahol önálló lakóépület nem helyezhető el, így a tervezett rendeltetésváltozás a hatályos szabályozási előírások alapján nem engedélyezhető. A kért rendeltetésváltozáshoz a jelenlegi építési övezeti besorolás a Vt/Z-50-7,5-750 jelű, településközpont vegyes területek építési övezeti besorolásra való megváltoztatását kezdeményezte az ingatlan tulajdonosa. A javasolt új építési övezeti besorolás figyelembe veszi a tárgyi telken már kialakult beépítettségi viszonyokat. A lehető legkisebb mértékű változást eredményezi, valamint a korábbinál megengedőbb szabályokat a korábbinál szigorúbb paraméterekkel ellensúlyozza. A beépítettségi arány növelését, a zöldfelületi arány csökkenését az épületmagasság csökkentése kívánja ellensúlyozni. A javasolt új beépítési paraméterek jobban igazodnak a tárgyi telek és a tárgyi terület ténylegesen kialakult beépítési mutatószámaihoz. Viszont a néhány telek esetében már kialakult túlépítettség legalizálását nem teszi lehetővé. A javaslat ugyanígy nem törekszik a megengedett legkisebb telekméret csökkentésére sem, azért, hogy a tárgyi terület még egyetlen megosztható telke ne válhasson túlzottan elaprózottá. Az épületeket, a parkoló- és zöldfelületeket a tulajdonos jelenlegi kialakításukban – alakjukban és méretükben – tervezi megtartani.

A módosítás a Vasút utca déli oldalán található, lakóépületként nyilvántartott épületekkel beépített 4 ingatlant (6771, 6772, 6773, 6774 hrsz.) érinti. Az ingatlannyilvántartás szerint a 6774 hrsz.-ú kivett iroda, udvar és gazdasági épület, a többi telek pedig kivett lakóház, amelyek jelenlegi rendeltetésének megtartása tervezett. Tehát a módosítással érintett területen a lakás rendeltetés a meghatározó. Rendeltetésváltás esetén a főépületben 5 db, a melléképületben 1 db lakás lesz kialakítható (összesen 6 db lakás).

Ahhoz, hogy a tervezett építési övezet paramétereinek megfeleljen a 6774 hrsz.-ú telek, a zöldfelületek kismértékű növelésére van szükség, a telken belüli parkolóhelyek kialakítása mellett, amely az alábbi beépítési terv szerint lehetséges:



A pályaudvar felőli „Bejárat-I.” elnevezésű bejáratnál 6 darab 2,80mx5,00m hasznos méretű parkoló alakítható ki. A parkolók mellett felszabaduló beton díszburkolatok megszüntetésével hozzávetőlegesen ~16 m^2 teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez a parkolószám 6 darab lakás kialakítását teszi lehetővé az utcafronti épületben.

A Vasút utca felőli „Bejárat-II.” elnevezésű bejáratnál 1 darab 2,80mx7,00m=19,60 m^2 felületű parkoló alakítható ki. A fennmaradó beton gyeprácsos felület megszűntetésével ezen a helyen 59,57-19,60=39,97 m^2 (hozzávetőlegesen: ~40 m^2) teljesértékű zöldfelület válik kialakíthatóvá. Ez az 1 darab parkoló, az udvari lakóépülethez tartozó gépjárműelhelyezést tudja biztosítani.

A telken belül elhelyezhető összesen 7 parkoló, összesen 7 lakás kialakítását teszi lehetővé a tervezett rendeltetésváltással. A Helyi Építési Szabályzatban előírt 30%-os garázsban történő gépjármű elhelyezés csak új építésű lakásokra vonatkozik. Új építésű lakóház a tárgyi telken nem készül.

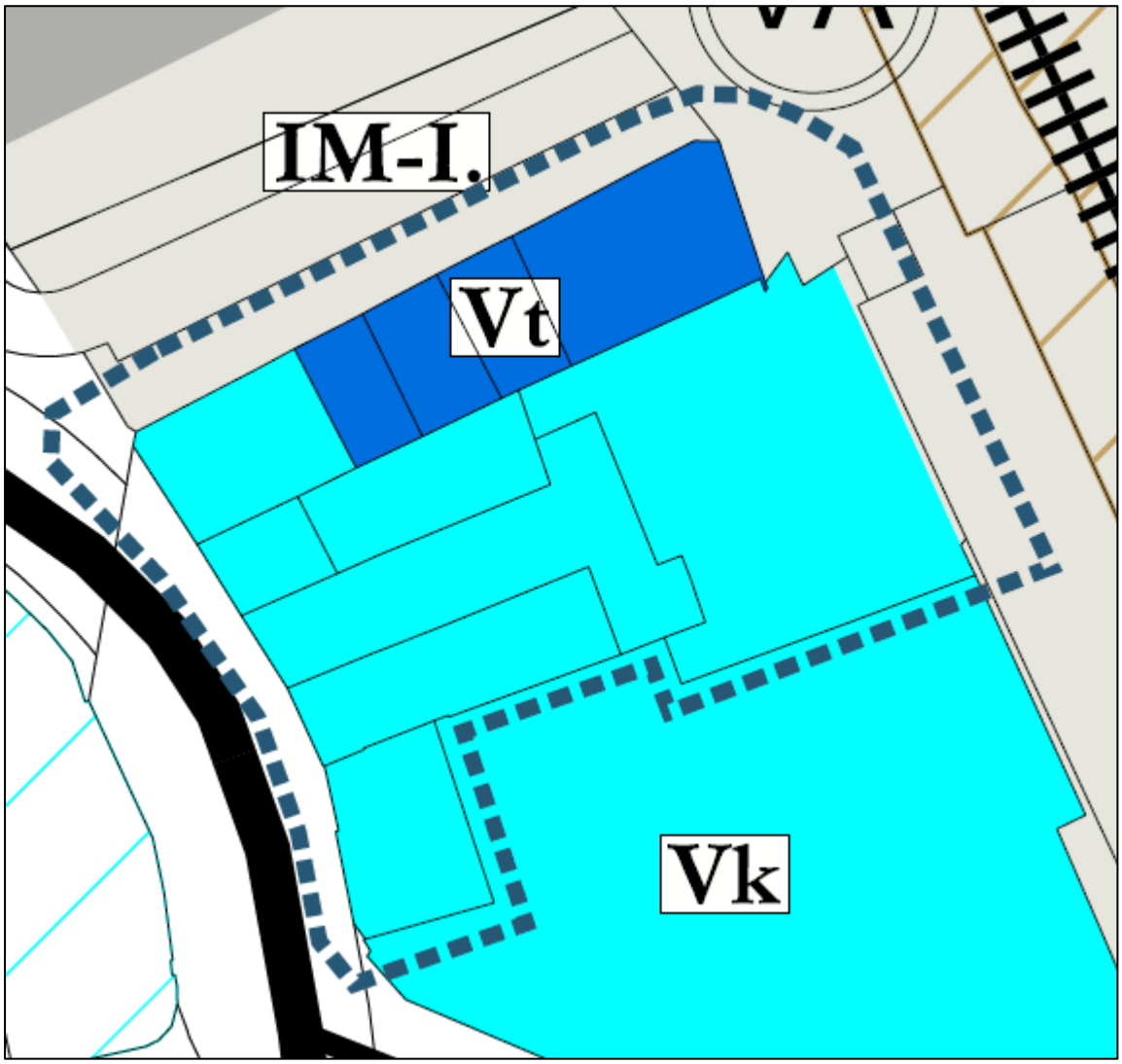
Az elérhető zöldfelületnövekmény, hozzávetőlegesen ~16+40=56 m^2. A meglévő megmaradó zöldfelülettel együtt ~152+56=208 m^2 → 208/913=0,2278 → 22,78% > 20%. Tehát a telek zöldfelülete a javasolt **Vt/Z-50-7,5-750** építési övezeti besorolással megfeleltethetővé válik a Helyi Építési Szabályzatban és a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás a TSZT elemeit is érinti, ugyanis az említett 4 db telek Vk jelű központi vegyes területből Vt jelű településközponti vegyes területbe történő átsorolása tervezett. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A település területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területi mérleg			
Területfelhasználás	*Hatályos TSZT*	*Tervezett TSZT*	*Változás*
Központi vegyes terület (Vk)	0,18462 ha	0 ha	- 0,18462 ha
Településközponti vegyes terület (Vt)	0 ha	0,18462 ha	+ 0,18462 ha
Összesen:	0,18462 ha		0 ha



Településszerkezeti terv módosítása

Szabályozási koncepció

A 6774 hrsz.-ú telken rendeltetésváltás tervezett – irodából lakó funkcióra – , azonban a hatályos építési övezet nem teszi lehetővé az önálló lakó rendeltetés elhelyezését, ezért a Vasút utca déli oldala menti teleksor átsorolása tervezett, mégpedig Vk/Z-40-8,0-750 jelű építési övezetből Vt/Z-50-7,5-750 jelű építési övezetbe. A tervezett módosítás során tehát a meglévő telekhatárok mentén kerül kijelölésre az övezethatár. A tervezett építési övezet már szerepel a hatályos tervekben, és az előírások megfeleltethetőek a területre, ezért annak bevezetése nem szükséges az előírásokba. Az építési övezetre vonatkozó hatályos előírások az alábbiak:

(2) Vt/… jelű településközpont építési övezetek területén elhelyezhető jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló épület, mely lehet:

a) lakóépület,
b) igazgatási, iroda épület,
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
d) egyéb közösségi szórakoztató épület, az építési övezet azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális épület,
f) sportépítmény, fedett és nyitott sportuszoda építménye,
g) parkolóház kettőnél többszintben a szabályozási tervben meghatározott helyen létesíthető, üzemanyagtöltő-állomás nélkül.
h) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs a szabályozási terven meghatározott terepszint alatti építési helyen,
i) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs felszín feletti létesítményei, amelyek a szabályozási terven kijelölt felszín feletti építési hely határán kívül is elhelyezhetők,
j) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,
k) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendelten alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.
l) gazdasági rendeltetés, mely környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületek esetén megengedett határértékeket, továbbá a gazdasági rendeltetéssel összefüggésben keletkező tehergépkocsi forgalom lakóterületekre nézve nem jelent többletterhelést.

(3) Vt/… jelű településközpont építési övezetek területén nem helyezhető el:
a) termelő kertészeti építmény,
b) üzemanyagtöltő,
c) állattartó épület,
d) lakókocsi,
e) feszített, vagy felfújt sátor, kivétel sportcélú létesítmény,
f) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor

(4) A Vt/Z-… és Vt/SZ-… jelű településközponti építési övezeteiben:

a) Az építhető rendeltetési egységek számának maximuma, amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően telken belül biztosítható, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített érték.

[…]

e) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

f) Új építés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszín alatt helyezendő el, eltérő esetek szabályozási terven jelöltek szerint.

g) A gépjárműtároló, vagy az udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatonként egy, 5000 m^2 feletti telekméret esetén 2 gépkocsibejáró létesíthető. Földszinten kialakított második gépkocsi tároló csak az udvar felől közelíthető meg.

h) Előkert nélküli beépítésnél új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakófunkciót befogadó helyiség (lakószoba, hálószoba, nappali) nem létesíthető.

i) Műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben és helyi védett területen a közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető sem előlépcsővel, sem előtetővel."

1	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
8	**Vt/Z-50-7,5-750**	Z	50+10*	7,5	750	20

A javasolt „Vt" övezeti besorolás 20% zöldfelületi arányt ír elő, a korábbi „Vk" övezeti besorolás 25% zöldfelületi arányához képest. Ez a változás azért is fontos, mert az érintett telkek már mind beépültek, amelynek következtében gépkocsi elhelyezésük és zöldfelületeik csak a létesítésük idején hatályos előírásoknak felel meg. Ezeken a telkeken a zöldfelületi fedettség már csak a gépjárműelhelyezések rovására bővülhetne. A két tényező szigorú egymásra hatása miatt, a javasolt szabályozási módosítás nélkül, a korábban szabályosan megvalósított létesítmények már nem felelnének meg a jelenleg hatályos előírásoknak.

A HÉSZ hatályos előírása:

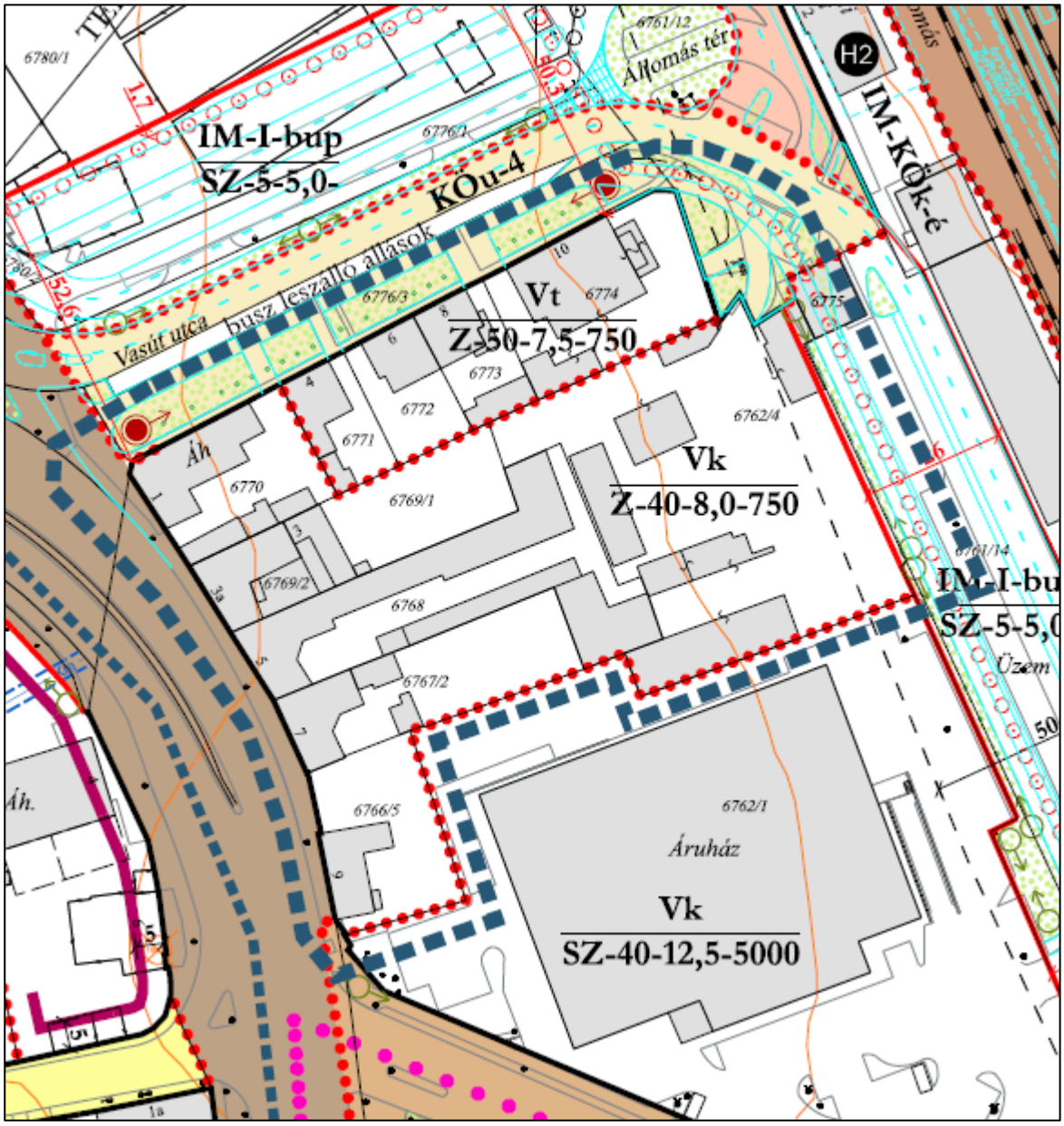
*„**35. §** (4) Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó - fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m2-nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik."*

A fenti, 2001 óta hatályba lépett előírást a tárgyi telken meglévő és kialakult beépítés visszamenőleg már nem tudja biztosítani. Az alábbi HÉSZ kiegészítés az ismertetett körülményeket kívánja figyelembe venni, a fenti előírás alóli felmentéssel. Mivel más területeken is problémát jelenthet meglévő épületek rendeltetésváltása esetén a zöldfelületi fedettség új szabályozás szerinti

biztosítása, ezért a HÉSZ kiegészítést az általános előírások 35. §-nak kiegészítésével szükséges elvégezni. A kiegészítő rendelkezés a következő:

*„**35. §** (5) Meglévő épület rendeltetésváltozása esetén elegendő az építési övezetben előírt megengedett legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani.”*

A Szabályozási Terv az alábbiak szerint módosul az érintett területen:



Szabályozási koncepció

12. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **8. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

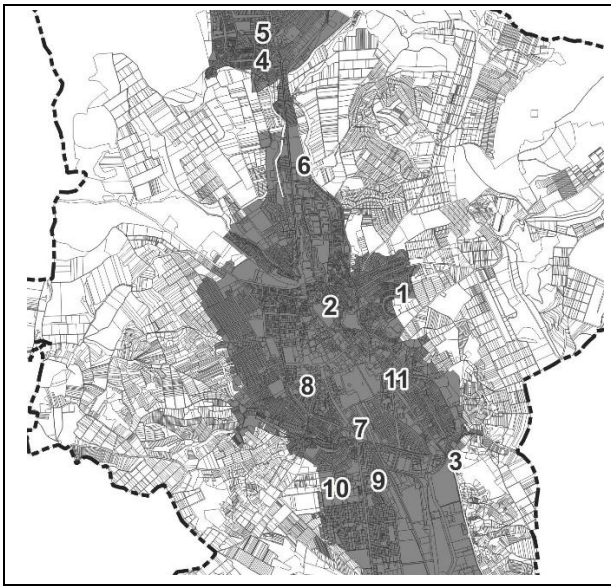
12.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A tervezési terület Eger MJV belterületén, a Hatvani hóstya városrészben, az Arany János utca és a Szarvas Gábor utca közti területen található, tömbszerű beépítéssel rendelkező társasházas környezet szomszédságában. Maga az érintett tömb besorolását tekintve kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt, ahol a beépítés zártsorú. A kialakult állapot szerint ezen területen a főépületek az Arany János utcára szervezettek, zártsorú módon. A telkek végében, a Szarvas Gábor utcai társasházak felé nézően, van hogy önálló helyrajzi számon, van hogy az Arany János utcára néző telkekkel azonos telken, jellemzően önálló épületek állnak, melyek nagy része gépjárműtároló/garázs. Tehát a tömb kialakult beépítése kétutcafrontos.

A módosítást a 7167 hrsz.-ú telek tulajdonosai kérelmezték. A tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokra való kiépítkezést, vagyis szűntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

Előzetesen telepítési tanulmányterv is készült, a módosításhoz az Urbanisztikai Bizottság a 12/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta.



Átnézeti térkép



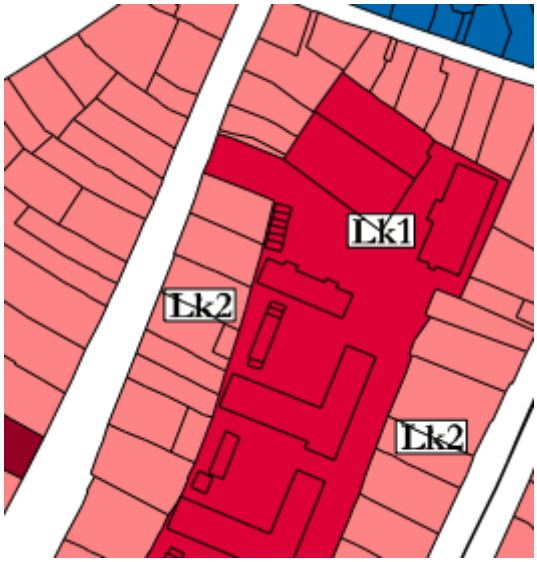
Alaptérkép kivágata

	
Légifotó részlet *(forrás: Google Maps)*	Eger térinformatikai adatbázisának kivágata *(forrás: eger.mindigis.hu)*

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos terv szerint a tervezési terület Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területületfelhasználási egységbe sorolt, illetve annak környezete is hasonló Lk1 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik. A műszaki infrastruktúra elemek közül a területet kiemelt elem nem érinti.

A TSZT kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásai már másik terület esetében bemutatásra kerültek, a továbbiakban az Lk2-re vonatkozó részek kerülnek bemutatásra.

„Kisvárosias lakóterület II.

A szerkezeti terv kisvárosias lakóterület (II) korlátozott építménymagasságú övezetbe sorolt területeken a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, melyen belül a további szabályozás előírhatja a max. fsz.-es, fsz.+tetőteres beépítést, az OTÉK-ban megengedettnél lényegesen kisebb beépítési mértéket. [0,9/0,7]

A szerkezeti terv e területek egy részén nem beépíthető telekrészeket jelöl ki (szerkezeti jelentőségű kondicionáló zöldfelületek, hagyományos házikertek, vagy tartalékterületek).

Az övezetbe sorolt területek, a településszerkezetben elfoglalt helyük, településszerkezeti (utca és telekszerkezet) jellemzői alapján általában alkalmasak az OTÉK 12. § (2) bekezdésben foglalt funkciók befogadására, de esetenként nem kizárt a funkcionális szigorítás sem.

A szerkezeti terv jellemzően ide sorolja:

- Károlyvárosnak a hagyományos beépítési jellemzőket még őrző területrészeit,

- a funkcionális jellegében (telekhasználat) kertvárosias, utcakertes, de zártsorú, hézagosan zártsorú hóstyai jellegű beépítéseket, valamint

- az Almagyar területének zártsorú, kis telkes beépítését."

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:



Szabályozási terv részlet

A tervezési terület a hatályos – Hatvani hóstya városrészre vonatkozó – szabályozási terv szerint a TSZT-vel összhangban szintén Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt.

Az HÉSZ előírásai a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak:

„Értelmező rendelkezések

2. § 14. Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni. „

28. § (1) A terv területén – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete:

a) a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes utcaszakaszoknál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.

b) Új utcaszakaszok beépülésénél előkert nélküli utcakép nem létesíthető. 10 % alatti tereplejtés esetén az előkert mélysége 5-10 m között változhat, 10 % feletti tereplejtés esetén az előkert

mélysége 3-15 m között határozható meg az utcától lejtő és az utcához képest emelkedő telek esetén.

(2) Az előkertnek a közterület felőli 5 m-es sávjában az alábbi építmények helyezhetők el:

a) kertberendezési tárgy,
b) kerti építmények,
c) terepszint alatt ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
d) közmű-becsatlakozás építménye,
e) közműpótló építmény,
f) a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, trafóház,
g) antenna oszlop, zászlótartó oszlop 6,0 m magasságig.

(3) Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában. Az építési vonalra kell illeszteni az épület közterület felőli homlokzatának legalább 2/3 részét. A telek oldalhatárától mért 1,5 métertől kezdődően az építési vonaltól legfeljebb 1,5 méteres sávban mozoghat az épület homlokzati síkja.

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége:
a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3 m.
b) zártsorú beépítési mód esetén: 5
ba) új épület építésekor a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, hátsókert irányú meglévő épületrészek átépítésénél, bővítésénél a tényleges épületmagasság mértéke a minimális oldalkert, de legalább 4,0 m.
bb) Szomszédos telken álló meglévő épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság a bővítést követően nem lehet kisebb a nagyobb tényleges épületmagasságnál, vagy a tűztávolságnál.
c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb a tényleges épületmagasságnál, de legalább 4,0 m-nél. Meglévő épület esetén az oldalkert nem lehet kevesebb az építési övezetekre előírt épületmagasság 2/3-ánál, oldalkerti tűzfalképzés esetén nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

(5) Az oldalkertben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti napkollektor.

