

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



MEGRENDELŐ

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

TERVEZŐ

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

Budapest, 2023.

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

TERVEZŐK NÉVSORA



Településrendezési tervező,
ügyvezető:

Településrendezési
munkatárs:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Vojnits Csaba Ferenc
Terv. jog.: TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Bertyák Ágnes
okl. településmérnök

Bertyák Ágnes

KÖZMŰTERVEZŐ

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365
e-mail: kozmu@kesztervezo.hu
www.kesztervezo.hu

Hanczár Zsoltné
Terv. jog.: TE, TH, TV01-2418

Hanczár Zsoltné
Hanczár Gábor
okl. építőmérnök

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐK



Közlekedés Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000
honlap: www.kozlekedes.hu

Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
Terv. jog.: Tk 01-3157

Rhorer Ádám

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM

Kiss-Polák Andrea
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5205

Kiss-Polák Andrea

A dokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek Eger MJV hatályos településrendezési terveihez és azok korábbi módosításaihoz készült megalapozó és alátámasztó munkarészek is, azok aktualizálása mellett.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

1. A módosítással érintett területek bemutatása
2. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában
3. A hatályos településfejlesztési dokumentumok vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában
4. A tervezési területek viszonya a szomszédos településekkel és azok rendezési terveivel
5. A módosítással érintett 1. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
6. A módosítással érintett 2. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
7. A módosítással érintett 3. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
8. A módosítással érintett 4. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
9. A módosítással érintett 5. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
10. A módosítással érintett 6. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
11. A módosítással érintett 7. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
12. A módosítással érintett 8. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
13. A módosítással érintett 9. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
14. A módosítással érintett 10. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
15. A módosítással érintett 11. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
16. A módosítással érintett 12. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
17. A módosítással érintett 13. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
18. A módosítással érintett 14. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
19. A módosítással érintett 15. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
20. A módosítással érintett 16. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
21. A módosítással érintett 17. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei
22. Egyéb, nem területspecifikus módosításokhoz kapcsolódó összefoglaló és javaslati munkarészek
23. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása
24. Szakági összefoglalók

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 kismértékű módosítását igénylik.

A jelen tervezési feladathoz kapcsolódó megbízás:

Jelen dokumentum Eger település hatályos településrendezési eszközeinek módosításához készült, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából. A hatályos településrendezési tervek módosítását részben az önkormányzathoz beérkezett tulajdonosi megkeresések és részben az önkormányzat által megfogalmazott változtatási javaslatok indokolták. Módosítási igény az alábbi tizenhét terület esetében merült fel:

- 1. számú terület:** A tervezett módosítás célja Eger Délkeleti külterület városrészben található Kistályai út menti 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása a szomszédos hűszem (0656/114 és 0656/115 hrsz) számára jelenleg is bérbeadott ingatlanrész értékesíthetősége érdekében.
- 2. számú terület:** A tervezett módosítás Eger Délkeleti külterület városrészben, a Noszvaji út mellett, Szőlőcske-dűlőben található 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozását érinti. Az ingatlan teljes egészében közterületként van kiszabályozva. A „b” alrészlet természetben egy ligetes terület. A cél ezen területrész értékesítése a mögötte található kiskert tulajdonosok részére. A módosítás során a közút funkció egy sávban történő meghagyása szükséges a telkek megközelítése érdekében. A fennmaradó ligetes rész kertés mezőgazdasági övezeti besorolást kapna.
- 3. számú terület:** Eger Északkeleti külterületi városrészében a 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása tervezett. Az érintett ingatlanon keresztül egy földút húzódik. Ez az út évtizedek óta az Eged-hegy északi – északkeleti megközelítését biztosítja. A szabályozási terv kertés mezőgazdasági övezetbe sorolja a területet, az egész tömböt. A módosítás célja a földút megtartása, a természetbeni állapot és a szabályozási szintű területfelhasználás közötti összhang megteremtése, a tulajdonviszonyok rendezése.
- 4. számú terület:** Felnémet városrész területén a Tölgy utca és a Hóvirág utca által határolt tömb módosítása tervezett a 11145 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. Ugyanis a Tölgy utca 22. szám alatti 11040 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, valamint a Hóvirág utca 19. szám alatti 11020 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa az önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú közterület egy részét elkerítette, és a saját ingatlana kiegészítéseként használta. Az Önkormányzat a területek értékesítése mellett döntött, azonban ehhez az Mko övezeti besorolás módosítása szükséges.

- 5. számú terület:** A tervezett módosítás célja a Felnémet városrészben található Almárvölgyi utca és Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása. Az Apátfalvi utca 23. szám alatti 168/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa északi irányba az Almárvölgyi utca 162/8 helyrajzi számú ingatlanból egy részt elkerített. A kerítés hozzávetőlegesen a szabályozási vonal szerint épült, azonban a szabályozási terv a csomópontban a kanyarodás, a beláthatóság érdekében egy nagyobb szélesítést, egy lecsapást irányoz elő mindkét oldalon. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében a szabályozási szélesség és vonalvezetésének módosítása, korrekciója szükséges a torkolatban, tekintettel arra, hogy ez az utca teljes mértékben kiépült.
- 6. számú terület:** A tervezett módosítás Eger Károlyváros városrészében a Kisvölgy utca 11-25. szám alatti ingatlanok mögötti területek rendezését foglalja magába. Az érintett utcaszakaszon a házak mögött húzódik a 4197/2 helyrajzi számú „kivett árok” besorolású önkormányzati ingatlan. A beépült lakótelkek és az árok között további önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek „kivett udvar” besorolású zárványtelkek. Vélhetően a támfal karbantartása érdekében alakultak ki ezek a kis telkek. Az árok besorolású telek közterületként van kiszabályozva. A tervezési feladat a domborzati viszonyokat figyelembe véve a természetbeni állapot és a közterületi kiszabályozás közötti összhang megteremtése.
- 7. számú terület:** Lajosváros-nyugat városrészben a Pozsonyi utcáról feltáruló önkormányzati ingatlanokon (8999/17; 8999/24; 8999/25 hrsz) lakóterületi fejlesztés megvalósítása tervezett, így a kedvezőbb telekalakítás és élhetőbb beépítés érdekében a meghatározott építési lehetőség felülvizsgálata szükséges, beleértve a jelenleg közterületként kijelölt területet, és az iskola hátsókertjét is. A módosításnál a létesíthető lakások száma, a kialakítható közterületi parkolók, és a zöldfelületek kialakítása fontos szempont, valamint az építési helyek meghatározásánál a már meglévő beépítéshez való illeszkedés.
- 8. számú terület:** A tervezett módosítás Hajdúhegy városrész Rózsásdűlő utca 23-25. szám alatti ingatlanjainak építési övezeti átsorolását érinti. Az érintett ingatlanok beépítettsége ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is. A Rózsásdűlő utcában a jellemző beépítés oldalhatáron álló. Ezek az épületek a telkek hátsókertjébe épültek ikresen. Új épület elhelyezése esetén benapozás szempontjából kedvezőtlen helyzet alakulna ki. Oldalhatáros beépítés esetén az utcakép is egységesebbé válna, valamint az épület tájolása is jóval kedvezőbb lenne.
- 9. számú terület:** Lajosváros-nyugat városrészben a Galagonyás utca – Deméndi út – Attila utca – Csordás utca által határolt tömbbelső építési övezeti besorolásának módosítása tervezett. A 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanok építési övezeti átsorolását kezdeményezte. A hatályos szabályozási terv a területet gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja. Tulajdonos társasházak építését kívánja megvalósítani. Ehhez a hatályos előírások módosítására van szükség. A területet bemutató telepítési tanulmányterv elkészült.
- A területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet több alkalommal tárgyalta az Urbanisztikai Bizottság, majd végül a 16/2022.(V.16.) számú döntésével elvi hozzájárulását adta a településrendezési eszközök módosításához. A bizottsági döntés hatályba lépésének feltétele a településrendezési szerződés mindkét fél általi aláírása. A költségek vállalására vonatkozó településrendezési szerződés aláírása megtörtént.
- 10. számú terület:** Maklári Hóstya városrészben a Tímár utca 6156/7; 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése tervezett. A Tímár utca 6156/7 helyrajzi számú

ingatlanon található 15 egységből álló garázssor felépítménye a közterület irányába túlterjeszkedett a jogi telekhatárokon. A túlépítéssel az önkormányzati tulajdonú cca. 6156/8 ingatlanból 56 m², a szintén önkormányzati tulajdonú 6166/4 ingatlanból pedig cca. 8 m² érintett. A kialakult helyzet rendezése érdekében, az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez, a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges.

- 11. számú terület:** A tervezett módosítás a Maklári Hóstya városrészben található Kertész utca 33-35. szám alatti (6118 hrsz) ingatlanon jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület csökkentését javasolja parkolóhelyek kialakítása céljából. Az érintett ingatlanon épülő szállodaépület kapacitásbővítése kapcsán az ingatlanon a hatályos építési szabályozásban „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-ként jelölt terület csökkentését kezdeményezte a beruházó további parkolóhelyek kialakítása céljából. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület területének csökkentésének ellensúlyozására a Főépítész Csoport azt javasolja, hogy – bár a zöldfelületi számításba nem számít bele – gyephezagos, vagy műanyag gyeprácsos parkolóállások kerüljenek kialakításra, a parkolók pedig pergolával fedetten, növényfelfuttatással létesüljenek. A kérelmet a VSZUKB támogatta a 116/2021.(XI.22.) számú döntésével.
- 12. számú terület:** A Volt kemping területén a Frank Mária utca 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú ingatlanok építési övezeti átsorolása tervezett sorházak megvalósításának lehetősége érdekében. Az érintett ingatlanokat a hatályos szabályozási terv kertvárosias lakóterületek övezetébe sorolja. Jelenleg telkenként 2 db lakást lehet elhelyezni, azaz összesen 8 lakást. Tulajdonos 10 db rendeltetési egységet kíván itt építeni, sorházas kialakítással. Továbbá a hátsó telekvégben sorgarázsok építését tervezi. A tervezett beruházás érdekében a szabályozási előírások módosítása szükséges. A módosításhoz Tulajdonos elkészítette a szükséges tanulmánytervet. A VUKKB a módosításhoz elvi hozzájárulását adta.
- 13. számú terület:** A tervezett módosítás a Délkeleti külterület városrészben található Bolyki pincészetet érinti, a borászati épület és az út vonatkozásában. A tulajdonos pályázati forrásból a pincészetéhez kapcsolódó borászatot épített. Az épületet és a rendezvény központot kiszolgáló út átépítése is megtörtént. A borászat és az új út megépült, azonban az eredeti tervektől eltérően. Az út nyomvonala és keresztmetszete is nagymértékben eltér az eredeti tervektől, valamint a borászat épülete sem követi a jóváhagyott terveket. A beruházás több önkormányzati tulajdonú ingatlant is érint. A módosítás során szükséges kezelni az utak szélességének és nyomvonalának kiszabályozását, az építési hely meghatározását, valamint a Kérelmező által kiépített út övezeti besorolása közforgalom elől el nem zárt magánúttá válik. A területre telepítési tanulmányterv készült.
- 14. számú terület:** Hatvani Hóstya városrész területén a Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása tervezett. Az ingatlanon álló 4 lakásos sorház keleti fala melletti avult állapotú kerti tárolót tulajdonosa felújította. A felújítást követően szabálytalan építési tevékenység ügyében indult eljárás, melynek során az Egri Járási Hivatal a tevékenységet engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősítette, és megállapította, hogy már a lakóépület is túlépíti a területre érvényes előírt szabályozási paramétereket. A fennmaradási engedély megadásához szükséges olyan szabályozás kialakítása, mellyel akár újonnan is megépíthetővé válna a lakóépület és melléképületei. Erre vonatkozóan kéri a tulajdonos a szabályozási terv módosítását. A kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger MJV Polgármestere támogatta a 387/2021. (VI.14.) PM határozattal.

- 15. számú terület:** A tervezett módosítás a Lajosváros nyugat városrészben található Fiumei utca 9. szám alatti ingatlan építési övezeti módosítását irányozza elő a meglévő garázsépület fennmaradása érdekében. Az érintett ingatlanra 2015-ben az akkori tulajdonos az utcáfronti telekhatárra garázst épített. Az építési tevékenységgel, az elkészült épülettel kapcsolatban eljárás indult az építetővel szemben. A Heves Megyei Kormányhivatal a HE-02D/EH/98-6/2015. számú határozatában bontásra kötelezte a tulajdonosokat. Mivel a bontásra nem került sor az ügy átkerült a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz. A végrehajtás tekintetében halasztást kértek. Azóta az ingatlant értékesítették. Az új Tulajdonos is – ahogyan az előző tulajdonos is – rendezni szeretné a kialakult állapotot. A garázs fennmaradása érdekében a hatályos előírások módosítására, a jogszabályi háttér megteremtésére van szükség.
- 16. számú terület:** Eger Északkeleti külterület városrészében a 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan övezeti rajzi korrekció tervezett, mivel az érintett ingatlanokból álló tömbre vonatkozó övezeti besorolás hiányzik a szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges.
- 17. számú terület:** A tervezett módosítás Eger K2-es jelű út és környéke városrészében található kutak védőtávolságának – és a területen található építési helyek - korrekciójára vonatkozik. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztálya 2 db használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás tekintetében kereste meg az Önkormányzatot. A kutak körzetének tájrendezése megtörtént, ezáltal a korábbi 50,0 méter sugarú védőtávolság megszűnt. A Bányafelügyelet az építési korlátozást 10,0 méter sugarú körben határozza meg, melyhez a meglévő építési helyeket is igazítani kell.

Ezen felül további feladat városi szintű megoldási javaslatok kidolgozása - a Helyi Építési Szabályzat szövegét érintően - az alábbi négy témakör tekintetében:

1. témakör. Általános módosítás

- Jelenleg telkenként 2 db rendeltetési egység helyezhető el. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Bizonyos feltételek mellett javasoljuk a kertvárosi lakó övezetben a maximum 1 db fő rendeltetési egység bevezetését. Vizsgálható, hogy 1000 m²-es telek fölött lehet-e 2 db fő épület.

2. témakör: Kiegészítés, pontosítás

- A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportároló létesítését kötelezően előírni, ennek vizsgálata.
- HÉSZ 6. § (1) c) - épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően tudja alkalmazni a most hatályos rendelkezést a VÜI, azonban pontosítani szükséges.
- HÉSZ 28. § (7) d) pontjához tartozó magyarázó ábrát kiegészíteni szöveges fogalom meghatározással.

3. témakör: Egyéb módosítási igény

- Mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Konkrétizálni szükséges a jogszabályban.
- Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Jelenleg csak közterületi fakivágásra kell engedélyt kérni.
- A szabályozási terven meghatározott közterületi határvonaltól való eltérés lehetősége a természetbeni állapotokhoz igazítva, a jogi telekhatárok rendezése érdekében a szabályozási terv módosítása nélkül.

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

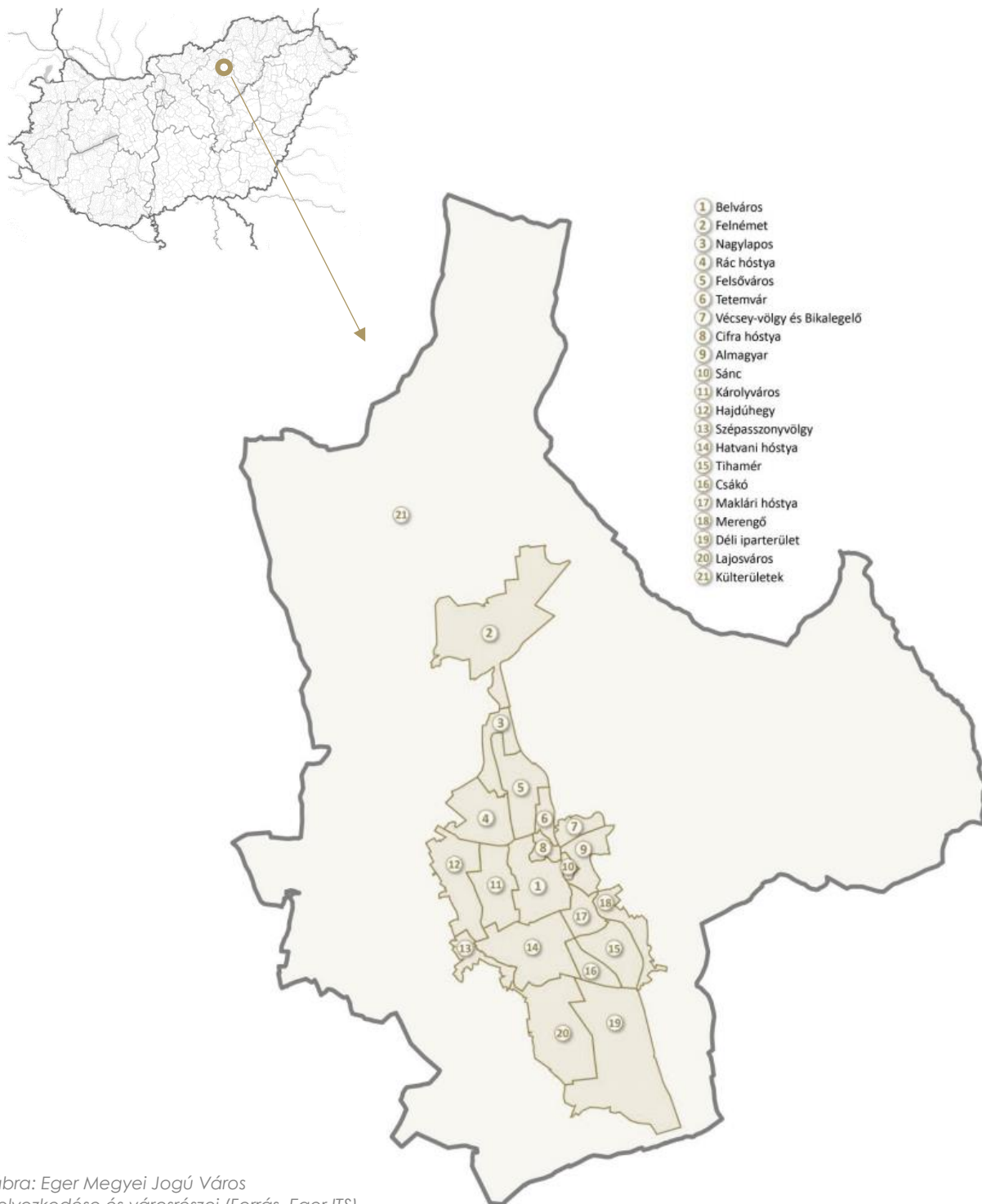
Jogszabályi környezet, az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A tervezési feladatot – a hatályos településrendezési eszközök módosítását - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény figyelembevételével, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) tartalmi követelményei szerint és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: új Trk.) eljárási szabályai szerint, az új Trk. 66-67.§ szerinti általános egyeztetési eljárás keretében készül el, illeszkedve Eger Megyei Jogú Város kialakult tervrendszeréhez.

AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

1. A módosítással érintett területek bemutatása

Eger egy középkori település, mely régi városi múlttal rendelkezik. 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 2022-ben több, mint 50 ezer fő (50.032 fő) volt. A település környezetének közúti és közösségi közlekedési gerincét 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 városrészsel rendelkezik.

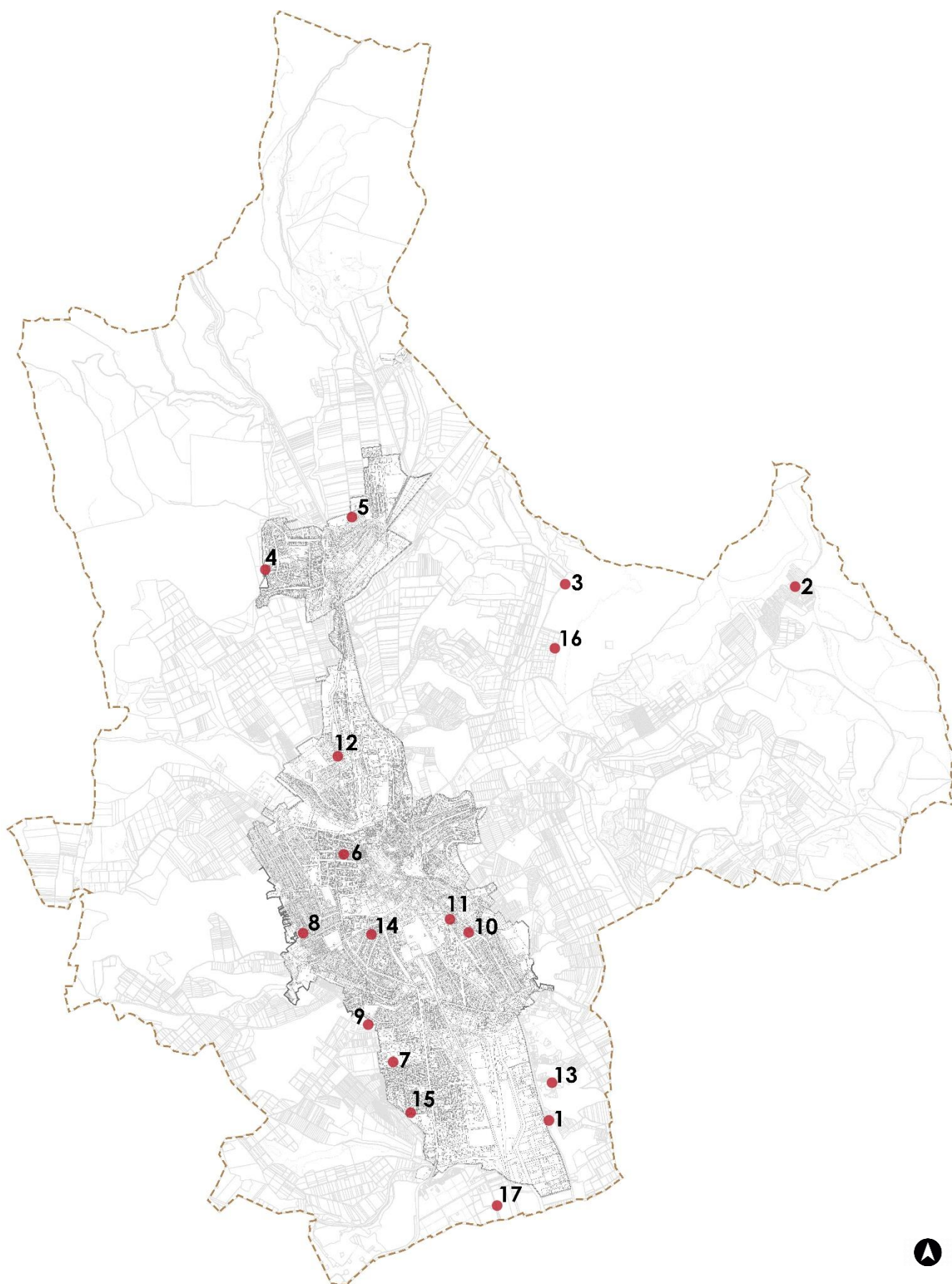


1. ábra: Eger Megyei Jogú Város elhelyezkedése és városrészei (Forrás: Eger ITS)

A következő táblázat a módosítással érintett területek felsorolását tartalmazza, az egyes érintett területek módosítási igényei a Bevezetőben olvashatók:

1. TERÜLET	
Megnevezés:	Délkeleti külterület városrész – Kistályai út - 0656/3 hrsz-ú út közterületi kiszabályozásának módosítása
Érintett hrsz:	0656/3; 0656/2; 0656/115; 0656/97; 0656/98; 0656/114
2. TERÜLET	
Megnevezés:	Délkeleti külterület városrész – Pusztaszikszó utca közterület kiszabályozásának módosítása
Érintett hrsz:	0374/50
3. TERÜLET	
Megnevezés:	Északkeleti külterület városrész – Az Eged-hegy északi-északkeleti megközelítését biztosító ingatlan övezeti átsorolása
Érintett hrsz:	25128
4. TERÜLET	
Megnevezés:	Felnémet városrész – Tölgy utca és Hóvirág utca által határolt tömb módosítása
Érintett hrsz:	11145
5. TERÜLET	
Megnevezés:	Felnémet városrész – Almárvölgyi és Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása
Érintett hrsz:	162/8; 168/1; 168,2; 162/7; 162/9
6. TERÜLET	
Megnevezés:	Károlyváros városrész – Kisvölgy utca 11-25. szám alatti ingatlanok mögötti terület rendezése
Érintett hrsz:	4197/2
7. TERÜLET	
Megnevezés:	Lajosváros-nyugat városrész – Pozsonyi utca menti önkormányzati terület lakóterületi fejlesztése
Érintett hrsz:	9000; 8999/17; 8999/24; 8999/25
8. TERÜLET	
Megnevezés:	Hajdúhegy városrész – Rózsásdűlő utca 23-25. szám alatti ingatlanok övezeti átsorolása
Érintett hrsz:	3591; 3592
9. TERÜLET	
Megnevezés:	Lajosváros-nyugat városrész – Galagonyás utca – Deméndi út – Attila utca – Csordás utca által határolt tömbbelső övezeti besorolásának módosítása
Érintett hrsz:	0811/4; 0811/20
10. TERÜLET	
Megnevezés:	Maklári hóstya városrész – Tímár utca 6156/7 hrsz-ú ingatlanon álló garázssor telekhatár rendezése
Érintett hrsz:	6156/7; 6156/8; 6166/4
11. TERÜLET	
Megnevezés:	Maklári hóstya városrész – Kertész utca 33-35. alatti ingatlanon jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület csökkentése
Érintett hrsz:	6118
12. TERÜLET	
Megnevezés:	Volt Kemping területe – Építési övezeti átsorolás sorház építés érdekében
Érintett hrsz:	11969; 11970; 11971; 11972
13. TERÜLET	
Megnevezés:	Délkeleti külterület városrész – Bolyki pincészetet érintő módosítása
Érintett hrsz:	0634/18; 0634/19; 0636/1; 0639; 0640/14; 0640/19; 0640/20; 0640/21; 28019
14. TERÜLET	
Megnevezés:	Hatvani hóstya városrész – Szarvas Gábor utca 4. – meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása
Érintett hrsz:	7185; 7186
15. TERÜLET	
Megnevezés:	Lajosváros-nyugat városrész – Fiumei utca 9. – övezeti módosítás garázsépület fennmaradása érdekében
Érintett hrsz:	9131; 9132/4; 9133
16. TERÜLET	
Megnevezés:	Északkeleti külterület városrész – Övezet rajzi korrekciója
Érintett hrsz:	0188/1-0188/9
17. TERÜLET	
Megnevezés:	K2-es jelű út és környéke városrész – Kutak védőtávolságának korrekciója
Érintett hrsz:	0717/2; 0699/4

A módosítással érintett területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be:

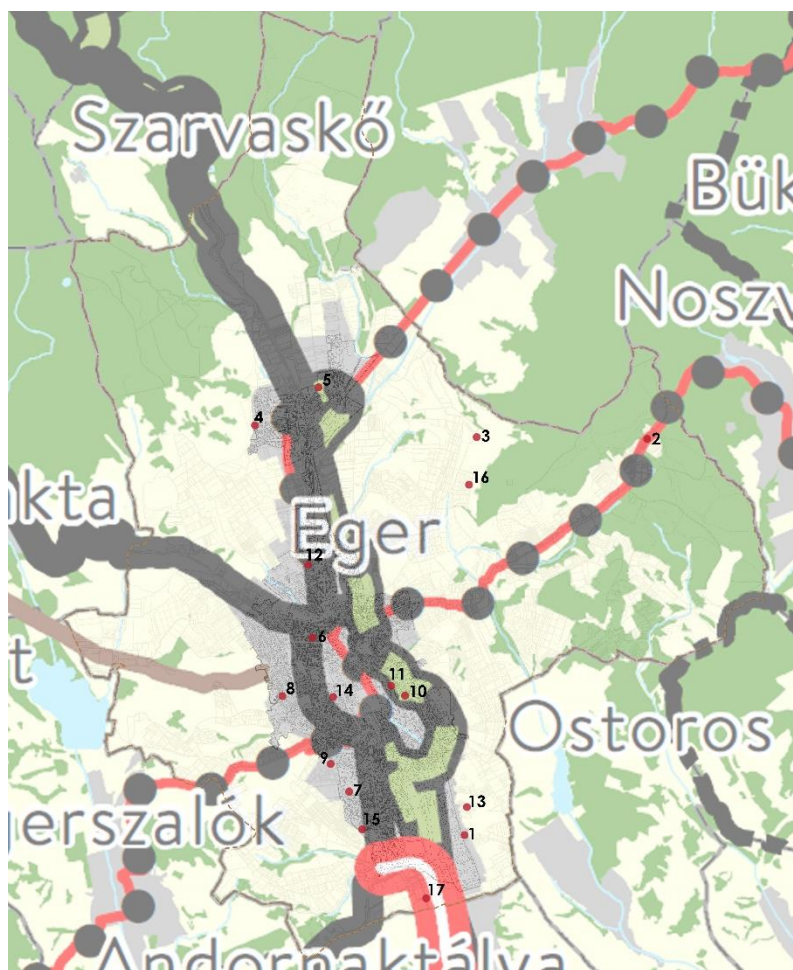


2. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

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 a legtöbb módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. A 2; 3;13 és 16. számú tervezési területek ugyanakkor mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába tartozik. További országos térségi kategóriák és az azokra vonatkozó előírások nem érintik a területeket. A melléklet alapján továbbá meglévő főút a 6. és 12. számú területeket, meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya az 5; 10;11 és 17. számú területeket, országos kerékpárútvonal a 2; 5 és 12. számú területeket, míg tervezett gyorsforgalmi út a 17. számú területet érinti.