(6) A hátsókert mérete a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:

a) nem lehet kisebb sem az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnál, sem az épület, épületrész hátsókertre néző homlokzatának tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.

b) Hátsókert nélküli beépítés védett épület, vagy védett terület esetén, a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető, a településképi véleményezési eljárás állásfoglalásának figyelembe vételével.

c) Lakóterületi építési övezetekben és településközponti vegyes, valamint intézményi vegyes építési övezetekben, ahol tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület kerül elhelyezésre, megfelelő telekmélység esetén, az előírt szükséges elő- és hátsókert biztosítása mellett az építési hely mélysége legfeljebb 35 m lehet, amelyen túli telekterület hátsókertnek tekintendő.

(6a) Hátsókertben - ha az övezeti előírás, vagy a szabályzási terv erről külön nem rendelkezik – nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület. A hátsókertben álló meglévő gépkocsitárolók, meglévő melléképületek újraépíthetők a beépítési mérték felső határának betartásával.

(7) Zártsorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában:
a) lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél,
b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:
ba) 7 m lehet telekhatár menti félnyeregtetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,
bb) vagy legfeljebb 12 m, nyeregtető létesítése esetén,
c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zártsorú, zártudvaros beépülést nem hozhatnak létre.
d) 8beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12 m mélységű utcai szárny területéből és a hátsókert irányában az utcai szárny maximális mélységének oldalhatárokra eső sarokpontjaira szerkesztett 45˚-os szögben lehatárolt területből adódik. Ebben az esetben a hátsókert felé nyúló épületszárny maximum 12 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.

(8) Szomszédos telkek egyesítése esetén a közös telekhatár megszűnik, a szabályozási terven jelölt különálló építési helyek eggyé válnak. A megszűnt telekhatárhoz nem tartozik sem oldalkert, sem hátsókert a telekegyesítést követően."

„Kisvárosias lakóterület építési övezetei

39. § (2) Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2) építési övezetei, övezetei:

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-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30

** kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén*

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a terület településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik, karaktere pedig sűrű, zárt családi házas vagy kistársasházas.

A módosítással érintett terület a HÉSZ szerint helyi védelemre javasolt területként jelölt és a tömbön belül néhány épületet helyi egyedi védelemre javasolt elemként jelöl. A jelölés nem feltétlenül aktuális már, felülvizsgálata javasolt a településterv készítése során.

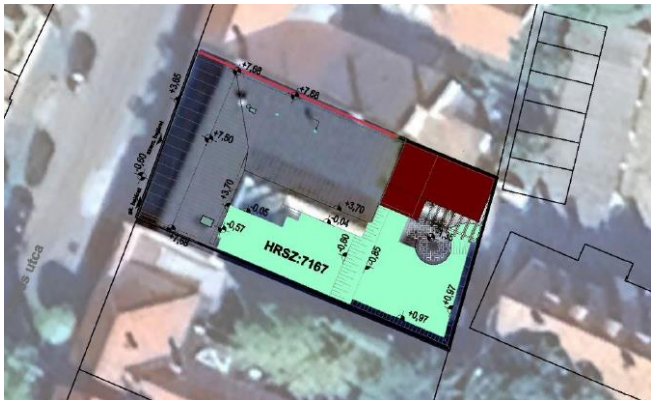
A tervezett módosítás lehetővé teszi a rendezettebb utcakép kialakulását a Szarvas Gábor utca felé. A kétutcafrontos telkek mindkét irányba történő beépülése megszüntetné a közterület felé néző hátsókerti jelleget.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.)

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zártsorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebben az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zártsorú beépítés mellett, de ennek a teleknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került. A hatályos szabályozás szerinti minimális zöldfelületi arány módosítása jelen eljárásban nem tervezett.  
Közlekedés	A vizsgálati tömb telkei (melyek a két közterület között „végigérnek”) alapvetően két irányból megközelíthetőek. Az Arany János utca felől mind a gyalogos, mind a gépjárművel történ megközelítés biztosítható, bár egyes telkek esetében a kialakult zártsorú beépítés ez utóbbit ebből az irányból nem teszi lehetővé. Részben ezért, részben pedig a Szarvas Gábor utca felőli társasházak elhelyezkedése és parkolási igényei miatt alakult ki az a jellemző beépítés a Szarvas Gábor utca felé, hogy az ide néző közterületi telekhatárokra kiépültek a garázsépületek, illetve az átmenő telkek számára jellemzően a gépjárművel történő megközelítés innen, vagy innen is biztosított.
Közmű	A terület teljes közműellátással rendelkezik, melyben változás a tervezett állapotban sem tervezett.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A szabályozás a területet ugyanakkor helyi védelemre javasolt területként jelöli és a tömbön belül néhány épületet helyi egyedi védelemre javasolt elemként jelöl. A jelölés nem feltétlen aktuális már, felülvizsgálata javasolt a településterv készítése során. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

12.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával – készítette: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.)



A 7167 hrsz.-ú ingatlanra tervezett beépítés
(forrás: Telepítési tanulmányterv – URBANOVUS Kft.)

A tervezés tárgyát képező tömbben a hatályos településrendezési eszközök alapján „LK2–Z–40-5,0-500” jelű építési övezet került kijelölésre. Az érintett tömb egyedi tulajdonsága, hogy az itt elhelyezkedő telkek beépítései egyrészt az Arany János utcára szerveződnek, jellemzően zártsorú módon, de a telkek másik végei is közterületi kapcsolattal bírnak. Ebben az irányban van, ahol önálló helyrajzi számon kialakított garázsok néznek, de vannak olyan telkek is, ahol az Arany János utcára néző főépületet kiegészítő melléképület áll a hátsó telekhatáron, melynek akár nyílásai is néznek (pl. garázsajtó) ebbe az irányba. A 7167 helyrajzi számú ingatlan esetében a főépület szintén az Arany János utcára néz, zártsorú beépítés mellett, de ennek a teleknek is van közterületi kapcsolata a Szarvas Gábor utca irányába is, amerre autós behajtó is kialakításra került.

Az előzetesen készült telepítési tanulmánytervben részletesen elemzésre kerültek a tömbben lévő telkek beépítési paraméterei és a kialakult beépítések állapota is, melyek alapján megállapítható, hogy a telkek jelentős része rendelkezik a Szarvas Gábor utcára néző és nyíló beépítéssel, illetve ebből a kétutcafrontos kialakult beépítésből eredően a telkek egy része túlépítetté is vált.

A hatályos helyi építési szabályzat szerint:

2. § 14. Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.

A jelen tervezéssel érintett tömbben indokolt a fenti általános szabály alól kivételt képezni részben a kialakult állapotok, részben a kétutcafrontos telkek kedvezőbb, a fekvésnek megfelelő hasznosíthatósága érdekében.

A tervmódosítás célja ennek megfelelően az, hogy a hatályos szabályozás egyrészt tegye lehetővé a Szarvas Gábor utca felé néző telekhatárokra való kiépítkezést, vagyis szűntesse meg a Szarvas Gábor utca felé kijelölt hátsókerti területeket, ami egyébként megfelel a többségében már kialakult állapotnak is. A másik cél pedig a tárgyi tömbben egy 10%-os emelése a beépíthetőségnek, annak érdekében, hogy a kétutcafrontos telkek már meglévő beépítései és lehetséges beépítései által kihasználhassák ezt az egyedi fekvési adottságot.

Településszerkezeti módosítások

A tervezési terület a hatályos TSZT szerint Lk2 jelű kisvárosias lakóterületi területbe sorolt, amelyben változás nem tervezett, így a módosítás a **TSZT módosítását nem igényli**.

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak, és a település területi mérlege sem változik.

Szabályozási koncepció

A tömbben kijelölt Lk2/Z-40-5,0-500 jelű építési övezet helyett egy új **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet kerül kijelölésre, melynek területén az alábbi beépítési paraméterek kerülnek meghatározásra:

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-50-5,0-500	Z	**50+10***	5,0	500	30

Eger MJV közigazgatási területén máshol még nem került kijelölésre **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet, így arra is lehetőség van, hogy az építési hely kapcsán, kimondottan erre az építési övezetre hozzunk létre egy kivételt, ami így a tervezési tömbben válik kizárólag alkalmazhatóvá, az új Lk2/Z-50-5,0-500 jelű építési övezet területén.

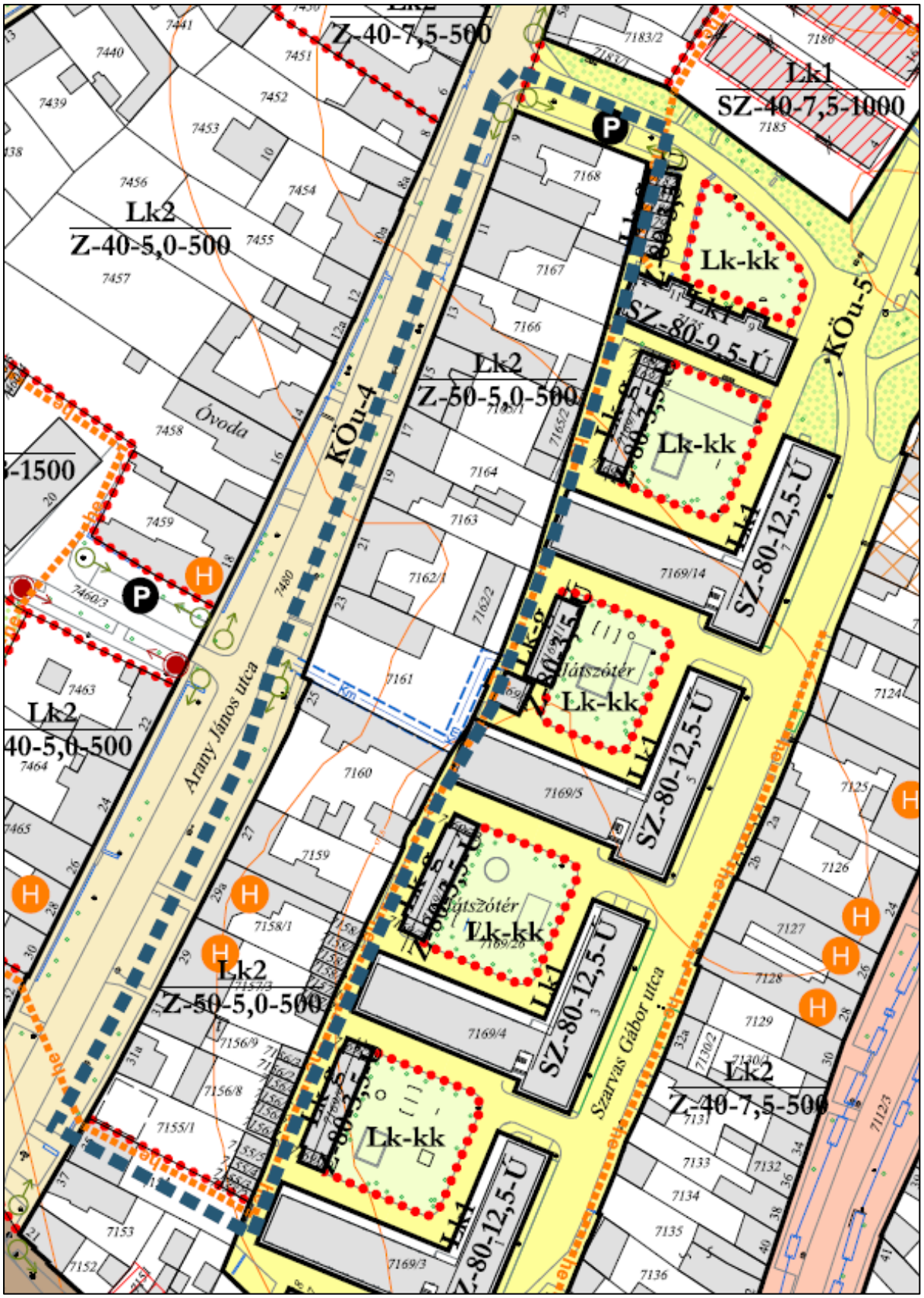
A fentiek alapján a hatályos HÉSZ 39. § (2) bekezdésének kiegészítése tervezett egy új k) ponttal:

k) Az Lk2/Z-50-5,0-500 jelű építési övezet területén

ka) a két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek – átmenő, vagy kétutcafrontos telek – esetében, a jelen rendelet 2. § 14. pontjában foglalt általános előírástól eltérően, a közterülettel határos telekhatárok minden irányban előkerti határvonalnak tekintendők. Ebben az építési övezetben az előkertek méretét az utcában/utcákban már kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni, melynek mértéke így akár 0,0 méterre is csökkenthető.

kb) a zártsorú/hézagosan zártsorú beépítési módot és az arra vonatkozó jelen rendeletben meghatározott általános szabályokat az Arany János utca felőli oldalon szükséges kialakítani, a Szarvas Gábor utca felőli közterületi telekhatáron a zártsorúság/hézagosan zártsorúság kialakítása nem kötelező, de megengedett.

A szabályozási terven ebben az esetben csak az építési övezeti jel módosítása szükséges.



Szabályozási koncepció

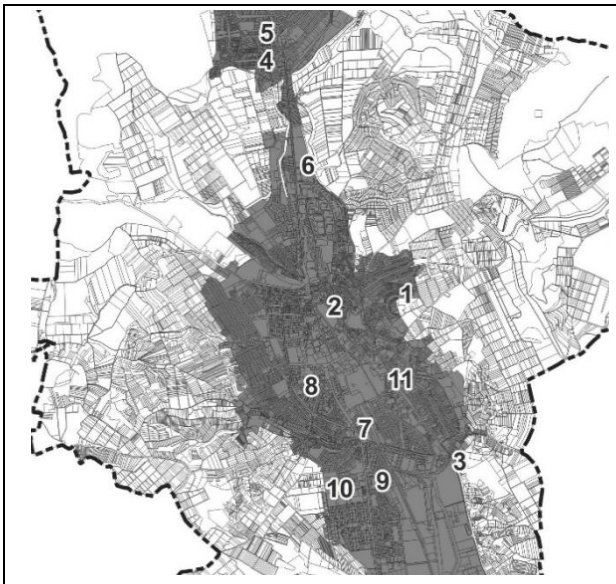
13. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **9. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

13.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

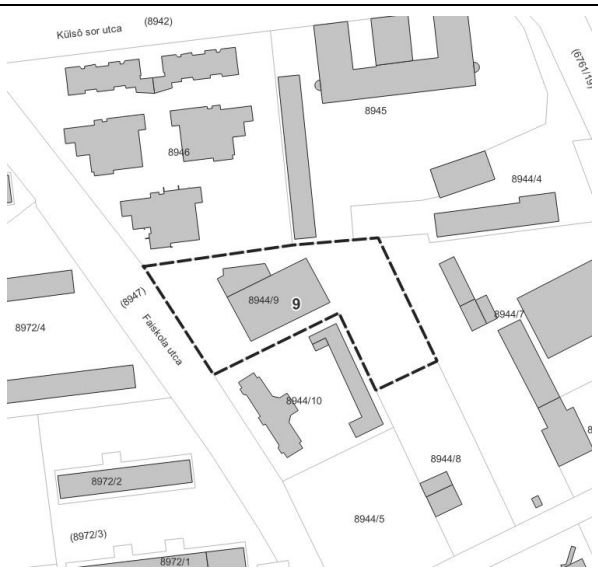
A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület Lajosváros-kelet városrészben, a Faiskola utca 3. szám alatt található 8944/9 hrsz.-ú telek. A Faiskola utca ezen szakaszán jelentős lakóterület fejlesztések valósultak meg az utóbbi időszakban. A terület jelenleg Gksz/Sz-40-7,5-3000” jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolású, mely építőanyag kereskedelmi telephelyként működik. Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan lakóövezeti átsorolását kérelmezi, mert a telekkel szomszédos 8946 helyrajzi számú telken általa már megvalósított beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonló többszintes, többlakásos társasház megvalósítását tervezi.

A tervezett módosításhoz a hatályos jogszabályok szerint elkészült egy telepítési tanulmányterv, melyet Eger MJV Helyi Építészeti Tervtanácsa 2026. február 25-i ülésén konzultációs tárgyalás keretében véleményezett. A vélemény alapján korrigált telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése megtörtént. Az Urbanisztikai Bizottság döntésével elvi hozzájárulását adta a hatályos településrendezési eszközök módosításához, településrendezési szerződés megkötése mellett.



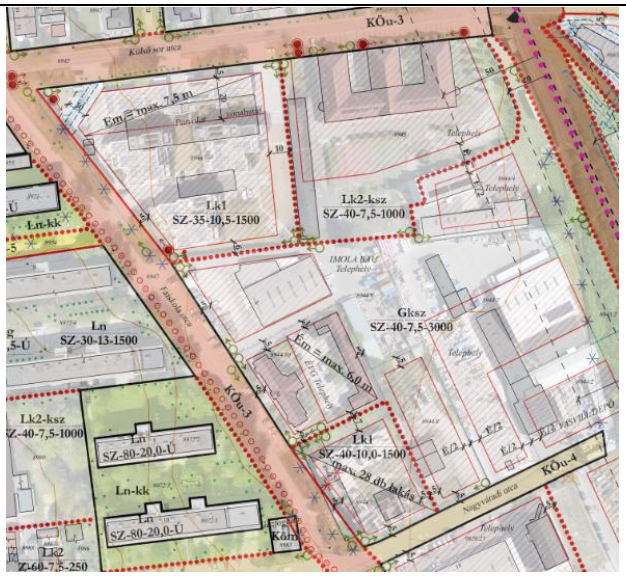
Átnézeti térkép



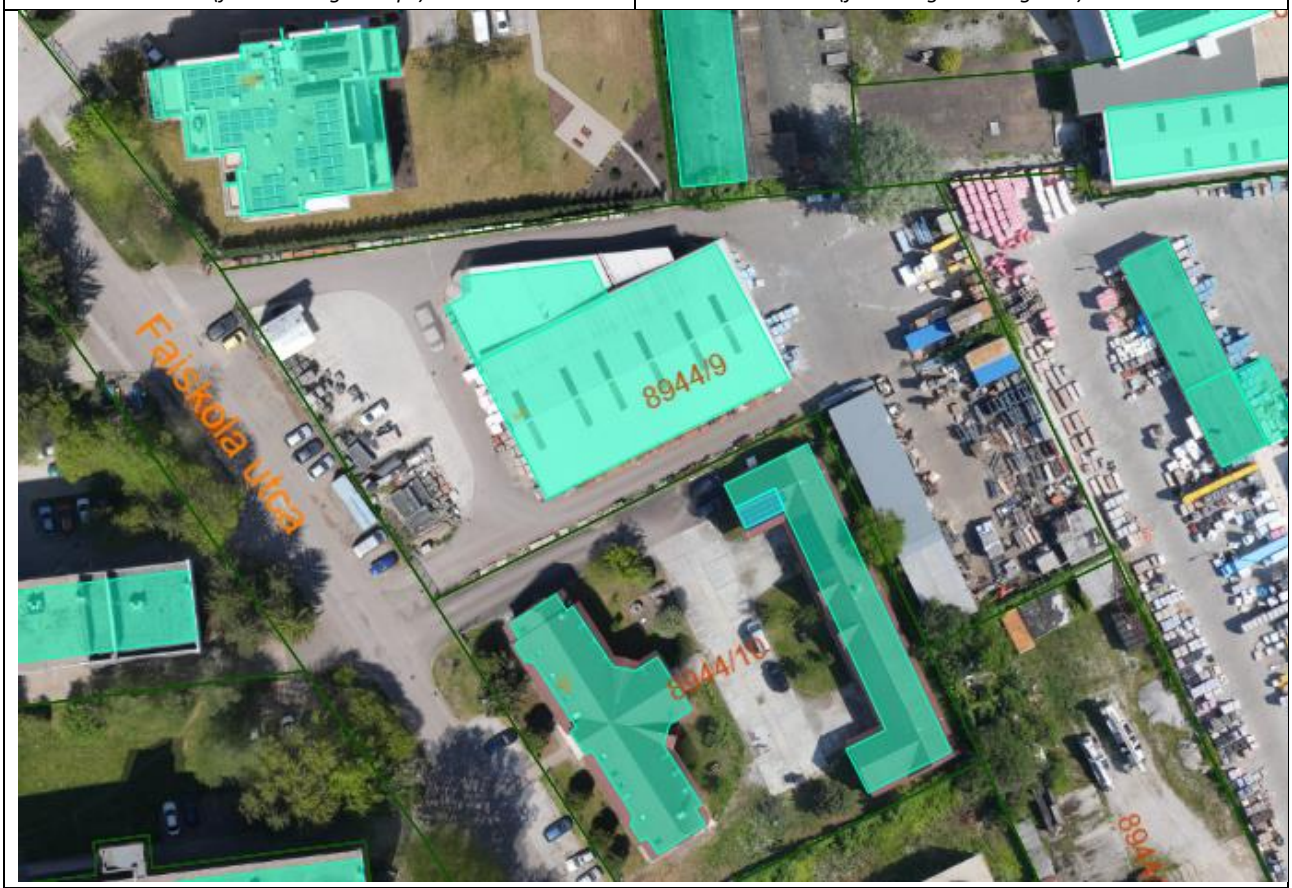
Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)



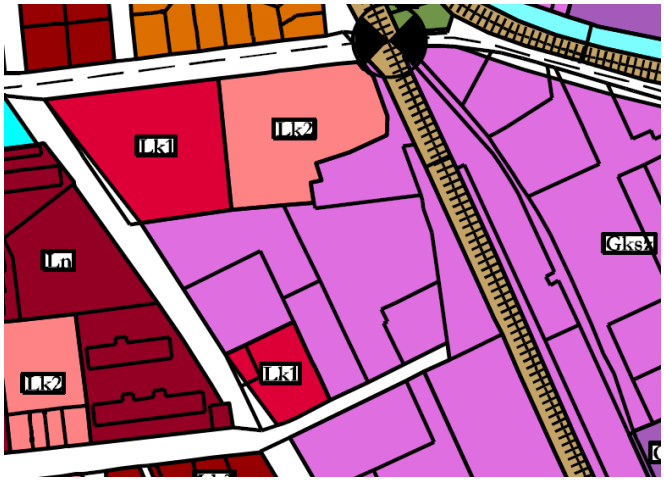
Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)



Légifotó részlet
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:

A hatályos TSZT alapján a tervezési terület Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként, illetve a csatlakozó utca esetében, közlekedési területként jelölt.

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„A településszerkezeti terv figyelembe véve a település természeti, táji, kultúrtörténeti adottságait, valamint a városfejlesztési koncepcióban – a város gazdaságszerkezetének alakítására vonatkozó – elhatározásokat, a gazdasági területek többségét kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként rögzíti.

Fentiek, valamint a területi azonosság elvének érvényesítése érdekében, a szerkezeti terv indokolt esetben a korábban készült, de már OTÉK alapú rendezési tervek területi besorolását is felülbírálja e tekintetben.

[…]

Környezetét jelentős mértékben zavaró gazdasági tevékenység egyik területfelhasználási egység területén sem helyezhető el Egerben.