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 [...]

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]

Jelen módosítás keretén belül a hatályos TSZT csupán kis mértékben kerül módosításra. Viszonylag jelentősebb területfelhasználási kategória átsorolás a 9. számú terület esetében várható, azonban új beépítésre szánt terület itt nem jön létre, csupán új lakóterület. Új beépítésre szánt terület kijelölése a 4; és 7. számú tervezési területeket érinti kis mértékben.

MATrT: „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

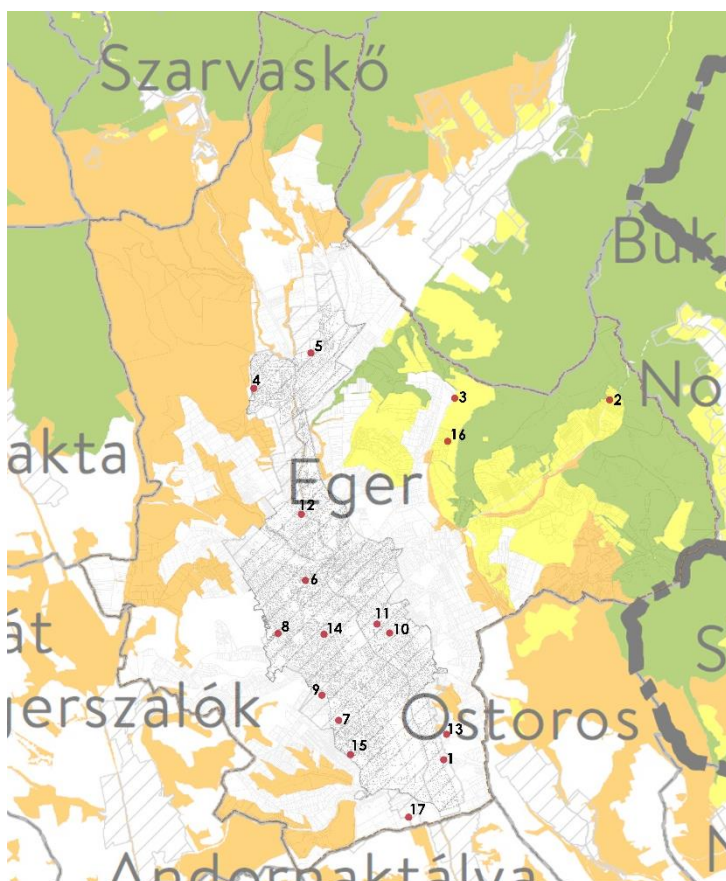
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté."

Az MATrT további mellékletei közül a törvény 3/2. melléklete (Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete), a 3/3. melléklete (Erdők övezete) és a 3/4. melléklete (Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések) nem tartalmaz adatokat a vizsgált területekre. Az MATrT 3/1. melléklete - Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete - és a 3/5. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések - azonban érinti az egyes módosítással érintett területeket.



MATrT 3/1 melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete - részlet

Az MATrT 3/1. melléklete alapján a 2; 3 és 16. számú tervezési területek ökológiai hálózat puffterületének övezete alá esnek. Az MATrT alapján így a következő előírások vonatkoznak e területekre:

MATrT „27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

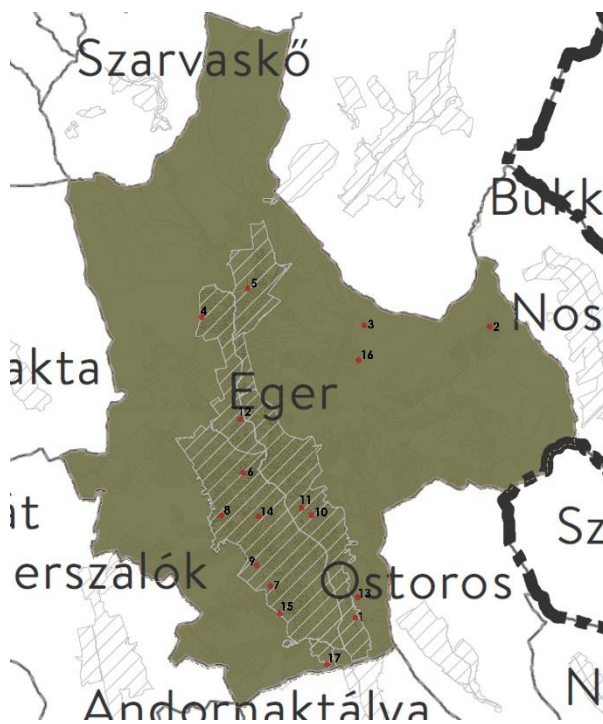
(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet

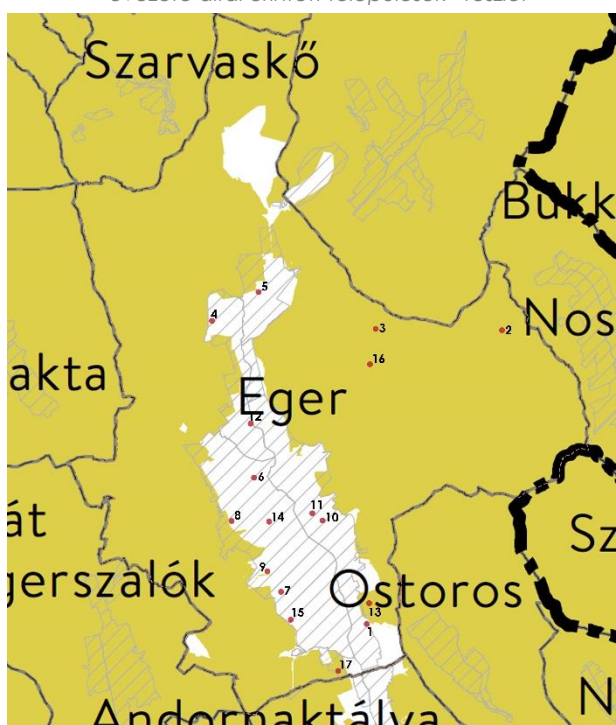
Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 32. § -a alapján:



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



MR. 1/3 melléklet – Tájképvédelmi terület övezete - részlet

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.

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 nyersanyagvagyron 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 tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

A MR. 1/3. melléklete – *Tájképvédelmi terület övezete* – alapján a vizsgált területek közül a 2; 3; 13 és 16. számú módosítással érintett területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a Tájképvédelmi terület övezetére a következő előírás vonatkozik:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell

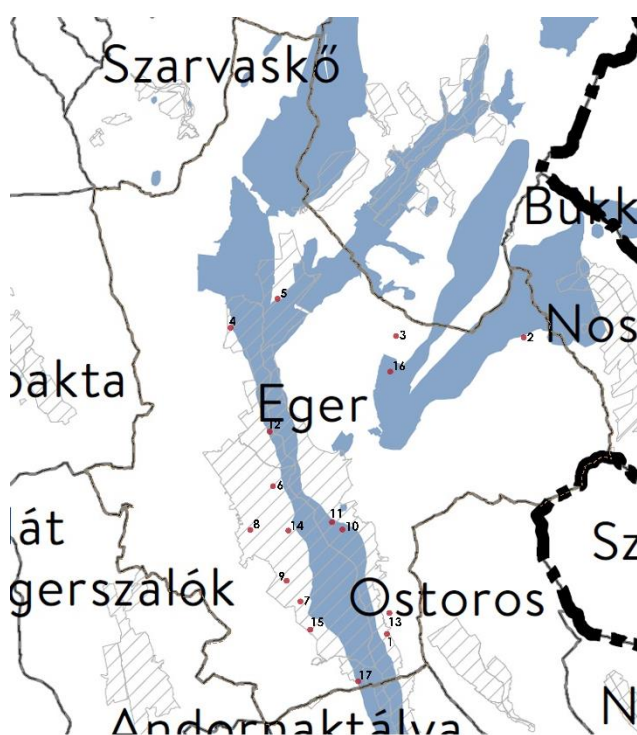
határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."



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

A MR. 1/4 melléklete – Vízminőség-védelmi terület övezete – alapján a 10; 11; 12; 16 és 17. számú tervezési területet vízminőség védelmi terület övezete érinti. Ezenkívül a 2; 4 és 5. számú területek közvetlen környezetében húzódik vízminőség védelmi terület.

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.

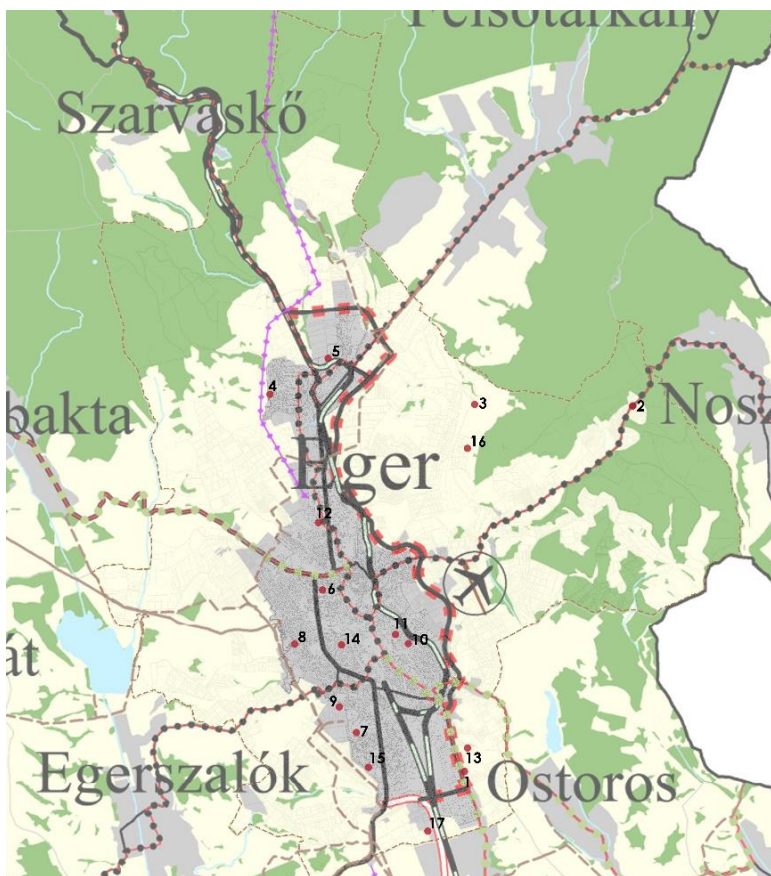
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

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

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**



HMTrT: 2. melléklet -Térségi Szerkezeti Terv - részlet

A vizsgált területek legtöbbje települési térségen belül helyezkedik el. A 2; 3; 13 és 16. számú tervezési terület mezőgazdasági térségben található. A HMTrT alapján a: „6. § (1) A vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Törvény [MATrT] 11. § előírásait kell alkalmazni.”

A tervezett módosítások során a 4; és 7. számú területeken – bár csekély mértékű – új beépítésre szánt terület kijelölése előirányzott. A HMTrT szerint: „7.§ Új beépítésre szánt terület kijelölése során a Törvény [MATrT] 12. § és 13. § előírásait kell alkalmazni.”

A vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján az egyes tervezési területeket a következő közlekedési hálózati vonalak és egyedi építmények érintik:

- Tervezett gyorsforgalmi út: 17. számú terület környezetében
- Meglévő főút: 6. és 12. számú terület környezetében
- Tervezett főúti elkerülő: 1. számú terület
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya: 5; 10; 11. számú terület környezetében
- Tervezett országos kerékpárútvonal: 2. számú terület érintett; 5. és 12. számú terület környezetében
- Tervezett térségi kerékpárútvonal: 1. számú terület
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat: 4. számú terület környezetében
- meglévő földgázelosztó vezeték: 8. 15. számú terület környezetében

- **3/1 melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete**

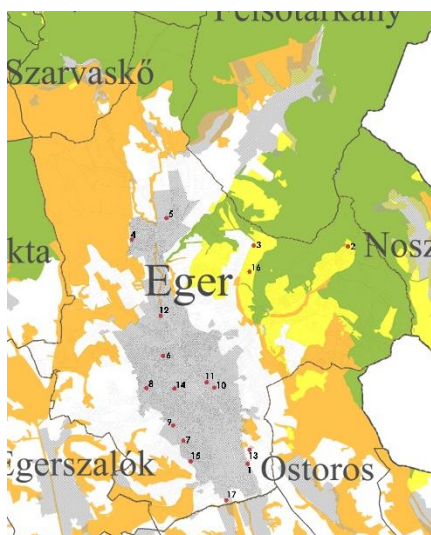
A vizsgált területek közül a 2; 3. és a 16. számú ökológiai hálózat pufferterületének övezete által érintett. A HMTrT alapján az MATrT 27.§ előírásainak betartása és a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt való alkalmazása szükséges.

- **3/6 melléklet: Tájképvédelmi terület övezete**

A vizsgált területek közül a 2; 3; 13 és 16. számú területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete. A HMTrT alapján az MATrT-ben meghatározott előírások veendő figyelembe [19. § (4)], így a MR. 4. §-a.

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

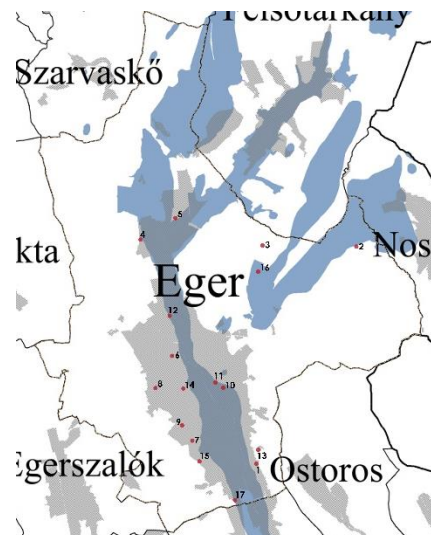
A módosítással érintett területek közül a 10; 11; 12; 16 és 17. számú tervezési terület vízminőség-védelmi terület övezetében helyezkedik el. Ezenkívül az övezet a 2; 4 és 5. számú tervezési területek közvetlen közelében húzódik. A HMTt alapján az MATt-ben meghatározott előírások veendő figyelembe [19. § (4)], így a MR. 5. §-a.



HMTt: 3/1. melléklet -Ökológiai hálózat
elemeinek övezete - részlet



HMTt: 3/6. melléklet –Tájképvédelmi
terület övezete - részlet



HMTt: 3/8. melléklet – Vízminőség-
védelmi terület övezete – részlet

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

Eger város teljes területét, így mindegyik módosítással érintett területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete. A HMTt szerint az MATt 32. § előírásai és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben.

A hatályos településrendezési tervek alapján jelenleg egyik tervezési terület sem tölt be honvédelmi, katonai funkciót és ilyen jellegű hasznosításuk a jövőben sem tervezett.

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

Az övezet Eger város teljes területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti. A HMTt szerint az MATt 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**

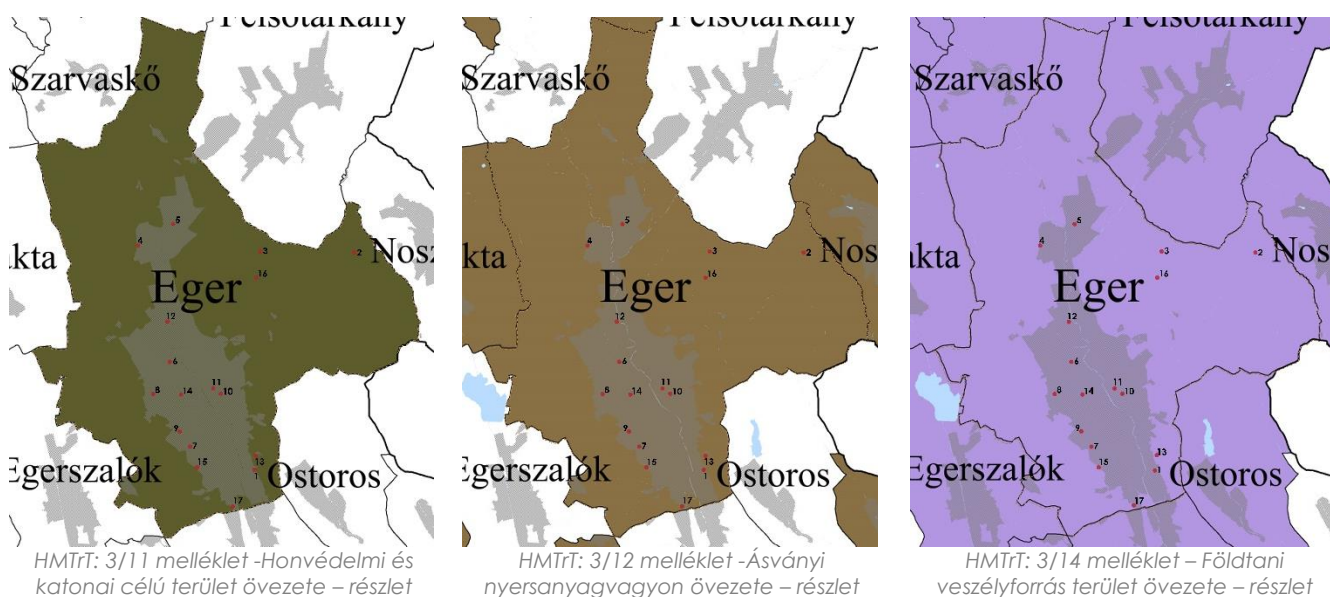
Eger település teljes területe, így a módosítással érintett területek mindegyike földtani veszélyforrás terület övezetén belül fekszik. A HMTt szerint az övezetben az MATt 19. § (5) bekezdésében meghatározott előírások, így a MR. 11. §-a, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges.

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 tervezési területeket, csak úgy, mint Eger város teljes területét, tájrehabilitációt igénylő terület övezete érinti. Az övezetre a HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTTr: „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) erdőirtás 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 [MATr] 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

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

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással 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 HMTTr 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 HMTtRt értelmében borszőlő termőhelyi kataszter területekre a következő előírások vonatkoznak:

HMTtRt: „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 a 2; 3. és 16. számú tervezési terület borvidéki kertés mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt.

- **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 HMTtRt értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTtRt: „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 érdekre 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 jelölnék 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.



HMTtRt: 3/15 melléklet -Tájrehabilitációt igénylő terület övezete - részlet



HMTtRt: 3/16 melléklet -Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete részlet



HMTtRt: 3/17 melléklet – Magas természeti értékű terület övezete - részlet

• **3/18 melléklet: Összenövésellel érintett települések övezete**



HMTTr: 3/18 melléklet –Összenövésellel érintett települések övezete - részlet

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

HMTTr: „30. § Az összenövésellel érintett települések övezetének területén a) a beépítésre szánt területek összenövésellel 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 sorolható; 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 a 17. számú található a településhatár közelében, azonban a területen tervezett módosítás csupán pontosítás jellegű, a településszerkezeti terven kijelölt területfelhasználási kategóriák módosítását és ezáltal új beépítésre szánt terület kijelölését nem igényli.

• **3/20 melléklet: Vízérőzióknak kitétt terület övezete**



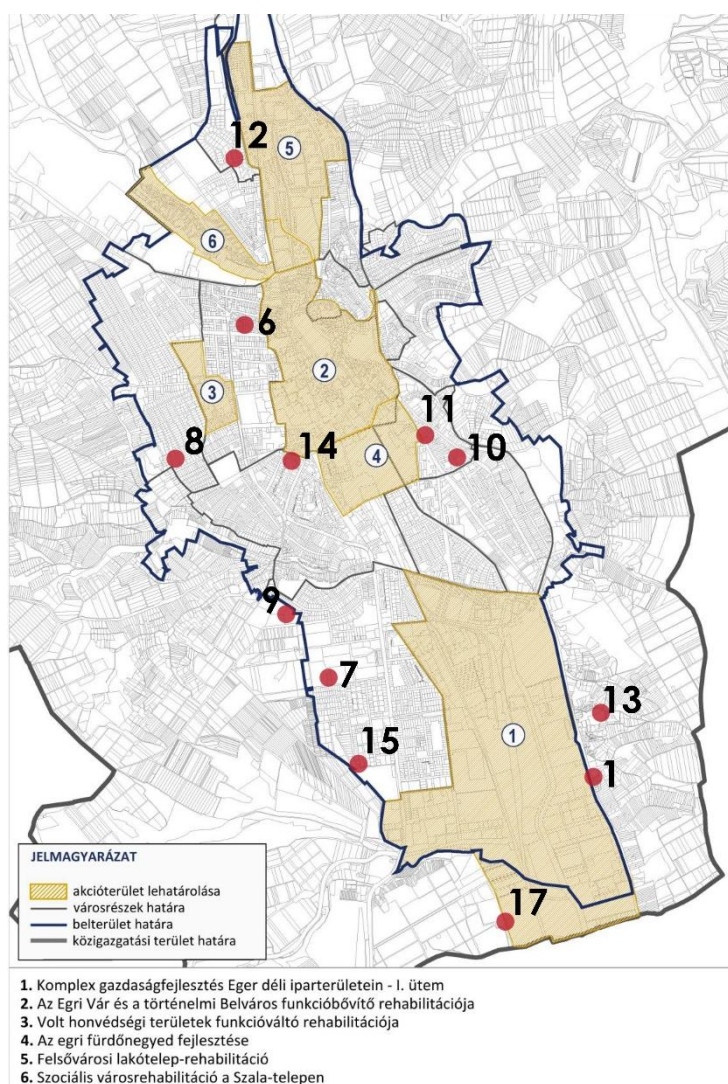
A település egésze, vagyis a tervezési területek mindegyike vízérőzióknak kitétt terület övezetében helyezkedik el. A HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

HMTTr: „32. § A vízérőzióknak kitétt 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 vízérőzió mértékét csökkenti.”

A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmaz előírásokat a vízvédellel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban.

HMTTr: 3/20 melléklet – Vízérőzióknak kitétt terület övezete - részlet

3. A hatályos településfejlesztési dokumentumok vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában



A tervezési területek elhelyezkedése és az ITS akcióterületei

Eger Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepcióját (TFK), mely 15-20 éves időtávban vázolja fel Eger fejlesztési irányelveit és céljait, a város önkormányzatának közgyűlése 449/2014. (IX. 25.) számú határozatával fogadta el. A fejlesztési koncepció a város táji, természeti és épített környezetével, gazdasági és társadalmi jövőképeivel 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 Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) a TFK hosszútávú városfejlesztési céljaira építve fogalmaz meg középtávú programokat és stratégiákat és jelöl ki különböző beavatkozási pontokat. A településfejlesztési koncepcióban meghatározott 14 részcélnél 44 darab intézkedés került kijelölésre, melyek az ITS középtávú tematikus céljai. Ezekon kívül a dokumentum kulcsprojekteket, hálózatos projekteket és akcióterületi projekteket jelöl ki. A jelenleg

hatályban lévő ITS hat akcióterületet állapít meg, melyek közül közvetlenül egy, az 1. számú – *Komplex gazdaságfejlesztés Eger déli iparterületein – I. ütem* – érinti a 17. számú tervezési területet.

Az 1. számú akcióterületen a következő fejlesztések tervezettek:

- Terület előkészítés: tulajdonrendezés; tereprendezés; közműkiváltások és közműfejlesztések; meglévő épületek felújítása, rekonstrukciója
- A déli városi utak és kerékpárutak fejlesztése: feltáró utak, kerékpárutak és csomópontok kiépítése; Sas út – Eger-Füzesabony vasút különszintű csomópont kialakítása; Sas út – Kistályai út infrastrukturális fejlesztése [...]
- Geotermikus energia hasznosítása: a geotermikus potenciál kiaknázása és alkalmazása az iparterületeken
- Oktatás, szakképzési fejlesztések és együttműködések: kooperáció a területen működő vállalkozásokkal
- Szennyvíztisztító-telep fejlesztése: technológiai korszerűsítés
- Termál kutak fejlesztése: AT-8; AT-10 kutak felújítása; új kutak fúrása; termálvíz vezeték építése

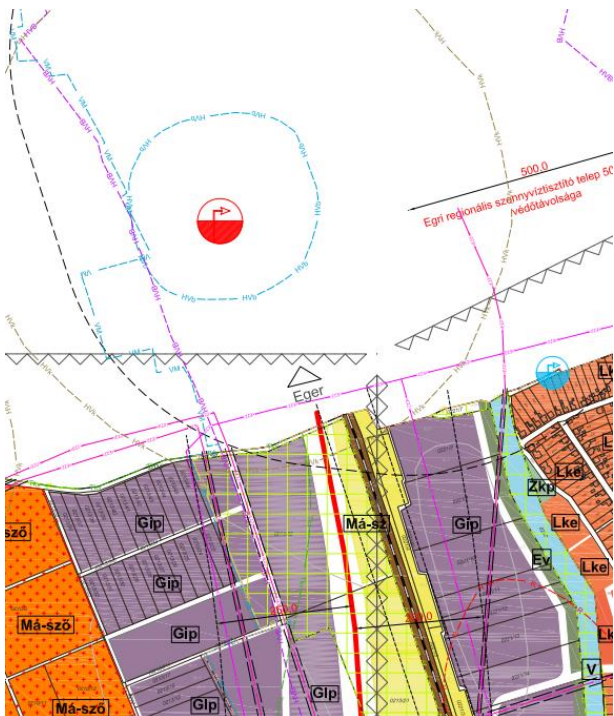
- Beszállítói hálózat fejlesztése: beszállítói klaszter-program és információs rendszer kidolgozása; együttműködések, közös projektek megvalósításának ösztönzése a várostérséggel; nemzetközi kapcsolatok erősítése; szolgáltatásfejlesztés.
- A Sas út, Faiskola utca és a Kistályai út által határolt gazdasági területek fejlesztése: az iparterület vonalas infrastruktúrájának felújítása; belső úthálózat és parkolók kiépítése; épület felújítások; belső zöldterületek kialakítása [...]

A 17. számú tervezési területen tervezett módosítás meglévő, használaton kívüli és tájrendezés után álló kutak (AT-04; AT-9) védőtávolságának csökkentésére irányul, mely a fent felsorolt települési célok megvalósulására nincs befolyással. A további tervezett módosítással érintett területeket az ITS akcióterületei közvetlenül nem érintik.

Az ITS-ben megfogalmazott további (hálózatos) projektsomagok közül az egyes tervezési területek vonatkozásában a „városi utak fejlesztése”; a „gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kiépítése”; az „egri borvidék szőlőterületeinek megőrzése, külterületi mezőgazdasági utak fejlesztése”; a komplex turisztikai fejlesztés – pincesorok, borászatok és kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseik; „közpark, pihenőpark és kert [...] létesítése vagy rehabilitációja”; „játsszótér fejlesztések”, valamint a „lakáskonceptió felülvizsgálata” lehetnek érdekesekek.

4. A tervezési területek viszonya a szomszédos településekkel és azok rendezési terveivel

A módosítással érintett területek nagyrészt Eger belterületén belül, vagy annak határán helyezkednek el, így viszonylag távolabb a településhatártól. Mindössze a 17. számú terület található Eger és Andornaktálya határán. A község az érintett határon Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználással csatlakozik Eger ipari – és védelmi erdő - területeihez. A tervezési területen tervezett módosítás – kút védőtávolság mértékének módosítása - jellegéből fakadóan nem igényel területhasználat módosítást, így feltehetőleg nem lesz hatással a szomszédos település terveire.



Andornaktálya TSZT - részlet

Megemlíthető ugyanakkor, hogy az egyes szomszédos települések védőtávolságok általi érintettségének felülvizsgálata, és amennyiben szükséges, módosítása – jelen tervezési feladaton kívül – a jövőben szükséges lehet.

A tervezési területek közül ezenkívül egyiknek sincs közvetlen településhatár menti érintettsége, ugyanakkor az 1; 2; 3 és 13. számú területek Eger határának környezetében találhatóak. A tervezési területeken tervezett módosítások ugyanakkor jellegükből és léptékükből adódóan a szomszédos településekre és kerületekre előreláthatólag nem lesznek közvetlen hatással.

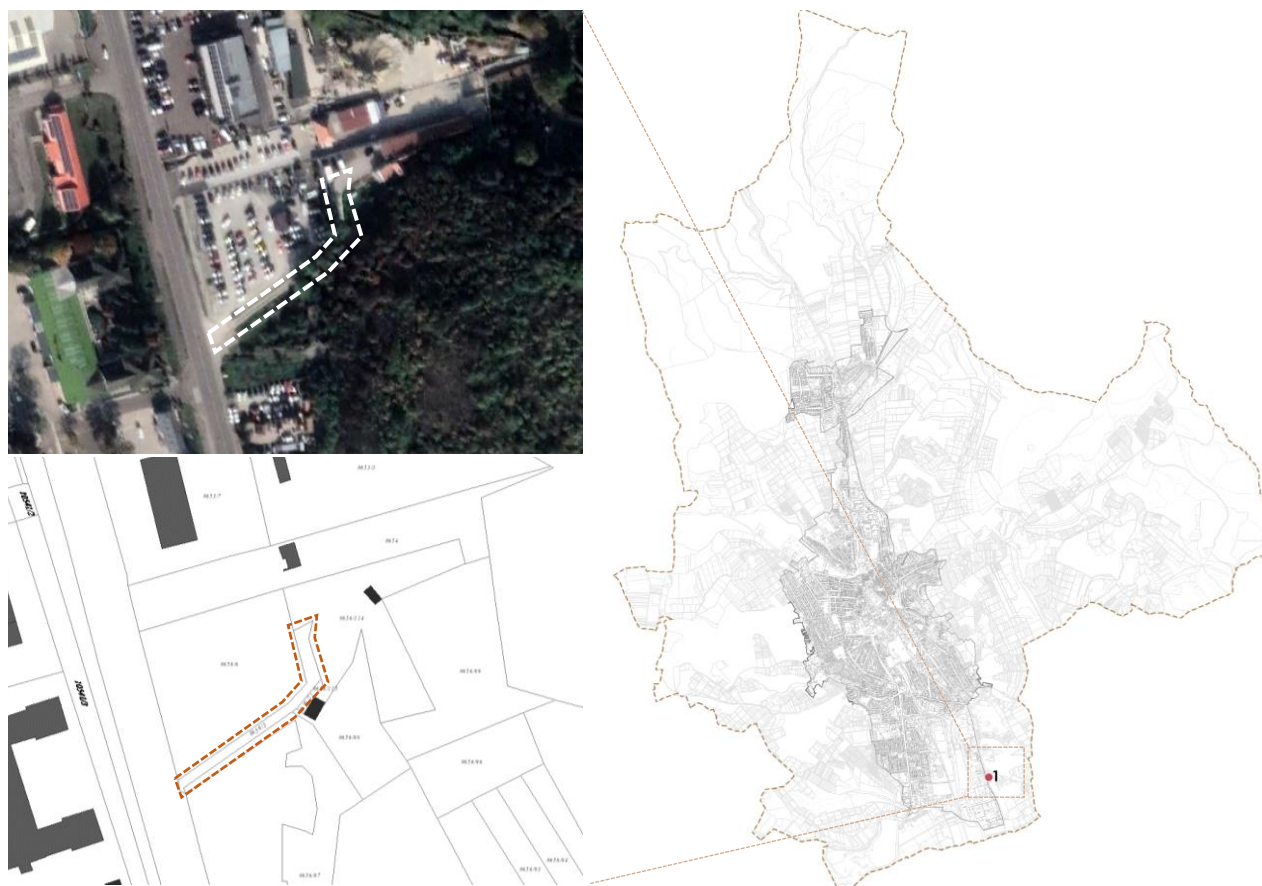
5. A módosítással érintett **1. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

5.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A módosítással érintett terület a Kistályai út mentén található 0656/3 helyrajzi számú telket foglalja magába, mely a Délkeleti külterület városrészben helyezkedik el. A Kistályai út - 2501 jelű - országos főút, mely dél felé Andornaktálya községgel, észak felé pedig a Sas utcán keresztül a 25-ös főútvonallal létesít összeköttetést. Az érintett telek jelenleg közterület, környezetében autókereskedés és húsüzem is működik, keletről erdő határolja. A vizsgált telek egy részét jelenleg a húsüzem tulajdonosa bérlé.

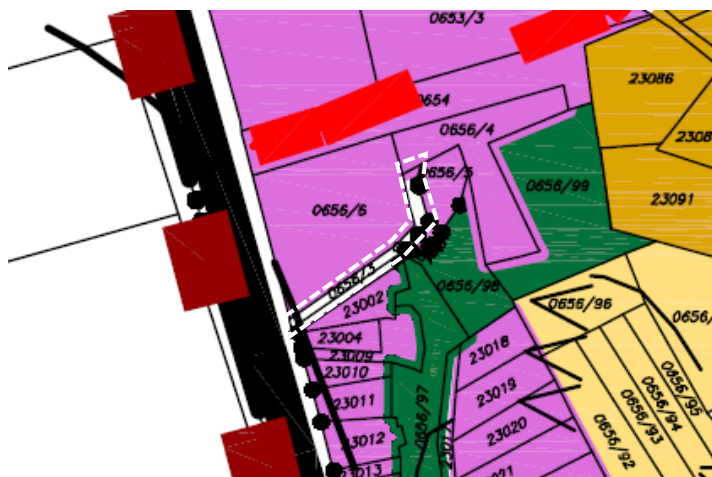
A területen tervezett módosítás keretében a 0656/3 hrsz-ú út közterületi kiszabályozásának módosítása tervezett annak érdekében, hogy a bérelt terület rész értékesíthetővé váljon a bérlője számára.



Az 1. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

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 az 1. számú tervezési terület tekintetében:

A TSZT TSZT szerkezeti tervlap részlet – 1. számú terület

A hatályos TSZT – Délkeleti külterület 2011-es módosítás – alapján a tervezési terület közlekedési területként jelölt, melyet nagyrészt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint keleten erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt területek határolnak. A vizsgált közterülettel nyugatra országos mellékút (Kistályai út - 2501 jelű) fut. Tőle északra tervezett összekötő út fut. A vizsgált terület már a település belterületi határán kívül helyezkedik el.

alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„2.3. fejezet: a „kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál” [...] 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.”

„2.8. fejezet: Az erdőterületek elsődlegesen védelmi (védett) rendeltetésű erdőterületek. Eger külterületén levő valamennyi erdő vagy a nemzeti ökológiai házat része, vagy a természet védelméről szóló törvény szerinti természeti területnek minősül, a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott adatszolgáltatás szerint. E területeken erdőgazdálkodás a természetközeli állapot megőrzésének biztosításával folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épület kizárólag az oktatás, kutatás, ismeretterjesztés céljából helyezhető el. Elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony, távközlési magasépítmény nem létesíthető.”

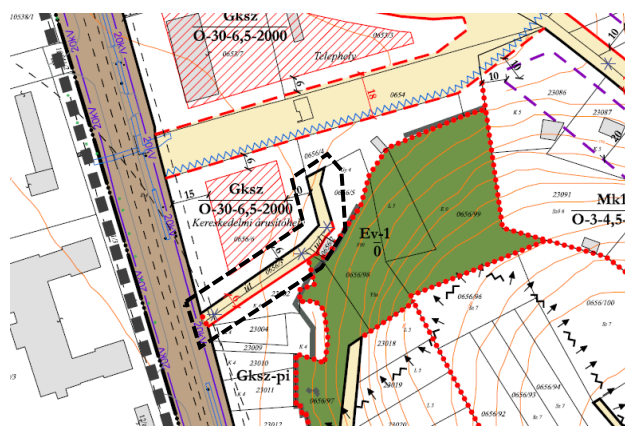
Eger Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

Jelenleg a módosítással érintett területekre 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 az 1. számú tervezési terület esetében:

A 0656/3 helyrajzi számú ingatlan a hatályos – Délkeleti külterületre vonatkozó 2020-ban jóváhagyott – szabályozási terv szerint KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt, 6 méter széles szabályozási szélességgel. A szabályozás a 0656/2; 056/97; 056/98; 0656/115 és 0656/114 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. Az út környezetében Gksz/O-30-6,5-2000 jelű, valamint Gksz-pi jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt területek, valamint Ev-1/0 jelű védelmi erdő övezetbe sorolt területek találhatóak. A Kistályai út területe KÖu-1 jelű országos fő- és mellékút övezetébe sorolt.

A tervezési terület nyugati vége csatlakozik a Kistályai úthoz, ahol azzal párhuzamosan haladó 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonala halad el, amelynek 6-6m-es biztonsági övezete érinti a szabályozási módosítással érintett területet. Továbbá az utcát egy helyen a környező beépítésekhez kiszolgáló kifizűltésű hálózat is keresztezi.



Szabályozási terv részlet – 1. számú terület

A vizsgált közterülettől délre pincefalak, tufakőfal, északra tervezett, irányadó szabályozási vonallal meghatározott KÖu-4 jelű közlekedési terület található, melyet nyílt árok kísér. A 0656/6 helyrajzi számú telken építési hely ábrázolt.

A hatályos HÉSZ a gazdasági területek vonatkozásában a következő előírásokat tartalmazza:

A HÉSZ 44. §. és 45.§-a 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 közműszolgáltatás biztosítása (úgy mint a közüzemi villamos energia-szolgáltatás, 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
	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 (%)
10	Gksz/O-30-6,5-2000	O	30	6,5	2000	30
43	Gksz-pi/	O	30	5,0	500/250*	20

* Minimális beépíthető telekterület

(1) 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) üzemannagytöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint; f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény; [...] i) a gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² 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 70.§-a továbbá a Délkeleti külterület városrészre határoz meg további előírásokat, mely alapján:

70.§ (1) A Délkeleti külterület városrész területén, a Kistályai út és az É-D-i összekötőút mentén, a Gksz/... jelű építési övezetekben: [...] b) Azon telephelyek, melyek telekjogilag önálló több telket összekapcsolva működnek, a Kistályai útra nyílóan a meglévő kapubehajtók figyelembevételével 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 sövényvel képezhető, ez alól kivétel a támfal és az övások 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.

(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.

(3) A Kistályai út menti Gksz-pi/... jelű építési övezetben:

a) a közterületről, vagy attól mérten 15,0 m-en belül új pince nem nyitható, a közterületen, vagy annak rovására létesített meglévő pince felszámolandó,

b) a partfalba vágott, meglévő önálló pincéket egyéb gazdasági célú használatra igénybe venni csak akkor lehet, ha a pincék elé gazdasági funkciót befogadó épület létesül, egyéb esetben elsősorban a borászattal, a vendégforgalommal összefüggő tevékenységre kell hasznosítani,

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

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

(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. [...]

(6) Kettőnél több építési telket kiszolgáló, új tömbfeltáró magánút csak a szabályozási terv rendelkezése szerint alakítható ki, vonalvezetésében, hálózati szerepében, szélességében, és hosszában. A jelentősen átalakuló területeken az új tömbkialakítással, telekfelosztással együtt kell a magánút telkét kialakítani, az érintett telektulajdonosok közötti megegyezés alapján. Az új telektömb kiszolgáló úthálózatának kialakítása és a tömb közművekkel való ellátásának tisztázása után lehet a telkeken épületet elhelyezni.

A HÉSZ 50. §-a fogalmaz meg előírásokat a közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet előírásairól, mely alapján a területre a következő vonatkozik:

50. § (9) A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt

a) külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.

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.”

51.§ (4) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók: a) A beépítésre szánt terület KÖu-4 jelű övezetében legalább egyoldali, 2,0 m szélességű járda, továbbá a közművek elhelyezésétől függően legalább egyoldali fasor, illetve kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m szélességű burkolt közúti felület. [...]”

Az erdőterületekkel kapcsolatosan a HÉSZ 54.§-a állapít meg előírásokat, mely alapján:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGGISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGGISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ev-1/0, Ev-2/0, Ev-3/0	-	0	-	-	-

„**54.§ (2)** Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. A védelmi rendeltetésű erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.

(3) Védő és védett célú, továbbá honvédelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Védő célú és honvédelmi célú erdő területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.”

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következők érintik a tervezési területet:

- 5.b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: A tervlap szerint a tervezési terület egy részét és környezetét légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny terület határa érinti. A levegő védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 11.§-a fogalmaz meg előírásokat.

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület és környezete gazdasági; pincés borházas, valamint erdőterületek (táj)karakterébe tartozik.

Épített környezet elemzése

A vizsgált terület közterületként szolgál, mely gazdasági területek megközelítését teszi lehetővé. A vizsgált úttól északra kisebb, földszintes épületekkel rendelkező autókereskedés, valamint egy földszintes, részben tetőtérbeépítéses, nyeregtetővel rendelkező húsüzem található. Az úttól délre domboldalba vájt pincék láthatók és néhol mobil építmények állnak. A tervezési terület környezetében főként kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek találhatók. E funkciójából eredően a vizsgált terület környezete hozzájárul a város gazdasági életének fejlesztéséhez, azonban léptékéből fakadóan ez a hozzájárulás kis mértékű. A tervezési területen épített érték nincs.



A Kistályai út menti főként gazdasági funkciójú beépítések, valamint a 0656/3 helyrajzi számú út (Google Maps 2022)

hrsz-ú telken álló húsüzem bérlő, amely működtetése érdekében biztonságtechnikai szempontból elzárandó, körbekerítendő. A bérelt terület megvásárolhatósága érdekében a jelenlegi szabályozási szélesség felülvizsgálata szükséges.

A vizsgált terület környezetében a telken belüli parkolás többnyire megoldott, tömegközlekedéssel történő megközelítését Erzsébet-völgy megállónál volánbuszok (4, 5, 112, 1427, 1428, 3405, 3424, 3426, 3431, 3435, 4014, 4015, 4018, 4021) teszik lehetővé.

Közmű

A szabályozási módosítással érintett utcában jelenleg nincs közműellátás kiépítve, de az utca nyugati vége a teljes közműellátással rendelkező országos mellékúthoz, a Kistályai úthoz csatlakozik. Az utcát egy részen kifestültségű villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonalra keresztezi, ettől nyugatra pedig az országos mellékúttal (Kistályai út - 2501 jelű) párhuzamosan haladó 22 kV-os villamosenergia hálózat 6-6 m-es biztonsági övezete is érinti. A Kistályai úton a teljes közműellátást nyújtó közhálózatok kiépítésre kerültek. Mivel a tervezett utca kiszabályozás beépítésre szánt terület közterületi megközelítését szolgálja, ezért az utca

Táji és természeti adottságok

A tervezési terület kelet felé lejtős tereppel rendelkezik, melyhez a kialakult beépítéssel igazodik. Környezetében háromszintes növényállománnyal fedett – a hatályos településrendezési eszközökben erdőként jelölt – domboldal található a Kistályai út felé meredek kőfállal, melybe pincéket vájtak. A tervezési területen, vagy környezetében védett természeti érték nem található.

Közlekedés

A tervezési terület a Kistályai útról (2501. jelű országos mellékút) nyílik. Szilárd burkolattal jelenleg nem rendelkezik, használatát keréknnyomok jelölik. Az önkormányzati tulajdonban álló út keleti szakaszát jelenleg a 0656/114

kiszabályozásával, majd később kivitelezésével kapcsolatosan megjelenő kötelező közműves feladata a beépítésre szánt területek teljes közüzemi közműellátásának biztosításával együtt az út csapadékvíz elvezetésének a kiépítése és a közvilágításának a megoldása is. A tervezési terület nyugati vége csatlakozik a Kistályai úthoz, ahol azzal párhuzamosan haladó 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonala halad el, amelynek 6-6m-es biztonsági övezete érinti a szabályozási módosítással érintett területet. Továbbá az utcát egy helyen a környező beépítésekhez kiszolgáló kiefeszültségű hálózat is keresztezi. Ezek a tervezett módosítás megvalósítását nem lehetetlenítik el, de figyelembe kell venni azok meglétét. Amennyiben szükséges, a kiefeszültségű villamosenergia szabadvezeték föld alá történő átépítéséről gondoskodni kell.

5.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

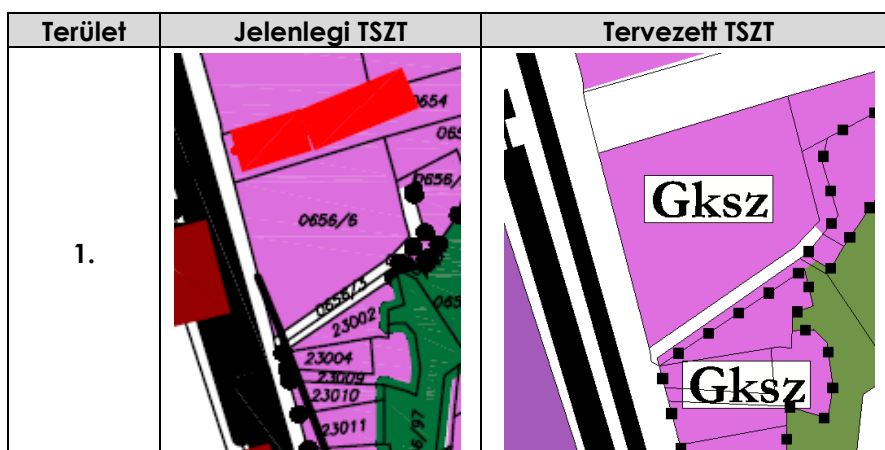
Módosítási igények és javaslatok

A módosítás keretében a 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása és övezeti átsorolása tervezett, annak érdekében, hogy a közterület egy része, mely jelenleg bérbe van adva, értékesíthetővé váljon. A vizsgált közterület bérbe nem adott telekrésze – ahogy eddig - a tervezett módosítás után is biztosítani hivatott a környező telkek megközelítését.

Településszerkezeti módosítások

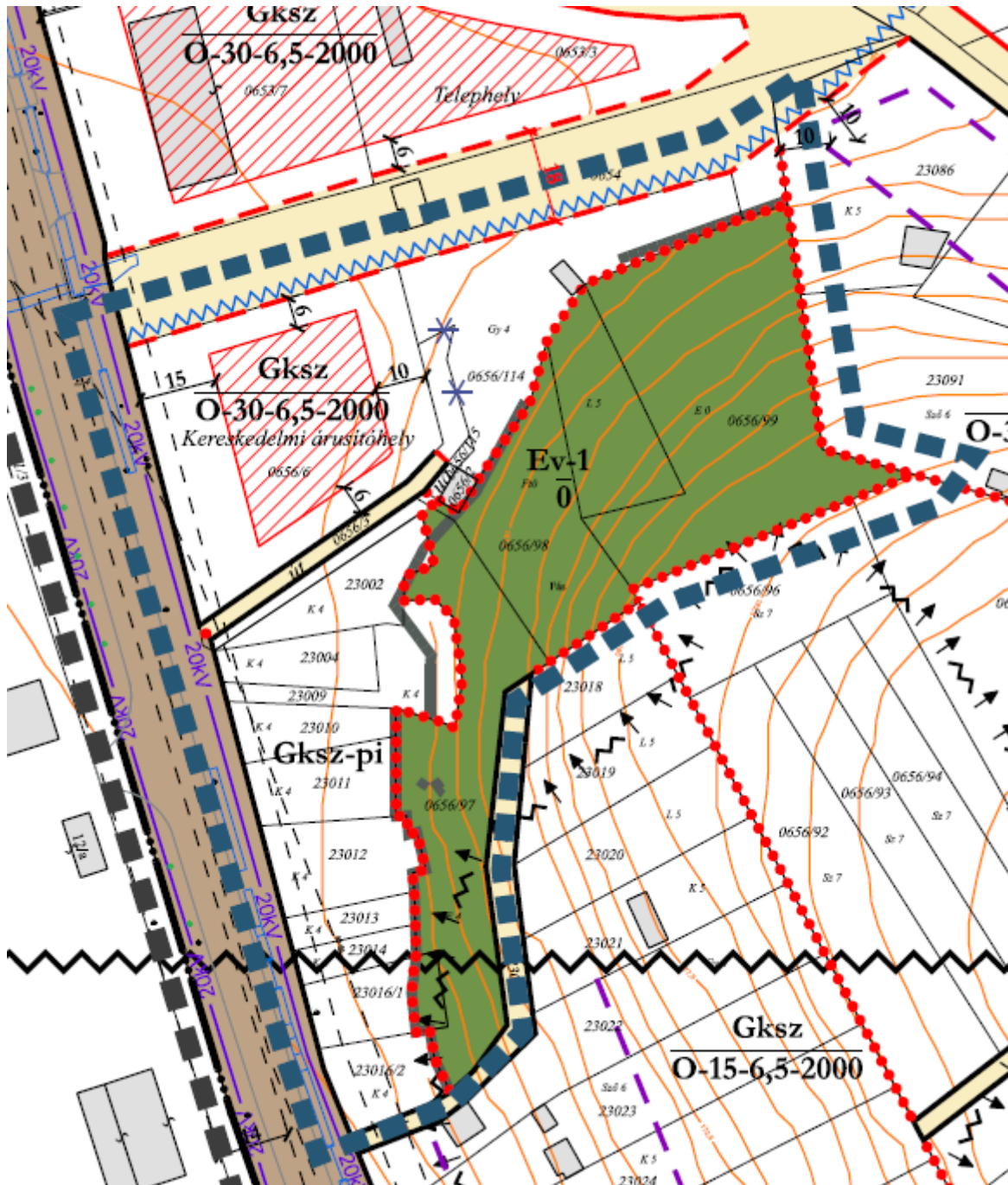
A hatályos TSZT módosítására elvben ebben az esetben nincs szükség, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint nem lenne szükség a közterületek külön, területfelhasználási kategórián kívüli ábrázolására, mivel ezen közterületek nem településszerkezeti jelentőségűek. Ugyanakkor Eger város településszerkezeti 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 fentiek alapján a következő rajzi korrekció javasolt:



Szabályozási koncepció

A tervezés keretében a 0656/3 hrsz-ú közterület KÖu-4 jelű közúti közlekedési területből KÖu-5 jelű egyéb közlekedési területbe történő átsorolása történik meg. Ezenkívül jelenleg a szabályozási terven ábrázolt 6 méteres szabályozási szélesség megszüntetésre kerül, a közterület csupán a 0656/3 hrsz-ú telket érinti, melynek kialakult szélessége kb. 3,5 méter. A telekre – a jelenleg bérbeadott területrész magasságában – javasolt telekhatár kerül. Az észszerűbb telekhasználat érdekében javasolt megszüntetés kerül ábrázolásra egyes telkek (0656/3; 0656/114; 0656/115 hrsz) határán. A tervezett módosítások a kialakult valós állapot szerinti használathoz igazodnak.



Szabályozási koncepció

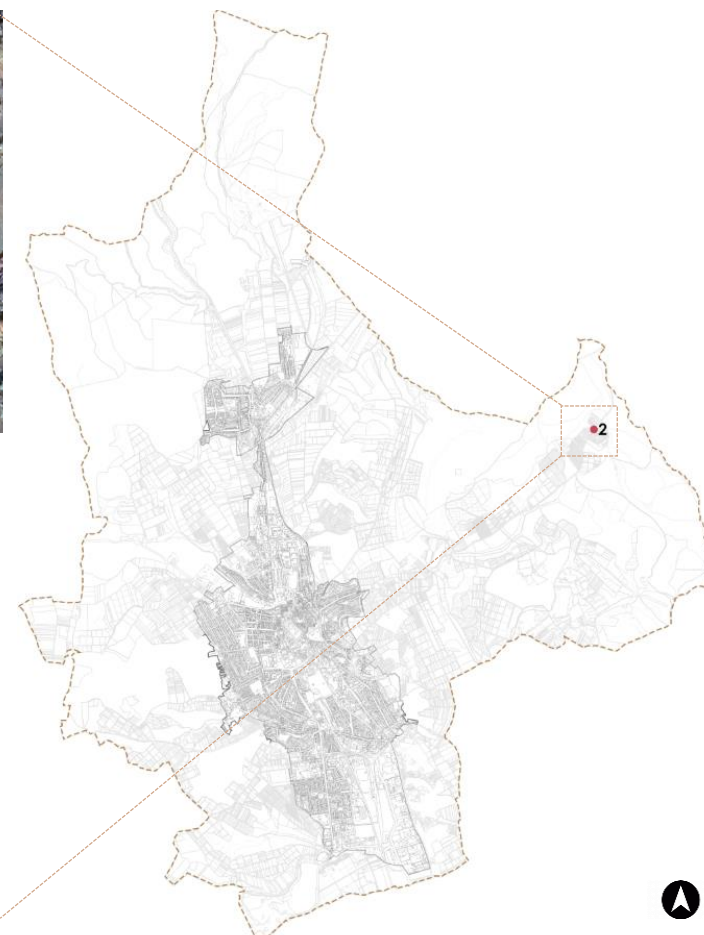
6. A módosítással érintett **2. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

6.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

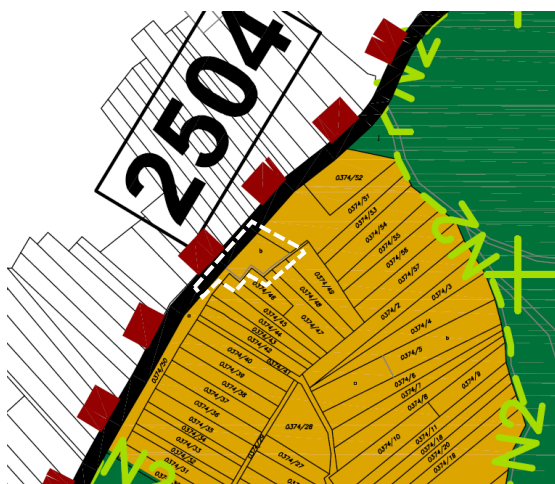
A módosítással érintett terület a Noszvaji út (Angyalka utca) mentén található, mely országos közút. Észak felé Noszvaj településsel, dél-nyugat felé a Vécseyvölgy utcán keresztül Eger központi területeivel biztosít összeköttetést. A tervezett módosítással érintett terület a Pusztaszikszó utca (0374/50 hrsz), mely Szőlőcske-dűlőben található a szőlőcskei rakodó buszmegálló környezetében. A vizsgált közterületet főként jelentős zöldfelülettel rendelkező zártkertek, valamint beépítetlen területek, gyümölcsösök, szőlő- és nagyterjedésű erdőterületek határolják.

A módosítás keretében a 0374/50 helyrajzi számú közterületként funkcionáló ingatlanon jelölt közlekedési felület módosítása tervezett a telek „b” alrészletének – mely egy ligetes közterületként jelölt terület – értékesítése céljából. E területet jelenleg is a környező zártkerti ingatlanokon élő lakosság hasznosítja. A vizsgált utca közúti funkciójának meghagyása az egyes környező telkek megközelítése érdekében elengedhetetlen, egyes területei ugyanakkor leválasztásra kerülnek, melyek a szomszédos zártkerti telkek övezeti besorolását kapják.



A 2. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



A vizsgált terület a hatályos TSZT – Délkeleti külterület - 2011-es módosított tervlapja alapján borvidéki kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt. Közeliében a 2504. jelű országos mellékút (Noszvaji út) húzódik. A kertes mezőgazdasági területek határán – a tervezési területet már nem érintve - a Bükk Hegység és peremterületei különleges madárvédelmi Natura 2000 terület található.

TSZT szerkezeti tervlap részlet– 2. számú terület

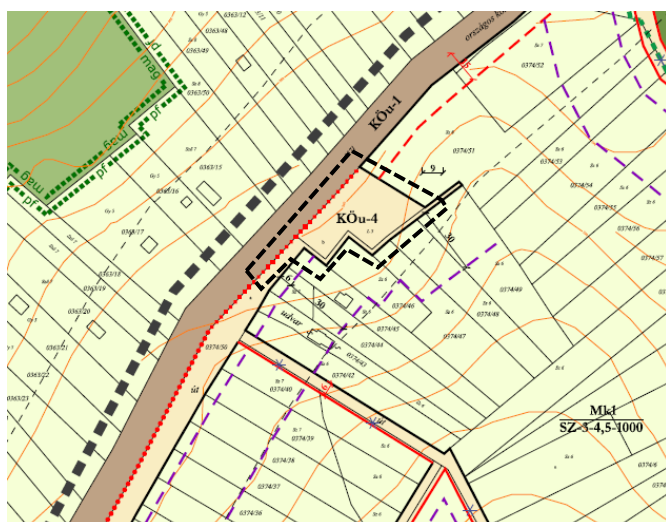
A TSZT 2.9. fejezet alapján a következők vonatkoznak a borvidéki kertes mezőgazdasági területekre:

TSZT 2.9. fejezet: „Kertes mezőgazdasági területek közé földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek tartoznak. [...] Az egri borvidék szőlőkataszterbe tartozó, „borvidéki kertes mezőgazdasági területeken” épületek, építmények elhelyezése csak a szőlőművelés esetén a szőlőtermesztéshez, borfeldolgozáshoz kapcsolódóan lehetséges. Azon összefüggő kertes területeket, amelyeknek egyes területrészei szőlőkataszter szerinti I. és II. osztályba tartozó területek, más területrészei viszont kívül esnek, egységes övezetként – borvidéki kertes mezőgazdasági területként – javasoljuk kezelni. [...]”

Kertes mezőgazdasági területeken – mind a borvidéki-, mind a borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági területeken– lakóépületek nem helyezhetők el. A közigazgatási területen új kertes mezőgazdasági területek nem jelölhetők ki.”

TSZT 12. fejezet: „A szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló 1997. évi CXXI. tv. előírásai szerint a szőlőkataszterbe tartozó területek nyilvántartását a Földművelési Minisztérium vezeti. A törvény rendelkezik a szőlő termőhelyi kataszter módosításának menetéről is. [...]”

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



Szabályozási terv részlet – 2. számú terület

A tervezéssel érintett terület a Délkeleti külterületre vonatkozó 2020-ban jóváhagyott hatályos szabályozási terv szerint KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt. Környezetében KÖu-1 jelű országos fő- és mellékút, valamint Mk1/SZ-3-4,5-1000 jelű kertes mezőgazdasági övezet található. Az országos közutat 50 méteres védőtávolság kíséri. A kertes mezőgazdasági területeken építési sáv került kijelölésre.

A HÉSZ 50. §-a fogalmaz meg előírásokat a közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet előírásairól, mely alapján a területre a következő vonatkozik:

50. § (9) A KÖu-4, és KÖu-5 jelű övezetbe sorolt

a) külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.

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."

51.§ (4) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók: a) A beépítésre szánt terület KÖu-4 jelű övezetében legalább egyoldali, 2,0 m szélességű járda, továbbá a közművek elhelyezésétől függően legalább egyoldali fasor, illetve kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m szélességű burkolt közúti felület. [...]"

A hatályos HÉSZ alapján a IV. fejezet 56.§ - **Kertes mezőgazdasági terület övezetei** – alapján a következő előírások vonatkoznak a vizsgált területre:

„56.§ (1) A kertes mezőgazdasági területek övezetei a) borvidéki kertes mezőgazdasági övezet – a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba sorolt földrészlet, telek - (Mk1) [...]

(1a) A borvidéki és borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági övezetekben –az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve és a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - a telekosztással kialakuló új telek szélessége legalább 12,0 m legyen.