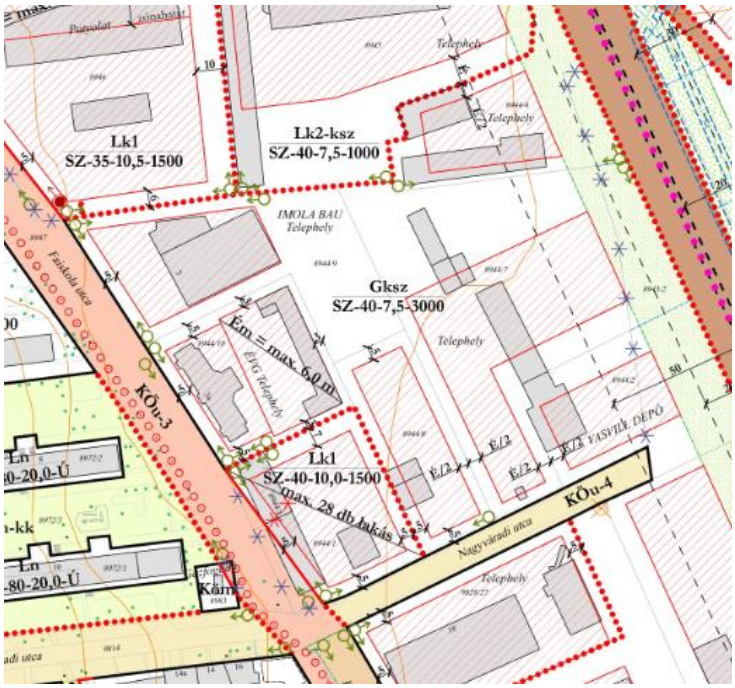
A területfelhasználási terv szerint megállapított bármely egyéb (lakó, központ vegyes stb.) területfelhasználási egység területén gazdasági tevékenység csak a környezetét nem zavaró módon, s az OTÉK által nem kizárt esetben folytatható.”

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A 8944/9 helyrajzi számú ingatlan a hatályos – Lajosváros-kelet városrészre vonatkozó – szabályozási terv szerint Gksz/SZ-40-7,5-3000 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt és területén építési hely került kijelölésre.



Szabályozási terv részlet

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza (részletesebben a telepítési tanulmányterv szerint):

44. § (1) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:

a) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgymint a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

„45.§ (1) Gksz/… jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

1	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 (%)
31	**Gksz/SZ-40-7,5-3000**	SZ	40	7,5	3000	30

(2) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:
a) minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,
b) iroda épület,
c) parkolóház,
d) sportépítmény,
e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint
f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,
g)
h) olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, védőtávolságot nem igénylő módon és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,
i) A gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületen létesülhet lakás.
j) Csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

(3) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:
a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett
b) különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

(5) A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.”

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek szerint a módosítással érintett terület része a településképi szempontból meghatározó területeknek, karaktere pedig gazdasági. A területen védett vagy védelemre javasolt épített érték nem található.

A tervezési területen új építés, a szomszédos telkeken megvalósult fejlesztésekkel összhangban, azonos építészeti koncepció és rendeltetés megvalósítása mellett tervezett, a tervezett épület építészeti karakteri jellemzői megegyeznek a már megvalósult négy egységes lakótömbével. Garázs szint + 3 lakószint egy tömegben, lapostetős kialakítással, melynek takarásában napelemek kerülnek itt elhelyezésre. Az utcai és oldalkerti homlokzati felületek lépcsőzetes kialakításúak a jobb beépítés és benapozás biztosítására és egyben nagyobb méretű, használható erkélyekkel ellátottak. az épületek egységes pasztell színezésűek. Tehát a TKR-ben megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó területfelhasználási változáshoz, azaz a telektömb meglévő és kialakult lakóterület arculatához. Az előírások betartásával a kialakult környezetbe való illeszkedés, jelen esetben a megvalósítandó épület utcaképbe történő arculati belesimulása - a már megvalósult hasonló lakóterületi beépítésre reagáló módon – biztosítható. A tervezett épület építészeti karakteri kialakítása illeszthető egyedi és területi építészeti követelményekhez, ezért a településkép védelmi rendelet módosítása nem válik szükségessé.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és tervezett módosítással összefüggésben

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A terület jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt, a 8944/9 hrsz.-ú telek jelenleg építőanyag kereskedelmi telephelyként működik, rajta épület áll. A telek zöldfelületi aránya közel 0%-os, így táji és természeti adottságokról nem beszélhetünk. A terület északi szomszédságában szintén a fejlesztő beruházásában valósult meg egy egységes lakótömb: Külső sor utca mentén sorházak, míg a Faiskola mentén szabad önállóan telepített társasházak épültek.

	
Közlekedés	A Mátyás Király útról leágazó Külső sor és Nagyváradi utcákon át közelíthető meg a terület. A lakóterülethez kapcsolódó kiszolgáló útnak a csomópontok és összekötő szakaszok keresztmetszeti kapacitása a fejlesztés megvalósulásával sem merül ki.
Közmű	A terület teljes közműellátással rendelkezik, amely várhatóan biztosítja a tervezett fejlesztés ellátását.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem. Ugyanakkor a 8944/9 hrsz-ú ingatlan a 44619 azonosítószámú régészeti lelőhely közvetlen közelében, régészeti érdekű területen található.

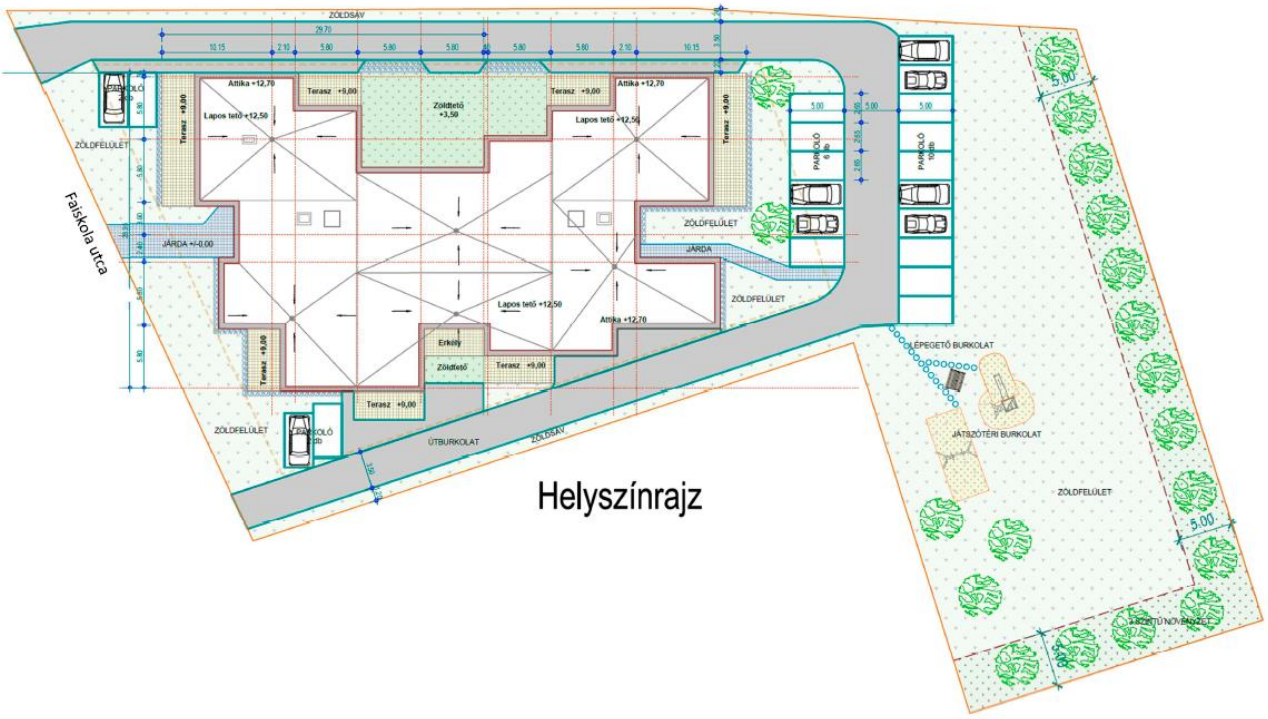
13.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával - készítette: URBAN Linea Tervező és Szolgáltató Kft.)

Az Eger, Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú telek a jelenleg érvényes szabályozás szerint „Gksz/Sz-40-7,5-3000” jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolású, mely építőanyag kereskedelmi telephelyként működik. Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan lakóövezeti átsorolását kérelmezi, mert a telekkel szomszédos 8946 helyrajzi számú telken általa már megvalósított beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonló többszintes, többlakásos társasház megvalósítását tervezi. A szabályozás módosításának célja, hogy a vonatkozó jogszabályok betartásával a tervezett lakóterület fejlesztés megvalósulhasson.

Az érintett ingatlanon legfeljebb 40 db, 33-85 m^2 közötti alapterületű lakás elhelyezése tervezett, 57 db parkolóval, – részben az épületben, részben az ingatlanon önállóan – 50 m^2-t meghaladó játszótér kialakításával, telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal kialakítandó területsáv a jelentősebb környezett terhelésű kereskedelmi-szolgáltató építési övezettel határos telekhatárokon.

A telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv kivágata:



Beépítési terv (forrás: Telepítési tanulmányterv)

Megközelítés: A telek a kiszolgáló út funkciót betöltő Faiskola út mentén helyezkedik el. A Mátyás Király útról, mint helyi közúti főhálózati elemről (KÖu-1) leágazó Külső sor és Nagyváradi utcákon át közelíthető meg. A lakóterülethez kapcsolódó kiszolgáló útnak a csomópontok és összekötő szakaszok keresztmetszeti kapacitása a fejlesztés megvalósulásával nem merül ki.

Telepítés: Az épülettömb szabadon állóan kerül telepítésre 5 méter előkert biztosításával. Az oldalkertekben a telken belüli személygépkocsi elhelyezéshez szükséges burkolt közlekedési felületek körbe ölelik az épületet. A telek további részein zöldfelületek lesznek kialakítva. A telek hátsókerti és nyugati telekhatárán 5 méter széles háromszintes (gyep, cserjesor és lombkoronás fa) növényállomány kialakítása javasolt. A zöldfelületen belül a gépkocsi elhelyezési parkolási területtől leválasztva játszópihenő telekrész kerül kialakításra.





A tervezett beépítés látványtervei (forrás: Telepítési tanulmányterv)

Épületek: A telekkel szomszédos 8946 hrsz.-ú telken már megvalósult beépítéshez és annak építészeti karakteréhez hasonlóan olyan többszintes többlakásos társház valósulna meg, melyek garázs szint + 3 lakószint terepszint feletti szinttel kerülne kialakításra. Az építménymagasság ezzel összhangban legfeljebb 10,5 méter lenne. A beépíthetőség mértéke az építészeti tanulmányterv szerint 35-40% lenne és a maximális lakásszám a teleknagyság adottságából -4371 m^2- levezethető érték. Ez előzetes számítás alapján max. 40 lakás építését teszi lehetővé. A tényleges célmegvalósítói program a beépítési terv szerint maximum 40 darab, 33-85 m^2 közötti alapterületű lakást tartalmazó épületet kíván megvalósítani. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, harmadik szinten a teljes szinthez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel alakítható ki a megengedett legnagyobb építménymagasság betartása érdekében.

Zöldfelületek: A beépítettség mértéke és a mintegy gépkocsik több mint felének épületben történő elhelyezése lehetővé teszi az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület mértékéhez (20%) képest nagyobb, 30% mértékű kötelező zöldfelületi határérték rögzítését. A kedvező, környezetet gazdagító megjelenésen túl fontos cél a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímatoleráns, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése javasolt. A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímatudatosságra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával. A kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában – a hátsókerti telekhatár ill. a déli beépítetlen telekrész oldalkertje mentén környezetvédelmi és rálátási, vizuális takarási szempontok miatt a kialakuló közös telekhatárok mentén a szabályozási terven is rögzített, telken belül zöldfelületként kialakítandó min 5 méter széles gyep cserje és (közepes) lombkorona szinttel fedett 3 szintes növényállomány alakítandó ki. A háromszintes növényállomány magas településökológiai szolgáltatást biztosít. Háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre

gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. A célmegvalósító vállalja a telken belüli, a szabályozási terv szerinti helyen és mértékben háromszintes növényállomány kialakítását, továbbá az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítését, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kialakít ki.

Parkolás: A telken belül biztosított lesz a TÉKA és a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján szükséges parkolószám, melynek megfelelően a lakásszámtól nagyobb, jelentős számú személygépkocsi parkoló került kialakításra. A lakásszámmal szinte megegyező számú - 37 db gépkocsi elhelyezése épületen belül, míg további 20 db a telken belül kerül elhelyezésre. A 37 db épületen belüli parkolóból 4 db önálló kétállásos gépkocsi tárolóként lesz kialakítva.

Közművek: A tervezési terület teljes közmű ellátottsága biztosított, a szükséges kapacitások fejlesztések elegendőek. Az épületek tervezésénél, kivitelezésénél az energiaellátása kapcsán a megújuló energiák alkalmazására kell törekedni, ami napelemek, hőszivattyús fűtési rendszer, valamint geotermikus energia alkalmazási lehetőségének vizsgálatára egyaránt kiterjed. A szükséges közmű kapacitások a becsatolt közmű szolgáltatói nyilatkozatok alapján az ivóvízellátás és a szennyvízelhelyezés biztosítható. A közútkezelői nyilatkozat szerinti a telek közúti közlekedési kapcsolata és a telken a csapadékvíz elhelyezése a rögzített feltételeik mellett megvalósíthatók. A Célmegvalósító vállalja, hogy hogy a módosítást követően a fejlesztéssel közvetlenül összefüggő valamennyi szükséges infrastruktúra fejlesztési feladatot saját költségén elvégez, elvégeztet.

A tervezett fejlesztéshez szükséges építési övezetre vonatkozó alapadatok:

Szabályozási Övezeti besorolás: **Lk1 - SZ-40-10,5-1000**
Lk1 - kisvárosias általános lakóterület
Sz - Szabadon álló
40 - legnagyobb beépítettség 40 %
10,5 - legnagyobb építménymagasság 10,5 m
1000 - kialakítható legkisebb telekterület 1000 m²
- Legkisebb zöldfelület 30%

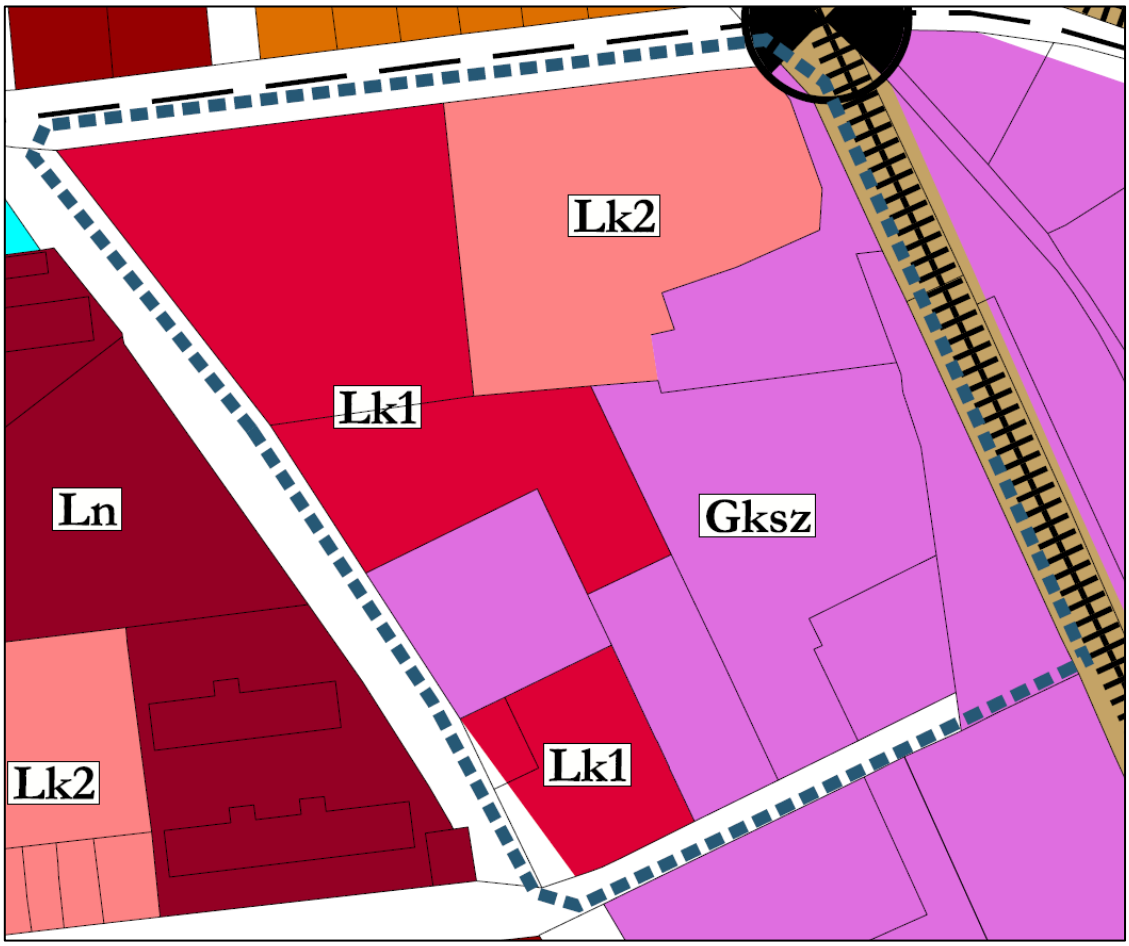
Beépítés konkrét adatai:
Telek területe: 4371 m²
Maximális beépíthető terület: 4371 m² * 40 % = 1748 m²
Legkisebb zöldfelület terület: 4371 m² * 30 % = 1311 m²
Lakásszám meghatározás: Telek 40 % területén 10,5 m építmény magasság: ez a földszint 3 méteres szintmagasságával számolva 3,5 teljes lakásokat tartalmazó szint kialakítását teszi lehetővé,
Az építhető lakásszám meghatározása az előző adatok alapján:
1748 m²*3,5 szintszám = 6118 m² beépíthető terület
6118 / 150 => 40 db maximális lakásszám építhető.

Humáninfrastrukturális igények: Az Eger, Faiskola utca 3. szám alatt tervezett új építésű társasház esetében a várhatóan megjelenő mintegy 58-95 fős lakónépesség – ezen belül a magyar demográfiai átlagok alapján reálisan becsülhető gyermeklétszám – nevelési és oktatási igényeinek kielégítése nem jelent kockázatot. A beruházás közvetlen környezetében, illetve rövid gyalogos vagy minimális utazási időn belül elérhető bölcsődei, óvodai, általános iskolai és középiskolai intézmények összkapacitása, fenntartói stabilitása és szakmai sokszínűsége együttesen biztosítja, hogy a

társasházban megjelenő családok gyermekei számára az ellátás folyamatossága és minősége hosszú távon is garantált legyen. Az intézményi férőhelyek száma és a körzeti besorolások alapján megállapítható, hogy a beruházás nem terhel túl egyetlen ellátórendszert sem, hanem jól illeszkedik a meglévő városi kapacitásokhoz, ezáltal a fejlesztés demográfiai hatása kezelhető, tervezhető és fenntartható. A várható lakóösszetétel a fiatal pályakezdő, illetve már stabil munkahellyel és rendszeres jövedelemmel rendelkező egyedülállók, valamint fiatal párok, a családalapítás előtt álló vagy már kisgyermekes fiatal családok alkotják. A gyermekes családok várhatóan a lakások 30–40%-át teszik ki, ami egy 38-40 lakásos ház esetében 32-36 családot jelenthet. A társasház lakóinak száma várhatóan 120-150 fő között alakul, amelyből a túlnyomó többség fiatal, aktív korú, dolgozó felnőtt, stabil egzisztenciával és hosszú távú lakhatási szándékkal.

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítására is szükség van, mégpedig az érintett telek területének Gksz jelű gazdasági területből Lk1 jelű kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A TSZT egyéb elemeire a tervezett módosítás nem vonatkozik. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A település területi mérlege az alábbiak szerint változik.



Településszerkezeti Terv módosítása

Területi mérleg			
Területfelhasználás	*Hatályos TSZT*	*Tervezett TSZT*	*Változás*
kisvárosias lakóterület (Lk1)	0 ha	0,4371 ha	+0,4371 ha
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4371 ha	0 ha	-0,4371 ha
Összesen:	0,4371 ha		0 ha

Szabályozási koncepció

A módosítás során az érintett ingatlan **beépítési módja** szabadon álló épület elhelyezéssel tervezett, hasonlóan a szomszédos, csatlakozó építési övezetekhez. A 8944/9 hrsz-ú ingatlan dimenziói és a szomszédos telkek meglévő beépítései ezen épületelhelyezést preferálják elsősorban.

A legnagyobb **beépítettség mértéke** a tömbben változó jellegű, de szűk határok között mozog. A kisvárosias lakó építési övezetek beépítettségi mutatói azon építési övezetekben, ahol nem csatlakozik eltérő építési övezet 35%. Ahol a tömbből folyamatosan kiszoruló kereskedelmi-szolgáltató építési övezethez csatlakozik, a beépítési mutató 40%. A magasabb érték az adott ingatlan védelme érdekében alkalmazandó intézkedések miatt is elvárható.

A **legnagyobb épületmagasság** értéke a tervezett projekt földszint és három lakószint megvalósíthatóságát támogatja. A földszint feletti 3 lakószint két teljes szinttel, továbbá a harmadik szinten a teljes szinthez képest visszahúzott, csökkentett tömeggel alakítható ki a megengedett legnagyobb építménymagasság betartása érdekében. A szomszédos lakó épületek – akár a jelen beruházó, 8946 hrsz-en megvalósult korábbi fejlesztését, akár a Faiskola utca másik oldalán meglévő épületeket nézzük – 4 szinten valósultak meg. Ehhez tud igazodni a tervezett fejlesztés. Az ehhez tartozó legnagyobb épületmagasság értéke 10,5 méterre tervezett.

Az érintett 8944/9 hrsz-ú ingatlan egyedi kialakítása, egyedi kialakítható **legkisebb telekméretet** igényelhet, figyelembe véve a tömbre jellemző 1000-1500 m^2 közötti értékekkel rögzített építési övezeteket. Mindezek figyelembevételével a javasolt kialakítható legkisebb telekterület mérete 1000 m^2. Ez a méret a 4371 m^2-es telek 4 elvi telekre osztását teszi lehetővé és mivel egy-egy telken 10-10 lakás elhelyezése lehetséges a HÉSZ fő szabálya szerint a legfeljebb 40 lakás elhelyezhetőségét ez a szabály is alátámasztja.

A telken belüli **zöldfelületi mutató** normatív értéke a tömbben jelen lévő kisvárosias lakó építési övezeteknél, jellemzően 30%-ban meghatározott. Az érték a fejlesztés során alsó küszöb értékként értelmezhető, mert a lakás rendeltetési egységek számához rendelt egyedi szabályok ezt az értéket jelentősen megnövelhetik. Az ingatlan kialakítására vonatkozó egyedi, speciális szabályok figyelembevétele miatt – *fásított ütköző zóna a telken belül a kereskedelmi tevékenység végzése során jelentősebb terhelésnek kitett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek irányában gazdasági építési övezettel közös telekhatáron, játszótér kötelező kialakítása* – a lakó rendeltetési egységekhez rendelt lakásonként biztosítandó zöldfelület a HÉSZ előírásának megfelelően 50 m^2/lakás értékben lett figyelembe véve. Azonban a zöldfelületi aránynak megfelelést igazoló számításban, a háromszintes növényállomány területe [a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9.

mellékletének felületminőségre vetített értékmutatói alapján: egyszintes növényzet esetén 5, háromszintes esetén 7 az érték, mely utóbbi 1,4-szeres többlet az egyszinteshez képesest], 140%-os értékkel kerül figyelembevételre. A háromszintes növényállomány ugyanis magas településökológiai szolgáltatást biztosít. A háromszintes növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős. A rendezett zöldfelület a telken belüli többszintes növényállomány és a zöldfelületbe ágyazott játszótér egyértelműen az érzékekre gyakorolt ökoszisztéma szolgáltatást biztosít. Ezért kizárólagosan a lakások számához kötött zöldfelületi értékbe való beszámíthatósága szakmailag igazolt. A telek legkisebb zöldfelületébe természetesen megnövelt értékben nem számítható be, ennél a valós zöldfelületi számítás alkalmazandó. A lakások számához kötött magasabb értékű zöldfelület magasabb normatív értékként történő alkalmazásának lehetősége az egyéb feltételekkel együtt egyedi előírásként az építési szabályzatban rögzítendő. A zöldfelület kialakítására ezért külön előírás is kell vonatkozzon, mely a telken belül **zöldfelületként kialakítandó** háromszintes növényállomány helyét rögzíti, továbbá azt is előírja, hogy a zöldterületen felül, abba ágyazottan játszóteret kell megvalósítani. Ezt majd a kivitelezési dokumentáció szerinti kertépítészeti terv kell, hogy tartalmazza és a zöldfelületi tanúsításban is szerepelnie kell.