(2) A kertes mezőgazdasági területek övezetei az 1.§. (1) bekezdés szerinti területen:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	EGYÉB FELTÉTEL
Mk1/SZ-3-4,5-1000	SZ	3	4,5	1000	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés

(3) Kertes mezőgazdasági terület azon övezeteiben, ahol épületek elhelyezhetők a szabályozási terv egyéb rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett, az épületek a szabályozási terven jelölt építési sávon belül a következő feltételekkel létesíthetők:

a) épület nem helyezhető el, ha a telek minimális mérete az építési sávbán nem éri el a 9,0 m-t; b) az előkert a szabályozási terv rendelkezésének hiányában legalább 5,0 m;

c) az oldalkert: ca) oldalhatáron álló beépítési módnál minimum 4,0 m; cb) szabadon álló beépítési mód esetén legalább 3,0 m legyen; cc) a beépített oldalhatárhoz 1 m-nél közelebb az új épület nem kerülhet; cd) a hátsókert legkisebb mérete 10,0 m. [...]

e) az épületek lejtőláb felőli homlokzatán a homlokzatra vetített épületmagasság a megengedett magasság legfeljebb 1,5-szöröse lehet,

f) egy telken legfeljebb 2 db épület létesíthető,

g) kertes mezőgazdasági övezetben nem létesíthető: ga) lakóépület; gb) állattartást szolgáló építmény; gc) a terepfelszínen megjelenő ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló."

„57.§ (1) Borvidéki kertes mezőgazdasági terület (Mk1) a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. és II. minőségi osztályba sorolt, jellemzően szőlőgazdálkodást és borászatot, de a kert- és a gyümölcs gazdálkodást és a pihenést is szolgáló mezőgazdasági övezet.

(2) Az Mk1 jelű övezet telkein 1 db gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz és tárolás célját szolgáló épület lehet. Az épület területe legfeljebb 50 m² lehet.

(3) Az Mk1 jelű övezet telkein lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el.

(4) Épületek kizárólag szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telkek esetén helyezhetők el. Szőlő-, vagy gyümölcsművelésűnek az a telek minősül, aminek a területe legalább 75 %-ban szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított, nyilvántartási művelési ág szerinti besorolástól függetlenül."

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következők érintik a tervezési területet:

- 5/b. Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: A tervlap alapján a vizsgált területet légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny terület határa, tájképvédelmi terület határa, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten érzékeny látványú terület határa érinti. Közvetlen környezetében nyílt karszterületek találhatóak.
- 5/c. melléklet: Környezetvédelem: A tervlap alapján a vizsgált terület levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny terület. A levegő védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 11.§-a fogalmaz meg előírásokat.
- 9/d. melléklet: Országos ökológiai hálózat: A tervlap szerint a tervezési területet országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti.
- 9/f. melléklet: Tájképvédelem: A vizsgált terület a tervlap szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa alá esik.
- 8. függelék: ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek tájvédelmi korlátozó tényezői: A tervlap szerint a vizsgált terület I. minőségi osztályba tartozó borzólótermőhelyi terület.

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

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. függelék az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület *Dombvidéki szőlőtermesztő területek tájkarakterébe* tartozik.

A TKR. 4.2. függelék – *Országos ökológiai hálózat* – alapján a tervezési terület országos ökológiai hálózat pufferterületébe esik. A rendelet 4.3. függelék alapján – *Tájvédelem* – szerint pedig a vizsgált terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

Épített, táji és természeti környezet elemzése



A tervezési terület a Noszvaji út (Angyalka utca) mentén elhelyezkedő 0374/50 helyrajzi számú telket érinti, mely szintén közterület (Pusztaszikszó utca). Környezetében főként zártkertek találhatóak többnyire földszintes, földszint+egyemeletes, nyeregtetős, kis alapterületű épületekkel. Ezek lakófunkciót is betölthetnek, de hétvégi házként is szolgálhatnak.



A vizsgált területen és környezetében jelentősebb gazdasági funkció nincs, ugyanakkor említést érdemel, hogy a legtöbb zártkert gyümölcsössel, szőlővel, kis – többnyire saját felhasználású – zöldséges, „kis gazdasági” kerttel rendelkezik.

A tervezési terület terepadottságait tekintve enyhén lejtős, környezete változatos, dombos. Növényzetét tekintve jellemző a háromszintes, gondozott növényállomány, valamint a szőlő és a gyümölcsös jelenléte.

A 2. számú tervezési terület környezete (Google Maps)



A 2. számú tervezési terület közelében található zártkert
(Google Maps)

A díszkertek ezen a területen nem jellemzőek. A tervezési területről gyönyörű kilátás nyílik a Szőlőskei-erdő természetvédelmi területre.

Természeti értékeit tekintve a terület I. osztályú borszőlő termőhely (TSZT-n borvidéki kertes mezőgazdasági terület) és országos ökológiai hálózat pufferterülete, melyekre vonatkozó magasabb szintű előírások figyelembevétele a tervezés során elengedhetetlen.

Közlekedés

A tervezési terület, mely maga is közlekedési célú közterület, a 2504. jelű országos mellékútról (Noszvaji út) érhető el, ahhoz kapcsolódik. A Noszvaji út észak felé Noszvaj településsel, dél-nyugat felé Eger központi területeivel biztosít kapcsolatot. A 0374/50 hrsz-ú vizsgált terület több zártkerti telek megközelítését biztosítja, szilárd burkolattal jelenleg nem rendelkezik. A közterület északon kiszélesedő, ligetes „b” alrészletét a szomszédos telkek tulajdonosai tartják karban, így jelen módosítás célja e terület értékesítése a közút funkció egy sávban történő - a megközelítést biztosítandó - meghagyása mellett.

A tervezési terület tömegközlekedéssel a Szőlőcskei rakodó buszmegálló segítségével érhető el, ahol a 3415-3418 számú volánbuszoknak van megállója. A parkolás a tervezési terület környezetében többnyire telken belül megoldott, de gyakran a vizsgált telek kiszélesedő „b” alrészletét is parkolásra használják.

Közmű

Az e-közmű nyilvántartás alapján a tervezési területen a környező beépítések szükségletét kiszolgáló kifeszültségű villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonal halad keresztül. Egyéb közműhálózati elem nem érinti. A közút tervezett kiszabályozásánál ezt figyelebe kell venni, kiváltásáról, átépítésről szükség szerint gondoskodni kell.

6.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

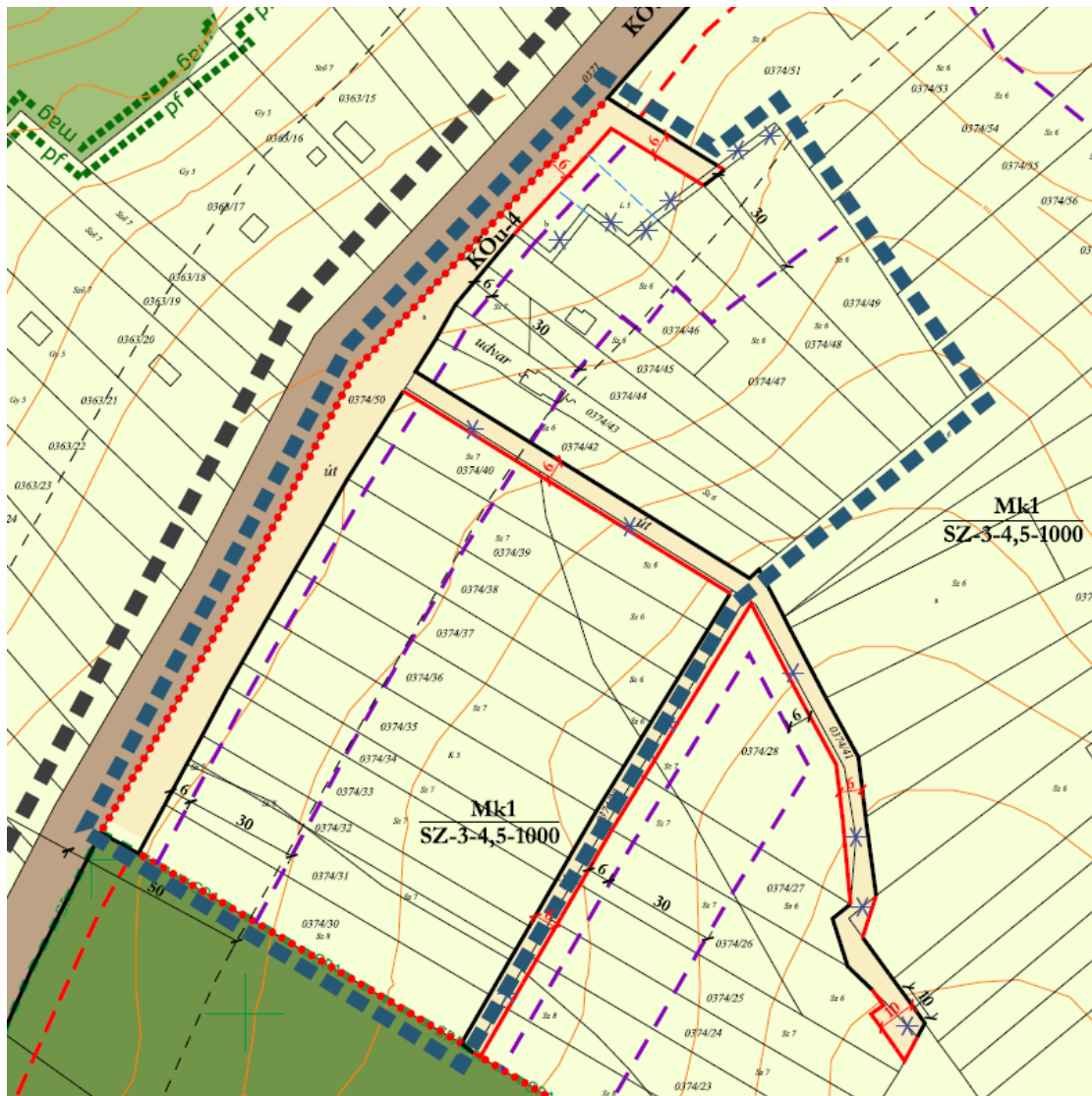
A hatályos településrendezési terveken teljes egészében közterületként jelölt önkormányzati tulajdonban álló 0374/50 helyrajzi számú telek „b” alrészlete ténylegesen egy nyitott, ligetes terület, melyet jelenleg a szomszédos zártkertek tulajdonosai használnak. A tervezett módosítás célja ennek a területnek a kiszabályozása a tényleges használat alapján, a terület értékesíthetősége érdekében. A módosítás során a közút funkció megtartása részben szükséges az egyes telkek megközelítésének további biztosítása miatt. A „b” alrészlet leszabályozott része a szomszédos telkek övezetét – azaz borvidéki kertes mezőgazdasági terület övezete – kapná a területen található fák megtartása mellett.

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT megjelenése az egyes városrészek tekintetében nem egységes. Ezen a helyszínen – az 1. sz. tervezési területtől eltérően – a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően a nem településszerkezeti jelentőségű közterületek nem kerültek külön ábrázolásra, azok a területfelhasználási kategória részét képezik. Mivel a tervezett állapotban a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelő övezet és a jelenlegi közterület határa kerül pontosításra, a beavatkozás nem igényli a TSZT módosítását, és ezen a helyszínen a TSZT rajzi megjelenítése okán sincs szükség rajzi korrekcióra.

Szabályozási koncepció

Kiszabályozásra került a 0374/50 helyrajzi számú közterület megmaradó közterületi része a jelenlegi hasznosítás és a környező telektulajdonosok igényei alapján. Ezenkívül javasolt telekhatár került ábrázolásra a leszabályozott telekrész megfelelő felosztása érdekében. A 0374/50 helyrajzi számú telek nem közterületi telekrésze Mk1/Sz-3-4,5-1000 jelű borvidéki kertes mezőgazdasági övezetbe kerül. Az övezet beépítési paramétereinek és előírásainak módosítása nem szükséges, a tervezett módosítás így a HÉSZ szöveges munkarészeit nem érinti.



Szabályozási koncepció

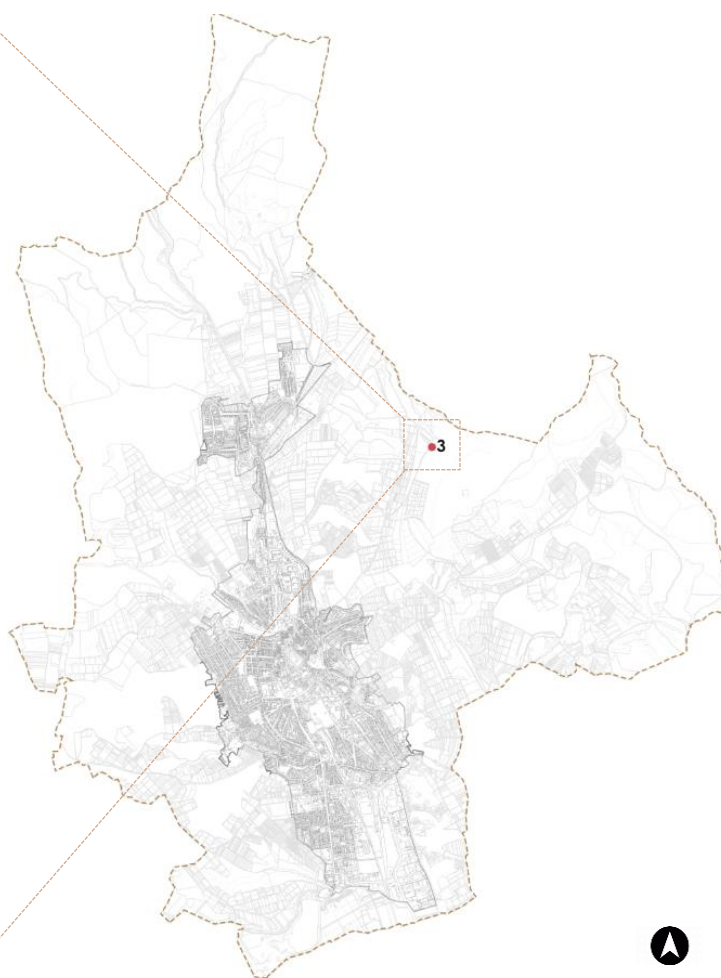
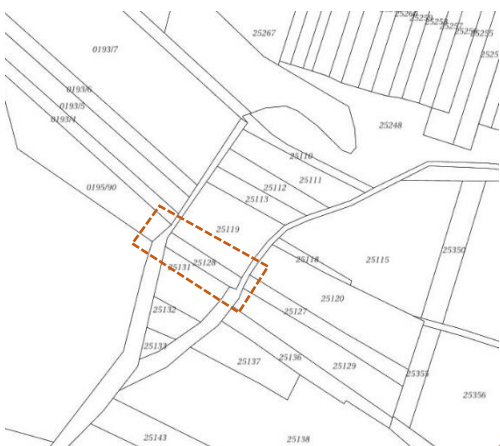
7. A módosítással érintett **3. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

7.1. VIIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

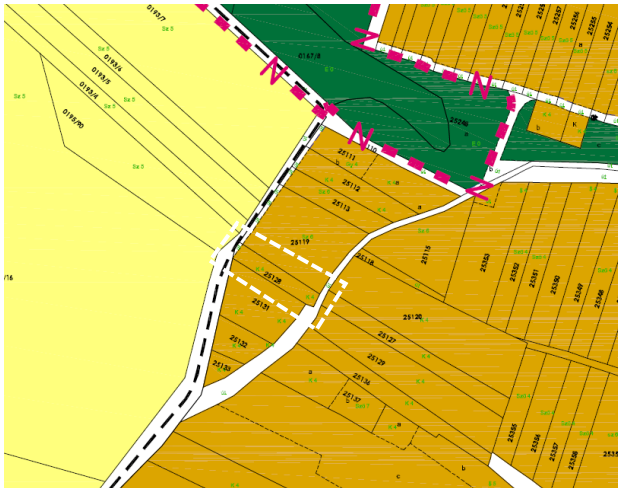
A tervezett módosítással érintett terület az Északkeleti külterület városrészben található 25128 helyrajzi számú ingatlant érinti, melyen egy földút húzódik, ami az Eged-hegy északi-északkeleti megközelítését hivatott biztosítani. Gyakorlatban túraútvonalként is szolgál. A vizsgált terület Eger főbb közlekedési hálózatától messzebb helyezkedik el, a település belterületével a jelentősebb dűlőutak, majd a Donát út biztosítja az összeköttetést. A tervezési terület környezetében mezőgazdasági és szőlőtermő területek találhatók.

A tervezett módosítás célja a 25128 helyrajzi számú telken lévő megtartandó földút kiszabályozása, ezáltal a kialakult állapot és a településrendezési eszközök összhangjának megteremtése.



A 3. terület bemutatása (alaptérkép/e-közmű, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

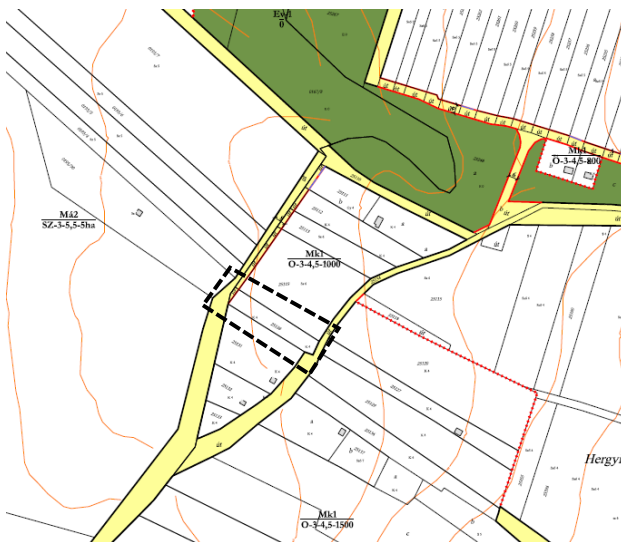


TSZT szerkezeti tervlap részlet – 3. számú terület

A hatályos TSZT „Északkeleti külterület és Bikalegelő városrészek” 2014-es módosított szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület borvidéki kertés mezőgazdasági területbe sorolt. Nyugatról jelentős mezőgazdasági út, északon a (Bükki) Nemzeti Park tervezett bővítésének határa határolja. A vizsgált terület környezetében főként borvidéki kertés mezőgazdasági területek, erdőterületek, valamint borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területek találhatóak.

A TSZT 2.9. és 12. fejezetének előírásai a 2. számú tervezési terület esetében már bemutatásra kerültek.

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



A hatályos szabályozási terv alapján, mely az Északkeleti külterület városrésze vonatkozik a tervezési terület Mk1/O-3-4,5-1000 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt. A vizsgált telket – 25128 hrsz – 8 méter széles közterület szabályozási vonala érinti, valamint KÖu-5 jelű közlekedési területek határolják. .

A hatályos HÉSZ alapján a IV. fejezet 56.§ - Kertés mezőgazdasági terület övezetei – és 57.§ - Borvidéki kertés mezőgazdasági területek övezetei – fogalmaz meg előírásokat a vizsgált területre. Ezek a 2. számú terület esetében már bemutatásra kerültek. Ezenfelül a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

„56.§ (2) A kertés mezőgazdasági területek övezetei az 1.§. (1) bekezdés szerinti területen:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	EGYÉB FELTÉTEL
Mk1/O-3-4,5-1000	O	3	4,5	1000	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés

A HÉSZ 70/A. §-ában az Északkeleti külterület és a Bikalegelő városrésze külön előírásokat is megfogalmaz, melyek közül a tervezett módosítással kapcsolatban a következők említendőek:

70/A. § (1) Épített környezet alakítására vonatkozó előírások

- a) A városrészben a kiépítendő új utakat a terephez kell igazítani, a bevágás és a feltöltés csak a szükséges mértékű lehet, állékonysága erózió elleni védelme növénytelepítéssel biztosítandó. Az utak minimális szélességét úgy kell megválasztani, hogy a közműelhelyezésre növény és fasor telepítésére is maradjon hely.
- b) Védő zöldsávok, védő erdősávok telepítésénél legalább kétszintű növényállományt kell kialakítani.
- c) A gazdasági telephelyen a közterület felüli szabadtéren ömlesztett anyagot tárolni kizárólag építménnyel, vagy zöldsávval takartan lehet.

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következők érintik a tervezési területet:

- 5/C. melléklet: Környezetvédelem: A tervlap alapján a vizsgált terület levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny terület. Környezetében – a területet már nem érintve - csúszásveszélyes területek találhatóak.
- 9/d. melléklet: Országos ökológiai hálózat: A tervlap szerint a tervezési területet országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti.
- 9/f. melléklet: Tájképvédelem: A vizsgált terület a tervlap szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa alá esik.
- 7. függelék: ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek természetvédelmi korlátozó tényezői: A tervlap szerint a tervezési területet ökológiai hálózat pufferterülete érinti.
- 8. függelék: ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek tájvédelmi korlátozó tényezői: A tervezési terület a tervlap alapján I. minőségi osztályba tartozó borszőlőtermőhelyi terület, valamint kiemelten értékes, érzékeny tájképvédelmi terület.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a *Kertes területek tájkarakterébe* tartozik.

A TKR. 4.2. függeléke – *Országos ökológiai hálózat* – alapján a tervezési terület országos ökológiai hálózat pufferterületébe esik. A rendelet 4.3. függeléke alapján – *Tájképvédelem* – szerint pedig a vizsgált terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

Épített, táj és természeti környezet elemzése

A vizsgált területen beépítés nem található, környezetében is csupán egy-egy kisebb, főként a szőlőtermesztéshez kapcsolódó gazdasági épület lelhető fel.

Terepadottságait tekintve a vizsgált terület lankás, észak-kelet felé – az Eged-hegy felé emelkedő. Tájkarakterét főként a szőlő határozza meg, de a közeli erdők és erdőfoltok háromszintes növényállománya is meghatározó.

A vizsgált területen épített, vagy természetes védett érték nincs, azonban az országos ökológiai hálózat pufferterületének része, valamint tájképvédelmi terület határa alá esik, így az ezekre vonatkozó magasabb szintű előírások figyelembevétele a tervezés során elengedhetetlen.

Közlekedés

A vizsgált 25128 helyrajzi számú telek egy részén jelenleg dűlőút fut, mely a környező mezőgazdasági területek, szőlősök és az Eged-hegy megközelítését is biztosítja. Az út szilárd burkolattal nem rendelkezik, Eger fő közlekedési hálózatától messzebb esik. A területet tömegközlekedési hálózat nem szolgálja ki.

Közmű

A vizsgált terület jelenleg közművesítetlen, közműhálózatokat nem érint.

7.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

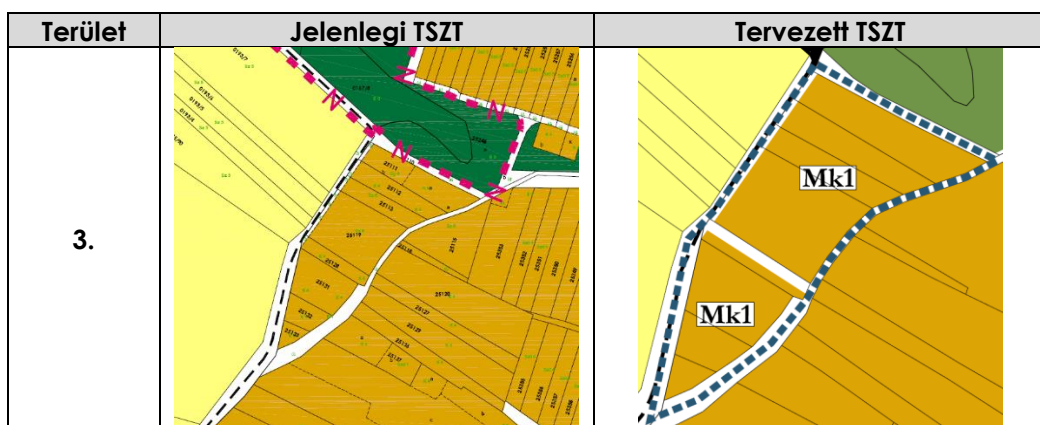
Módosítási igények és javaslatok

A 25128 helyrajzi számú telken haladó dűlőút évtizedek óta az Eged-hegy északi-északkeleti megközelítését biztosítja, azonban a tényleges használat és a településrendezési eszközök összehangolása ez idáig nem történt meg. A tervezési feladat célja így a vizsgált ingatlanon húzódó meglévő földút szabályozási elemekkel történő legalizálása és a tulajdonviszonyok rendezése.

Településszerkezeti módosítások

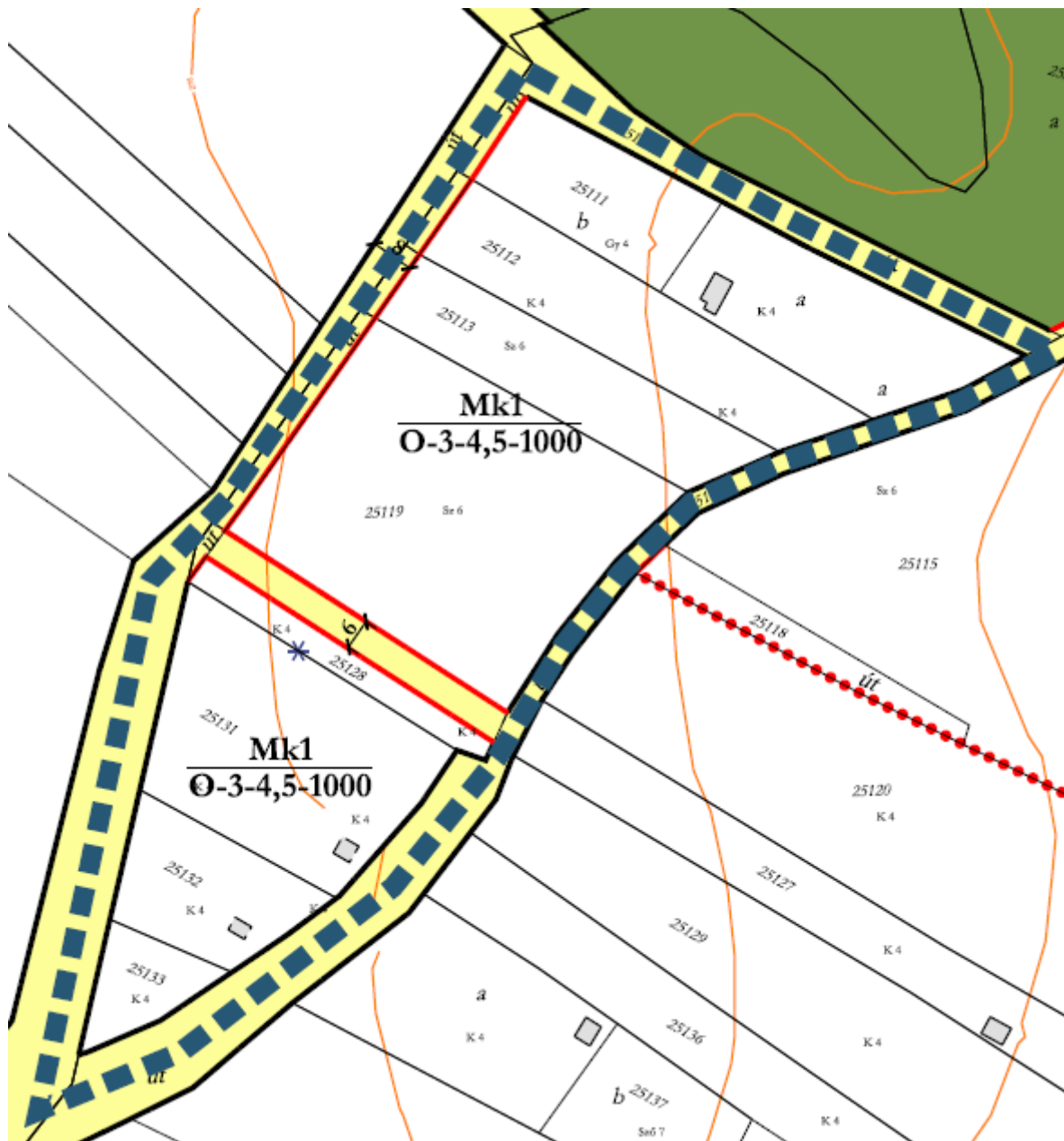
A hatályos TSZT megjelenése az egyes városrészek tekintetében nem egységes. A hatályos TSZT módosítására elvben ebben az esetben sincs szükség, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint nem lenne szükség a közterületek külön, területfelhasználási kategórián kívüli ábrázolására, mivel ezen közterületek 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 fentiek alapján a következő rajzi korrekció javasolt:



Szabályozási koncepció

Az út kiszabályozása annak valós fekvése alapján történik, a kialakult állapothoz igazodva és a jövőbeni hasznosításnak megfelelően. Az új közterület – környezetéhez igazodva - KÖu-5 jelű egyéb közlekedési közterületként kerül kijelölésre 6 méteres szabályozási szélességgel, mely képes biztosítani a közlekedési területekre és az esetleges közművekre vonatkozó előírások betartását.



Szabályozási koncepció

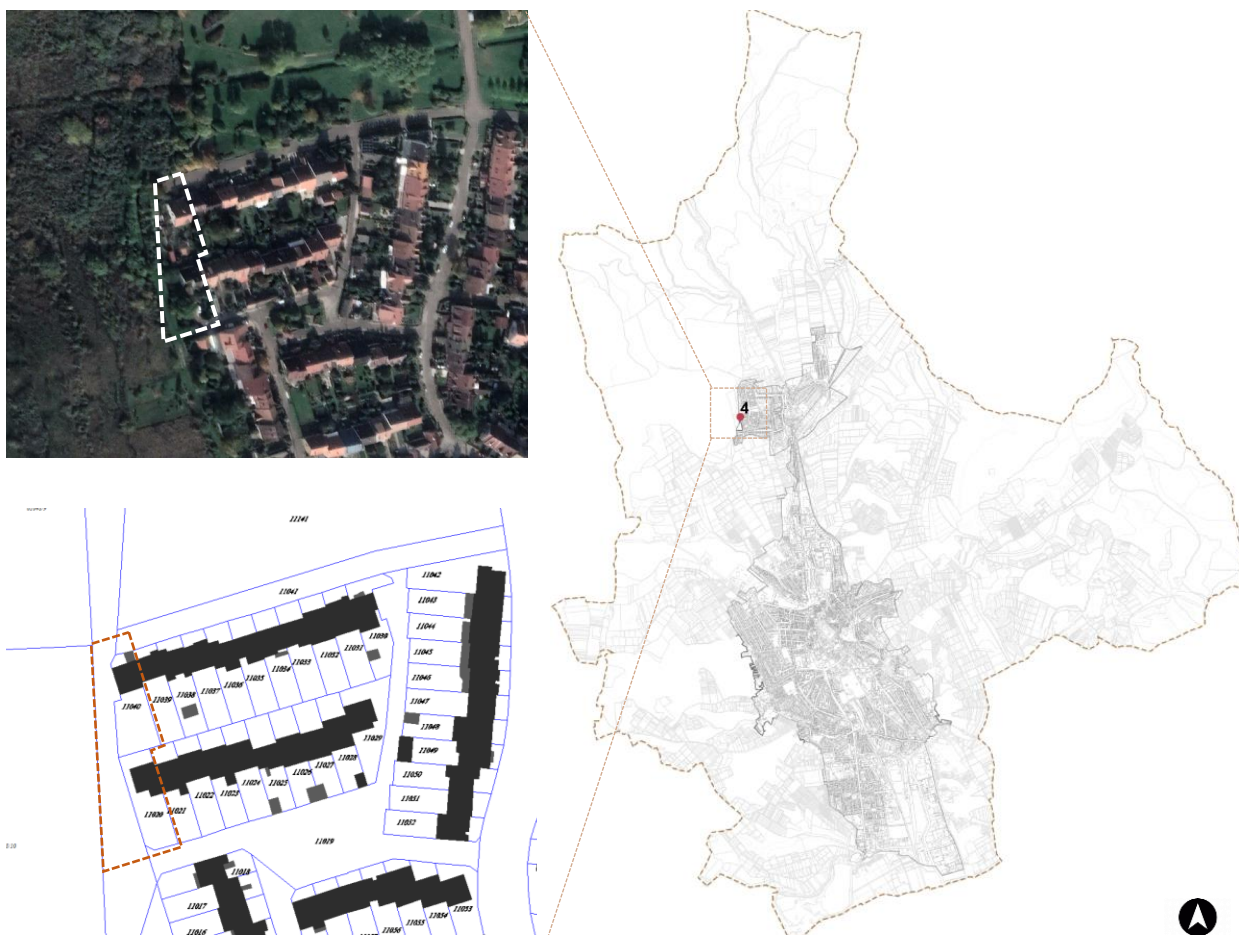
8. A módosítással érintett **4. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

8.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A vizsgált terület Felnémet városrészben, a Tölgy utca és a Hóvirág utca menti tömbre terjed ki a 11145 helyrajzi számú ingatlant érintően. A terület közvetlen környezetében fő közlekedési hálózati elem nem található. A vizsgált területről legegyszerűbben a Pásztorvölgy utca érhető el, mely települési gyűjtő- és feltáróút. Ennek észak felé a Felvégi utcán keresztül közvetett kapcsolata van a 25-ös főútvonallal. A tervezéssel érintett terület beépített, kisvárosias jellegű lakófunkcióval rendelkezik. Környezetében kiterjedt zöldfelületek találhatóak, melyek egy része zöldterület, egy része honvédelmi terület, egy része mezőgazdasági terület.

A vizsgált területen tervezett módosítás keretében az önkormányzati tulajdonban álló 11145 helyrajzi számú közterület környező lakótelkek (11040; 11020 hrsz) által elkerített részének településrendezési tervi harmonizálása tervezett, a kialakult állapot legalizálása és a lekerített terület értékesíthetősége érdekében.



A 4. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet – 4. számú terület

A „Belterület és környéke” 2004-ben elfogadott Szerkezeti tervlap szerint a tervezési terület egy része kisvárosias lakóterületbe sorolt, az elhelyezhető építmények körének és magasságának korlátozásával, másik (nyugat) része korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület területfelhasználásba tartozik. A TSZT egyéb elemei nem érintik.

A tervezési terület környezetében továbbá kis- és kertvárosi lakóterületek, tervezett közpark, valamint honvédelmi célú különleges terület található. Utóbbit tervezett természeti terület határa érinti.

A hatályos TSZT alapján a következő előírások vonatkoznak a vizsgált területre:

TSZT 2.1. fejezet: 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 terhelhető, 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 kevésbé 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]

TSZT 2.9. fejezet: Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területeknek minősülnek azok a mezőgazdasági területek, ahol a természetvédelmi-, tájvédelmi-, továbbá vízbázis védelmi szempontok érvényesítése érdekében a mezőgazdasági tájhasználat, a telekalakítás, az építés korlátozást igényel. [...] Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen: művelési ág változtatás csak a természetes állapothoz való közelítés, vagy vízbázisvédelmi szempontból korlátozást igénylő mezőgazdasági területen a környezetkímélő tájhasználat érdekében engedélyezhető. (pl.: szántóterületből gyepterület), elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony, távközlési magasépítmény nem létesíthető.

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

A hatályos szabályozási terv alapján, mely Felnémet városrészre 2020-ban került elfogadásra, a tervezési terület Lk2/Z-30-5,0-400 jelű építési övezetbe, valamint Mko jelű övezetbe sorolt. Környezetében észak felé Zkp jelű zöldterület található. A Tölgy utca és a Hóvirág utca is KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt.

A hatályos HÉSZ alapján a következő előírások vonatkoznak a vizsgált területre:

„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-30-5,0-400	Z	30	5,0	400	50



Szabályozási terv részlet – 4. számú terület

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 felfújható sátor, bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor, bg) közterületről látható önálló terepfelzárón megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) Lk2/... jelű építési övezetekben: ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki. [...] cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni."

59.§ (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek tartoznak. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények, épületek helyezhetők.

(2) Mko-... jelű övezetben a beépíthető telek területe - az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve - legalább 10.000 m² (1 ha), szélessége legalább 30,0 m.

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei a tervezési területet nem érintik.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a *Sűrű, zárt családi házas, vagy kistársasház* karakterbe, valamint *Egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkarakterébe* tartozik.

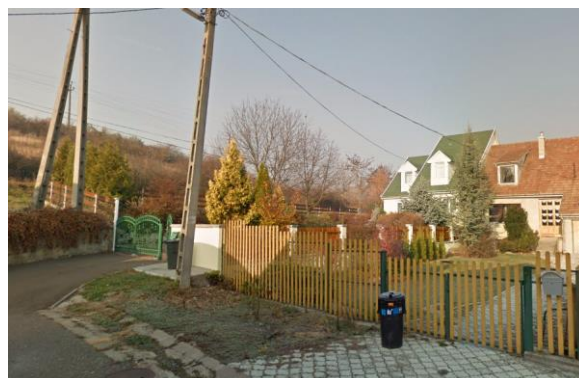
Épített környezet elemzése

A vizsgált terület beépített, főként földszintes, vagy földszint + tetőtérbeépítéssel rendelkező, magastetős lakó funkciójú épületek jellemzik. Egy-egy telken több kisebb melléképület (gazdasági épület) is megtalálható. A tervezéssel érintett 11040 és 11020 helyrajzi számú lakóingatlanok tulajdonosai a saját ingatlanuk kiegészítéseként az önkormányzati tulajdonú 11145

helyrajzi számú (SZT: Mko jelű övezet területe) telek területének egy részét elkerítették és használják. Az elkerített területen a 11040 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának még melléképülete is áll. Jelen tervezési feladat célja a kialakult helyzet legalizálása és az elkerített önkormányzati telekrész értékesítése. A vizsgált területen épített érték nincs.



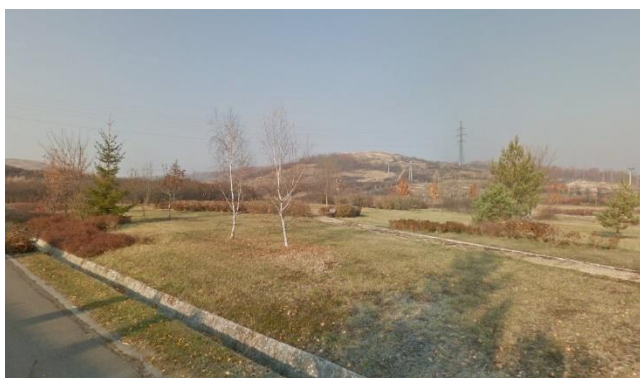
Tölgy utca (11040 hrsz)



Hóvirág utca (11020 hrsz)

A vizsgált tömb jelentős gazdasági funkciót nem tölt be, ugyanakkor néhány kisebb gazdasági társaság megtalálható területén és környezetében.

Táji és természeti környezet vizsgálata



A Tölgy utca menti zöldterület és környezete

A tervezési terület beépített telkei jellemzően magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek, ugyanakkor az előkertekben – főként parkolási célra - egyre gyakrabban jelennek meg összefüggő burkolt felületek. A vizsgált tömbben a díszkertek mellett még jelen vannak a gyümölcsfák és a kisebb zöldségeskertek. A vizsgált terület közvetlen környezetében egy nagyobb zöldterület található játszótérrel, sportpályával, vegyes korú és összetételű növényzettel, valamint egy kisebb vízfolyással (árok). A tervezési területtől

nyugatra kiterjedt zöldfelület található, mely egy része állami (honvédelmi) tulajdonban áll. A 11145 helyrajzi számú önkormányzati telek jellemzően gyeses, cserjésedő, enyhén lankás terület. A 11040 és 11020 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai által elkerített területrészek többnyire zöldfelületként fenntartottak, gondozottak. Cél, hogy e területek az önkormányzati telekrészek értékesítése után is zöldfelületként szolgáljanak.

Közlekedés

A tervezési terület a Tölgy utca és a Hóvirág utca között található, melyek nyugat felé zsákutcában végződő, szilárd burkolattal rendelkező lakóutcák. Kelet felé a Csalogány utcába kötnek, ami a Pásztorvölgy utcával biztosít kapcsolatot, mely meglévő települési gyűjtőút. A Pásztorvölgy utca észak felé a felvégi utcán keresztül éri el a 25-ös főútvonalat.

A vizsgált tömb tömegközlekedési igényének kiszolgálását a Pásztorvölgy utcán közlekedő 3, 4, 11, 14, 16 és 914 számú volánbuszok biztosítják. A vizsgált területen a parkolás telken belül – mélygarázsban, vagy önálló garázs épületben – megoldott. A lakóutcákban a párhuzamos közterületi parkolás is engedélyezett.

Közmű

A vizsgált terület teljes közműellátással rendelkezik. Az önkormányzati tulajdonú 11145 helyrajzi számú telken közép- és kifeszültségű villamosenergia hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalai és azokhoz tartozó biztonsági övezetei haladnak keresztül, melyeket, mint korlátozó közműadottságot figyelembe kell venni, de ezek a tervezett módosítás megvalósítását nem lehetetlenítik el.

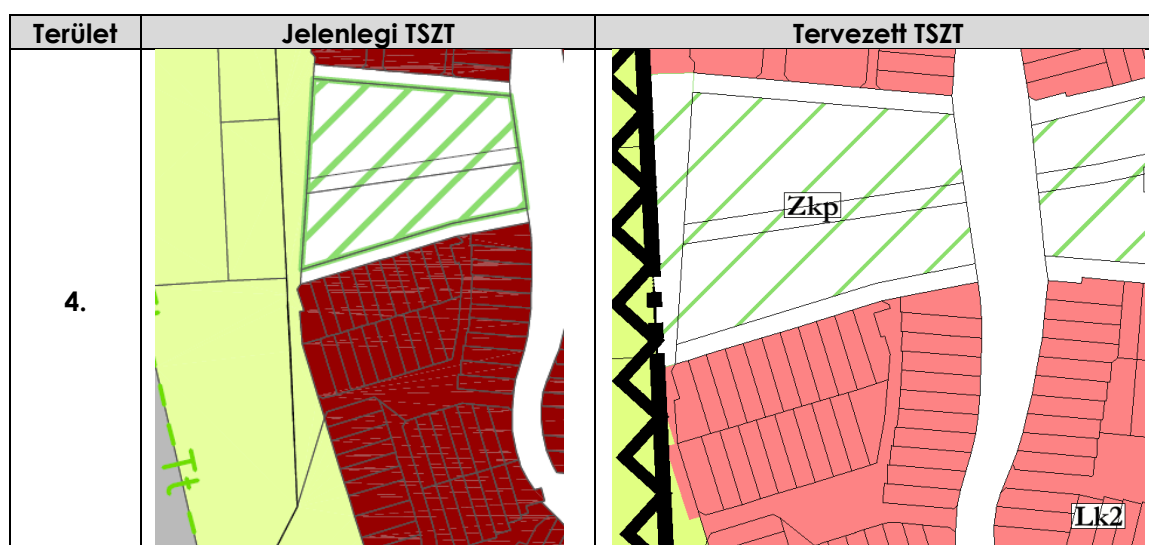
8.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A módosításhoz kapcsolódóan a 11145 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan övezeti besorolásának módosítása szükséges a 11020 és a 11040 helyrajzi számú telkek tulajdonosai által elkerített és jelenleg is használt területrészek kialakult valós használat és a tervi állapot közti összhang megteremtése érdekében, valamint hogy ezzel összefüggésben az érintett területrészek értékesíthetők legyenek az ingatlantulajdonosok felé.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv módosítását is igényli, mivel az övezeti besorolás módosítása egyben területfelhasználási módosítással is jár. A módosítás keretében a kialakult állapotnak megfelelően – legi fotó és helyszínelés alapján – kerül kijelölésre a kisvárosias lakóterület, az elhelyezhető építmények körének és magasságának korlátozásával. A területen az alábbi módosítás javasolt:



A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, de új lakó funkciójú építési telek nem jön létre, hiszen a módosítás már meglévő telek kiegészítését irányozza elő a kialakult használatnak megfelelően.

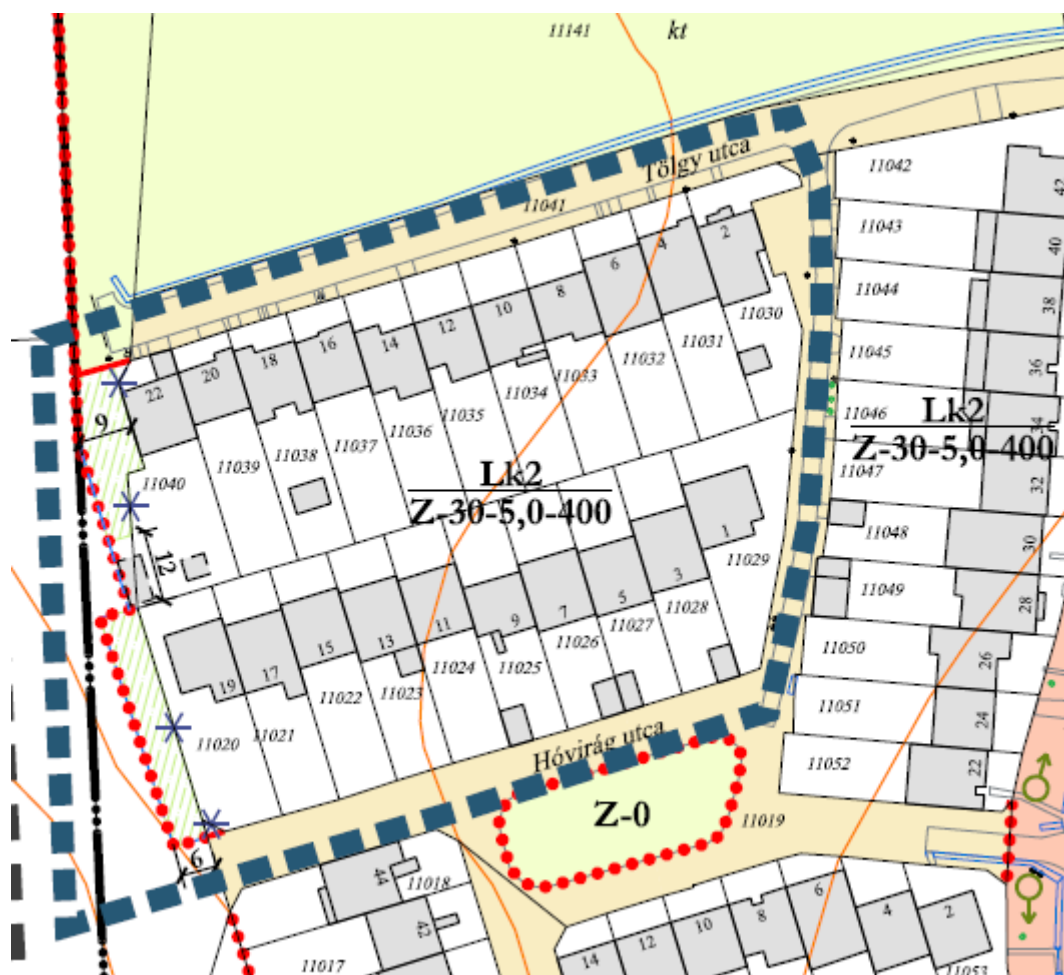
A módosítás keretében a kisvárosias lakóterület kiterjedése 491 m²-rel nő, míg a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek mérete ugyanennyivel csökken. Emellett a 11145 helyrajzi számú ingatlan, Tölgy utcától északra eső szakaszának besorolása is javításra kerül, mivel ezen szakasz a Kisdelelő utcáig a Szabályozási terv alapján Zkp övezetbe sorolt, így a TSZT szintű megfeleltetés is szükséges, melynek keretében 2715 m² új zöldterület kerül kijelölésre a TSZT-ben.

Területi mérleg a módosítással érintett területekhez kapcsolódóan:

Jelenlegi TSZT alapján		Tervezett TSZT alapján	
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)
Mko	- 3206	Lk2	+ 491
		Zkp	+ 2715
Összesen:	3206	Összesen:	3206

Szabályozási koncepció

A tervezett módosítás keretében, a TSZT módosítással összhangban szükséges a szabályozási terv módosítása is. A szabályozási terven az Lk2/Z-30-5,0-400 jelű építési övezet és a Zkp, illetve az Mko jelű övezetek határának módosítása történik meg a kialakult állapotnak megfelelően. Javasolt megszüntető jel kerül a 11040 és a 11020 helyrajzi számú ingatlanok nyugati határára. Az új hozzácsatolt területek nagy részén a beépítés tiltva lesz.



Szabályozási koncepció

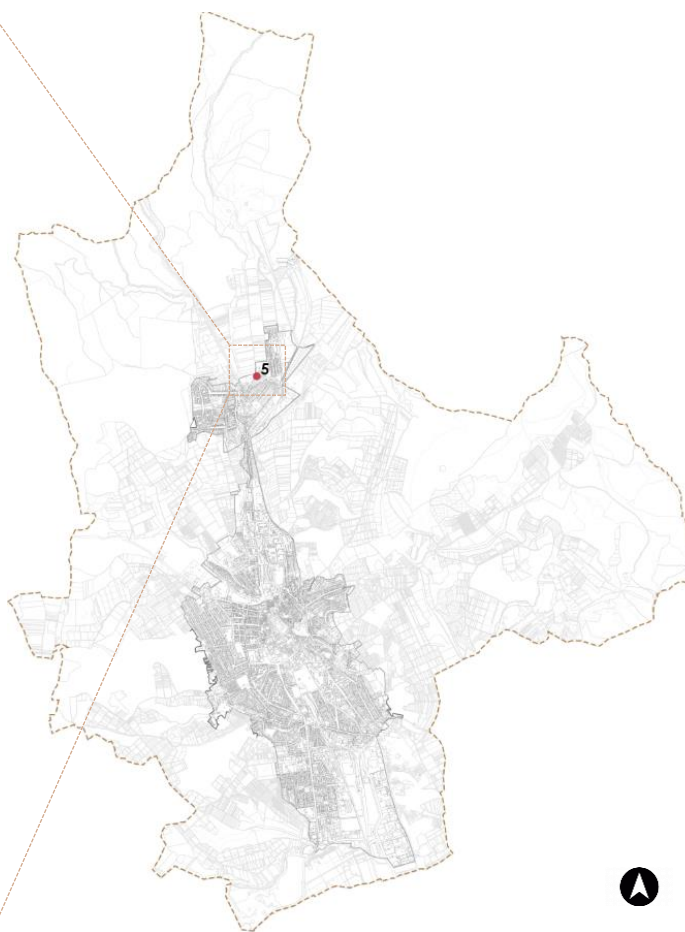
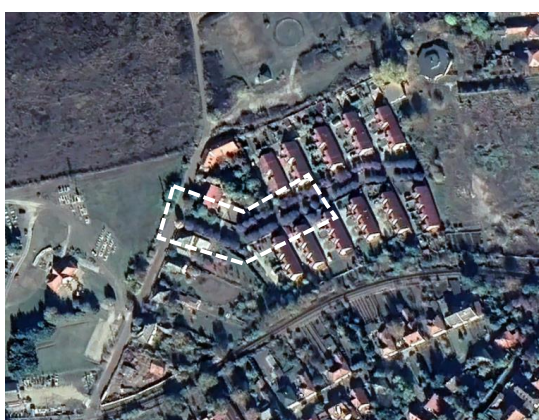
9. A módosítással érintett **5. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

9.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A vizsgált terület az Apátfalvi utca és az Almárvölgyi utca kereszteződését foglalja magába. Az Apátfalvi utca települési gyűjtő- és feltáróút, mely dél-nyugat felé közvetlen összeköttetésben áll a 25-ös számú országos főúttal. Az út szintben keresztezi az Eger-Szilvásvár vasútvonal sínpárját. Az Almárvölgyi utca zsákutca. A vizsgált terület beépített, környezetében főként a kertvárosias jellegű lakó funkció jellemző, de közelében helyezkedik el a Felnémeti új temető is.

A tervezett módosítás keretében cél a tulajdonviszonyok rendezése érdekében az Almárvölgyi utca és az Apátfalvi utca szabályozási szélességének és vonalvezetésének korrekciója, módosítása, a kialakult állapothoz való megfeleltetése, tekintettel arra, hogy az utca már teljes mértékben kiépült.



A 5. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A hatályos „Belterület és környéke” 2004-ben elfogadott Szerkezeti tervlap szerint a tervezési terület „kertvárosias lakóterület általános jelleg” területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek környezetében tartalék kertvárosias lakóterület, valamint jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület (temető) és erdőterület található. A TSZT szerint az Apátfalvi utca települési gyűjtő- és feltáróút. A tervezési területtől nyugatra honvédségi létesítmények 1000 méteres védőterületének határa fut.



TSZT szerkezeti tervlap részlet– 5. számú terület

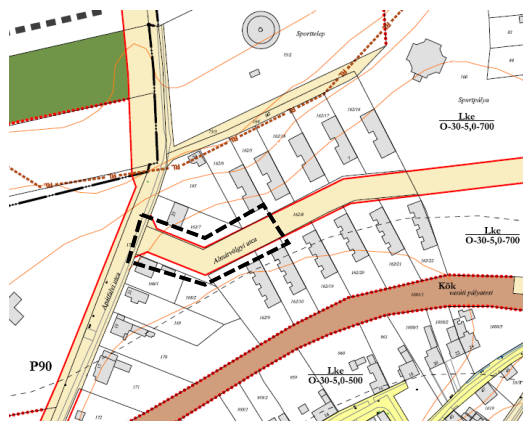
A hatályos TSZT-n jelölt telekosztás a jelenlegi földrészlethatárokkal nem egyezik meg.

A TSZT 2.1. fejezete a lakóterületekre vonatkozó jellemzést írja le, mely értelmében a kertvárosias lakóterületekre a következő előírások vonatkoznak:

„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



A 2020-ban elfogadott Felnémet városrészre vonatkozó hatályos szabályozási terv szerint az Apátfalvi utca és az Almárvölgyi utca egyaránt KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt. Környezetében Lke/O-30-5,0-700 jelű építési övezet került kijelölésre. A vizsgált területet – mely a 162/8; 168/1; 168/2; 162/9 és 162/7 hrsz-ú telkekre terjed ki – szabályozási vonal érinti. A tervezési területtől délre vasút védőtávolsága, északra régészeti lelőhely határa húzódik.

Szabályozási terv részlet – 5. számú terület

A KÖu-4 jelű övezetre vonatkozó előírások a korábbiakban (1-2. terület) már bemutatásra kerültek. A kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan a hatályos HÉSZ a következő előírásokat állapítja meg:

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

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
48	Lke/O-30-5,0-700	O	30	5,0	700	50

(2) Az Lke/... jelű kertvárosias lakóövezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, amely lehet: a) lakóépület, b) szállás jellegű épület, c) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Az Lke/... jelű kertvárosias lakóövezetben nem helyezhető el: a) sportépítmény, b) üzemanyagtöltő, c) lakórendeltetés nélküli telken önálló parkolóház, garázsépület. A meglévők felújíthatók és a szabályozási terven jelöltek szerint átépíthetők, d) a lakótelek előkertjében és a főépület helyén nem helyezhető el: da) lakókocsi, db) feszített, vagy felfújt sátor, dc) üvegház, fóliaborítású növényház, dd) közterületről látható terepfelületen megjelenő közműpótló építmény (zárt szennyvíztározó, gáztartály, legfeljebb 6 m magas szélkerék), távközlési berendezés, de) siló, df) felszín feletti, vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék-, vagy gáztároló, dg) állatkifutó, húsfüstölő, jégverem, trágyatároló.

(4) Lke/... jelű építési övezetekben, eltérő övezeti előírások hiányában: [...] b) A kialakult, oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva az eredeti főépület helyén, jellemzően előkert nélkül, vagy a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra, vagy a kialakult közös oldalhatárra telepítve építhető. ba) A kialakult beépítésű oldalhatáron álló építési övezetben a 10 %-ot meghaladó lejtésű teleknél az övezetre meghatározott legnagyobb építménymagassági értéket a lejtő felőli homlokzati oldalon legfeljebb 0,6 m-rel lehet túllépni. 15 %-ot meghaladó lejtésű teleknél ez az érték elérheti a 1,5 m-t. [...] d) Az utcai homlokzaton 0,6 m-nél nagyobb kiüléssű eresz, tetőtéri erkély, zárterkély, terasz nem építhető. e) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó telken, a kialakuló beépítés legfeljebb a minimális telekterülethez tartozó beépítési mérték 2,5-szerese lehet. f) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni. g) Több gépkocsi fedett elhelyezésének igénye esetén azok kapuit az udvar felől kell megközelíteni. h) Előkertben gépjárműtároló nyitott-fedett formában, melléképítményként sem helyezhető el. i) Meglévő épület esetén a gépjárműtároló elhelyezhető: ia) szabadon álló és zárt sorú beépítésnél, mint új épület, ib) hézagosan zárt sorú és ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalhatáron, j) Az állattartó épületek, épületrészek összes alapterülete legfeljebb 6 m² lehet. A telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészen állattartó épület, épületrész és egyéb az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető. k) Terepszint alatti építményként támfalgarázs és pince a telekterület max. 10 %-ában helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető. l) Az építési övezetek „telek be nem építhető része” jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. A terület „házikert” illetve zöldfelület jellege megtartandó.

(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 hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következők érintik a tervezési területet:

- 5/b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: a tervezési terület közvetlen környezetében (168/1; 168/2; 162/7 hrsz) vízbázis tervezett hidrogeológiai „B” védőidoma húzódik. Eger város hatályos HÉSZ-ének 12.§-a fogalmaz meg előírásokat a felszíni és felszín alatti vizek védelmével kapcsolatban, míg 37.§ (3) bekezdése a hidrogeológiai védőterületekkel kapcsolatban tesz megállapításokat.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a Laza, előkertes családi házas karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A tervezéssel érintett terület az Almárvölgy utcát foglalja magába, mely közterület. Környezetében főként földszint + tetőtérbeépítéssel rendelkező, magastetős, kertvárosias jellegű lakóépületek találhatók. Az épületek többsége többlakásos társasház, melyek kiváló, vagy jó állapotúak, többnyire újjépítésűek. A vizsgált terület környezetében mindössze a 168/2 helyrajzi számú ingatlan beépítetlen. Az Almárvölgy utcát határoló telkek kerítésvonalának kialakítása nem teljesen a hatályos szabályozás szerint történt meg, így ennek szabályozási szintű kezelése szükséges.



Az Almárölg utca képe az Apátfalvi utca felől

Táj és természeti környezet vizsgálata

Az Almárölg utca a vizsgált szakaszon enyhén lejtős terepadottságokkal rendelkezik. Az újonnan kiépült közterületet kétoldali gyepes zöldsáv kíséri, a vizsgált, nyugati szakaszon egyoldali, keleti részén kétoldali fiatal fasor kíséri. A környező lakótelekeken többnyire díszkertek kerültek kialakításra – néhol jelentősebb burkolt felülettel a parkolás biztosítása érdekében – melyek általában gyep- és cserjeszinttel rendelkeznek, a nagy lombkoronát adó fák jelenléte nem jellemző. A jelenleg beépítetlen 168/2 hrsz-ú ingatlan parlagon áll, területén néhány gyümölcsfa található.

Közlekedés

A vizsgálat tárgyát képező Almárölg utca egy szilárd burkolattal rendelkező lakóutca, mely kelet felé zsákutca, nyugat felé pedig az Apátfalvi utcába köt, mely települési gyűjtő- és feltáróút. Az Apátfalvi utcának a 25-ös főúttal közvetlen összeköttetése van. Az Almárölg utcát néhol egy-néhol kétoldali járda kíséri. Tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető, a legközelebbi volánbusz megálló is körülbelül 1 km-re található. A vizsgált területen a parkolás telken belül megoldott.