Az 1866 m^2 zöldfelület - mely a tervezett játszótér területét nem tartalmazza - amelyben 406 m^2 háromszintes növényállománnyal fedetten kerül kialakításra, a lakó rendeltetési egységekre vetített 50 m^2/lakás érték számítás során, a következőképpen alakul: (1460 m^2+1,4*406 m^2) /50m^2= 40,57

Mindezek alapján a terület egy új Lk1/SZ-40-10,5-1000 jelű építési övezetbe sorolása történik, amelyre az alábbi paraméterek kerülnek meghatározásra:

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/SZ-40-10,5-1000	**SZ**	**40**	**10,5**	**1000**	**30**

A kisvárosias lakóterület építési övezetére vonatkozóan a következő egyedi szabályok rögzítése is történik, a 39.§ (1) bekezdésének k) ponttal való kiegészítésével:

k) Lk1/SZ-40-10,5-1000 jelű építési övezetben:

ka) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m^2-nél, mely érték a szabályozási terven jelölt, zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, - figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására - legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;

kb) az építési övezetben legfeljebb 40 lakás létesíthető.

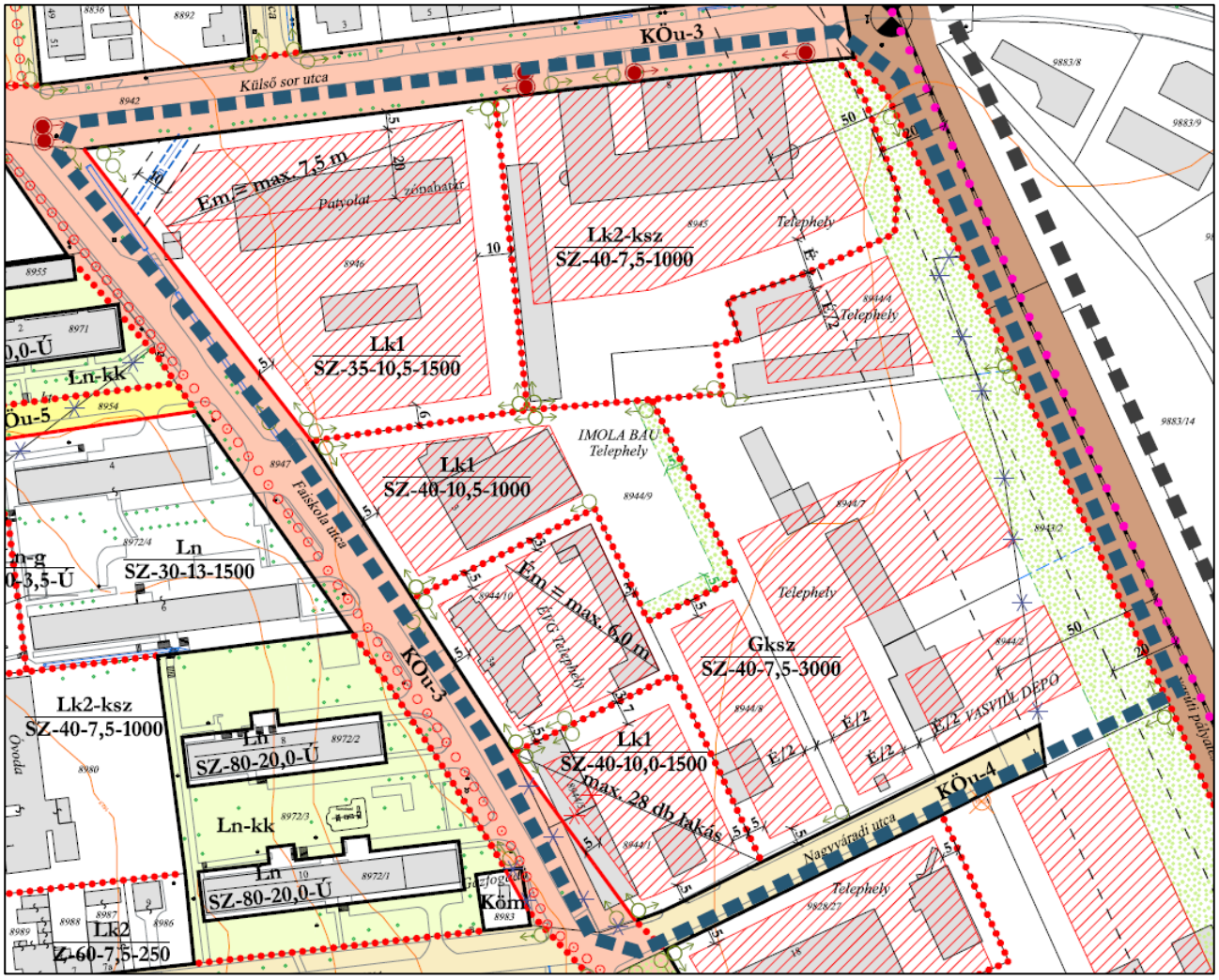
kc) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. A lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.

kd) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

A Szabályozási Terv tekintetében az új övezet kijelölése történik a meglévő telekhatárt követő övezethatárral. Ezenkívül a még meglévő szomszédos gazdasági területek felőli telekhatárokkal párhuzamosan „kötelező fásítás” jelölés kerül bevezetésre.

A hatályos építési hely módosítására nem kerül sor. Ennek megfelelően a telek hátsó kert irányú nyúlványa továbbra sem lesz beépíthető, mely a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek miatt a lakáshasználat szempontjából előnyös.

Mindezek alapján a Szabályozási Terv az alábbiak szerint módosul:



Szabályozási koncepció

14. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **10. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

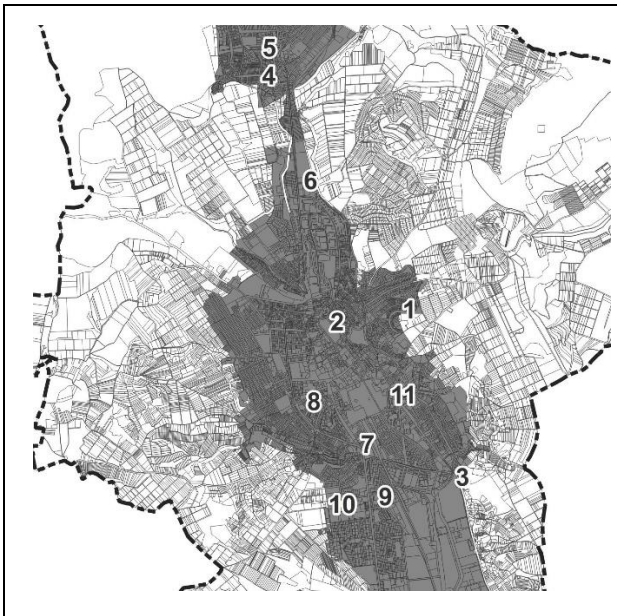
14.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület a Lajosváros-nyugat városrészben, a Vincellériskola utca 3. szám alatt található, MARSHALL Ablakgyár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelyének helyet adó 8998 hrsz.-ú ingatlan és a szomszédos Eger MJV Önkormányzata tulajdonában álló 8999/24 és 8999/25 hrsz.-ú telkek. A 8999/24 hrsz.-ú telek a Szilágyi Erzsébet Gimnázium területe, a /25 hrsz.-ú telek pedig közlekedési célú közterületet, közkertet és kisvárosias lakóterületet foglal magában lakóépületekkel és infrastruktúrával. A cég telephelyének bővítését tervezi az említett telkek részterületének megvásárlásával. A telekértékesítéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala mellett a területre vonatkozó hatályos szabályozási terv módosítása is szükségessé vált, a bővítéssel érintett területet a 8998 helyrajzi számú ingatlannal azonos, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe szükséges átsorolni.

A 8999/25 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen területrészére a beruházó játszótér, grillezőhely és kutyafuttató kialakítását ajánlotta fel. Ezen közösségi használatú zöldterületek helykijelöléséhez szintén szükséges a vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) módosítása.

A kezdeményezéssel kapcsolatban az Önkormányzat 2026. január 15-én lakossági fórumot szervezett, valamint telepítési tanulmányterv is készült, melynek partnerségi egyeztetése is megtörtént. Az UB 13/2026. (IV.22.) sz. döntésével elvi hozzájárulását adta a módosításhoz.



Átnézeti térkép

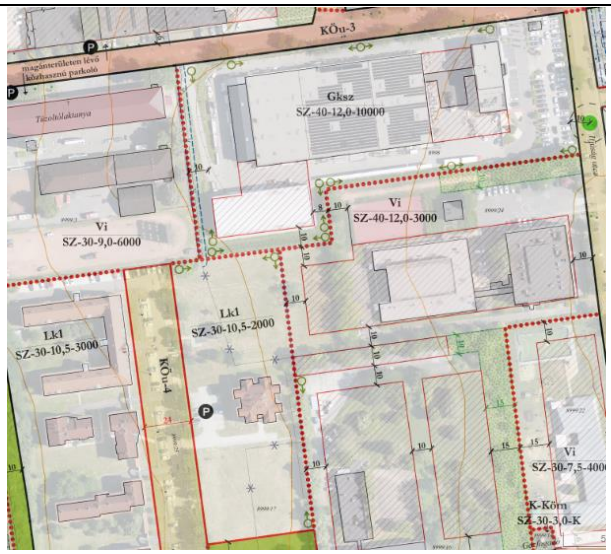


Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet

(forrás: Google Maps)



Eger térinformatikai adatbázisának kivágata

(forrás: eger.mindigis.hu)



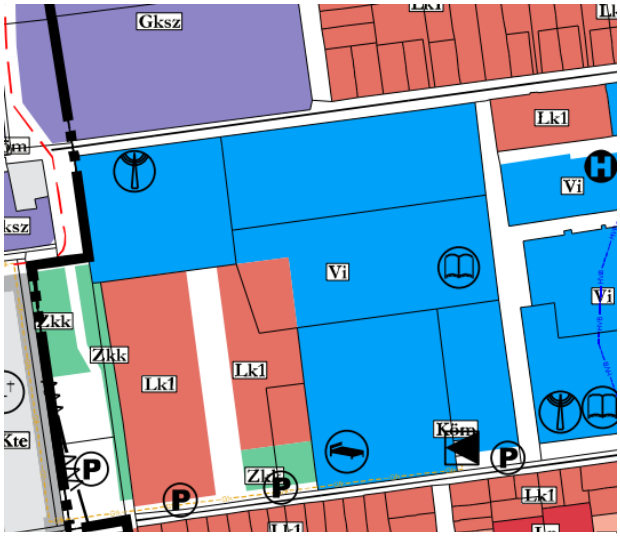
Légifotó részlet

(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A TSZT tervlapja alapján a terület Vi jelű, vegyes intézményi területbe és Lk1 jelű kisvárosias lakóterületbe sorolt, amely nincs összhangban a hatályos Szabályozási Tervvel, ugyanis a meglévő telephely telke nem gazdasági területbe sorolt. Ez lehet az egységes szerkezetű TSZT hiányából eredő hiba, vagy az SZT előzetesen nem a TSZT-vel összhangban került módosításra. A terv karbantartása érdekében jelen módosításban ennek korrekciójára is sor kerül.

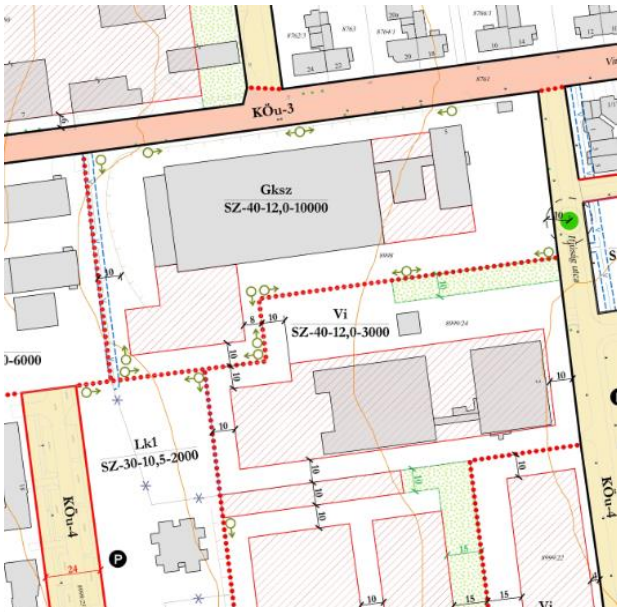
Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A Lajosváros-nyugat városrészre vonatkozó szabályozási terv alapján a telephely telke Gksz/SZ-40-12,0-10000 jelű építési övezetbe sorolt. A szomszédos 8999/24 hrsz.-ú telek (gimnázium) egy része Lk1/SZ-30-10,5-2000 jelű kisvárosias lakóterülethez, az iskolaépületet tartalmazó telekrész pedig Vi/SZ-40-12,0-3000 jelű építési övezethez tartozik. Az említett két telken építési helyek is kijelölésre kerültek, az övezethatároktól 8 és 10 méter távolságot tartva.

A hatályos HÉSZ az alábbi vonatkozó előírásokat tartalmazza:



Szabályozási terv részlet

„44.§ (1) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:
a) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.
b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.
c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület" jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.
d) Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.
e) Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) A Gksz/… és Gip/… jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,
b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgymint a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása)."

„45.§ (1) A Gksz/… jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

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 (%)
[1]Gksz/SZ-40-12,0-10000	SZ	40	12,0	10000 (1ha)	20

2) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:
a) minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,
b) iroda épület,
c) parkolóház,
d) sportépítmény,
e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint
f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,
g)
h) olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, védőtávolságot nem igénylő módon és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-

ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,
i) A gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületen létesülhet lakás.
j) Csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

(3) A Gksz/… jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:
a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett
b) különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

(5) A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező."

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ezek alapján a módosítással érintett terület egy része településképi szempontból meghatározó terület, karaktere pedig gazdasági; nagytelkes intézményi; telepszerű.

A tervezési területen telephelybővítés és raktárépület elhelyezése tervezett a megvalósult fejlesztésekkel összhangban, azonos építészeti koncepció és rendeltetés megvalósítása mellett, a tervezett épület építészeti karakteri jellemzői megegyeznek a már megvalósult gazdasági telephely raktárépületével.





Fent: A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
Lent: A települési karakterek (forrás: TKR.)

Épített környezet, valamint táji és természeti adottságok	A 8998 helyrajzi számú ingatlanon a MARSHALL Ablakgyár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye van (korábban: Egri Nyomda Kft.). A cég a meglévő épületállomány folyamatos felújítása és átalakítása mellett 2016-ban kezdte meg a termelést. Az új raktárcsarnok 2021-ben került megépítésre. Az F+2 emeletes lapostetős irodaházban 510 m^2 iroda, a földszintes, lapostetős üzemcsarnokban 3.614 m^2 gyártótér, a F+1 emeletes, lapostetős raktárban 1.874 m^2 raktártér található. A telek nagysága 16.490 m^2, beépítettsége 37,10 %. A zöldfelület aránya jelenleg 20,47 %. Az új építésű, 10,8 méter magas raktárépület egy változó mélységű terepbevágásba került elhelyezésre. A terepbevágás nyugati oldala 3,60 méter, a keleti oldala pedig 1,20 méter mélységű. Terepbevágásban található még a telket hosszirányban jelentősen elfoglaló meglévő földszintes üzemcsarnok is, amely még a korábbi nyomdaüzem céljára került felépítésre. A 8999/24 helyrajzi számú ingatlan a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telke. A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan pedig közlekedési célú közterületet, közkertet és kisvárosi lakóterületet magába foglaló, infrastruktúrával és lakóépületekkel már beépült telek. 

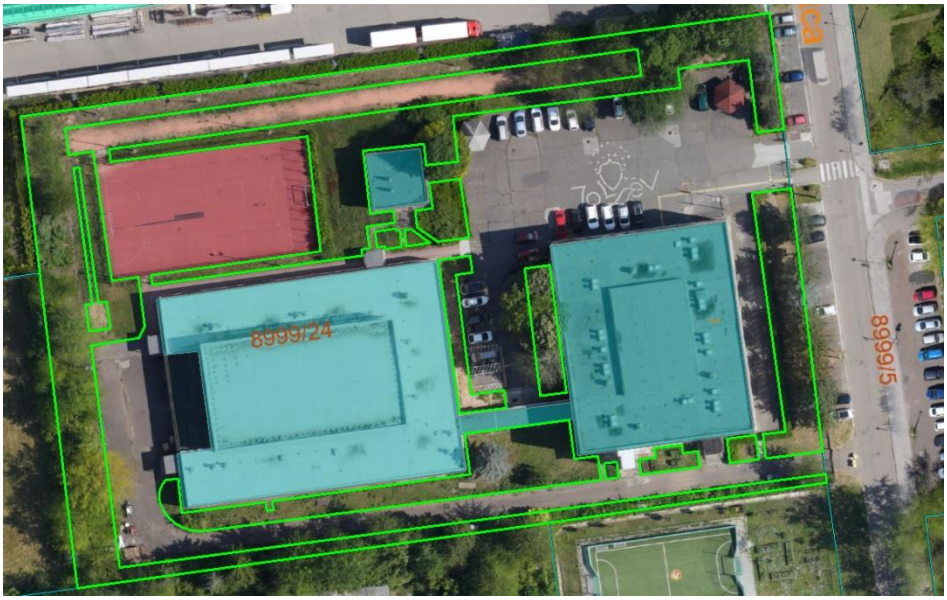
Közlekedés	A telephely gépjárművel történő megközelítése a Vincellériskola utca felől történik. A telken meglévő parkolóhelyek száma 58 db.
Közmű	A terület teljes közműellátással rendelkezik, amely várhatóan biztosítja a tervezett fejlesztés ellátását.
Környezetvédelem	A tervezett módosítással összefüggésben változás nem tervezett.
Épített- és természeti környezet védelme	Az érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

14.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok (a telepítési tanulmányterv felhasználásával - készítette: Szabó László TT1-10-0245)

A tárgyi telek a Vincellériskola utcával párhuzamos hosszanti oldallal elhelyezkedő, kissé „L” alakú, kelet-nyugati irányú ingatlan. A déli irányú „L” alakú befordulás a telek nyugati végénél található. A tervezett telekbővítés ezt az „L” alakban beforduló telekrészt kívánja déli irányba meghosszabbítani. Felhasználva a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium hátsókert irányú 3500 m^2 nagyságú teleknyúlványát és az ezzel határos 8999/25 helyrajzi számú kisvárosi lakóterületből egy 288 m^2-es telekrészt. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium megmaradó telekterülete 10.830 m^2 lesz, amely még mindig megfelel a „Vi” jelű területre előírt 3000 m^2 megengedett legkisebb teleknagyságnak, továbbá a meglévő 3055 m^2 beépített alapterület okozta 3055/10804=0,2828 → 28,28% beépítettség is megfelel az előírt 40%-os beépítettségnek.

Az iskola visszamaradó területéhez képest, friss 2026-os légifotó alapján, megvizsgálásra került a minimális zöldfelületi arány biztosíthatósága is. Az alábbi ábrán lehatárolásra kerültek a telek kialakult állapot szerinti zöldfelületei, melyek összesen 3278 m^2-t, kb. 5%-os hibahatárral számolva nagyságrendileg legalább 3100 m^2-t tesznek ki. Ez a számítás a jövőben kialakításra kerülő telekmérethez viszonyítva több, mint 28%-os zöldfelületi arányt eredményezne, ami bőven megfelel az építési övezetben előírt 20%-os minimumnak. A 20%-os érték 2166 m^2-t tenne kötelezővé, így gyakorlatilag nagyságrendileg ~900-1000 m^2 zöldfelületi tartalék marad a telken.



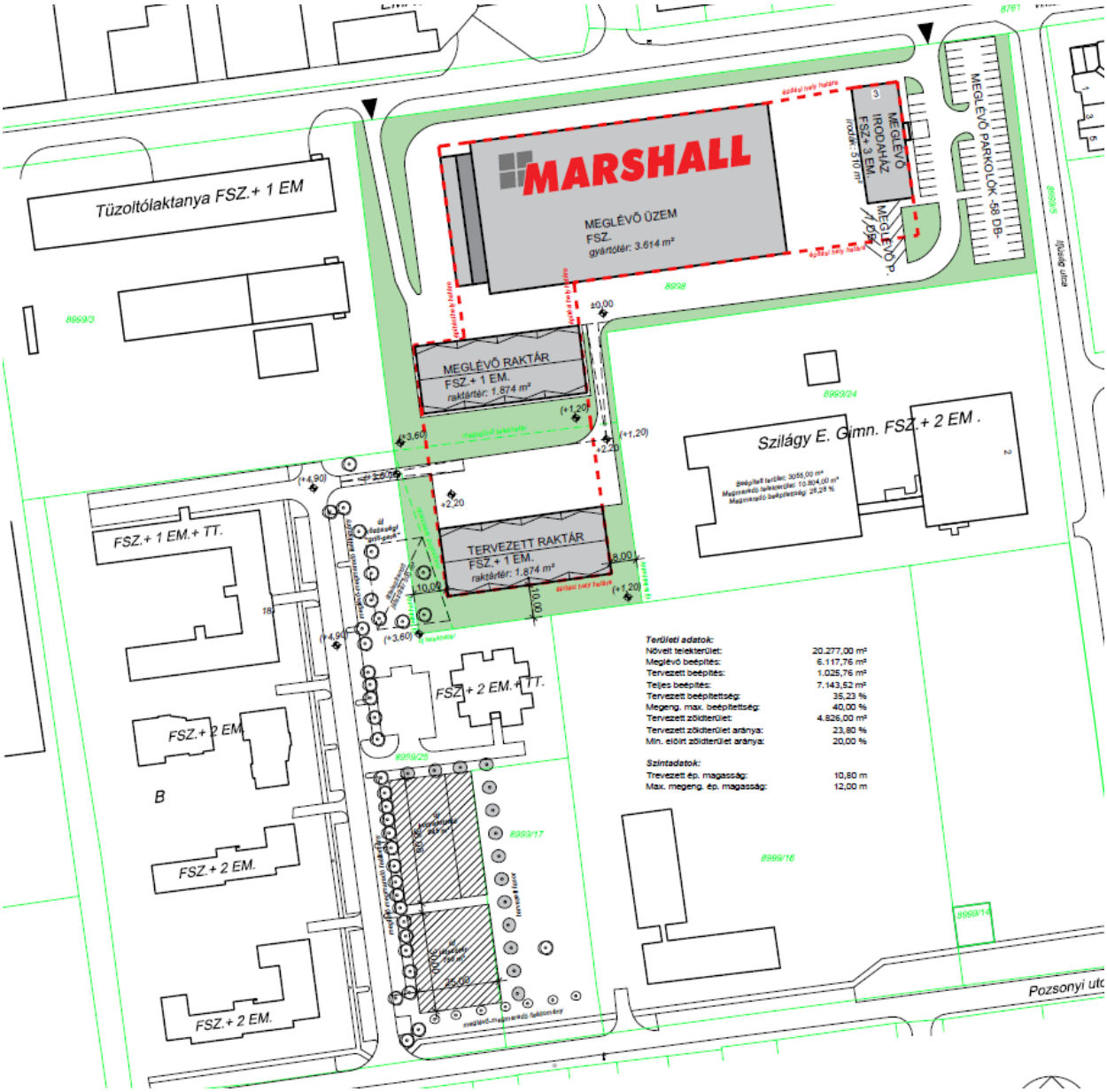
A 8999/24 helyrajzi számú telekből fölhasználásra kerülő 3500 m^2-es telekrészt a gimnázium jelenleg nem használja. Ez egy kerítéssel, fa és cserjesorral is leválasztott telekrész, ahol a terepfelszíni szintkülönbség is jelentős. A jelenleg hatályos Szabályozási Terv is a 8999/24 helyrajzi számú telek csökkentését szabályozza, a 8999/16 helyrajzi számú ingatlan oldalhatárának meghosszabbításában berajzolt övezetihatár jellel és a telekhatár megszüntető jelekkel.