A tervezett módosítás keretében az Almárölg utca szabályozási szélességének és vonalának pontosítása történik a kialakult állapot, valamint a meglévő közműhálózati elemek figyelemvételével.

Közmű

A módosítással érintett terület teljes közműellátással rendelkezik. Az Almárölg utca egy szakaszán 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonala halad, melynek 6-6 m-es biztonsági övezete van, valamint az utcában egyoldali burkolt csapadékvíz elvezető árkot építettek ki, és a közterület közvilágítással is rendelkezik. A 168/2 helyrajzi számú telek előtt közterületen vízóra akna, valamint hírközlési hálózat tartóoszlopa (Telekom) oszlop található.

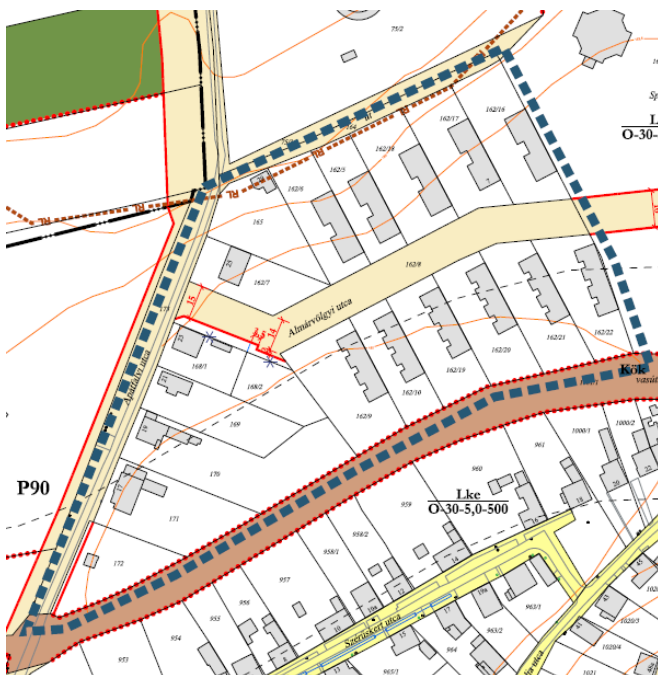
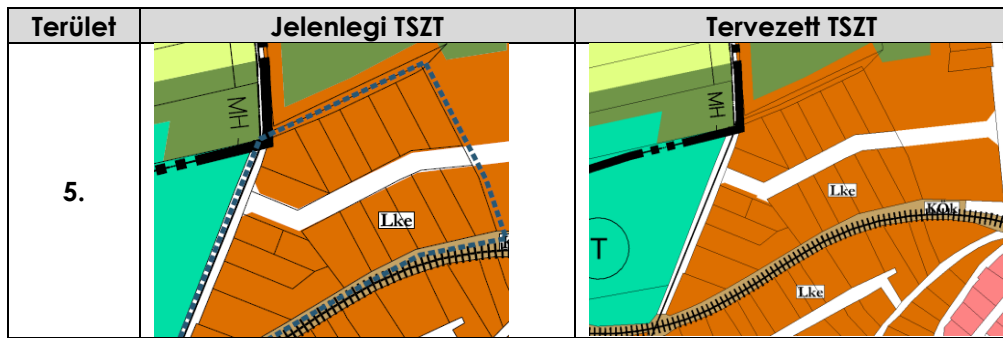
9.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A tervezett módosítás célja az Almárvölgyi utca és az Apátfalvi utca kereszteződésének közterületi kiszabályozása és ezáltal a szabályozási szélességek minimális módosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A módosítás lehetővé teszi a kialakult állapot és a tervi állapot közti összhang megteremtését, valamint megteremti az önkormányzati és magántulajdon közötti tulajdonviszonyok rendezésének feltételét. A tervezett módosítás figyelembe veszi a területet érintő közművezetékek és műtárgyak helybiztosítását is.

Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT területfelhasználási egységei határának érdemi módosítása ebben az esetben sem szükséges, mivel az érintett közterület nem településszerkezeti jelentőségű út. Ugyanakkor Eger város településszerkezeti tervének ábrázolástechnikája részterületenként ettől eltérő ábrázolást tartalmaz, így a térkép karbantartása végett a jelenlegi ábrázolás kis mértékű korrekciója szükséges, de ez nem jelent területfelhasználási kategóriát érintő módosítást, csak rajztechnikai korrekciót a terv egységes megjelenésének megőrzése érdekében. A tervezett módosítás keretében, a település területi mérlege nem változik, de az Almárvölgyi utca vonala feltüntetésre kerül.



Szabályozási koncepció

A tervezési területen megvalósult közút szabályozási terven jelölt vonalvezetésének – és ezáltal szélességének – kialakult állapothoz való igazítása történik meg geodéziai adatok alapján, igazodva a kialakult közműinfrastruktúra helyfoglalási igényeihez is.

Szabályozási koncepció

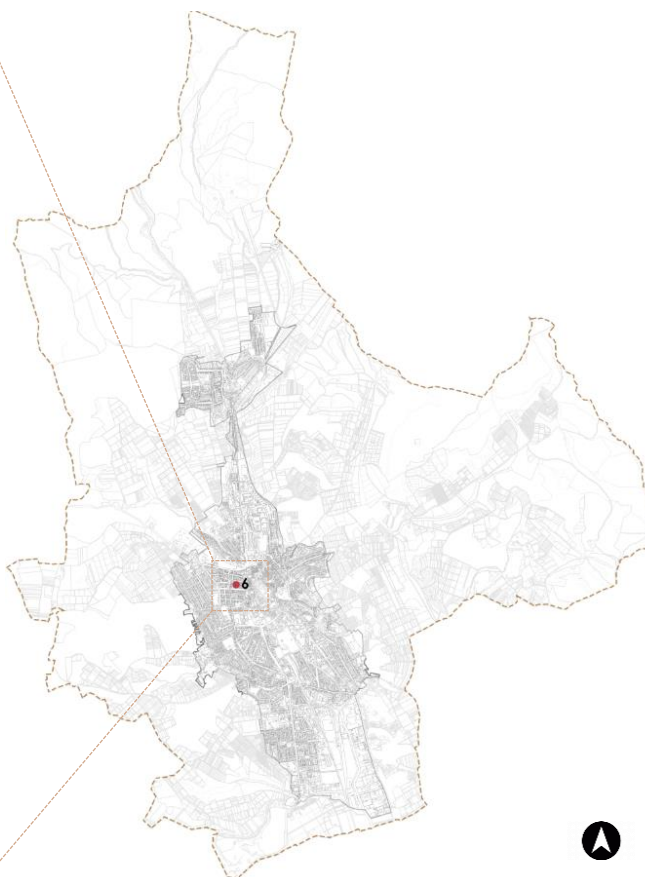
10. A módosítással érintett **6. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

10.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A 4197/2 helyrajzi számú telket és környezetét érintő tervezési terület a Sasvár utca és a Kisvölgy utca közötti tömböt foglalja magába, mely Károlyváros városrészben helyezkedik el. Az utcák a 25-ös főút közvetlen közelében húzódnak, azonban összeköttetésük a főúttal nincs. Ezen a szakaszon a 25-ös főút külön szintű csomóponttal keresztezi a vizsgált utcákat. A tervezési terület környezete beépített, jellegzetessége, hogy a Sasvár utca és a beépítések között a közterület északi részén magas támfal húzódik.

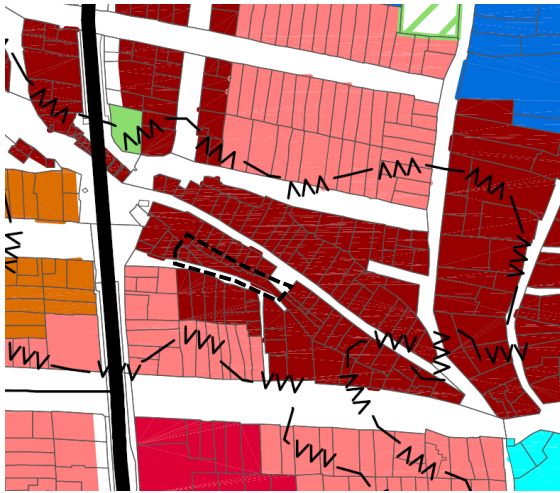
Jelen tervezési feladat során e támfal és a környező „kivett udvar” besorolású zárványtelkek - melyek feltehetően korábban a támfal fenntartása érdekében alakultak ki - szabályozási szintű rendezése, és ezáltal tulajdonviszonyának tisztázása tervezett. A tervezési feladat a domborzati viszonyok figyelembevételével, a kialakult állapot és a településrendezési tervek közötti összhang megteremtésére törekszik.



A 6. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A hatályos településszerkezeti terv „A belterület és közvetlen környezete” tervlap alapján a tervezési terület „kisvárosias lakóterület az elhelyezhető építmények körének és magasságának korlátozásával” területfelhasználási kategóriába sorolt. Környezetében a 25-ös főút országos főútként jelölt. A tervezési területet a csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területek határa érinti.

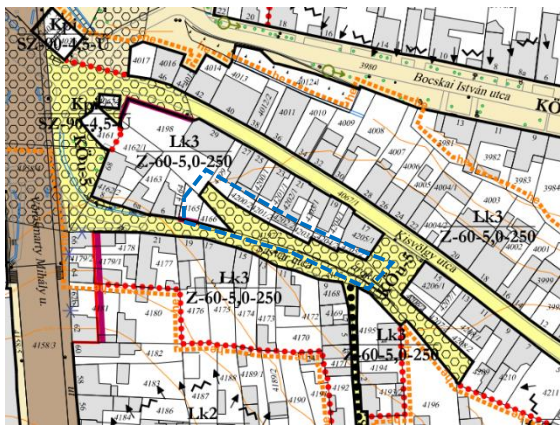


TSZT szerkezeti tervlap részlet – 6. számú terület

A TSZT kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai a 4. számú terület esetében már bemutatásra kerültek. A csúszásveszélyes területekre vonatkozólag a TSZT a következő előírásokat állapítja meg:

TSZT 2.11. fejezet: „Az I. sz. Településszerkezeti tervlapon rögzített csúszásveszélyes területek beépítésre szánt területként csak akkor vehetők igénybe, ha a talajmozgás veszélyének elhárítása és a biztonságos építkezés feltételének megteremtése szakvéleményben meghatározott módon megtörtént. Az építési szabályzatban elő kell írni a csúszásveszély elkerülését biztonsággal lehetővé tevő vizsgálatok építés, illetve építési engedélyezés előtti elvégzését.”

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



Szabályozási terv részlet – 6. számú terület

A Károlyváros városrészre 2020-ban jóváhagyott hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület KÖu-5 jelű vegyes használatú út övezetébe, valamint Lk3/Z-60-5,0-250 jelű építési övezetbe sorolt. A tervezési területre a tervlap alapján közterület alakítási terv (KAT) készítendő. A TSZT-hez igazodóan a vizsgált terület csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület. A Sasvár utca – Setekapu utcába kötő szakasza meglévő gyalogútként jelölt. A tervezési terület továbbá helyi védelemre javasolt terület határa és történetileg kialakult városrészhatár alá esik.

A tervezési területre vonatkozó HÉSZ előírások közül a KÖu-5 jelű övezetre vonatkozó előírások korábban már bemutatásra kerültek. A HÉSZ 39.§ (3) bekezdése alapján azonban a következő előírások érvényesek a „kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (Lk3)” jelű építési övezetre:

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 m2 alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarak telek sem vehető igénybe.

„39.§ (3) 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, [...] 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) terepfelzárón megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) Lk3/... jelű építési övezetek telkein: [...] cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni. ce) Hézagosan zárt sorú 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."

A tervezési területre vonatkozó további HÉSZ előírások az alábbiak:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások **16.§ (1)** Az alapincézett, vagy a szabályozási terven „**csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület**”-ként jelölt talaj- és felszínmozgás által veszélyeztetett területeken: a) építészeti tervezés és az építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv alapján lehetséges, amely az alapozási módon túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízvezetésre, a bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségére, b) a felszíni csapadékvíz, szivárgó víz elvezetésének szakszerű megoldásáról az építmény építésével egyidejűleg kell gondoskodni, c) tereprendevezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsűállékonyság javítása, a csúszásveszély, vagy omlásveszély elhárítása érdekében történhet, d) a támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízvezető rendszer kiépítésével együtt történhet.

„**Közterület alakítási terv (KAT) 20.§ (1)** Új, vagy használatot váltó közterület kialakításának, felújításának, átalakításának igénye esetén, valamint a szabályozási terven jelölt helyekre KAT-ot kell készíteni (pl.: közterületen történő parkolási igény, a közösségi funkciót befogadó építmény létesítésének igénye, pavilon korszerű újraépítésének igénye, köztárgy elhelyezése közterületen, burkolat felújítás, közműfelújítás, forgalomcsillapítás összehangolt és megtervezett megoldásai, valamint zöldfelület átalakítása és felújítása).”

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következő érinti a tervezési területet:

- 5/a. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: a tervlap szerint a vizsgált terület csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a *Sűrű, zárt családi házas, vagy kistársasház* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A 4197/2 helyrajzi számú vizsgált telek „kivett árok” besorolású önkormányzati tulajdonú ingatlan, melyet „kivett udvar” besorolású – néhány esetben már beépült - zárványtelkek, majd beépült sűrű, kisvárosias jellegű lakótelkek (Kisvölgy utca felől) határolnak. A szintén az önkormányzat tulajdonát képező zárványtelkek eredetileg feltehetően a 4197/2 helyrajzi számon található támfal karbantartása érdekében alakulhattak ki. A Sasvár utca és a Kisvölgy utca kialakult lakó funkciójú beépítéssel rendelkezik, melyre főként a földszintes, földszint + tetőtérbeépítéssel rendelkező, nyeregtetős, vegyes állapotú épületek jellemzőek.

A vizsgált területen épített érték nincs, azonban a terület a történeti városszövet részét képezi, ezáltal helyi területi védelemre javasolt terület.



A környező beépítések (Sasvár utca – Kisvölgy utca – két utca közötti lépcső és támfal)

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési területet jellemzően a Kisvölgy utca déli oldalán álló lakóházak változatos szélességű kertjei képezik, melyek mintegy 4-5 m-rel alacsonyabb térszínen helyezkednek el, mint a közvetlen mellettük haladó Sasvár utca. E szintkülönbség végett támfalat alakítottak ki, melyben egy lépcsősor biztosítja a Sasvár utca és a Kisvölgy utca közötti közvetlen gyalogos kapcsolatot. A beépült környező telkek zöldfelületeinek mérete és aránya vegyes képet mutat. Jellemzőek a díszkertek, ahol gyakran a lombkoronaszint is megjelenik. A Sasvár utca mentén a vizsgált területen egyoldali, keskeny zöldsáv húzódik, a Kisvölgy utca zöldsávval nem rendelkezik.

A vizsgált területen védett természeti érték nem található, ugyanakkor a tervezett módosítás során fontos figyelembe venni, hogy a 4197/2 hrsz-ú telek jelenleg zöldfelületként hasznosított. Ennek a zöldfelületnek megtartása a jövőben – egy esetleges értékesítés után - is szükséges és tervezett.

Közlekedés

A 4197/2 helyrajzi számú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint jelenleg vegyes használatú közlekedési felületként jelölt, de valójában a szomszédos beépítések „hátsókertjeként” funkcionál. Közlekedési területek a Kisvölgy utca és a Sasvár utca, melyek egyaránt vegyes használatú utak. A Sasvár utca lakó-pihenő övezet része. Összeköttetésük a jelentős szintkülönbség miatt csupán gyalogosan, lépcsőn keresztül történik. Az utcák nyugat felé külön szintű csomóponton keresztezik a 25. számú főutat, majd a Baktai útba kötnek, mely települési gyűjtő- és feltáróút. Kelet felé a vizsgált utcák a Sertekapu utcával létesítenek összeköttetést, mely közvetlenül keresztezi a 25-ös főutat.

A Sasvár utca enyhén lejtős hosszszelvénytel rendelkezik, keskeny, egyoldali járdával, dél felé szélessége 2 méter körülire csökken. A Kisvölgy utca szintén enyhén lejtős terepen húzódik, keskeny keresztmetszettel rendelkezik, melyet kétoldali keskeny járda övez. A Kisvölgy utca egyirányú forgalom a Vitkovics M. utca felől a Bocskai I. utca felé. A két utca találkozásánál kialakult közterületet – ahol a gyalogos lépcső található – jelenleg közterületi parkolásra is használják. A parkolás általában telken belül megoldott, de a Sasvár utcai támfal mellett is gyakori a közterületi parkolás.

A tömegközlekedési igények kielégítése tekintetében a terület a 25-ös főúton közlekedő volánbusz járatok szolgálják ki, melyek megállói a tervezési területtől gyaloglási távolságon belül elérhetők.

Közmű

A tervezési terület teljes közműellátással rendelkező városrészben található. A 4197/2 helyrajzi számú telken a tervezett módosítást ellehetetlenítő közműhálózati elem, vagy műtárgy nem található.

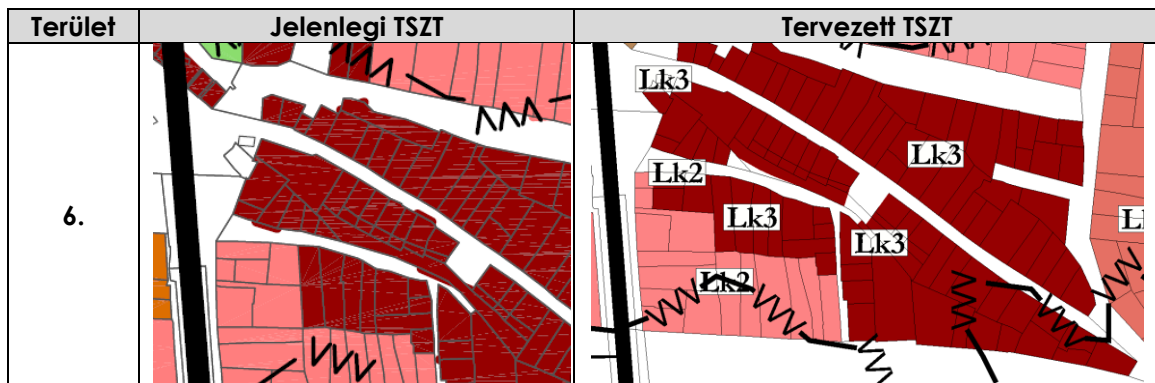
10.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A módosítás során a Sasvár utca és a Kisvölgy utca közötti tömbben húzódó 4197/2 helyrajzi számú telek övezeti átsorolása tervezett a jelenlegi hasznosítás alapján. A terület – a szomszédos önkormányzati tulajdonban álló zárványtelkekkel együtt – a környező lakótelkek „hátsó udvaraként” szolgál, így cél a tervezési terület tényleges hasznosítása és a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése az esetleges értékesíthetőség érdekében. A tervezési feladat elvégzése során a domborzati adottság, valamint a terület közmű érintettsége is fontos szempont.

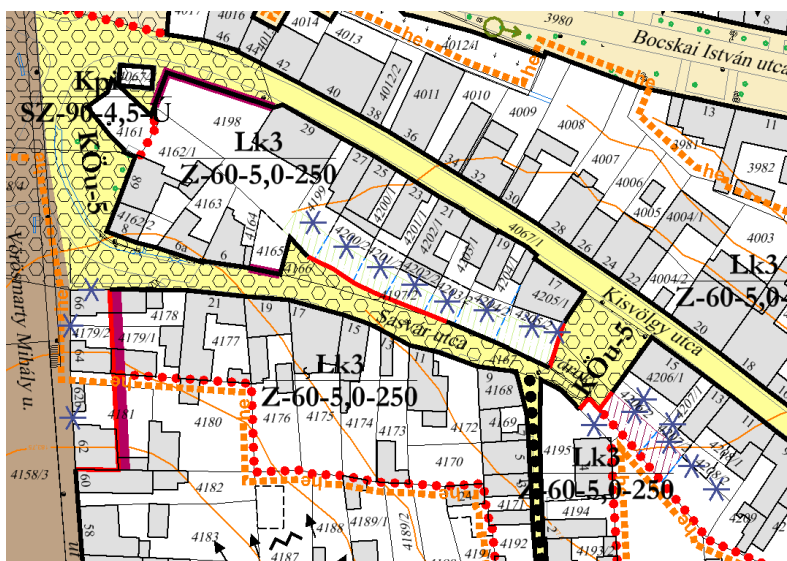
Településszerkezeti módosítások

A hatályos TSZT területfelhasználási egységei határának érdemi módosítása a tervezési terület esetében nem szükséges, mivel az érintett közterület nem településszerkezeti jelentőségű út. Ugyanakkor Eger város településszerkezeti tervének ábrázolástechnikája részterületenként ettől eltérő ábrázolást tartalmaz, így a térkép karbantartása végett a jelenlegi ábrázolás kis mértékű korrekciója szükséges, de ez nem jelent területfelhasználási kategóriát érintő módosítást, csak rajztechnikai korrekciót a terv egységes megjelenésének megőrzése érdekében. A tervezett módosítás keretében, a település területi mérlege nem változik.



Szabályozási koncepció

A terv az Lk3 övezet területének kiterjesztését tartalmazza a Sasvár utca irányába, a meglévő támfal vonaláig. A kialakult telekrendszert követve a szabályozási terv javasolt telekhatárokat tartalmaz. Ezenfelül levételre kerül a területről a közterület alakítási terv (KAT) kötelezése is. A



támfal menti átsorolt területek jelenleg is telken belüli zöldfelületként funkcionálnak, melynek megőrzése cél, ezért a szabályozási terven, az északi szakaszon „nem beépíthető telekrész, háromszintű növénytelepítés kialakítandó” jelölés kerül feltüntetésre, míg a lépcsőtől délre a telek be nem építhető része kerül feltüntetésre, mivel ezen a részen már meglévő beépítések is találhatóak.

Szabályozási koncepció

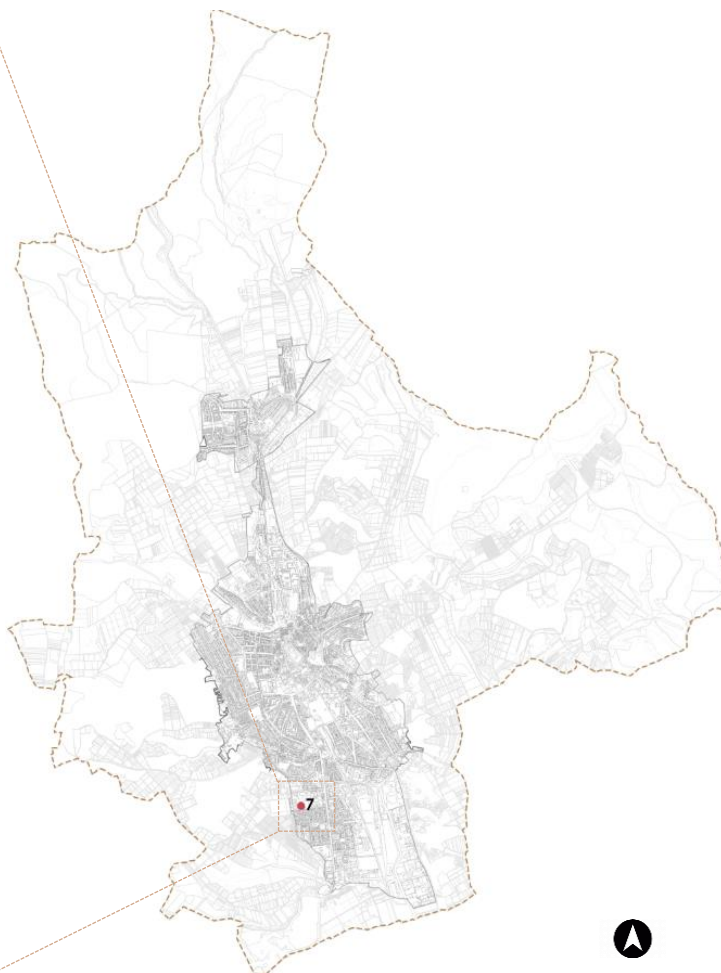
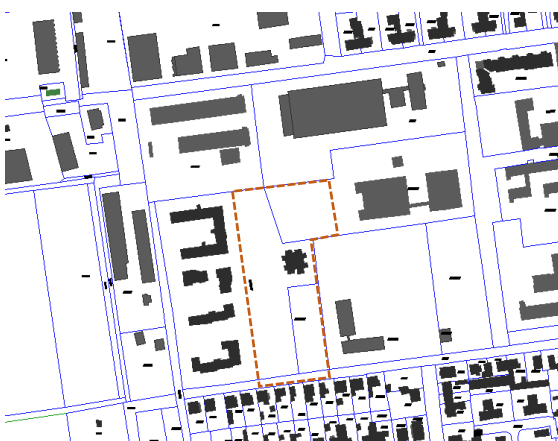
11. A módosítással érintett **7. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

11.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

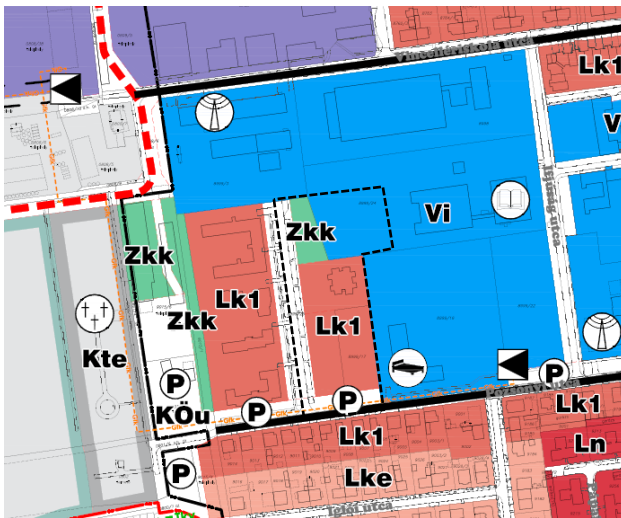
A Pozsonyi utca mentén elhelyezkedő tervezési terület Lajosváros-nyugat városrészben található. A Pozsonyi utca – mely települési gyűjtőút - segítségével nyugat felé a Lajosvárosi temető, míg kelet felé a 25-ös II. rendű főút (Mátyás Király út) érhető el. A terület közlekedési kapcsolatai miatt helyzeti potenciálja kiemelkedő. A vizsgált terület részben beépített, területén játszótér, lakófunkció és intézményi funkció egyaránt megtalálható. A vizsgált terület tágabb környezetében gimnázium, kollégium, óvoda, szakképző iskola, szociális intézmény, temető, tűzoltóság, levéltár, valamint több kiskereskedelmi egység is megtalálható.

A tervezett módosítás keretében a jelenleg még parlagon álló területek lakó funkciójú beépítése, valamint a meglévő játszótér és zöldterület áthelyezése tervezett. A cél eléréséhez a 8999/17, 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanokon kedvezőbb telekalakítás javasolt a jövőbeni beépítés szomszédos beépítésekhez történő igazodása és élhetőségének megteremtése érdekében.



A 7. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet- 7. számú terület

Az Eger Lajosváros-nyugat városrészen hatályos – 2016-ban elfogadott – településszerkezeti terv alapján a tervezési terület Lk1 jelű kisvárosias lakóterület, Vi jelű intézményi vegyes terület és Zkk jelű közkert területfelhasználási kategóriákba sorolt. A Pozsonyi utca helyi gyűjtőút, melyet jelentős közhasználatú parkolóhely kísér. A módosítással érintett telkek teljes közműellátással rendelkező környezetben helyezkednek el. A tervezési terület környezetében funkcionális szempontból oktatási központ, kollégium, szállítás és temető található, ezenkívül olyan közmű infrastruktúrák, mint gáznyomás csökkentő műtárgy, valamint adó-, vevőtorony, átjátszó állomás.

A hatályos TSZT alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

TSZT 2.1. fejezet: „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 elérhető a lakásszámra vetített minimális zöldfelület. [megengedett legnagyobb szintterületi sűrűség: 1,2]”

TSZT 2.2. fejezet: „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]”

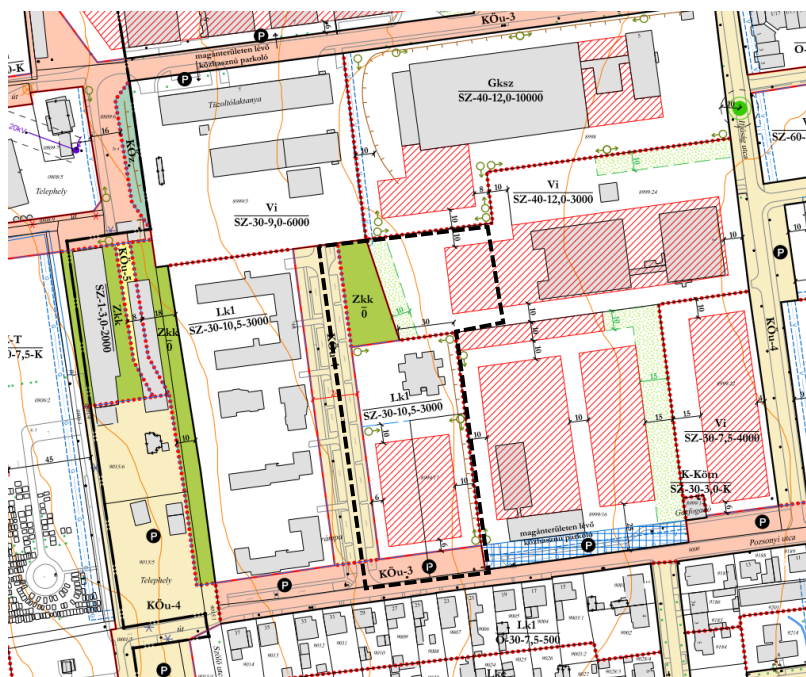
TSZT 2.7. fejezet: „Egerben a használati értékkel bíró zöldfelületek nemcsak városi viszonylatban, de az egyes városrészekben, lakóterületi szinten is kevésnek bizonyulnak. A meglévő sűrű beépítésű lakóterületeken új zöldterületek kialakítására nincs lehetőség, azonban új lakóterületek létesítése esetén zöldterületek kialakításával a közösségi játék és sportolás lehetőségeinek megteremtését biztosítani kell. Ezt célozzák az egyes újonnan kijelölésre került beépítésre szánt területeken lehatárolt zöldterületek, továbbá a Településszerkezeti terv azon követelménye, mely szerint azokon a tervezett lakóterületeken, ahol zöldterület nem került kijelölésre, a terület beépülését megelőzően készítenendő szabályozási tervben kell a szükséges zöldterület – mely nem lehet kevesebb a fejlesztéssel érintett terület 10%-ánál – helyét kijelölni.”

TSZT: VIII. fejezet: „A zöldterületi ellátottság nemcsak városi viszonylatban (kevesebb, mint 3 m² /fő), de városkörzetenként, a lakóterületi szint közparkokat, zöldterületeket tekintve is alul marad (általában kevesebb, mint 7 m² /fő) a kívánatos értéknek. E miatt a meglévő zöldterületek megtartandók, olyan funkciók elhelyezése, melyek a biológiailag aktív felületek csökkentését eredményezik (pl. sportpályák lefedése, sportcsarnokok kialakítása a meglévő zöldterületeken, lakótelepek zöldfelületein), nem javasolt. A zöldterületi hiányosság pótlása érdekében:

- a meglévő zöldterületeken a használati érték növelése szükséges, különösen a szegényesebb kivitel peremterületi zöldterületek – kerti berendezések elhelyezése, korszer játzóterek kialakítása, kisebb sportpályák kiépítése révén – fejlesztendő,

- új lakóterületeken biztosítani kell a szükséges zöldfelület-nagyságot, ennek érdekében a lakóterület-fejlesztéssel, növeléssel érintett területek legalább 10 %-a zöldterületként jelölendő ki. Igaz a lakóterület-fejlesztések elsősorban kertvárosi jelleg, családi házas beépítés lakóterületek kialakítására nyújtanak lehetőséget, a közösségi játék és sportolás számára azonban területet kell biztosítani.”

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



Szabályozási terv részlet – 7. számú terület

A hatályos szabályozási terv szerint, mely Lajosváros-nyugat városrészre 2020. óta van hatályban, a tervezési terület Lk1/SZ-30-10,5-3000 jelű és Vi/SZ-40-12,0-3000 jelű építési övezetbe, valamint Zkk/0 jelű övezetbe sorolt. Az egyes beépítésre szánt telteken építési hely került kijelölésre. A Pozsonyi utca KÖu-3 jelű gyűjtőút övezetébe sorolt, melyen meglévő felszíni gépjármű parkoló jelölt. A Pozsonyi utca észak felé futó, zsákutcában végződő ága KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe sorolt. A Zkk jelű területrész 10 méter széles megtartandó/kialakítandó

zöldfelület ábrázolt. A vizsgált telek nagyrészt kötelező fásítás kötelezettsége terheli. A Zkk terület északi részét „közművel érintett terület” határa érinti. A 8999/17 helyrajzi számú telek közterületig történő „meghosszabbítása” számára javasolt telekhatár ábrázolt.

A hatályos HÉSZ 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg a Lk1 jelű építési övezet paramétereit és előírásait. Ez alapján:

HÉSZ: „39. § (1) Kisvárosias általános lakóterületek Lk1 / ... jelű 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)	LEGGISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk1/SZ-30-10,5-3000	SZ	30	10,5	3000	30

„39. § (1) 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: a) lakóépület, ahol a tervezett rendeltetéshez szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló, valamint parkolási kapacitások rendelkezésre állnak új épület létesítése esetén, ab) szállás jellegű épület, ac) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, ad) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetésű épülete, ae) iroda épület, af) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület, ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó épület, ah) a fő rendeltetésű épülettől különálló garázs, vagy sorgarázs melléképülete [...]

b) Lk1/... jelű építési övezetben nem helyezhető el: ba) sportépítmény, bb) üzemanyagtöltő, bc) lakókocsi, bd) feszített, vagy felfújható sátor, be) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház), [...]

c) Lk1/Z-30-..., Lk1/Z-40-..., és Lk1/SZ-30-..., Lk1/SZ-35-..., Lk1/SZ-40-..., jelű építési övezetekben: [...] cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, vagy gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni. ce) Az épület földszintjén elhelyezett garázsosor csak az udvar felől nyílhat.”

A Vi jelű intézményi területekre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 43/A.§-a fogalmazza meg, mely alapján:

„43/A.§ (1) A Vi/... jelű intézményi terület 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 (%)
Vi/SZ-40-12,0-3000	SZ	40	12,0	3000	20

43/A.§ (2) A Vi/... jelű intézményi terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá a) iroda, b) szállás-szolgáltatás, idegenforgalmi, c) kulturális, közösségi szórakoztató, d) hitéleti, e) sport és f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági g) sorgarás jellegű gépkocsi tárolást befogadó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2/A) A Vi/... jelű intézményi terület építési övezetében nem helyezhető el: (7) lakó rendeltetésű épület, kivéve a kialakult lakóépületek esetén, (8) üzemanyagtöltő állomás, (9) állattartó épület.

(3) Az intézményi területen csak olyan gazdasági rendeltetés létesülhet, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületekre előírt határértékeket.

(4) A fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, vagy üzemeltető részére legfeljebb egy db lakás alakítható ki, további új lakás nem létesíthető az övezetekben."

A tervezés által érintett beépítésre nem szánt területek övezeteire vonatkozó előírások a HÉSZ alapján a következők:

„51.§ (4) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók: [...] b) A KÖu-3 övezet területeit a tömegközlekedés igényeinek figyelembe vételével min. 6,5 m széles burkolt közútfelülettel kell kialakítani. Az övezet területén továbbá kétoldali, egyenként min. 2,0 m széles járda, illetve fasor biztosítandó."

„52.§ (1) A szabályozási terv 1.§ (1)-ében lehatárolt területén a zöldterület övezetei:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (ha)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Zkk	-	0*	-	<1,0	80

* kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

52.§ (2) A zöldterület övezeteiben pihenést, testedzést szolgáló építmény, gyermek-, vagy felnőttojátsótér, emlékjel, szobor, műalkotás, egyedi tájérték, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút, kerti építmény, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak, építési telket kiszolgáló burkolt vagy szilárdított út helyezhető el.

(3) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 20 %-át boríthatja, kivéve a Zkk/tő övezetet[...]

(4) Az övezetbe sorolt ingatlanon álló, felújítandó templom, kegyeleti hely esetén a beépítés mértékét és az épületmagasságot a sajátos kialakult állapot határozza meg. [...]

(6) Új épületként csak nyilvános WC, valamint a szabályozási terv szerinti helyen közösségi célú, földszintes épület és vagyonsvédelmi kerítés helyezhető el.

(7) Az övezet minimális közműigénye: a) közvilágítás, b) vízfogyasztással járó létesítmény igénye esetén annak a vízhálózati csatlakozása mellett a szennyvízhálózati csatlakozását is ki kell építeni, ez alól kivétel a locsoló-vízhálózat, c) felszíni vízrendezés."

Ezenkívül:

37.§ (1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt

módon a rendelet életbe lépésétől: a) a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési hely, építési vonal, megtartandó zöldfelület, beültetési kötelezettség figyelembe vételénél, [...]"

„76.A.§ (2) A kisvárosias és a kertvárosias építési övezetekbe tartozó lakótelkek esetében a hátsókert irányában a 35,0 méteres hosszat el nem érő telkeknél a hátsókert „0” értéket vehet a telekhatárokon szomszédos telkek beépítésének figyelembe vétele mellett. [...]

(7) Az Lk1/... jelű kisvárosias lakóterület építési övezetekben több főépület is elhelyezhető."

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei a tervezési területet nem érintik.

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

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. függelék az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület egy része *Telepszerű* karakterbe, egy része *Nagytelkes intézményi* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése



A tervezési terület és környezete (Google Earth)

A vizsgált terület részben beépített. Területén egy földszint+2+tetőtérbeépítéses, újjépítésű lakó funkciójú társasház áll, melynek környezetében a vegyes funkció jellemző. Nyugatra magasabb (Fsz+2) lakóépületek találhatóak, délre az alacsonyabb (Fsz; Fsz+1) kisvárosias lakóterületek jellemzőek. Kelet és észak felé többnyire az intézményi funkció jellemző vegyes (Fsz – Fsz+2) magasságú és szintszámú épületekkel. A tervezési terület közvetlen környezetében található óvoda, oktatási intézmény, kollégium és tűzoltó parancsnokság. A vizsgált terület egy része jelenleg beépítetlen, parlagon áll, területén lakófunkció megvalósítása tervezett. Jelentős gazdasági tevékenység a területen nincs, környezetében azonban egy-egy vendéglátó és kereskedelmi egység megjelenik, továbbá itt található a MARSHALL Ablakgyár Kft. is. A vizsgált területen védett építészeti érték nem található.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési terület többnyire sík, egy része beépítetlen, melyen jelenleg gyepszintes növényállomány található. A Pozsonyi utca északi nyúlványa mentén, valamint kelet felé a vizsgált terület fasorral, illetve több helyen cserjeszinttel is rendelkezik. A hatályos szabályozási terv ezenfelül további kötelező fásítást ír elő a területen. A vizsgált területen továbbá egy kisebb elkerített játszótér is található többnyire a Zkk jelű övezetet lefedve. Jelen tervezési feladat keretében a zöldterület „áthelyezésre” kerül, mérete azonban a tervek szerint nem változik.

A tervezési területen védett természeti, táji érték nincs.

Közlekedés

A tervezési terület a Pozsonyi utca mentén helyezkedik el, mely helyi gyűjtőút. Kelet felé közvetlen összeköttetésben áll a 25-ös számú (itt: Mátyás király út) II. rendű országos főúttal, mely lehetővé teszi Eger központjának megközelítését, valamint dél felé a 3-as főút elérését. A Pozsonyi utca vizsgált szakasza kiépített, szilárd burkolattal és egyoldali járdával rendelkezik. Környezetében a parkolás lehetősége közterületen is biztosított. A vizsgált terület tömegközlekedéssel történő megközelíthetőségét volánbuszok biztosítják. A legközelebbi buszmegálló (Nagyváradai út) körülbelül 600 méterre található.



A tervezett módosítás keretében a Pozsonyi utca szabályozási szélességének felülvizsgálata történik meg a kijelölt felszíni parkolók megtartása mellett és a területet érintő közműhálózati elemek figyelembevételével.

Közmű

A környező utcákban a közüzemű közműhálózatok kiépítésre kerültek. A 8999/24-25 hrsz-ú ingatlanok már jelenleg is rendelkeznek beépítéssel és teljesen közművesítettek. A 8999/17 hrsz-ú telek nem beépített, és csak közüzemű szennyvízbekötéssel ellátott. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy jelenleg a telek területének déli részén, a Pozsonyi utcával párhuzamosan a vizsgált telken áthalad a Heves

Megyei Vízmű Zrt. NA 100-as ivóvízvezetéke, az MVM ÉMÁSZ Kft. 22kV-os villamosenergia földkábele, az OPUS TIGÁZ Zrt. középnyomású földgázvezetéke, és a Magyar Telekom hírközlési hálózata alépitményben. A telek tervezett területfelhasználásánál ezeket a közműhálózati elemeket, mint korlátozó tényezőket figyelembe kell venni, vagy kiváltásukról gondoskodni szükséges. A területen keletkező többlet beépítéssel közműigény növekedés keletkezik, melyet a meglévő közüzemi közműhálózatról várhatóan biztosítani lehet.

11.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

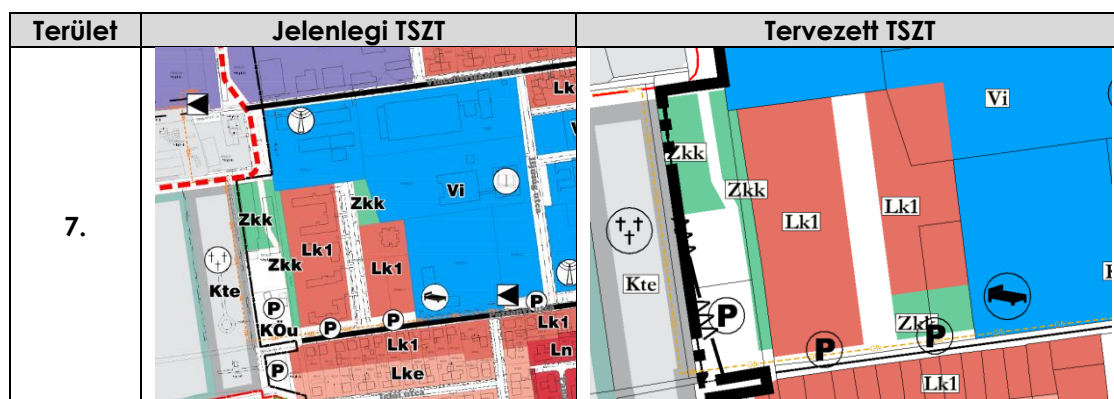
A tervezett módosítás célja, hogy a Pozsonyi utcáról feltároló önkormányzati ingatlanokon lakóterületi fejlesztés valósulhasson meg. Ehhez a 8999/17; 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanok telkeinek kedvezőbb kialakítása, a meglévő zöldterület – közkert - elhelyezkedésének, valamint a Pozsonyi utca közterületi kiszabályozásának felülvizsgálata szükséges. Cél egy kedvezőbb területhasználat és telekalakítás megvalósítása az élhetőbb lakókörnyezet kialakítása érdekében. A módosításnál a létesíthető lakások száma, a közterületi parkolók és zöldfelületek kialakítása fontos szempont, ezenkívül – amennyiben szükséges - az építési helyek meghatározásánál a már meglévő beépítéshez kell illeszkedni.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás keretében szükséges a hatályos településszerkezeti terv módosítása. A változtatás egyrészt a Pozsonyi utca szélességének módosítását, másrészt a Zkk jelű zöldterület áthelyezését és növelését, illetve a Vi és Lk1 jelű területfelhasználási egységek határának módosítását foglalja magába a meglévő oktatási intézmény telkének módosulása mellett.

A tervezett módosítás során a Pozsonyi utca (KÖu-3) területe 754 m²-rel csökken, megtartva ugyanakkor a jelentős közhasználatú parkolóhely jelölést. Az ezáltal szűkebb közterület mellé kerül

elhelyezésre a Zkk jelű közkert – és a területén jelenleg meglévő játszótér – melynek eredeti mérete kiegészítésre kerül a korábban kapcsolódó kötelező telken belüli zöldfelületekkel, így a Zkk terület az új helyén 1765 m², ami + 606 m² Zkk területet jelent. A zöldterület áthelyezésére a praktikusabb területhasználat miatt van szükség, hiszen így az nem csak az új lakók számára, hanem a közelben élő meglévő lakosság számára is jobban elérhetővé, ismertebbé válik. A közkert korábbi helye az áthelyezés által alkalmassá válik a meglévő kisvárosias lakóterület északi irányú kiterjesztésére. A Szilágyi Erzsébet Gimnázium telke (jelenleg sem használja az iskola, kerítésen kívüli területrész) egy részének átsorolása tervezett szintén kisvárosias lakóterületbe lakóterületi fejlesztési célok megvalósítása érdekében. A tervezett módosítás keretében az Lk1 jelű kisvárosias lakóterületek mérete összességében 2121 m²-rel nő, míg a Vi jelű intézményi vegyes területek mérete 1973 m²-rel csökken. 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. Az iskolákra vonatkozó magyar MSZ szabvány alapján 25 m²/fő telekterületet szükséges biztosítani az intézmény részére, mely átlagos létszám mellett megfelelhet a kialakult állapotnak, de az biztos, hogy a tervezett állapotban a kialakult állapothoz képest kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. Az iskola maradék területe megfelel a hatályos építési előírásoknak is.

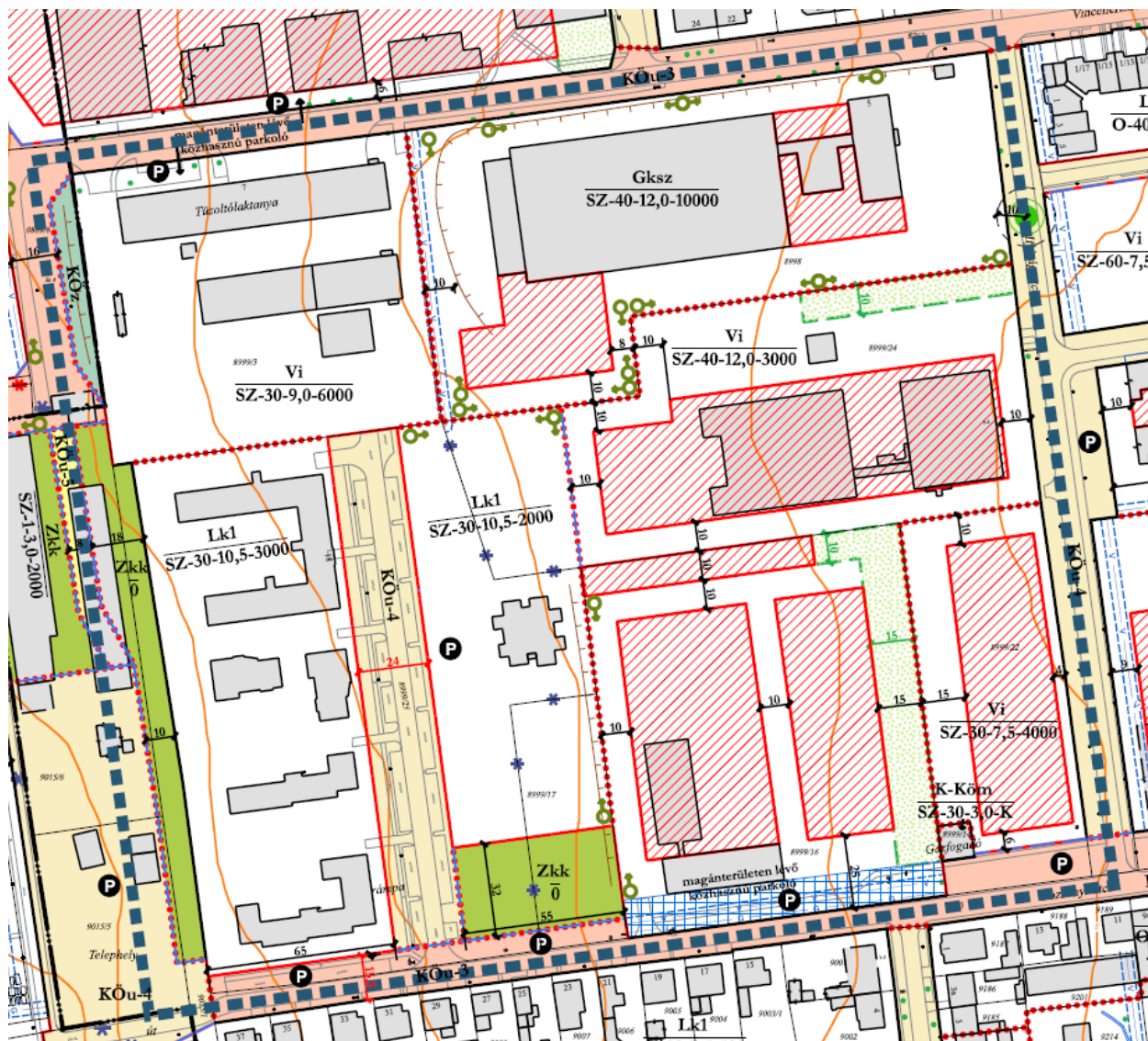


Területi mérleg a módosítással érintett területrészekhez kapcsolódóan:

Jelenlegi TSZT alapján		Tervezett TSZT alapján	
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)
Vi	- 1973	Lk1	+ 2121
Közlekedési terület	- 754	Zkk	+ 606
Összesen:	2727	Összesen:	2727

Szabályozási koncepció

A tervezési területen a Pozsonyi utca szabályozási szélessége – figyelembe véve a kialakult közterületi állapotokat és az érintett közműhálózatokat – csökkentésre kerül a meglévő járdától számított 1 méteres távolságig. A gyűjtőút északi részén jelölt „felszíni gépjármű parkoló” jelölés megmarad, hiszen a területen a parkolók kialakítása továbbra is lehetséges marad. A Zkk/0 jelű zöldterület az utcafrontra kerül áthelyezésre, méretének növelése mellett. A tervezési területen ezenkívül javasolt telekhatárok kerülnek feltüntetésre a megfelelő telekalakítás érdekében. A tervezési területen továbbá – igazodva a meglévő beépítés vonalához – új „nem beépíthető telekrész” kerül kijelölésre meghatározva a későbbi beépítések elhelyezésének lehetőségeit. A területen kijelölt Lk1 SZ-30-10,5-3000 építési övezetben a kialakítható telekméret minimumát javasolt 2000 m²-re csökkenteni a jövőbeni telekalakítási lehetőségek csökkentése érdekében. Az új építési övezet: Lk1 SZ-30-10,5-2000.



Szabályozási koncepció

A Helyi Építési Szabályzat módosítási igénye

Szükséges bevezetni a HÉSZ-ben az új Lk1 SZ-30-10,5-2000 jelű építési övezetet.

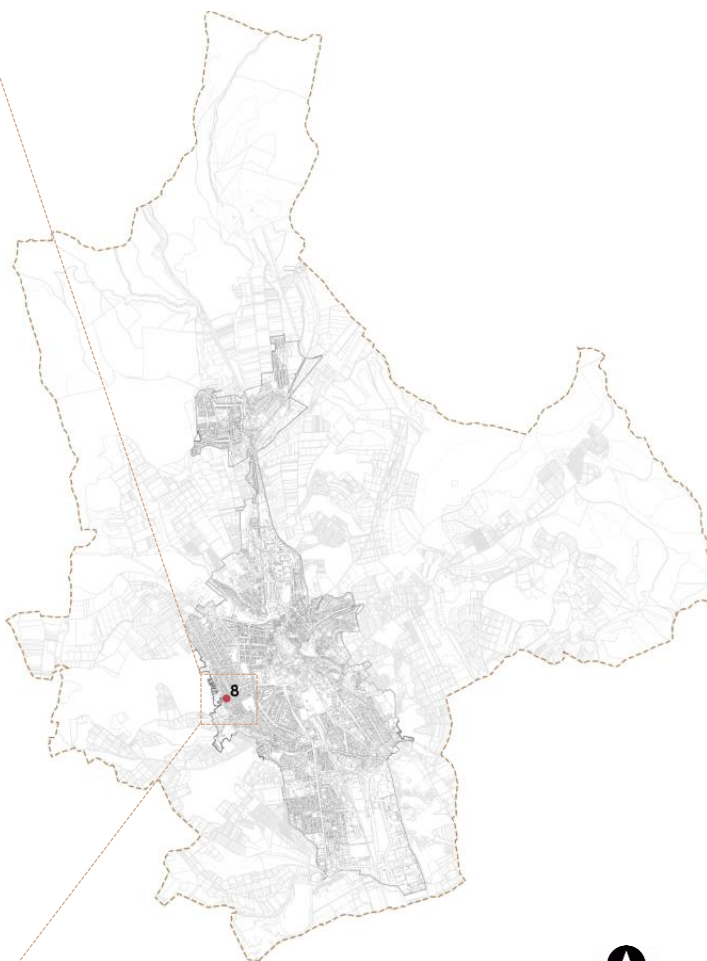
12. A módosítással érintett **8. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

12.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

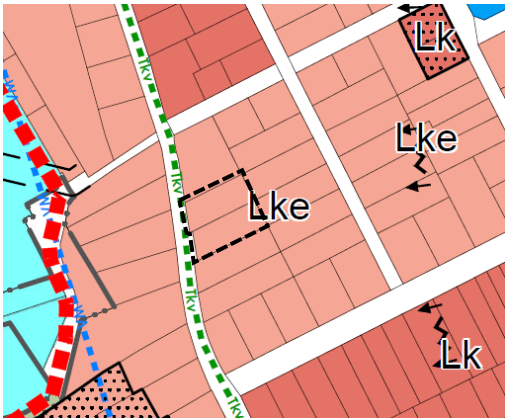
A 3591 és 3592 helyrajzi számú ingatlanok Eger Hajdúhegy városrészében, a Rózsásdűlő utcában található. A Rózsásdűlő utcából a Bethlen Gábor utcán keresztül lehet megközelíteni a 25-ös számú (itt: Vörösmarty Mihály út) II. rendű országos főutat, valamint a Mindszenty Gedeon utcát, mely helyi gyűjtőút. Ez észak felé összeköttetést biztosít a 24. számú (Baktai út) II. rendű országos főúttal is. A módosítással érintett területet és környezetét a kisvárosias és kertvárosias, jelentősebb zöldfelületi aránnyal rendelkező lakóterületi beépítések jellemzik. A módosítással érintett telkek beépítettek, melyeken egy-egy ikresen összeépült lakóépület, valamint egy-egy különálló garázs, melléképület áll.

A tervezett módosítás keretében az érintett ingatlanok (3591 és 3592 hrsz) építési övezeti átsorolása tervezett ikres beépítettséget előíró építési övezetből oldalhatáron álló építési övezetbe, illeszkedve a szomszédos telkeken jellemző beépítési módhoz. Az átsorolás a jövőbeni átépítések, vagy új épület létesítése esetén az utcakép egységességének megteremtését hivatott biztosítani.



A 8. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



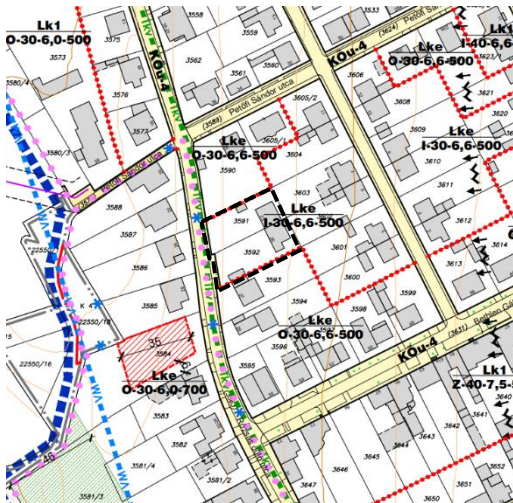
TSZT szerkezeti tervlap részlet – 8. számú terület

A hatályos TSZT alapján – mely Hajdúhegy városrésze 2019-ben került elfogadásra – a tervezési terület Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt. Nyugati határán tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa fut, valamint környezetében – a tervezési területet már nem érintve – csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területek találhatóak.

A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó TSZT előírások bemutatása korábban – az 5. számú tervezési terület esetében – már megtörtént. Ezen felül a hatályos TSZT alapján: „A tájképvédelmi övezetbe tartozó területekre készülő helyi építési szabályzatnak és szabályozási terv(ek)nek és az építmények tájbaillesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.”

a tájképet zavaró létesítmények tilalmára

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



Szabályozási terv részlet – 8. számú terület

A vizsgált terület Hajdúhegy városrészben helyezkedik el, melynek hatályos szabályozási tervét 2019-ben hagyták jóvá. A szabályozási terv szerint a tervezési terület Lke/I-30-6,6-500 jelű építési övezetbe sorolt. Környezetében Lke/O-30-6,6-500 jelű építési övezetbe sorolt telkek találhatóak. A tervezési terület nyugati határán tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa, valamint történelmileg kialakult városrész határa húzódik. A vizsgált terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa alá esik.

A tervezési területre vonatkozó Lke jelű építési övezetre általánosságban vonatkozó HÉSZ-ben szereplő előírások bemutatása az 5. számú terület esetében már megtörtént. A HÉSZ 40. § (1) bekezdése alapján a

tervezési területre érvényes építési övezetben azonban a következő paraméterek kerültek meghatározásra:

HÉSZ: „40. § (1) Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek 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 (%)
Lke/I-30-6,6-500	I	30	6,6	500	500

A tervezési területre ezenfelül a HÉSZ 12.§-ának előírásai figyelembe veendőek, melyek a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fogalmaznak meg előírásokat.

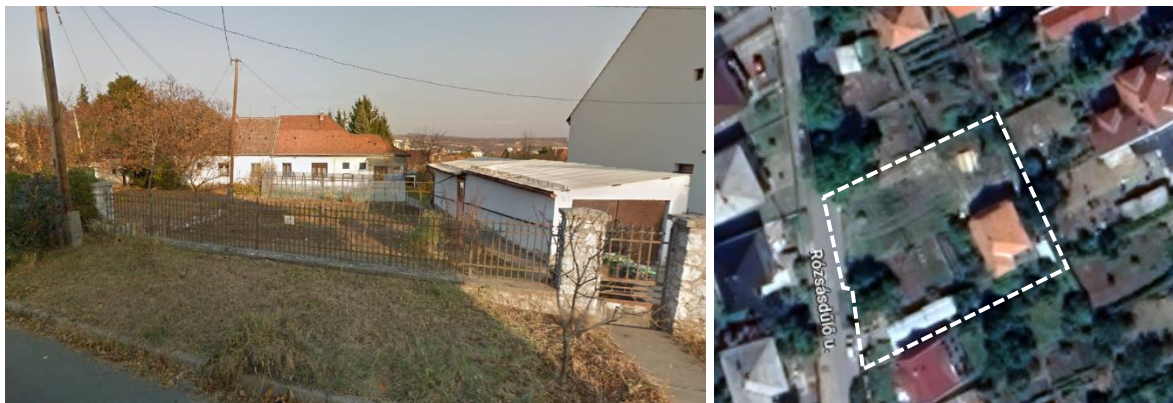
A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei érintik a tervezési területet:

- 5/d. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: A tervlap szerint a tervezési terület történelmileg kialakult városrész határa alá esik.