A meglévő raktárcsarnok, a tereplejtési viszonyok miatt már hajdanában is egy terepbevágásban került kialakításra. A telek nyugati végében lévő gazdasági megközelítés emiatt egy rézsűben vezetett útburkolat. Ezt a terepbevágást követte a 2021-ben megvalósított raktárépület is. A telekbővítést követően elhelyezhető új raktárépületnek is a meglévő terepviszonyokhoz kell majd igazodnia. Ezek a körülmények jól nyomon követhetők a geodéziai felmérésen és beépítési terven egyaránt. A telken belüli megközelítési utak is rézsűs kialakításúak. Ezzel a megoldással mind a központi üzemcsarnok, mind a meglévő és tervezett raktárépületek vízszintes terepfelszínre tudnak illeszkedni, az épületek előtti széles burkolataikkal.

A szabályozási terven ábrázolt, a telekhatár menti kötelező fa-és cserjesorok a meglévő épületeknél már mindenhol kialakításra kerültek, nagy lombtömeget növesztő fákkal és cserjékkel. Ahol a terepfelszín adottságai és a telekhatároktól előírt telepítési távolságok lehetővé teszik, ott a cserjék mellett fák is elültetésre kerültek. Ahol a meglévő és a 2021-ben kialakított telekhatár menti rézsűk és a telepítési távolságok ezt nem teszik lehetővé, ott mindenhol nagy lombtömegű, sűrű cserjesor létesült. Kielégítve ezzel a Szabályozási Terv beültetési kötelezettségét. A tervezett új raktárépület körül is megvalósításra fognak kerülni a Szabályozási Terven az új telekhatárok mentén is berajzolt kötelező beültetések. Mivel a telekbővítményben elhelyezésre kerülő új raktárépület körül megmaradó zöldfelület a jelenlegi zöldfelületi aránynál nagyobb lesz, ezért a kibővült telekméretre számított zöldfelületi arány kismértékben még emelkedni is fog.

A telekbővítéssel megnövelt telekterület:	20.277 m^2
A tervezett beépített alapterület az új raktárépülettel:	7.143,52 m^2 (35,23%)
Az új raktárépület után megmaradó összes zöldfelület:	4.826 m^2 (23,80%)

A telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési terv:



A beépítési terv kivágata (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: MOZAIK Építész Műhely Kft.)

Közművek: A tervezett telekbővítés és a tervezett új raktárépület megvalósítása, közműfejlesztéssel járó többlet infrastruktúra igényt nem keletkeztet. A meglévő közműkapacitások még további üzemfejlesztések esetén is elegendőek, köszönhetően az első fejlesztési időszak előrelátó infrastruktúra bővítésének és a második fejlesztési időszakban megvalósított megújuló energiatermelő kapacitások kiépítésének.

Parkolás: A telken meglévő parkolóhelyek száma jelenleg 58 db az irodaépület előtt és 7 db az irodaépület mellett, amely összesen 58+7=65 db. A jelenleg hatályos TÉKA előírásai szerint szükséges parkolószám a következők szerint alakult. Az irodák után számolva, 510/20 → 26 db.

A gyártótér esetében, a legnagyobb létszámú műszakban dolgozó 54 fővel számolva 54/3=18 db. A meglévő és a tervezett új raktárépületek után számolva, 1.874/1500 → 2 db raktárépületenként, amely összesen 2+2=4 db. A szükséges gépjárműelhelyezés 26+18+4=48 db, amely az irodaépület előtti 58 beállásos parkolóban is elhelyezhető.

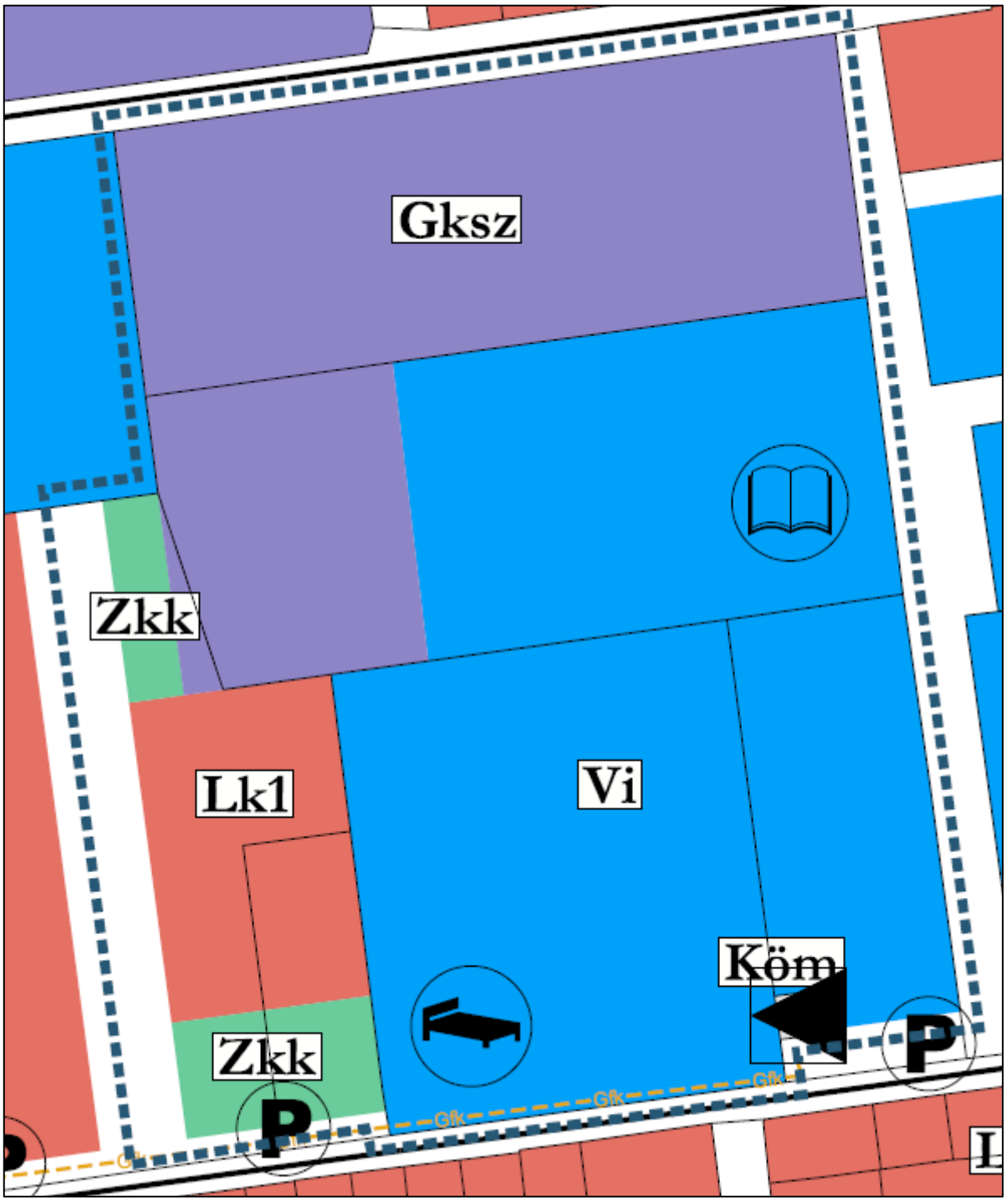
Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítására is szükség van, egyrészt a terv karbantartása miatt szükséges a Szabályozási Terven már gazdasági területhez tartozó telek TSZT-n is gazdasági területként való kijelölése, másrészt a jelen módosítás keretében történő változások átvezetése: azaz kisvárosias lakóterület és intézményi terület egy részének Gksz jelű övezetbe sorolása. Ezenkívül Zkk jelű zöldterület is kijelölésre kerül a beépítetlen kisvárosias lakóterület helyén, a Szabályozási terv módosításával összhangban.

A tervezett módosítás keretében, a település területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területi mérleg			
Területfelhasználás	*Hatályos TSZT*	*Tervezett TSZT*	*Változás*
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0 ha	2,0306 ha	+ 2,0306 ha
Zöldterület (Zkk)	0 ha	0,0842 ha	+ 0,0842 ha
Intézményi vegyes terület (Vi)	1,8017 ha	0 ha	- 1,8017 ha
Kisvárosias lakóterület (Lk1)	0,3131 ha	0 ha	- 0,3131 ha
Összesen:	2,1148 ha		0 ha

A fentiek alapján a következő rajzi módosítás javasolt:



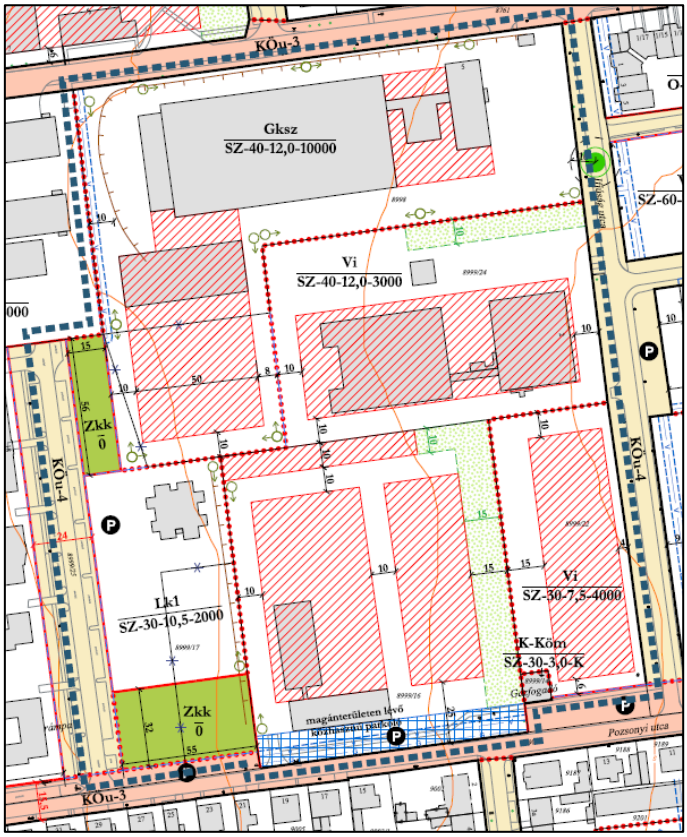
Településszerkezeti terv módosítása

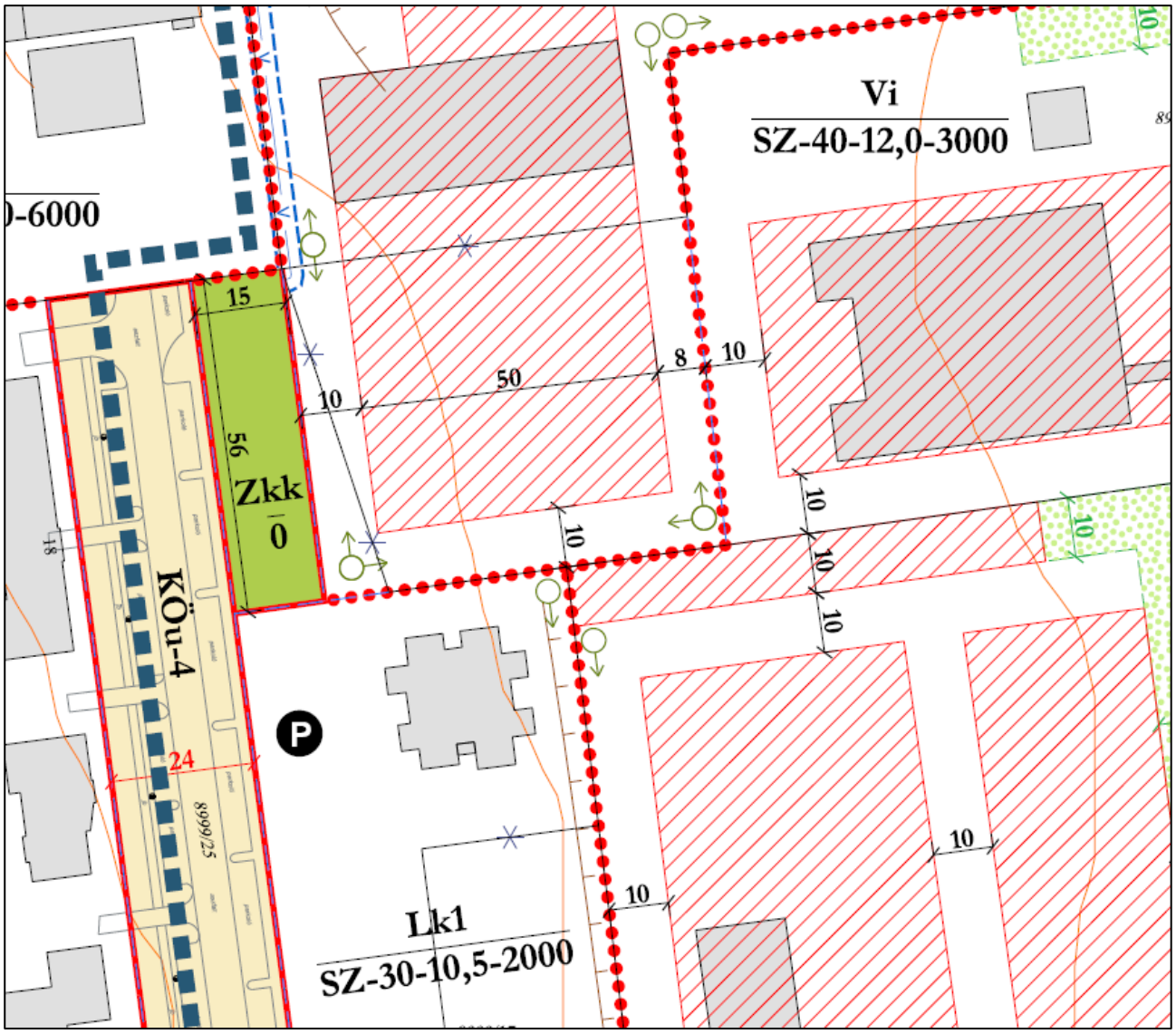
Szabályozási koncepció

A hatályos Szabályozási Terv már eleve tartalmazza a 8999/24 helyrajzi számú Szilágyi Erzsébet Gimnázium telkének csökkentését az önkormányzat tulajdonában lévő Lk1/SZ-30- 10,5-2000 jelű kisvárosi lakóterület építési övezeti besorolású terület javára. Ebből a kisvárosi lakóterület besorolású telekből csak egy 15 méter mélységű teleksáv fog maradni a Szilágyi Erzsébet Gimnázium mögötti, a KÖu-4 jelű közlekedési célú közterületig. Ez a hozzávetőlegesen 15 méter mély és 56 méter széles telekrész Zkk jelű közkert elnevezésű zöldfelületbe kerül átsorolásra. Ebbe a közkertbe kerülne elhelyezésre a fejlesztő látványterve szerinti közösségi szabadidő és grillező hely.

A jelenleg hatályos Szabályozási Terv a 8999/25 és 8999/17 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú telkek déli végében, a Pozsonyi utca telkével határosan egy 55 méter széles és 32 méter mély Zkk jelű közkert területet szabályoz le. A Fejlesztő által készíttetett látványterv a 8999/17 helyrajzi számú telek melletti teleksávban, két egymás melletti hosszában elfelezett területen ábrázolja a játszóteret és a kutyafuttatót. A Főépítészi Csoporttal is egyeztetett koncepciójavaslat viszont nem hosszában, hanem keresztben választja szét a kutyafuttatót és a játszóteret. A játszótér így részben a Zkk jelű közkert területre kerül, míg a kutyafuttató teljes területe az Lk1 jelű kisvárosi terület építési övezetébe kerül. Ezzel a megoldással is mind a játszótér, mind a kutyafuttató csak a 8999/25 helyrajzi számú ingatlan területét veszi igénybe, és összhangban van azzal a lakossági fórumon felmerült igénnyel, hogy a kutyafuttató ne a családi házas terület közvetlen közelében, hanem a tömb-belsőben kaphasson helyet.

A Fejlesztő vállalása a közösségi grillező, a játszótér és a kutyafuttató saját költségen történő megvalósítása.





Szabályozási koncepció

14.3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) alapján megkeresésre kerültek az érintett hatóságok azzal kapcsolatban, hogy szükségesnek találják-e környezeti értékelés készítését jelen módosítási csomagban érintett részterületek kapcsán.

A válaszok alapján csak a 10. számú módosítással érintett terület esetében merült fel ennek igénye, elsősorban a tervezett állapotban létrejövő szomszédos területfelhasználások és az érintett iskola területének helyzete kapcsán.

Az ügyben tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint, a környezeti értékelés csak ebben a témában, az alátámasztó munkarész keretében, és a településtervező által készül el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419-es) 2. melléklet Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei fejezet 2. pontja alapján, ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül a rendeletben szereplő tartalommal.

A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén a hatályos településterv módosítása során az alábbi okból történnek változások:

A 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából. A Vincellériskola utca 8998 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa telephelyének bővítése céljából az Eger MJV Önkormányzata tulajdonában álló 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok részterületének megvásárlását kezdeményezte. A telekértékesítéssel kapcsolatos önkormányzati döntések meghozatala mellett a szabályozási terv módosítása is szükségessé vált, a bővítéssel érintett területet a 8998 helyrajzi számú ingatlannal azonos, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe szükséges átsorolni. A 8999/25 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó beépítetlen területrészére a Kérelmező felajánlása alapján játszótér, grillezőhely és kutyafuttató kialakítása fog megtörténni, mely közösségi használatú zöldterületek helykijelöléséhez szintén szükséges a vonatkozó szabályozás (lakóterületek, zöldfelületek) felülvizsgálata.

Annak érdekében, hogy a tervezett módosítás háttere részletesen bemutatásra kerülhessen, a MARSHALL Ablakgyár Kft. a korábban elkészített telepítési tanulmánytervhez képest az alábbi kiegészítő adatszolgáltatást adta a telephely működéséről és a fejlesztési szándékot megalapozó alternatívák vizsgálatáról:

„ A telephely működésének részletes ismertetése

A MARSHALL Ablakgyár Kft. Vincellériskola utcai telephelyén nyílászárók gyártása és összeszerelése, valamint az ehhez kapcsolódó alapanyag- és késztermék-raktározási tevékenység folyik.

A telephelyen jelenleg mintegy 130 fő dolgozik. Az irodai állomány 60 fő, munkarendje munkanapokon 7:30–16:00 óra közötti; az üzemi állomány 70 fő, egyműszakos munkarendben, munkanapokon 7:00–15:30 óra között dolgozik.

A jelenlegi telek területe 16 490 m². A telephelyen 510 m² iroda, 3 614 m² gyártótér, valamint 1 874 m² raktártér található. A telek jelenlegi beépítettsége 37,10%, zöldfelületi aránya 20,47%.

A fejlesztés célja és indokoltsága

A tervezett fejlesztés nem új gyártási tevékenység vagy új gyártási technológia létesítését, hanem a meglévő nyílászáró-gyártási tevékenységhez kapcsolódó alapanyag-raktározás korszerűsítését és racionalizálását szolgálja.

A telephely jelenlegi raktározási kapacitása nem teszi lehetővé a gyártáshoz szükséges alapanyagok egységes, központi elhelyezését. Az alapanyag-tárolás ezért jelenleg decentralizált módon, több épületrészben, az udvar különböző pontjain, részben szabadtéri területeken történik.

A helyhiány és a tárolóterületek széttagoltsága miatt a beérkező alapanyagok egy része nem helyezhető el közvetlenül a végleges tárolási helyén. Ennek következtében a napi működés során ideiglenes elhelyezésre, ismételt átrakodásra, átrendezésre és telephelyen belüli többszöri anyagmozgatásra van szükség. A jelenlegi tárolási rendszer így olyan belső targoncás mozgásokat és rakodási műveleteket is szükségessé tesz, amelyek megfelelő kapacitású, központi alapanyagraktár rendelkezésre állása esetén elkerülhetők.

A fejlesztés célja a jelenleg széttagolt alapanyag-tárolás egy központi, zárt raktárépületbe történő koncentrálása. Ezáltal az alapanyagok telephelyen belüli logisztikai útvonala egyszerűsödik, az ideiglenes tárolási pontok és az azok közötti ismételt átrakodási műveletek száma jelentősen csökkenthető. A beruházás tehát nem új anyagáramlást generál, hanem a jelenleg is meglévő anyagáramlás racionalizálását eredményezi.

A zárt raktározás műszaki indokoltsága

A fejlesztés szükségességét az alapanyagok megfelelő műszaki és minőségvédelmi feltételeinek biztosítása is indokolja. A részben szabadtéri tárolás az intenzív csapadék, erős szél, jelentős hőterhelés, közvetlen napsugárzás és egyéb szélsőségesebb időjárási körülmények mellett egyre kedvezőtlenebb tárolási feltételeket jelent.

A tervezett központi raktár kialakításával az alapanyagok időjárási kitettsége megszüntethető, és egységes, ellenőrzött, zárt tárolási körülmények biztosíthatók. A beruházás ebből a szempontból is a meglévő technológiai folyamat korszerűsítését jelenti, nem pedig új üzemi tevékenység megjelenését.

A tervezett raktár működése és az anyagmozgatás

Az új épület kizárólag alapanyagraktárként funkcionál. Az épületben gyártási vagy feldolgozási tevékenység nem történik, gyártóberendezések nem kerülnek telepítésre.

A fejlesztés nem eredményezi a telephelyre érkező tehergépjárművek számának növekedését, mivel az új raktárban a jelenleg is a telephelyre beszállított és a gyártás során felhasznált alapanyagok kerülnek elhelyezésre.

Az anyagmozgatás továbbra is a társaság meglévő 2 db elektromos és 2 db gázüzemű targoncáival történik; a fejlesztés következtében az anyagmozgató eszközök számának növelése nem tervezett- nem szükséges. A központosított tárolási rendszer ezzel szemben várhatóan csökkenti a jelenleg szükséges belső targoncás mozgások és ismételt rakodási műveletek számát.

Közlekedési kapcsolatok

A fejlesztés a telephely közúti kiszolgálási rendszerét nem változtatja meg. A tehergépjárművek be- és kihajtása a fejlesztést követően is a Vincellériskola utca irányából történik, annak forgalma nem változik.

A Pozsonyi utca irányából üzemszerű tehergépjármű-közlekedés, áruszállítás vagy rakodás nem tervezett. Az ezen az oldalon kialakítandó kapuk kizárólag tűzvédelmi célú tartalék megközelítést biztosítanak, normál üzemi működés során használatuk nem tervezett.

A telephely jelenlegi magas kihasználtsága miatt időszakosan az áruszállító járművek telephelyen belüli fogadása is nehézséget jelent. A szabadtéri tárolás csökkentésével és az udvari területek felszabadításával rendezettebb belső közlekedési és rakodási viszonyok alakíthatók ki.

A tervezett épület és épületgépészeti kialakítása

A tervezett fejlesztés a telephelyen már meglévő raktárcsarnokkal azonos rendeltetésű és kialakítású fejlesztés. A meglévő csarnoktípusból további egy egység kialakítása tervezett, kizárólag alapanyag-raktározási funkcióval.

Az új raktár fűtése – a meglévő raktárépülethez hasonlóan – hőszivattyús rendszerrel történik. A gépészeti kültéri egységek elhelyezésénél alapvető tervezési szempont a környező lakóterületek zajterhelésének minimalizálása; ennek megfelelően a kültéri egységek nem a szomszédos lakóépületek irányában kerülnek elhelyezésre.

Beépítettség és zöldfelületi kialakítás

A telekbővítés környezeti és telepítési szempontból lényeges eredménye, hogy az új raktár megépítése ellenére a telephely zöldfelületi aránya nem csökken, hanem növekszik.

A jelenlegi 16 490 m²-es telek zöldfelülete 3 376 m², amely 20,47%-os zöldfelületi aránynak felel meg. A telekbővítést követően a telephely területe 20 277 m²-re növekszik. A tervezett állapotban a teljes beépített alapterület 7 143,52 m², a beépítettség 35,23%, míg a zöldfelület 4 826 m², azaz 23,80% lesz.

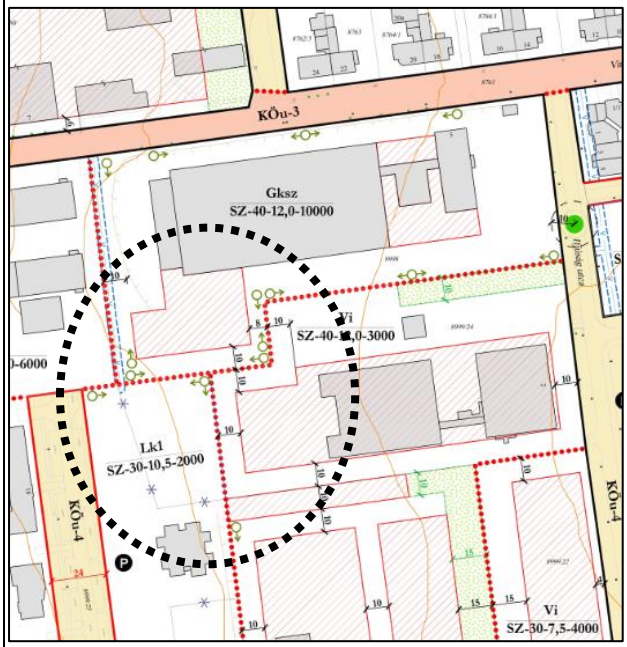
A fejlesztés így a jelenlegi állapothoz képest 1 450 m² tényleges zöldfelületi növekményt, valamint a zöldfelületi arány 3,33 százalékpontos emelkedését eredményezi. Az új telekhatárok mentén a szabályozási terv szerinti kötelező fa- és cserjetelepítések is megvalósulnak.

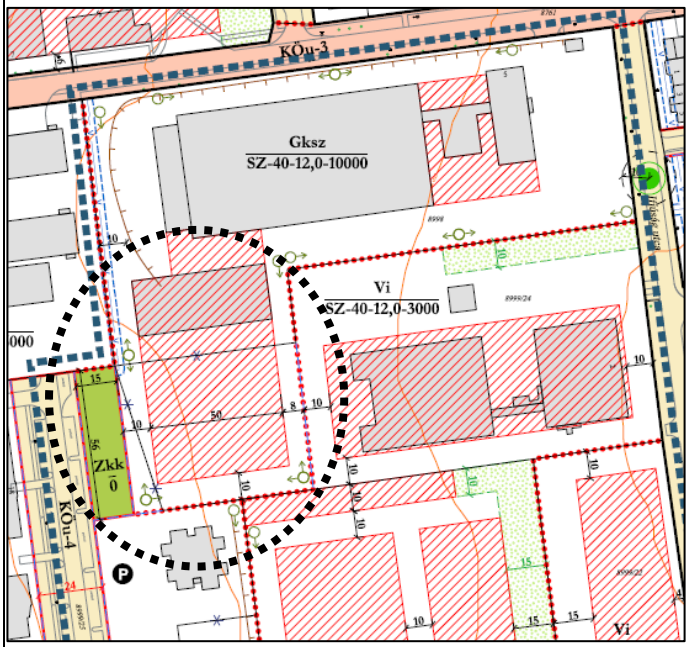
Összegzés

A vizsgált alternatívák alapján a telephely közvetlen bővítése biztosítja a fejlesztési cél megvalósítását a legkisebb többlet anyagmozgatási és közlekedési igény mellett.

A beruházás funkciója nem a termelési intenzitás növelése, hanem a jelenleg széttagolt és részben szabadtéri alapanyag-tárolás zárt, központi és üzemszerűen szervezett raktározási rendszerrel történő kiváltása. A fejlesztés eredményeként a többszöri rakodás és telephelyen belüli anyagmozgatás csökkenthető, miközben új külső szállítási útvonal vagy új üzemi közlekedési kapcsolat nem keletkezik."

Sorszám	*Általános használat típusa*	*Hatályos terület-felhaszn. egység vagy építési övezet, övezet*	*Tervezett építési övezet, övezet*	*A terület nagysága (m2)*	*Védettség*	*Település zöldinfrastruktúra hálózat érintettség*	*Új beépítésre szánt terület kijelölés*	*Környezeti értékelést igénylő változás*
10	Kisvárosias lakóterület és Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Lk1, Vi	Gksz, Zkk	3131	X	X	X	✓
Vincelléri iskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából.								





Jelkulcs: ✓– igen, X – nem

Amint azt a fenti táblázat mutatja a módosítással érintett területet nem érinti táj- és/vagy természetvédelmi védettség, érdemben nem érintett a település zöldinfrastruktúra hálózata, de új közkert övezet kijelölése tervezett.

A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE, ILLETVE A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE.

Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból az eseti módosítással érintett, környezeti értékelést igénylő változás területét megvizsgálva megállapítható, hogy annak környezeti állapota megfelelő. A területet nem érinti táj- és/vagy természetvédelmi védettség.

A tervezett módosítás során megvalósuló változások esetében a tervnek biztosítania szükséges a környezeti szempontok érvényesülését a település meglévő környezeti állapotának fenntartása érdekében.

A terv meg nem valósulása esetén a jövőben egyrészt nem várható változás az érintett terület és környezetének környezeti állapotában, ugyanakkor ez gátat szabna a település által támogatott fejlesztési cél megvalósításának.

A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

a) A tervezett módosítás általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

A terv környezetvédelmi szempontból abban a kérdésben szorul alaposabb vizsgálatra, hogy a lakóterületek és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) egymáshoz viszonyított helyzete hogyan alakul a tervezett állapotban.

A Gksz területek országos előírásai szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

A hatályos tervi állapot szerint is szomszédosak az építési joggal rendelkező kisvárosias és gazdasági területek. A kialakult állapot szerinti távolságok jelenleg annak köszönhetőek, hogy a kijelölt lakóterület egy része jelenleg még beépítetlen.

A terv célja és a helyi építési szabályzat tervezett/meglévő előírásai megfelelnek a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi céloknak és az ezekről szóló jogszabályoknak.

b) A tervezett módosítás részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

A környezeti hatásokra és feltételekre vonatkozóan – környezeti elemenként csoportosítva – az alábbi megállapításokat tehetjük:

FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME	Érdemi változás nem várható
FELSZÍNI- ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	Érdemi változás nem várható
LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM	A lakóterületek csökkenése okán akár a helyi légszennyező pontforrások változásával (csökkenésével) lehet számolni (technológiai, fűtési célú források). Törekedni szükséges a megújuló, zöldenergiák minél szélesebb körű alkalmazására. A tervezett fejlesztésekkel párhuzamosan a tervezett lakóterületek helyén a távlati új gépjármű célforgalom meg nem jelenésére is számítani lehet, amely így nem jár újabb többlet nitrogén-oxid, szálló por és szén-monoxid kibocsátással sem.
ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM	Eger belterületén zavaró mértékű zajterheléssel bíró üzemi tevékenység rögzített formában nem üzemel. A területen érintett Marshall sem tartozik ezen üzemek közé, így tervezett fejlesztése esetében sem prognosztizálható ilyen jellegű változás. A tervezett fejlesztés keretében új épületet és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatók legyenek a védendő objektumoknál.
HULLADÉKKEZELÉS	Érdemi változás nem várható

A fentiekhez a MARSHALL Ablakgyár Kft. az alábbi kiegészítéseket adta át adatszolgáltatásként:

„Zajvédelmi és egészségügyi hatásvizsgálat

A tervezett épületben végzett tevékenység

A tervezett épületben a raktározáson kívül gyártó vagy egyéb más tevékenység nem tervezett, kizárólag raktározási funkciót lát el az új építmény, amelyben a jelenleg is a telephelyen működő 4 db targoncával - 2 elektromos és 2 gázüzemű – kívánjuk továbbra is végezni. A targoncák számának növelése nem tervezett.

A tevékenységből eredő várható zajhatások

A beruházást követően a targoncák által biztosított kültéri anyagmozgatása átkerül a belső, zárt térbe, amely várhatóan zajcsökkenéssel jár a környező épületekre vonatkozóan, figyelemmel, hogy az épületen belüli anyagmozgatás zaja a zárt nyílászárók és falak miatt a külső környezetben

elhanyagolható, a határérték megközelítése nem várható, a telken belüli lokális zajcsökkenést eredményezhet.

A tervezett raktárépület működése során, kizárólag a meglévő targoncákkal folytatjuk az anyagmozgatási munkákat, új zajos gépeket, berendezéseket nem telepítünk, ezért továbbra sem valószínűsíthető határérték túllépés.

A telephely rendelkezik zajszakértő által készített zajmérési jegyzőkönyvvel. A működésével kapcsolatos lakossági, intézményi panaszról nincs tudomásunk, a környeztere zavaró hatással járó pansszal kacsolatban hatósági vizsgálat a telephellyel kapcsolatban nem volt.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. ügyvezető igazgatója nyilatkozom, hogy a tervezett épületben kizálólag raktározási tevékenységet kívánunk folytatni változatlan géppark mellett munkanapokon, a nappali időszakban, 07:00-15:30 óra között.

Munkavégzés az esti és az éjszakai órákban nem lesz. Új zajkibocsátással járó, helyhez kötött vagy mobil gépeket, berendezéseket nem telepítünk, nem működtetünk, a raktározási tevékenységet kizárólag a jelenleg használatban levő 4 db targoncával kívánjuk végezni továbbra is.

Az új épületen belüli, szakaszosan működő anyagmozgatás zaja a zárt nyílászárók és falak miatt a külső környezetben elhanyagolható, a határérték megközelítése nem várható.

A környezetbarát fűtőrendszer környezetre gyakorolt hatása

A raktár belső hőmérsékletét környezetbarát hőszivattyús rendszer fogja biztosítani, melyek típusa, jelenleg még nem ismert. A rendszer kültéri egysége - hőszivattyú/ventilátor - strukturálisan úgy lesz pozicionálva, hogy nem a védendő lakóépületek felé néz, így az új épület, árnyékolás és az irányítottság miatt zajterhelést a lakóövezetben valamint az oktatási intézményben nem okozhat.

Összegzés

Az új raktárépület megépülésével és a raktározási tevékenység végzésével az anyagmozgatásból, valamint a telepítendő hőszivattyú működéséből származó zajnak a szomszédos lakó- és oktatási rendeltetésű épületekre zavaró hatása nem várható, a jogszabályban előírt határértékek a lakóépületek és az intézmény tekintetében továbbra is betarthatók.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. a környéken lakók nyugalmát és az oktatási intézmény zavartalan működését kiemelt fontosságúnak tartja.

A fentiekben leírtakra tekintettel az egészségügyi határértéket meghaladó zajterhelést, így a szomszédos lakó- és oktatási épületekben élők és tanulók esetében egészségkárosító kockázat a raktárépület megépítésével továbbra sem várható."

c) Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti hatások

A környezeti értékelés szempontjából vizsgált javaslat (gazdasági terület) esetében az alábbi hatótényezőkkel lehet számolni.

Lakóterület fejlesztés		
Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/-/Ø***
új gazdasági területfelhasználású terület átminősítése	A tervezett beépítettség növekedése a tervezett lakóterülethez képest nem várható	**Ø**
	Új minőségi közkert terület kialakítása beépítésre szánt terület helyén	**+**
	Az iskola tartalékterületének elvesztése	**-**
	A lakó és gazdasági területek közelsége a kialakult állapothoz képest változik, de a tervi állapot szerinti távlati lehetséges megvalósuláshoz képest jelentős eltérés nem várható, mivel a két területfelhasználás a jelenlegi szabályozás szerint is szomszédos.	**-/Ø**

+ Pozitív hatás; - Negatív hatás; Ø Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem

A terv megvalósulása esetén a következő, környezetet érő hatások, következmények várhatók.

Környezeti elemekre					**Környezeti elemek rendszereire, folyamataira**					**Natura 2000 területek állapotára**	**Érintett emberekre**
Földre	**Levegőre**	**Vízre**	**Élővilágra**	**Épített környezetre**	**Tájra**	**Településre**	**Klímára**	**Természeti rendszerre**	**Biodiverzitásra**		
Lakóterület											
Ø	**+/Ø**	**NÉ**	**Ø**	**-/Ø**	NÉ	**+/Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**NÉ**	**+/Ø/-**
A változtatási, fejlesztési szándékok az épített örökségi adatszolgáltatás szerint nem érintenek régészeti lelőhelyet, így régészeti szempontból régészeti kockázatuk rendkívül alacsony. Amennyiben területükön régészeti jelenségek kerülnek elő a megvalósulás során, a vonatkozó törvények, kormányrendeletek, jogszabályok alapján kell eljárni.											

+ Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton; Ø Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat; – Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton; NÉ Nem érinti

A TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

A tervezett állapotra vonatkozó hatályos jogszabályi feltételrendszer mellett megvalósuló Gksz jellegű fejlesztés esetén, a környezetre jelentős hatást gyakorló változás nem várható, mivel az eleve nem megengedett.

A lakóterületek és gazdasági területek közelsége jelenleg is fent áll, a kialakult állapot szerinti nagyobb távolságok csak abból adódnak, hogy a tervezett lakóterület egy része még nem került beépítésre. A jelen tervmódosításban tervezett változtatás csak ennek a határvonalnak a módosítását tartalmazza és ezzel azt eredményezheti, hogy a jövőben nem tervezett lakóépületek fogják megközelíteni a gazdasági területet, hanem tervezett gazdasági épületek kerülhetnek a meglévő lakóépületek közelébe.

A tervezett állapotban a lakóépületek és a gazdasági területek között, új közkert övezet is kijelölésre kerül, melyen új közösségi és zöldterületi funkciók elhelyezése tervezett.

A fejlesztéssel érintett iskolai tartalékterület „elhasználása” gazdasági célra (mely részben jelenleg is lakóterületi fejlesztésre ad lehetőséget) azt eredményezi, hogy a jövőben jó eséllyel az iskola épületegyüttese tovább nem lesz bővíthető ebben az irányban. A jelenlegi információk alapján ez nincs is tervben, de azzal számolni szükséges, hogy ennek lehetősége hosszabb távon elveszhet. A tervben a Szilágyi Erzsébet Gimnázium telke (jelenleg sem használja az iskola, kerítésen kívüli területrész) egy részének átsorolása tervezett. Az iskola tervezett állapotban fennmaradó telke a valóságban nem csökken, mivel az átsorolni tervezett területrész jelenleg sem az iskola kertjéhez kerített, hanem azon kívül esik. A korábbi iskolákra vonatkozó magyar MSZ szabvány alapján 25 m2/fő telekterületet szükséges biztosítani az intézmény részére, mely átlagos létszám mellett akár meg is felelhet a kialakult állapotnak, de az biztos, hogy a tervezett állapotban a kialakult állapothoz képest kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki, mivel a kerítés pozíciója nem változik. A távlati fejlesztési lehetőség azonban a lakóterületek irányában elvész. Egy esetleges későbbi bővítés a 8999/24 hrsz-ú iskolatelken kijelölt építési hely északi irányú bővítésével akár megoldható is lehet, de ez a bővítés már mindenképpen a meglévő udvar terhére történhetne csak.

A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, MINÉL TELJESEBB ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSTERVI INTÉZKEDÉSEK, ÉS EZEN INTÉZKEDÉSEK VÁRHATÓ HATÉKONYSÁGÁNAK BEMUTATÁSA.

Termőföld védelem, vízminőség-védelem, hulladékkezelés, táj- és természetvédelem szempontjából jelentős változás nem várható.

A zöldfelületi rendszer tekintetében új Zkk terület valós kialakítása tervezett egy jelenleg nem beépített, de beépítési joggal rendelkező üres (a kialakult állapot szerint) zöldfelület helyén.

A levegőminőség tekintetében nagyobb eséllyel várható kedvező távlati hatás. Új lakóterület helyet, az azzal járó fűtési és közlekedési vonzatok helyett gazdasági felhasználás tervezett, melynek energiagazdálkodásától függően pozitív eltérése is lehet a jelenlegi tervezett lakóterülethez képest.

A zajvédelem kapcsán a vonatkozó a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KVvM-EüM együttes rendelet előírásai szerint kell eljárni. A tervezett módosítás az Lk és Gksz területek határát valójában csak eltolja, de a két terület szomszédos fekvése jelenleg is adott.

A terv megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén nem okoz jelentős környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.

A MARSHALL Ablakgyár Kft. azt is megvizsgálta, hogy milyen a fejlesztési szándékot megalapozó alternatívái állnak rendelkezésére:

„Külső telephelyen történő raktározás

Vizsgált alternatívaként felmerül a szükséges raktárkapacitás jelenlegi telephelytől elkülönülő ingatlanon történő biztosítása. Ez a megoldás azonban üzemeltetési, közlekedési és környezeti szempontból egyaránt kedvezőtlenebb.

A gyártáshoz szükséges alapanyagokra folyamatosan, napi szinten van szükség. Egy fizikailag elkülönülő – akár csak néhány száz méterre található – raktár esetében az alapanyagokat a külső raktár és a gyártótelephely között rendszeresen közúton kellene szállítani. Ez további fel- és lerakodási műveleteket, tehergépjármű-mozgást, üzemanyag-felhasználást, közlekedési és zajterhelést, valamint többlet anyagmozgatást eredményezne.

A közvetlen telephelybővítés ezzel szemben lehetővé teszi, hogy az alapanyag a telephelyre történő beszállítást követően közúti átszállítás nélkül, közvetlenül a gyártási hely mellett álljon rendelkezésre. A külső raktározás ezért nem csökkentené, hanem növelné a fejlesztéshez kapcsolódó közlekedési és logisztikai környezetterhelést, tehát ezt a lehetőséget elvetettük.

A raktár elhelyezése a jelenlegi 8998 hrsz.-ú telken belül

A második vizsgált alternatíva az új raktárnak a jelenlegi telekhatáron belüli elhelyezése. A jelenlegi 16 490 m²-es telek beépített területe 6 117,76 m², amely 37,10%-os beépítettségnek felel meg a megengedett 40%-os maximum mellett. A zöldfelület 3 376 m², vagyis 20,47%, a kötelező 20%-os minimum mellett.

A jelenlegi ingatlan ezért sem beépítési, sem zöldfelületi szempontból nem rendelkezik a tervezett fejlesztéshez szükséges területi tartalékkal. A fennmaradó szabad területek emellett a telephely belső közlekedését, rakodását, parkolását, anyagmozgatását, tűzvédelmi megközelítését és egyéb üzemi funkcióit biztosítják.

A telek további intenzív beépítése tovább növelné a jelenlegi zsúfoltságot, szűkítené a belső közlekedési és rakodási területeket, és ellentétes lenne a fejlesztés alapvető céljával: a jelenlegi széttagolt tárolás és többszöri anyagmozgatás racionalizálásával, így ez az opció nem megvalósítható.

A jelenlegi telephely közvetlen bővítése – választott alternatíva

A választott fejlesztési változat a 8998 hrsz.-ú telephely közvetlen bővítése a 8999/24 és 8999/25 hrsz.-ú ingatlanok érintett területrészeivel. A telepítési tanulmányterv szerint a bővítéshez a Szilágyi Erzsébet Gimnázium 8999/24 hrsz.-ú ingatlanának jelenleg nem használt, hátsókerti 3 500 m²-es teleknyúlványa, valamint a 8999/25 hrsz.-ú ingatlanból további 288 m²-es területrész kerülne felhasználásra.

A választott megoldás biztosítja, hogy a gyártás és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó alapanyag-raktározás egyetlen összefüggő telephelyen maradjon. Nem keletkezik új, telephelyek közötti közúti szállítási igény, nem növekszik az alapanyag-beszállításból eredő tehergépjármű-forgalom, nem szükséges további targoncák üzembe állítása, miközben a központosított tárolás csökkenti a szükségtelen belső anyagmozgatást és ismételt rakodást.

A 8999/25 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó beépítetlen területrészén a fejlesztési koncepció közösségi használatú zöldfelületek – játszótér, grillezőhely és kutyafuttató – kialakításával számol."

MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés terület-specifikus adat áll rendelkezésre.

Mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgálhatnak a közlekedésből számított adatok (pl. forgalomszámlálási adatok, zajterhelési számítások), valamint a közműellátottságra vonatkozó statisztikák.

A környezeti értékelés alapján a tervezett változtatások, illetve a várható környezeti hatások jellege, nagyságrendje miatt monitorozás az új gazdasági területek kialakítása kapcsán válhat szükségessé a különböző emissziók nyomon követésére – a magasabb rendű jogszabályok alapján bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kísérésére (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, zaj- és rezgésterhelés stb.).

ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett módosítás során gazdasági területek bővülése tervezett, kijelölt lakóterületek területének csökkentése és a szomszédos iskola fejlesztési tartalékterületének felhasználása, egyben új közkert terület kijelölése mellett. Konfliktushelyzetet egyrészt a lakóterületek és gazdasági területek közelsége jelenthet, mely a hatályos tervi állapot szerint is fent áll, de új határvonal kijelölése mellett a várható konfliktus kezelésére magasabb szintű jogszabályi előírások vonatkoznak. Másrészt az iskola tartalékterületének elépülése is távlatban konfliktust okozhat, de a kialakult állapot szerinti iskolaudvar a tervezett állapotban nem változik és jelenleg nem ismert egyéb iskolafejlesztési elképzelés sem.

Összefoglalva a tárgyi módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített és táji, természeti környezetben várhatóan nem jelentős, a jelen tervben szereplő módosítások épített és régészeti örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi értékeket kedvezőtlen módon nem érintenek.

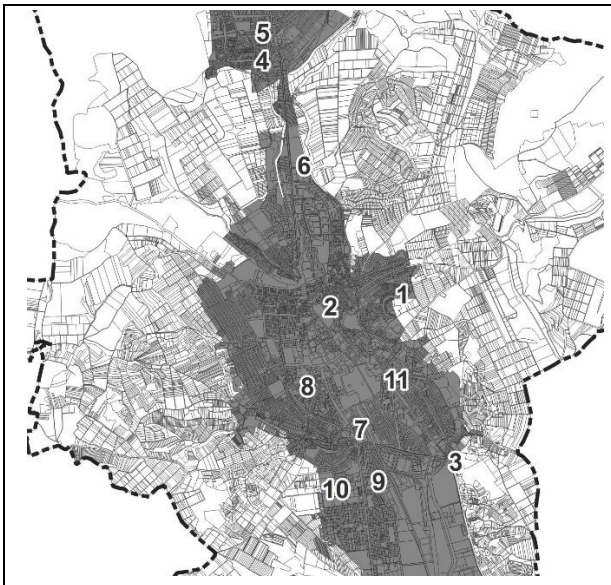
A vonatkozó jogszabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a terv alátámasztó javaslatában megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevétele esetén a terv megvalósulása nem eredményezheti a környezetminőség jelentős romlását, a környezeti elemek jelentős károsodását.

15. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT **11. SZÁMÚ TERÜLET** VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATI MUNKARÉSZEI

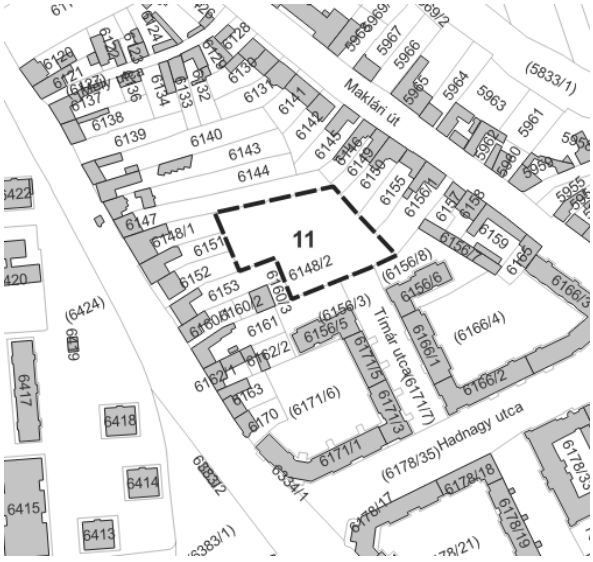
15.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és adottságai

A módosítással érintett terület Maklári hóstya városrészben, a Tímár utcában található 6148/2 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás a korábbi években a beruházó kezdeményezésére módosításra került sorgarázsok építése céljából, melyet a Közgyűlés 2020. decemberében jóváhagyott. Beruházó az építési engedélyek birtokában megkezdte a kivitelezési munkákat. Az épületek azonban nem a hatályos szabályozásnak és nem az építési engedélyezési terveknek megfelelően készültek el. A módosítás célja a hatályos tervben szereplő építési hely korrekciója a megvalósult épületek méretéhez és helyéhez illeszkedően az épületek fennmaradása érdekében. A jogszabályban előírt tanulmánytervet Beruházó elkészíttette, mely alapján kimutatható, hogy a szabálytalan építkezés következtében 4 db iroda, és további 17 db garázs érintett az ügyben. A szabályozási terv módosítása nélkül ezek visszabontása szükséges.



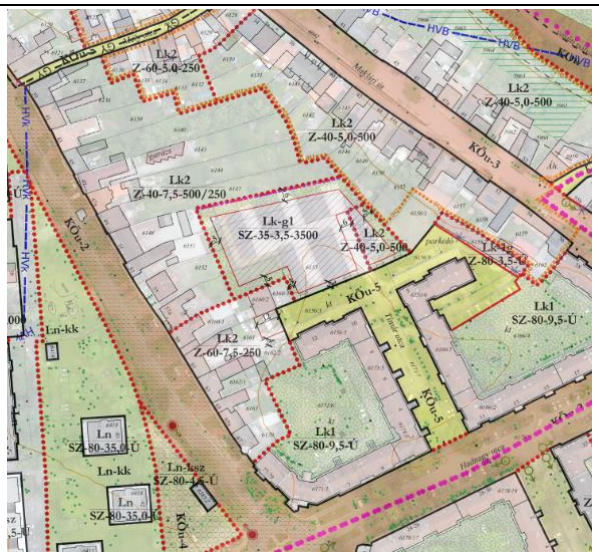
Átnézeti térkép



Alaptérkép kivágata



Légifotó részlet
(forrás: Google Maps)

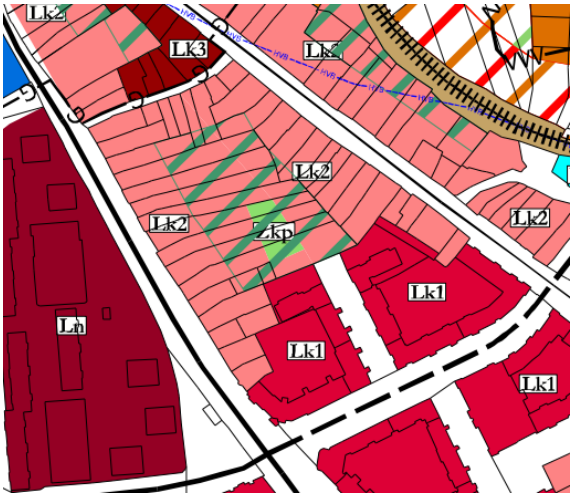


Eger térinformatikai adatbázisának kivágata
(forrás: eger.mindigis.hu)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.

A hatályos TSZT vizsgálata a tervezési terület tekintetében:



TSZT szerkezeti tervlap részlet

A területre vonatkozó szabályozás már 2020. decemberében módosításra került a sorgarázsok építése céljából, azonban ez a TSZT tervlapján nem szerepel egységes szerkezetben.

A hatályos TSZT szerint a területen Zkp jelű zöldterület szerepel, amely közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a lakótelkek hátsó részébe ágyazva került kijelölésre. Tekintve, hogy ez sem településrendezési szempontból, sem valós állapotnak való megfelelés szempontjából nem értelmezhető, rajzi hibának tekintjük.

Jelen módosítási terület esetében nem történne változtatás a TSZT -re vonatkozóan, ugyanis csak a Szabályozási Terven jelölt építési hely korrekciója történik a valós, kialakult állapotnak megfelelően, azonban a TSZT karbantartása érdekében szükséges annak javítása.

Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

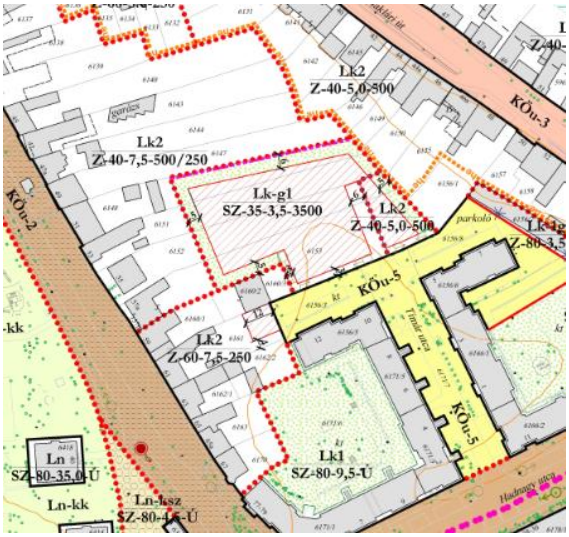
Jelenleg a módosítással érinett területre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv tartalma a tervezési terület esetében:

A 6148/2 helyrajzi számú ingatlan a hatályos – Maklári hóstya városrészre vonatkozó – szabályozási terv szerint Lk-g1/SZ-35-3,5-3500 jelű (telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgáló terület) és az Lk2/Z-40-5,0-500 jelű kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterület építési övezethez tartozik. A telken jelölt építési hely a terület alakját követi, az övezethatároktól 3-5-6 méteres sávot meghagyva. A 3 méteres előkerti részen kötelező fásítás, egyéb telekhatáron pedig „kialakítandó zöldfelület” került jelölésre.

A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

„39.§ (1) Kisvárosias általános lakóterületek Lk1/… jelű építési övezetei, övezetei:



Szabályozási terv részlet

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 (%)
Lk-g1	Szabályozási terv rendelkezése szerint				
Lk2/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30

** kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén*

a) Lk1/… jelű építési övezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, egyedi építési telken 1 db épület, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő és meghaladó tömbtelken korlátozás nélküli épületszám helyezhető el, amely lehet:
ai) az Lk-g1, az Lk-g1/… és Lk-g2 jelű építési övezetekben önálló garázs, vagy sorgarázs épület.
[…]
h) Lk-g1 jelű építési övezet:
ha) a telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgál.
hb) Új sorgarázs létesítése csak egységes terv alapján, egységes kivitelben az övezeti paraméterek betartásával lehetséges.
hc) Új sorgarázs megvalósítása csak a létesítendő sorgarázshoz szükséges méretű záportározó együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett.”

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. Ennek alapján

a terület településképi szempontból meghatározó területhez tartozik, karaktere pedig sűrűsödő, átépülő tömbös.

A tervezési területen új építés, vagy a kialakult állapot megváltoztatása nem tervezett, így a TAK és TKR előírásai és ajánlásai jelen módosítás kapcsán nem relevánsak.

Szakági összefoglaló a kialakult állapottal és a tervezett módosítással összefüggésben (a telepítési tanulmányterv felhasználásával - készítette: Szabó László TT1-10-0245)



A megépült garázsok
(forrás: Telepítési tanulmányterv)

A tárgyi ingatlan a Tímár utca 6148/2 helyrajzi számú építési telek, amely a Kertész utca és Maklári út közötti telektömbben található. A telektömböt délről a Hadnagy utca, északról a Mély utca határolja. A telektömb jellemzően magántelkes Lk2 jelű kisvárosi építési övezetbe sorolt, zártsorú beépítéssel. A telektömb déli része úszótelkes beépítésű. Itt két tömbtelkes-úszótelkes terület került kialakításra, amelyeket a tömbbelső irányába futó Tímár utca választ szét. Mindkét tömbtelek négyszögletes alakú, amelyet egymáshoz zártsorúan csatlakozó társasházak úszótelkei határolnak. A zárt társasházi láncolat „C" alakban fut körbe, egy-egy nyitott sarkukkal csatlakozva a magántelkes beépítésekhez. E két társasházi sor vonalát követi le a „T" alakú Tímár utca.

Az egymáshoz zártsorúan csatlakozó úszótelkekkel körbevett tömbtelkek belső része zöldfelület jelölésű. Így gépjármű parkoló helyeket csak a Tímár utca területén ábrázol a Szabályozási Terv. A valóságban azonban, a tömbtelek belső feléről is nyílnak gépjármű tároló helyiségek, amelyek az épületek áthajtóin keresztül a tömbtelek felől közelíthetőek meg. A nagy lakásszám miatt, az előírások szerint szükséges gépjármű elhelyezés azonban még így sem biztosított.

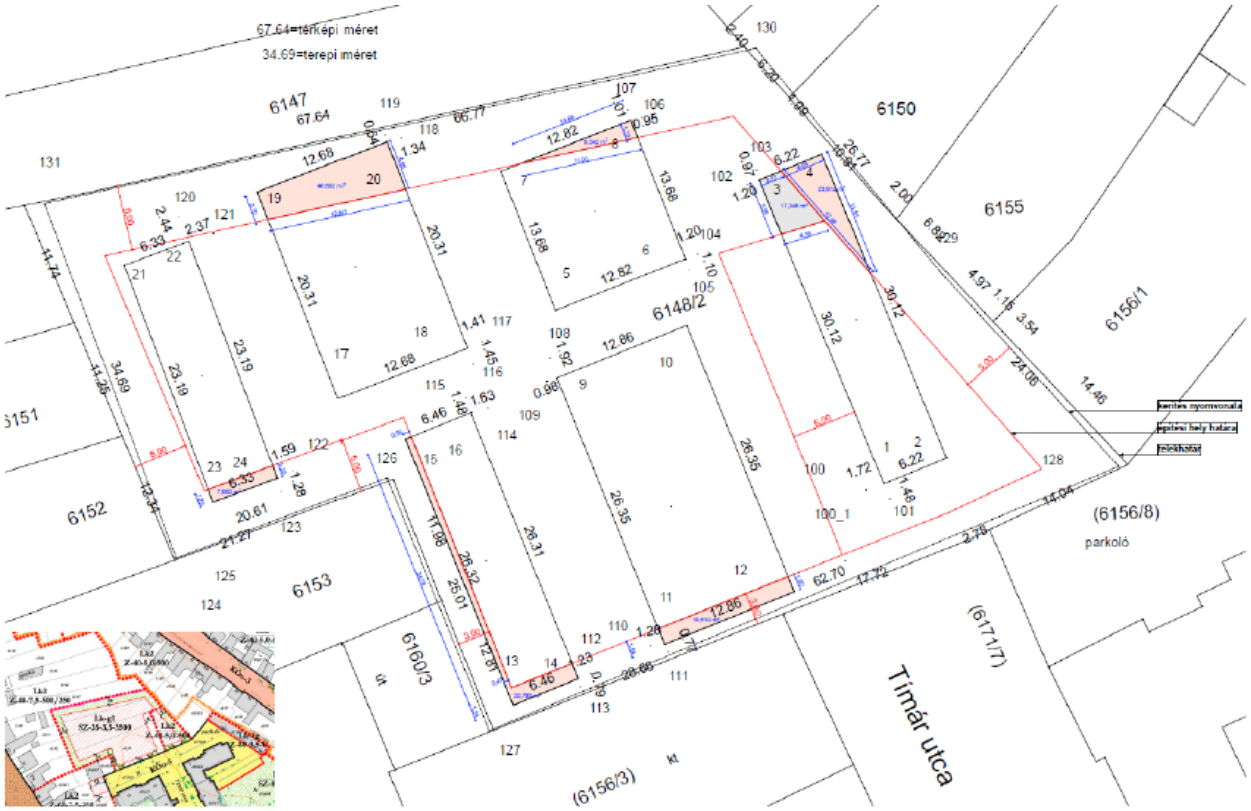
A telektömb Kertész utca felőli magántelkeinek többsége nagymélységű. Mivel a nagy telekmélységből adódó nagyobb beépíthető terület úgysem használható fel a Kertész utca felőli beépítéseknél, ezért a tömbbelső ezen része másfajta hasznosítást is lehetővé tesz. E másfajta hasznosítás lehetőségét biztosítja a jelenleg hatályos Szabályozási Terv. A nagymélységű telkek rovására, a tömbbelsőben lehetőség van a telekvégek összevonására. Az így létrejövő nagyméretű telek a Tímár utcából közelíthető meg, és gépjármű tároló épületek elhelyezésére szolgál. A terület Szabályozási Terv szerinti besorolása „Lk-g1" jelű „telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgáló terület" elnevezésű építési övezet. A tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti felhasználása megoldást jelent az úszótelkes lakóterület hiányzó gépjárműelhelyezési igényére.

A tárgyi terület 2021 folyamán került kialakításra a Szabályozási Terven jelölt telekrészek telekhatárrendezésével. A megvalósítás során az építtető összesen **3560 m^2** nagyságú telekterületet vont össze önálló helyrajzi számú építési telekké.

A telekhatárrendezéssel kialakított terület nem pontosan követi le a Szabályozási Terv övezeti határ jelölését. A sorgarázsokra és az irodákat tartalmazó épületre építési engedélyezési tervek készültek 2021. augusztusában. A kiadott építési engedélyek alapján megkezdődött a kivitelezés. Az épületek elkészültek, de még nem kerültek használatbavételre. Az építési engedély helyszínrajzán is megfigyelhető, hogy a telekhatárrendezéssel kialakított terület nyugati oldala nem pontosan követi a Szabályozási Terv övezeti határ körvonalát.



Az építési engedélyezési terv helyszínrajza (forrás: Telepítési tanulmányterv)



A megvalósult állapot geodéziai felmérése (forrás: Telepítési tanulmányterv)

Az engedélyezési terv és a megvalósult állapot közötti különbségek/egyezések:

- Az építésügyi hatóság a gépkocsi tároló helyiségeket is önálló rendeltetési egységenként engedélyezte, így az engedélyezett önálló rendeltetési egységek száma 11 db. A megvalósult állapot viszont a szintenként kialakított 4-4 db irodával csak 8 db önálló rendeltetési egységet tartalmaz.
- A garázsépületekben elhelyezett gépkocsi tároló helyiségek száma nem változott, sem különálló épületenként, sem összességében (51 db).
- Az épületek befoglaló méretében történtek változások: tároló helyiségek alapterület növekedése miatt az épületek bruttó beépített alapterülete 193,32 m^2-t növekedett.
- Az építési engedély terven a zöldfelületek nagysága összesen 1257 m^2, míg a megvalósult állapot szerint 957 m^2, a szabályozási terv alapján előírt kötelező zöldfelület nagysága 866 m^2. Tehát míg az építési engedélyhez képest a ténylegesen megvalósított zöldfelület 300 m^2-t csökkent, addig a szabályozási terv szerinti kötelező zöldfelülethez képest 91 m^2-t növekedett.
- Az irodaépület geometriai méretei alig térnek el az engedélyezési tervtől, beépített alapterülete 1,14 m^2-rel csökkent. Lényeges változás az épület elhelyezésében következett be, mert az irodaépületet 2,24 méterrel keletebbre és 5,36 méterrel északabbra helyezték az engedélyezetthez képest. Az irodaépület 11,81 méter hosszban, 23,91 m^2 alapterülettel az építési helyen kívülre került, valamint 5,36 méter hosszban, 17,34 m^2 alapterülettel lóg át a terület másik építési övezetébe.
- A megvalósult állapotot figyelembe véve a földszinti irodák után 7 db parkolóhely, az emeleti irodák után 5 db parkolóhely, összesen 12 db parkolóhely kialakítását kellene biztosítani a területen. Mivel a szükséges parkolóhelyek számának csak a fele biztosított, ezért az irodaépületben megvalósított rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát a 6 db parkolóhely számhoz kell majd igazítani. Ez az épület belső átalakításával elvégezhető, így számolni lehet azzal, hogy a fennmaradás engedélyezése során az irodák száma csökkenni fog.
- Az építési engedély terveken szereplő 2 db felszín alatti csapadékvíz gyűjtő tartály nem került megvalósításra. Ezek helyett 5 db csapadékvíz szikkasztó került kiépítésre a telek zöldfelületein.

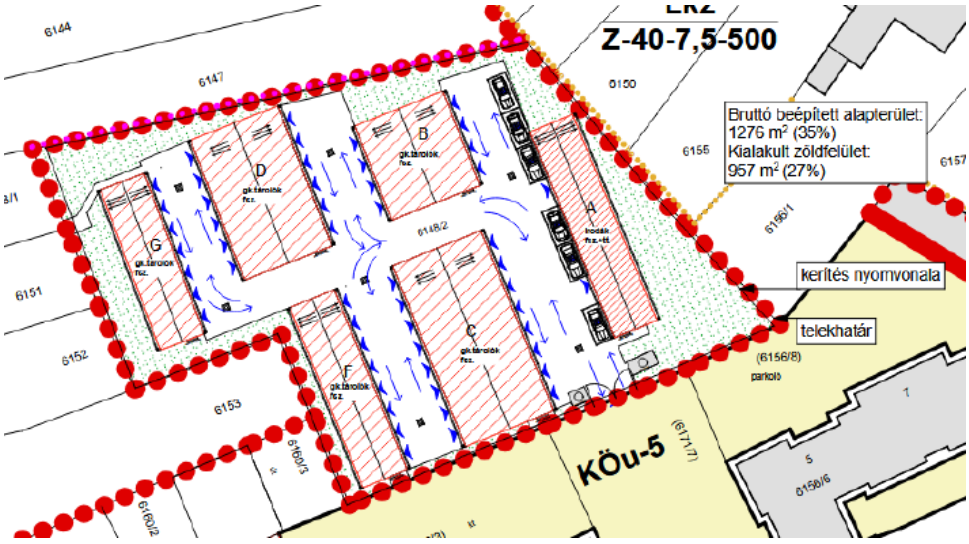
A megvalósult állapot fennmaradását az építési hely kiterjedése, az építési övezethez tartozó beépítettség és a megengedett legkisebb zöldfelület előírásának való megfelelés akadályozza. Az engedélyezett terv még mindhárom követelmény értékeinek megfelelt. Az építési engedélyezési tervben az épületek az építési helyen belül kerültek ábrázolásra, a beépítettség és a zöldfelületi arány pedig megfelelt az építési övezet követelményének.

A Szabályozási Terv módosítása nélkül a meglévő épületeket részlegesen vissza kellene bontani, illetve átalakítani. Az épületek visszabontása esetén összesen 4 db iroda rendeltetés és 17 db gépkocsitároló helyiség kerülne megszüntetésre.

A településrendezési tervből kiolvasható, hogy a közösséget érintő fejlesztési cél a tömbtelkes-úszótelkes meglévő társasházak használatához szükséges hiányzó gépjármű elhelyezési igények utólagos biztosítása. Az építtető fejlesztési célja pedig a már elkészült épületek használatbavétele úgy, hogy a fennmaradási engedély kérelem ne kerüljön elutasításra. A használatbavétel akadálya, hogy az épületek nem az építési engedély szerinti helyen és méretekben valósultak meg. A változást szemléltető beépítési terv nem más, mint az elkészült épületek megvalósulási terve. A megvalósulási terv a geodéziai felmérési terv alapján készült, amely pontosan ábrázolja a megvalósított épületek és burkolt felületek körvonalrajzát, az épületek bejáratainak helyét, a gépkocsi tárolók bejáratait, a terület közlekedési irányait, az épületek tetőformáját, szintjeinek számát és rendeltetését. A beépítési terv tartalmazza még, a megvalósult állapot szerint létrejött beépítettségi mutatószámokat, a telek beépített alapterületét és a beépítettség mértékét, továbbá a burkolt felületek összes alapterületét, a megmaradó zöldfelület nagyságát és a zöldfelület arányát.

A településrendezési terv módosítása nem okoz műszaki és humáninfrastruktúra változást. A tárgyi terület teljesen közművesített és meglévő közmű bekötésekkel rendelkezik. A tárgyi területen elhelyezett rendeltetések köre, a rendeltetési egységek száma, így a telek műszaki infrastruktúra igénye nem változik meg a Szabályozási Terv tervezett módosításával. A rendeltetési kör és a rendeltetési egységek számának változatlansága miatt a terület humáninfrastruktúra igénye sem változik meg.

A megvalósult beépítés és annak mértéke nem haladja meg a tárgyi terület jelenleg elérhető legnagyobb mértékét. A javasolt településrendezési módisítást követően a tárgyi terület már meglévő (megvalósult) beépítettsége nem lesz tovább növelhető. Sem a beépítettség mértéke, sem a rendeltetések köre, sem a rendeltetési egységek száma, sem a burkolt felületek nagysága. Ebből adódóan a jelenlegi zöldfelület nagysága és mértéke sem csökkenhet a területen. A zöldfelület fásítását, a kötelező fasorok jelölésével a jelenlegi és a módosított szabályozás is tartalmazza. Ezek végrehajtása a használatbavételi engedély megadásának feltétele lesz a módosított Szabályozási Tervnek megfelelően.



A megvalósulási terv - kivágat (forrás: Telepítési tanulmányterv)

15.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A szabályozási terv változásának, módosításának tartalma két lényegi elemből áll:

- Az egyik lényegi elem az övezeti határok rendezése a megvalósult állapotoknak megfelelően. A javasolt övezeti határokat csak a ténylegesen megvalósult telekhatárokra lehet megállapítani. Telekhatár nélküli helyen (a telek belső területén) övezeti határ nem létesíthető. A megvalósult telekhatárok érintik a tárgyi terület Szabályozási Terv szerinti külső kontúrvonalát, és a területen belüli övezeti határt is. A tárgyi területen belüli övezeti határ mentén nem létesült telekhatár. Ebből adódóan a tárgyi terület csak egyfajta építési övezetbe sorolható a módosítás során.
- A másik lényegi elem az építési helyek kiterjedése és elhelyezkedése. A tárgyi területen már megvalósított épületek egyes részei, minden épület esetében kilógnak a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyből. Ez a körülmény kihatással van a módosításra kerülő építési mód és a javasolt új építési helyek kiterjedésének és elhelyezkedésének megválasztására is.

A tárgyi területen megvalósított épületek nem felelnek meg a jelenleg hatályos településrendezési követelményeknek, de elhelyezésük közérdeket és jogos magánérdeket nem sért. Továbbá nem akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását *[TÉKA 71. § (1) bekezdés a) pontja]*, nem korlátozza a szomszédos telkek beépítését *[TÉKA 71. § (1) bekezdés c) pontja]*, nem károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit *[TÉKA 71. § (1) bekezdés d) pontja]*, elhelyezésük nem sért védőterületet *[TÉKA 71. § (1) bekezdés i) pontja]*.

A jelenleg hatályos HÉSZ kedvező eleme, hogy az „Lk-g1” és „Lk-g2” jelű építési övezetekkel lehetőséget biztosít olyan területek létrehozására, ahol kizárólag csak gépjármű tároló épületek helyezhetők el. Ezekhez a gépjármú tároló épületekhez tartozó lakások viszont egy másik építési övezetben, vagyis csak egy másik telken lehetnek. Esetünkben ez látszólag nem jelent problémát, mert a gépjármű tárolókhoz tartozó lakások (vagyis az úszótelkes társasházak) egy másik telken helyezkednek el. A tárgyi terület kettős építési övezeti besorolásának megszüntetése viszont igényli, hogy egy telken belül is meg lehessen különböztetni az építési helyen elhelyezhető rendeltetések körét. E követelmény kielégítésére ad megoldást a szabályozási koncepció.

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT módosítására nincs szükség, ugyanis csak a Szabályozási Terven szereplő építési hely korrekciója történik a valós, kialakult állapotnak megfelelően. A TSZT sajnos tartalmaz egy hibát is a területen, mert jelöl egy kis Zkk jelű zöldterületet magántelkek végében, a tömbbelsőben. Ez a terület a hatályos szabályozás szerint Lk2 jelű kisvárosias lakóterületben van, a szabályozás nem tartalmazza ezt a jelölést, az egy korábbi állapotból maradhatott így, vagy rajzi hibának tekinthető. Az SZT és TSZT települési szintű összhangját a készülő településtervben fogja kezelni az Önkormányzat.

Szabályozási koncepció

Az alábbi módosítások történnek a területet éritően:

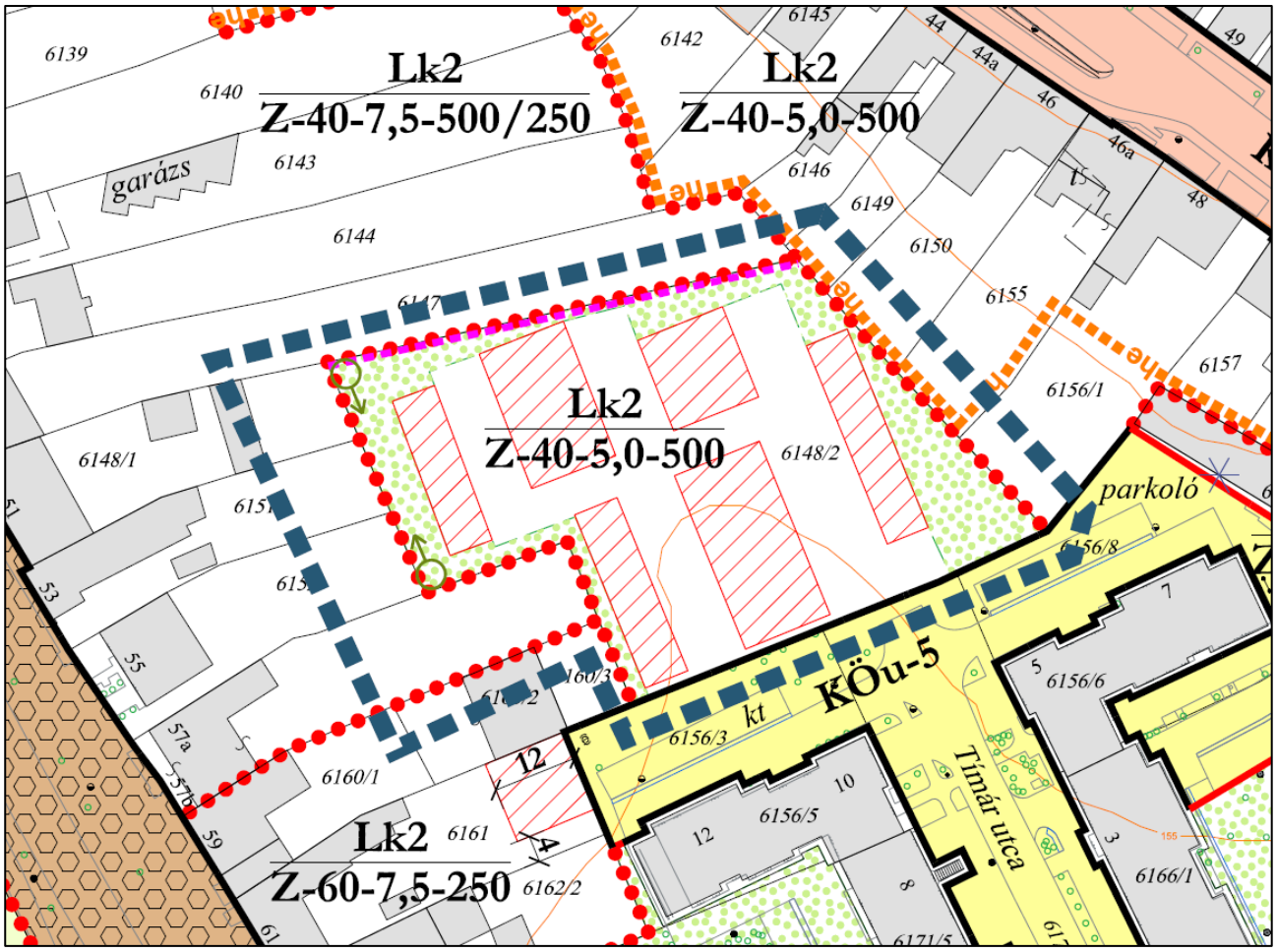
- A terület jelenlegi telekhatára lesz az új övezethatár.
- A terület további építési övezetekre nem kerül felosztásra.
- A terület övezeti besorolása, a területen már meglévő Lk2/Z-40-5,0-500 jelű „korlátozott épületmagasságú kisvárosias lakóterület" építési övezet lesz a terület egészén.
- A területen meglévő épületek külső kontúrvonala által határolt területek lesznek az új építési helyek. További építési helyek nem kerülnek jelölésre.
- A területen meglévő burkolt felületek kontúrvonala ábrázolásra kerül a Szabályozási Terven. E kontúrvonal és a telekhatár közötti terület kialakítandó zöldfelület jelölést kap (amelyet a ténylegesen kialakult zöldfelület nagysága meghalad).
- Az iroda épület külső kontúrvonala által határolt építési hely az általános (a jelenlegivel azonos) építési hely jelölést kapja.
- A kötelező fásítás (fasor) a nagyobb szélességben megmaradt két oldalkerti részen kerül kijelölésre.

A fentiek bevezetésének hatására:

- A területen a meglévő épületek megfelelnek a zártsorú beépítési módnak és az építési övezet további paramétereinek, ezért fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.
- A meglévő épületek nem lógnak ki a Szabályozási Terven ábrázolt építési helyekből, ezért elhelyezésük megfelel a helyi előírásoknak, így fennmaradásuk engedélyezhetővé válik.
- A meglévő épületeket tehát mindezek értelmében nem kell részlegesen visszabontani, illetve átalakítani. A fölösleges visszabontások elkerülésével az új építésű, jó műszaki állapotú épületek szabályossá és ezáltal megtarthatóvá vállnak.
- A tárgyi területen meglévő egyszintes személygépjármű tároló épületek nem bővíthetőek, rendeltetésük nem változtatható meg, tetőterük nem építhető be. A tárgyi területen semmiféle további beépítés nem jöhet létre. A további építésügyi szabálytalanság lehetősége elkerülhetőbbé válik.
- A tárgyi területen a meglévő burkolt felületek nem bővíthetőek, új burkolt felületek nem jöhetnek létre, ezért a meglévő zöldfelület nem csökkenhet.

Az szabályozási koncepcióban az építési hely a megvalósított épületek kontúrvonalával kerül megállapításra. A burkolt felületeket szintén a megvalósított burkolatok kontúrvonalával kerül kijelölésre, így 912 m^2 kötelezően megtartandó zöldfelület marad. Az építési övezet szerinti 30%-os megengedett legkisebb zöldfelület helyett ez a 912 m^2 megengedett legkisebb zöldfelület lenne előírva. A megengedett legnagyobb beépítettség, a javasolt építési övezeti besorolásnak megfelelően 40%-ban kerül megállapításra.

A Szabályozási Terv mindezek értelmében az alábbiak szerint módosul:



Szabályozási koncepció

A gépkocsi tároló funkció hosszútávú megőrzése érdekében a HÉSZ előírásainak kiegészítése is szükséges lehet az alábbiak szerint:

A HÉSZ 39.§ (2) bekezdése az alábbi l) ponttal egészül ki:

„l) Az Lk2/Z-40-5,0-500 építési övezetben

la) a 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon kialakított épületek építési helye kizárólag a szabályozási terven rögzítettek szerinti földszintes személygépjármű tároló épületek – az A épület esetében iroda / garázs – elhelyezésére használható fel, amely épületek önálló rendeltetési egységet nem képeznek, kizárólag egy meglévő önálló rendeltetési egység kiszolgáló, kiegészítő funkciója lehet, azok rendeltetése nem változtatható meg, és tetőterük nem építhető be.

16. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

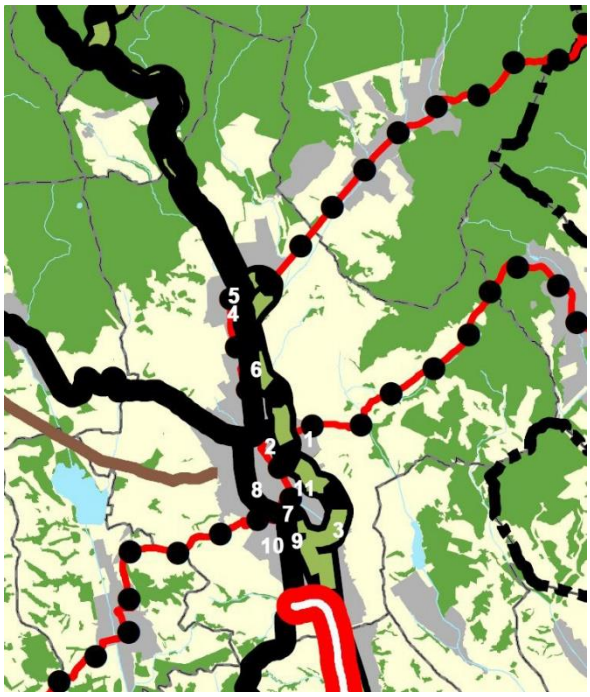
16.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés

A tervezett módosítások közül mindössze a 4., 7., 9. és 10. számú területek igénylik a településszerkezeti terv, a területi mérleg módosulásával járó érdemi módosítását.

	A TSZT érdemi módosítása szükséges a területi mérleg megváltozásával	A TSZT érdemi módosítása szükséges a területi mérleg megváltozása nélkül	A TSZT tervlapjának módosítása rajztechnikai korrekciós okokból szükséges a területi mérleg módosulás nélkül	A TSZT nem módosul
Tervezési terület száma	7., 9., 10.	-	1., 4., 5., 6.	2., 3., 8., 11.

Az 1., 4., 5., 6. számú tervezési területek esetében a hatályos településszerkezeti tervet ábrázoló tervlap rajztechnikai korrekciója indokolt az egyes városrészekre alkalmazott jelöléstechnika megőrzése érdekében. Ki kell emelni azonban, hogy ezen területeken a magasabb szintű jogszabályok alapján nem szükséges a TSZT jelenlegi területfelhasználási kategóriáinak bármely, területi jellegű módosítása és ezen terület tekintetében a települési mérleg sem kellene módosuljon. Mindazonáltal a hatályos TSZT-n alkalmazott egységes jelölésrendszer megőrzése érdekében, rajztechnikai okokból az érintett területeken az alábbi területi módosulások kerülnek átvezetésre:

Tervezési terület száma	Jelenlegi jelölés szerinti besorolás	Tervezett jelölés szerinti besorolás	Érintett terület
1.	Lk2	KÖu-4	742 m2
4.	KÖu-3	Lke	12 m2
5.	Vt	KÖu-5	1881 m2
6.	KÖu-4	Vk	200 m2



A 2., 3., 8., 11.számú területek esetében a TSZT egyáltalán nem módosul.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a hatályos Méptv. 76. § (1) bekezdése értelmében, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja alapján egyik esetben sem történik.

A térképen az is jól látható, hogy az érdemi TSZT módosítással érintett területek mindegyike a települési térség része, mely területen az MATrT 11.§ d) pontja szerint: *„bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.*

A 7., 9., 10. számú területek alapján az alábbi területi mérleget is érintő módosítások tervezettek:

7. számú terület

Hatályos állapot		**Tervezett állapot**	
Területfelhasználás	Méret (m^2)	Területfelhasználás	Méret (m^2)
Vk	1846	Vt	1846
Összesen:	1846	Összesen:	1846

9. számú terület

Hatályos állapot		**Tervezett állapot**	
Területfelhasználás	Méret (m^2)	Területfelhasználás	Méret (m^2)
Gksz	4371	Lk1	4371
Összesen:	4371	Összesen:	4371

10. számú terület

Hatályos állapot		**Tervezett állapot**	
Területfelhasználás	Méret (m^2)	Területfelhasználás	Méret (m^2)
Lk1	3 135	Zkk	857
		Gksz	2278
Vi	1496	Gksz	1496
Összesen:	4631	Összesen:	4631

Az alábbiakban csak azon országos és megyei térségi övezetek előírásainak való megfelelés kerül igazolásra, amelyek területe érinti a módosítással érintett területek valamelyikét.

Az MATrT 3/5. melléklete – *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések* – alapján Eger teljes területe, így a vizsgált területek mindegyike érintett. Az MATrT 32. *§ -a* alapján:

„19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. […]”

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területek egyike sem tartozik honvédelmi célú különleges terület területfelhasználási kategóriába, tehát a tervezett módosulások **megfelelnek a törvény előírásának**.

Az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a

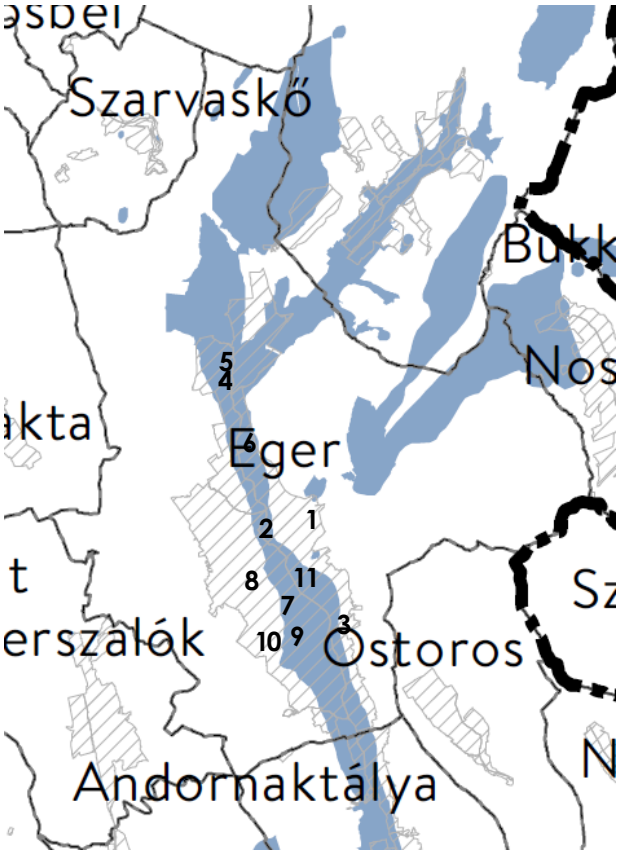
területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) **egyik melléklete sem érinti** a módosítással érintett területeket, tehát a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.

A MR. 1/4 melléklete – *Vízminőség-védelmi terület övezete* – alapján a 2., 4., 5., 6., 7., 9., 11. számú tervezési területet vízminőség védelmi terület övezete érinti. A MR. alapján a Vízminőség-védelmi terület övezetére a következő előírás vonatkozik:

*„**5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



MR. 1/4 melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

Az érintett módosítások kapcsán, azok jellegéből fakadóan kijelenthető, hogy a hatályos tervben alkalmazott kapcsolódó előírásokban érdemi módosítás nem tervezett. A TSZT érdemi változtatása ezeken a területeken vagy nem történik vagy olyan jellegű, amely nincs hatással a vízminőségvédelemre, bányászati tevékenység egyik esetben sem tervezett.

A tervezett módosítások tehát nem befolyásolják a HÉSZ jogszabálynak megfelelő előírásait, illetve az azoknak történő megfelelést, így **a tervezett módosulások megfelelnek a törvény előírásának**.

16.2. Heves Megye Területrendezési Tervének (HMTRT) való megfelelés

A Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete - *Heves Megye Területrendezési Tervéről* - a megye egészére határozza meg a térségi területfelhasználások feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A módosítással érintett területeket Heves Megye Területrendezési Tervének alábbi mellékletei érintik:

- **2. melléklet: Térségi Szerkezet Terv**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az Ország Szerkezeti Tervének tartalmával. Az összes módosítással érintett terület települési térségbe sorolt.

- **3/8. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az MATrT vonatkozó tervlapjának tartalmával, a 2., 4., 5., 6., 7., 9., 11. számú területet vízminőség védelmi terület övezete érinti.

- **3/11. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

A terv tartalma alapvetően megegyezik az MATrT vonatkozó tervlapjának tartalmával, a módosítással érintett területek egyike sem tartozik honvédelmi célú különleges terület területfelhasználási kategóriába.

- **3/12. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

Az övezet Eger város teljes területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti. A HMTrT szerint az MATrT 19. § (5) előírásai, így a MR. 8. §-a és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben.

***MR.: „8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A vizsgált területek közül a hatályos településszerkezeti terv szerint egyik sem tartozik (külszíni) bányaterület területfelhasználási kategóriába.

- **3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete**

Eger település teljes területe, így a módosítással érintett területek mindegyike földtani veszélyforrás terület övezetén belül fekszik. A HMTrT szerint az övezetben az MATrT 19. § (5) bekezdésében meghatározott előírások, így a MR. 11. §-a, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges.

***MR.: „11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A tervezési területeket esetlegesen érintő földtani veszélyforrások a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv tervlapjain kerülnek bemutatásra.

- **3/15. melléklet: Tájrehabilitációt igénylő terület övezete**

A módosítással érintett területeket, csak úgy, mint Eger város teljes területét, tájrehabilitációt igénylő terület övezete érinti. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

***HMTrT: „27. §** (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak: a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek; b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók; c) erdőírtás következtében kialakult kopárok.*

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8.§ (7) bekezdés, valamint a Törvény [MATrT] 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőírtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőírtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni, b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) Az övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza.”

A HMTrT 1/D. melléklete értelmében Eger területén a következő helyrajzi számú külterületi ingatlanok: 0974/10, 0974/11, 0987/1, 0971, 0955/2, 0995, 01046/9, 01088/2, 01098/1, és a következő helyrajzi számú belterületi ingatlanok: 2877, 10502/2, 3257 érintettek az övezet által. Ez alapján a módosítással érintett területek egyike sem érintett közvetlenül a vizsgált övezet által.

- **3/16. melléklet: Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete**

Eger város borszőlő termőhelyi kataszter övezete által érintett település, így a vizsgált területek mindegyike érintett az övezet által. A HMTrT értelmében borszőlő termőhelyi kataszter területekre a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „28. § *(1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembevételével.*

(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését. […]"

A hatályos településszerkezeti terv szerint egyik módosítással érintett terület sem borvidéki általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt. A területen új beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a hatályos előírások módosítása nem tervezett.

- **3/17. melléklet: Magas természeti értékű terület övezete**

A módosítással érintett területek mindegyikét, csakúgy, mint Eger város teljes területét érinti a magas természeti értékű terület övezete. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „29. § *(1) A Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.*

(2) A magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdekbe nem ütközik.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését."

A hatályos településrendezési eszközök magas természeti értékű területeket nem jelölnek Eger területén, így egyik tervezési terület sem érintett, ugyanakkor az egyes nemzetközi, országos és helyi táj- és természetvédelemmel, zöldfelülettel kapcsolatos védettségeket és előírásokat a településrendezési tervek tartalmazzák.

- **3/18. melléklet: Összenövéssel érintett települések övezete**

Eger város összenövéssel érintett településként jelölt, így az összes vizsgált terület érintett az övezet által. Az övezetre a HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTrT: „30. § *Az összenövéssel érintett települések övezetének területén a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki; b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók; c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet; d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél."*

A tervezéssel érintett területek közül egyik sem található a településhatár közelében.

- **3/20. melléklet: Vízeróziónak kitett terület övezete**

A település egésze, vagyis a tervezési területek mindegyike vízeróziónak kitett terület övezetében helyezkedik el. A HMTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

HMTrT: „32. § *A vízeróziónak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti."*

A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmaz előírásokat a vízvédelemmel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban. Ezekben módosítás nem tervezett.

A HMTrT bemutatott előírásai alapján megállapítható, hogy **a tervezett módosulások megfelelnek a törvény előírásának**.

16.3. Biológiai aktivitásérték számítás szabályai

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A fentiek alapján a számítást a jelen dokumentáció készítésének idejében hatályos szabályok szerint, csak abban az esetben kell elkészíteni, ha az új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre és azok mérete eléri az 1 ha méretet. **Jelen módosítás esetében összesen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a számítás elhagyható.**

16.4. Az OTÉK-nak (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) való megfelelés

Eger hatályos tervei még OTÉK alapúak. Jelen terv készítése során így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) tartalma aktuális, melynek 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy **a kialakult helyzet** indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

A beépítésre szánt területek beépítésének OTÉK által előírt határértékei:

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3. *	nagyvárosias lakóterület	80		15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

Jelen terv kapcsán 1 terület esetében érintettek a fenti OTÉK határértékek. A 2. számú terület esetében, az 5115 helyrajzi számú ingatlanon Lk3 jelű Z-60*-5,0-250 (*: +15%) és 20%-os zöldfelületet előíró építési övezet van kijelölve. Ezen a terv nem változtat, sőt a módosítás növeli a telek méretét a tervezett tulajdonrendezés keretében. Mivel új építési övezet nem kerül kijelölésre csak a hatályos tervben is alkalmazott építési övezet kerül kiterjesztésre, a megszűnő út területére, így új felmentési kérelemre nincs szükség.

Egyéb eltérés a tervezett módosítások során nem érintett.