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

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. függelék az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a *Laza, előkertes családi házas* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése



A vizsgált terület beépítése (Google Earth)

A vizsgált terület a Rózsásdűlő utca 23-25. szám alatti ingatlanokra terjed ki (3591; 3592 hrsz). A tervezési terület környezete főként kertvárosias jellegű lakóépületekkel beépített, melyek többnyire földszintesek, földszint+egyemeletesek. A vizsgált területen a 3592 hrsz-ú ingatlan beépített, a földszintes épület korábban tűzfalasan kapcsolódott a szomszédos 3591 hrsz-on álló – mára már elbontott – lakóépülethez. Az ingatlanon egy melléképület is áll, melynek jelenlegi elhelyezése nem felel meg az ikres beépítési mód előírásainak. Jelen tervezési feladat célja a vizsgált telkek oldalhatáron álló beépítési módba történő átsorolása, illeszkedve a Rózsásdűlő utca utcaképehez.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközök alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt, mely a magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező lakóterületek közé tartozik. A tervezési területen és környezetében a díszkertek mellett még jelentős a kisebb veteményeskertek és gyümölcsösök jelenléte, melyek fenntartottsága vegyes képet mutat. A Rózsásdűlő utca mentén kétoldali zöldsáv jellemző, általában nyírt, gondozott cserje, illetve gypszinttel. A közterület szélességéből adódóan a közterületi fásítás nem jellemző.

Közlekedés

A Rózsásdűlő utca lakóutca, mely szilárd burkolattal és kétoldali zöldsávval rendelkezik. Az utca érintett szakaszán egyoldali járda a többi szakaszhoz megfelelően kiépítendő. A Rózsásdűlő utcáról elérhető a Bethlen Gábor utca, mely a 25-ös számú II. rendű főúttal közvetlen, valamint a Mindszenty Gedeon utcán keresztül – mely helyi gyűjtőút - a 24. számú II. rendű főúttal közvetett kapcsolatot biztosít. A tömegközlekedés szempontjából a területet volánbuszok szolgálják ki, melyeknek a Mindszenty Gedeon utcán van legközelebb megállójuk. A tervezési területen a parkolás telken belül – többnyire külön garázsépületben, vagy a főépület földszintjén – megoldott, de a közterületi párhuzamos parkolás is megengedett.

Közmű

A tervezési területen és környezetében a teljes közműellátás biztosított.

12.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

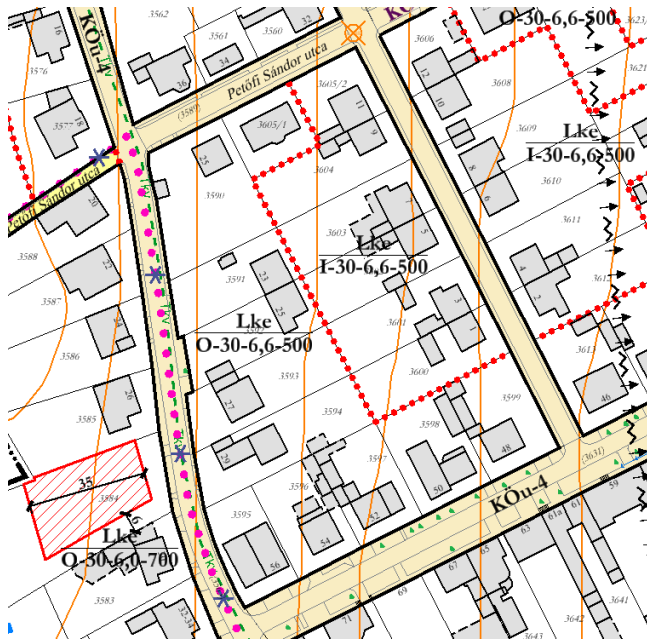
A tervezett módosítás keretében a vizsgált terület (3591; 3592 hrsz) építési övezeti besorolásának módosítása tervezett ikres beépítési módú építési övezetből oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetbe. Az érintett ingatlanok beépítettsége jelenleg ikres, ahogyan a szomszédos Radnóti Miklós utcában is, azonban a Rózsásdűlő utcában az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az utcakép egységesebbé válna, valamint új épület építése esetén az épület tájolása és benapozása is kedvezőbbé válna.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

Szabályozási koncepció

A tervezés keretében mindössze a 3591. és a 3592. helyrajzi számú ingatlanok Lke/I-30-6,6-500 jelű építési övezeti besorolása módosul Lke/O-30-6,6-500 jelű építési övezetre, mely az érintett utcára jellemző építési övezet. A módosulás csupán a beépítési módot érinti, egyéb beépítési paramétereket nem befolyásol.



Szabályozási koncepció

A Helyi Építési Szabályzat módosítási igénye

A tervezett módosítás önmagában a hatályos építési övezetek paramétereinek módosítását nem igényli, azonban a vizsgálat során a HÉSZ egy elírását vettük észre. Az Lke/I-30-6,6-500 jelű építési övezet esetében a lekisebb zöldfelület arányánál a vonatkozó táblázatban 500 % szerepel, mely érték javítása szükséges 50%-ra:

„HÉSZ: „40. § (1) Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek 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 (%)
Lke/I-30-6,6-500	I	30	6,6	500	50

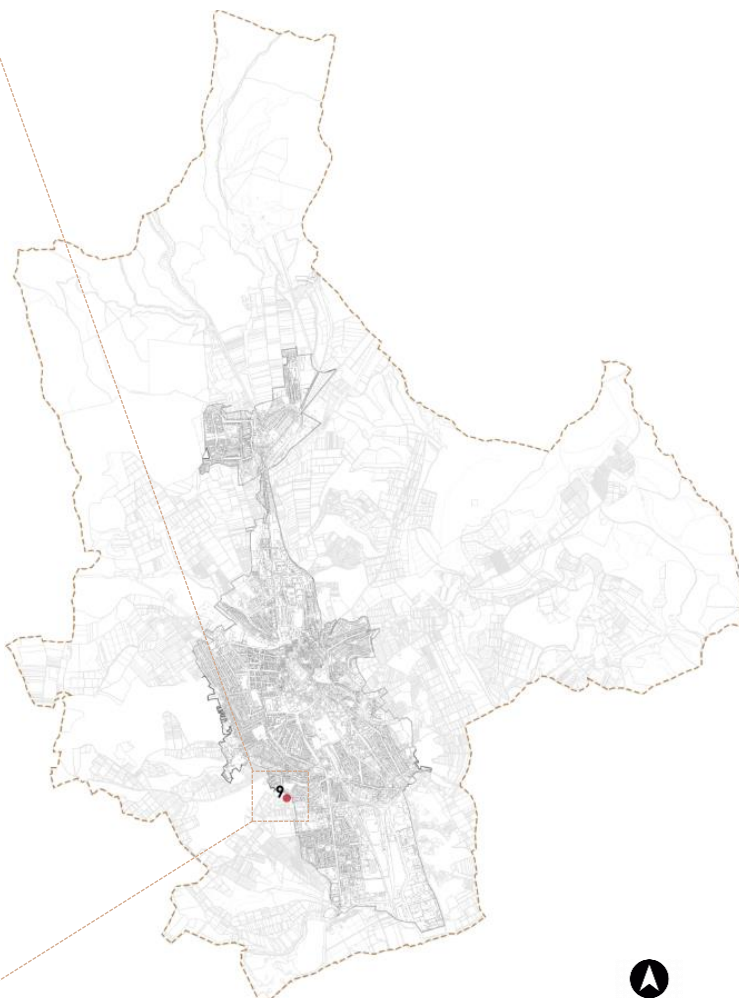
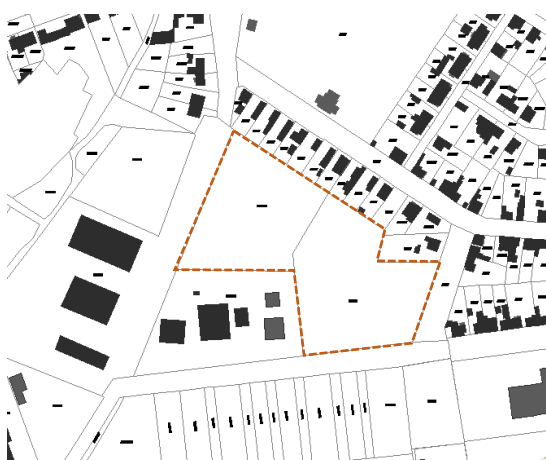
13. A módosítással érintett 9. számú terület vizsgálata és javaslati munkarészei

13.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

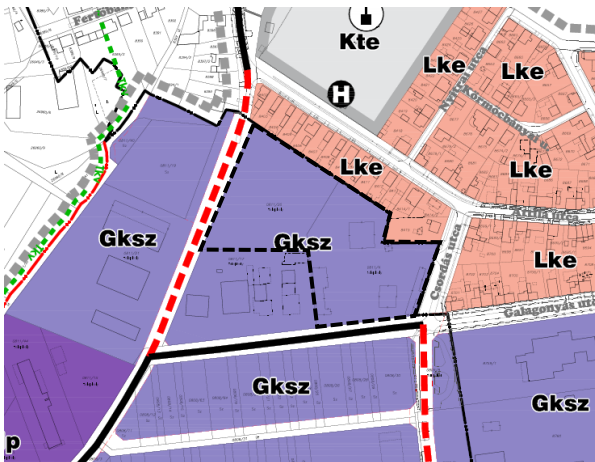
A módosítással érintett 0811/4 és 0811/20 helyrajzi számú ingatlanok Lajosváros-nyugat városrészben, a Galagonyás utca – Deméndi út – Attila utca – Csordás utca által határolt tömbben helyezkednek el, melyeket a város felől a Galagonyás utcáról és a Csordás utca felől lehet megközelíteni. A Galagonyás utca egy bizonyos hosszon a hatályos településszerkezeti terv szerint helyi gyűjtőút, mely kelet felé közvetlen kapcsolattal bír a 25. számú II. rendű főútvonallal. A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, kivett telephelyként nyilvántartott terület, melynek területét többnyire gyeszintű növényállomány borítja. Környezetében északra és keletre főként lakó funkciójú, kertvárosias jellegű területek, míg délre és nyugatra gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató – funkciójú beépítések találhatók.

A tervezett módosítás keretében a vizsgált terület építési övezeti átsorolása tervezett a tulajdonos kezdeményezésére, aki a területen társasházak építését kívánja megvalósítani. Ennek keretében a jelenleg gazdasági területként kijelölt terület lakóterületbe történő átsorolása szükséges. A módosításhoz telepítési tanulmányterv készült, melynek anyaga jelen módosítási dokumentációba is beépítésre került.



A 9. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet – 9. számú terület

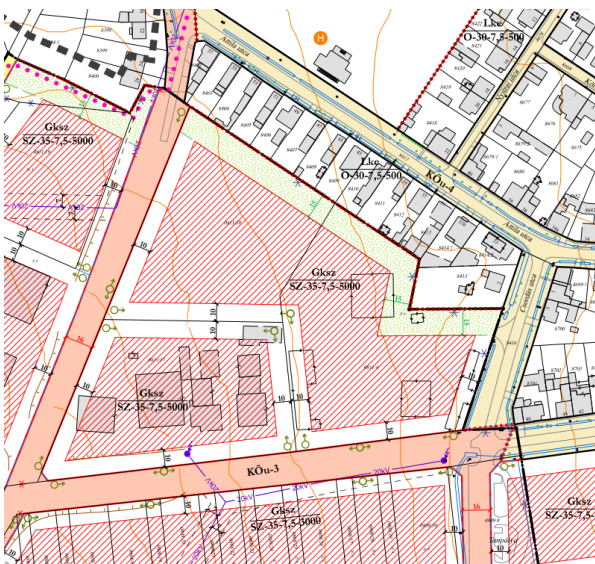
Az Eger Lajosváros-nyugat városrészen hatályos – 2016-ban elfogadott – településszerkezeti terve alapján a tervezési terület Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba sorolt. A TSZT alapján a tervezési terület határoló közterületek közül a Galagonyás utca meglévő helyi gyűjtőútként, míg a Déméndi út tervezett helyi gyűjtőútként jelölt. A Csordás utca - a vizsgált területtől délre húzódó szakasza - tervezett helyi gyűjtőút. A tervezési terület keleti és északi határán meglévő belterülethatár fut, a terület azonban a tervezett belterület határán belül található. A vizsgált terület környezetében főként szintén gazdasági, kereskedelmi,

szolgáltató területek találhatók, de kelet és észak felé már a kertvárosias lakóterületek jellemzőek. A vizsgált területhez szintén közel helyezkedik el az izraelita temető területe.

A hatályos TSZT 2.3. fejezetének – *Gazdasági területek* - előírásai az 1. számú terület esetében már bemutatásra kerültek. A TSZT ezenkívül a következőket fogalmazza meg a vizsgált területre vonatkozóan:

„TSZT 2.3. fejezet: Lajosváros nyugat: A terület csak részben nevezhető új tervezett gazdasági területnek, hiszen a térségben e területfelhasználás térhódítása már korábban megindult. A területen a közlekedési kapcsolatok (gyűjtőút) továbbfejlesztésének feltételével, a szerkezeti terv részben a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági üzemi területek, részben a mezőgazdasági üzemi területek bővítését tartalmazza.”

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



Szabályozási terv részlet – 9. számú terület

A hatályos szabályozási terv szerint, mely Lajosváros-nyugat városrészre 2020. óta van hatályban, a tervezési terület Gksz/SZ-35-7,5-5000 jelű építési övezetbe sorolt. Területén építési hely került kijelölésre, valamint északi határán 15 méteres szélességben kialakítandó zöldfelület jelölt. Határain, valamint a környező utakon kötelező fásítás került ábrázolásra. A vizsgált területet határoló utcák közül a Galagonyás utca és a Deméndi út KÖu-3 jelű gyűjtőútként, míg a Csordás utca KÖu-4 jelű kiszolgáló útként jelölt. A tervezési terület keleti és északi határán meglévő belterület határa fut, a vizsgált terület maga javasolt belterületi határon belül található.

A gazdasági területekre vonatkozóan a hatályos HÉSZ előírásai már az 1. számú terület esetében

bemutatásra kerültek. A vizsgált területre ezenkívül a következők vonatkoznak:

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGIKEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGIKEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Gksz/SZ-35-7,5-5000	SZ	35	7,5	5000	30

Ezenkívül a HÉSZ Lajosváros-nyugat városrészre meghatározott előírási közül a következők vonatkozhatnak a vizsgált területre:

„76/A.§ (3) A városrész területén a gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi használatú telkek beépítése, használatba vétele során keletkező csapadékvizeket vízvisszatartással a lehető legnagyobb mértékben helyben kell tartani, tárolással, szikkasztással azok tovább haladó mennyiségét csökkenteni, megakadályozni szükséges. [...]

(10) Gazdasági terület és lakóterület határán elhelyezkedő telkek közös telekhatárán, valamint a gazdasági területek olyan közterületi határán, mellyel szemközt lakótelkek találhatóak legalább 2,0 m magasságig tömör kerítés építése szükséges.”

A HÉSZ további mellékletei és függelékei a tervezési területet nem érintik.

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

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. függelék az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület a Gazdasági karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A tervezési terület, mely kivett telephelyként szerepel a teleknyilvántartásban jelenleg beépítetlen, füves, cserjés növényállomány borítja. Az 1990-es években még több, kisebb gazdasági funkciójú épület állt rajta, melyeket azóta elbontottak.



A tervezési terület az 1990-es évben (bal – Forrás: Egri Építész Iroda Kft.) és jelenleg (Google Maps)

A tervezési területet a Csordás utca, valamint az Attila utca felől kertvárosias jellegű lakóterületek határolják, ahol általában a földszintes, vagy földszint+tetőtérbeépítéssel rendelkező épületek jellemzőek. Az épületek állapota vegyes képet mutat. A területen egy-egy kisebb kereskedelmi, vagy szolgáltató egység (autóalkatrész, autószerelv stb.) is megjelenik.



A tervezési terület a Csordás utca felől és a Csordás utca (Google Maps)

A Galagonyás utca, valamint a Deméndi út déli szakasza mentén a tervezési területet egyrészt üres, beépítetlen telkek, másrészt gazdasági telephelyek határolják, ahol jellemzőek a földszintes csarnoképületek. E területek általában magas burkolati aránnyal rendelkeznek.

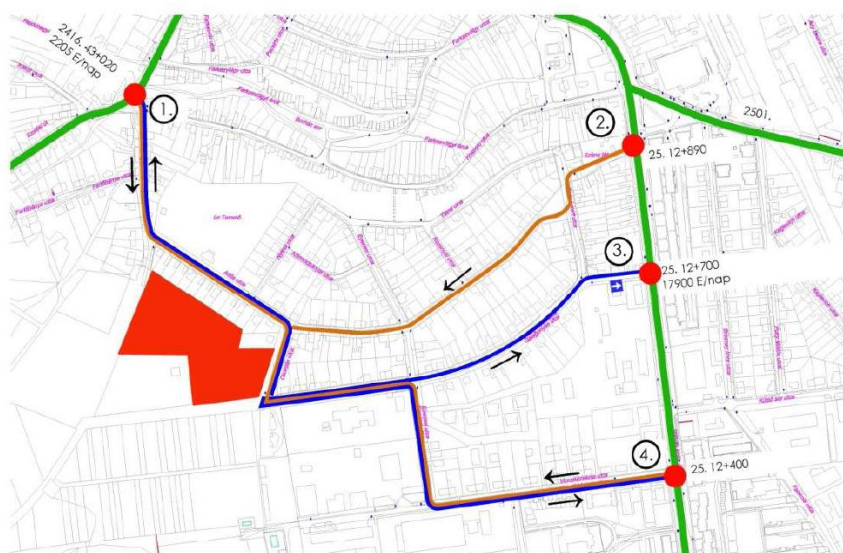
A tervezett módosítással érintett területen országos vagy helyi védett épített érték, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési terület terepadottsága enyhén lejtős, magassága délnyugat felől északkelet felé csökken, szintkülönbsége körülbelül 9 méter. Jelenleg beépítetlen, kaszálással karbantartott terület. A beépítéssel rendelkező területek felé keskeny sávban cserjésedik. A hatályos szabályozási terv a vizsgált területen kialakítandó zöldfelületi sávot és kötelező fásítást is jelöl. A tervezési területen védett természeti érték nincs.

Közlekedés (Forrás: Civil CAD Mérnökiroda Kft.)

1. csp. Deméndi u. – Szalóki u. – Szvorényi u. (2416)
2. csp. Mátyás király u. - Széna tér (25)
3. csp. Mátyás király u. - Galagonyás u. (25)
4. csp. Mátyás király u. - Vincellériskola u. (25)



Közúthálózati kapcsolatok – áttekintő rajz (Forrás: Civil CAD Mérnökiroda Kft.)

A vizsgált terület a Galagonyás utca – Deméndi út – Attila utca és a Csordás utca által határolt tömbben található.

Közlekedési szempontjából a terület fekvése ideális. A személygépjármű és gyalogos forgalom a 25. sz. főúton (Mátyás király utca) és a 2416. összekötő úton (Deméndi út) felé irányul, ahonnan mind északi, mind déli irányban továbbhaladhat a Belváros, illetve az M3 autópálya felé.

A közösségi közlekedés megállóit a Mátyás király úton találhatók. Járdák, gyalogátkelők helyek

kiépítettek, a Mátyás király úton az áthaladás lámpával szabályozott. Kerékpáros közlekedési kapcsolat a Mátyás király úton haladó kerékpárút.

Az Attila utcán és a Deméndi út északi szakaszán keresztül elérhető a Szalóki út, amely északi irányban a városközpont, nyugati irányban az Egerszalók – Verpelét – Gyöngyös térségi kapcsolat felé ad közvetlen kapcsolatot.

Csatlakozó és kiszolgáló önkormányzati utak:

- Deméndi út
- Attila utca
- Csordás utca
- Galagonyás utca
- Eperjesi utca
- Vincellériskola utca

Az önkormányzati utak 2x1 forgalmi sávós aszfalt burkolatú utak, egy vagy kétoldali járdával.

A tervezett állapot részletesebb áttekintése az alátámasztó munkarészben olvasható.

Közmű

A vizsgált terület jelenleg kiépített közműhálózati csatlakozásokkal ugyan nem rendelkezik, de az ingatlant határoló utcákban, az Attila utca - Csordás utca –Deméndi utca és Galagonyás utca beépített részein a teljes közműellátást már kiépítették. A környező rendszerekhez való csatlakozás a FODINFORM Kft. által elkészített, a közműellátás lehetőségeit tárgyaló dokumentum előzetes vizsgálatai alapján biztosítható. A fejlesztéssel érintett telek feltárását közút kialakításával tervezik, mely csatlakozna a városi közúthálózatához. A telek közműellátásának közhálózati csatlakozásait a közúthálózaton keresztül kell kiépíteni. Továbbá a telek feltárását szolgáló közút víztelenítését és a közvilágítását is ki kell építeni.

13.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt 0811/4 és a 0811/20 helyrajzi számú ingatlanokon a tulajdonos társasházak építését kívánja megvalósítani. A tervezett lakóterületi fejlesztés kapcsán javasolt a hatályos területrendezési tervek módosítása. A fejlesztési elképzelés milyenségét és megvalósíthatóságát bemutató telepítési tanulmányterv (Egri Építész Iroda Kft.) elkészült, melyet Eger város Urbanisztikai Bizottsága a 16/2022. (V.16.) számú döntésével elvi szinten támogatott. A hatálybalépés feltételeként településrendezési szerződés megkötése szerepel, mely aláírásra került. Ebben a beruházó feladatákként került meghatározásra:

- a) a Galagonyás utcában járda kiépítése a Mátyás király útig;
- b) a Csordás utcai szakaszon járda kiépítése;
- c) a Galagonyás utcában kerékpárút kijelölése a Mátyás király útig;
- d) buszmegálló létesítése a Galagonyás utcában a Volán egyeztetés eredménye szerint;
- e) a Deméndi út kicsatlakozás megvalósítása.

A telepítési tanulmányterv szerint a tervezési területen tervezett beépítés 11 darab földszint+2, illetve földszint+1+tetőtérbeépítéssel rendelkező lakóépületből áll, amelyekben 140 új lakás kialakítása tervezett. Az új lakóépületek által elfoglalt terület a körülbelül 5900 m², ami a 0811/4 és a 0811/20 helyrajzi számú telkek egyesítése esetén a terület körülbelül 28,5%-át teszi ki. Az épületek közül 8 db kialakítása zöldtetővel tervezett, mely körülbelül 1000 m²-nyi új zöldtető felületet jelent. A fennmaradó tetőkre napelemeket is telepíteni kívánnak.



Beépítési terv (Forrás: Egri Építész Iroda Kft.)



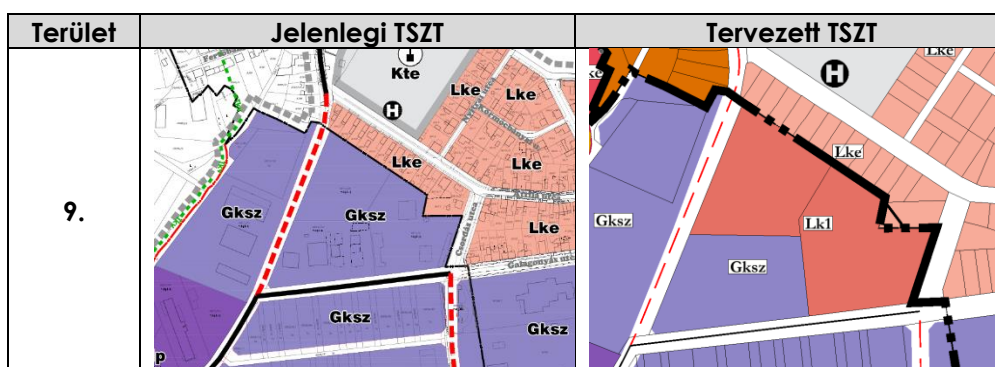
A beépítési terv alapján a tervezési terület elérhetőségének biztosítása egy kelet-nyugat irányú belső feltáró út segítségével történik, mely a Csordás utcából nyílik és melynek összeköttetése van a Galagonyás utcával is. A tervek szerint a terület feltárása a belső úthálózattal megoldható, azonban az új lakások generálta jelentősebb forgalom elvezetése érdekében az Önkormányzat egy Deméndi út felé történő kicsatlakozás kiépítését is szükségesnek tartja, melyet a megkötött településrendezési szerződésben is nevesít. A tervezési területen összesen 198 parkolóhely kerül kialakításra, ennek 44%-a épületen belül. Ezenkívül külön helyiségek szolgálnak majd kerékpártárolásra is.

A tervezési területen parkosított zöldfelületet kívánnak létrehozni, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek felé növényzettel befuttatott, tömör hanggátló fallal és fasorokkal a negatív vizuális és egyéb környezeti hatások csökkentése érdekében. A terület dél-keleti részén egy közösségi játszótér, valamint intenzíven fenntartott zöldfelület közösségi fedett-nyitott pavilonnal és vízfelülettel kapna helyet, valamint az északi tömbrésztben egy sportudvar kialakítása tervezett. A területen a parkolók a tervek szerint műanyag gyeprácsos vagy gyepes kialakításúak, és a szükséges előírt fásítással rendelkeznek.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett lakóterületi fejlesztés a hatályos településszerkezeti terv módosítását igényli. A jelenlegi Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Lk1 jelű általános jellegű kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra az érintett területen, melyeken a hatályos előírások szerint jelenleg lakóépület nem helyezhető el. A módosítás a hatályos településszerkezeti terv egyéb módosítását nem igényli.

A tervezett módosítás keretében 20.798 m², Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül Lk1 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába átsorolásra.



Területi mérleg a módosítással érintett területrészekhez kapcsolódóan:

Jelenlegi TSZT alapján		Tervezett TSZT alapján	
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)
Gksz	- 20798	Lk1	+ 20798
Összesen:	20798	Összesen:	20798

Szabályozási koncepció és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

A módosított településszerkezeti tervhez illeszkedve a vizsgált terület a hatályos szabályozási terven Lk1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Ennek keretében a jelenlegi szabályozáshoz képest a megengedett beépíthetőség mértéke csökkenne, a legkisebb zöldfelület mértéke növekedne, míg az előírt épületmagasság változatlan maradna.

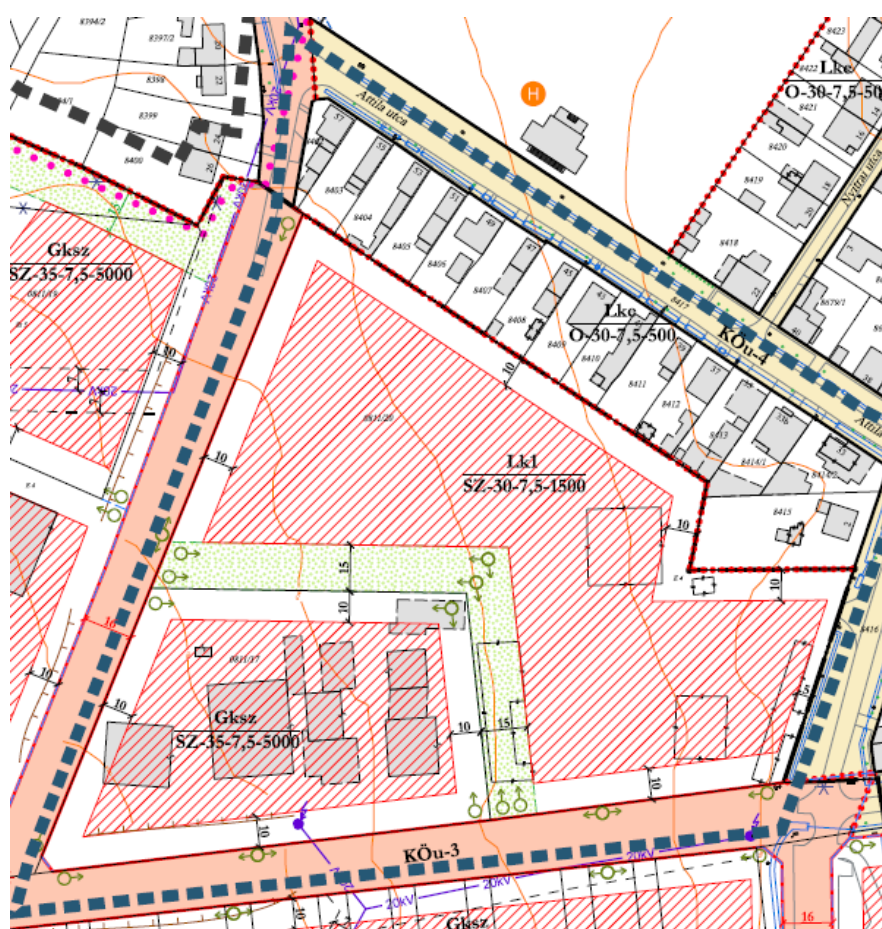
A tervezett beruházás a következő beépítési és zöldfelületi paramétereket igényli:

- Beépítési mód: Szabadonálló (SZ)
- Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- Kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²
- Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%

Mivel a hatályos HÉSZ ilyen paraméterekkel bíró Lk1 jelű építési övezettel nem rendelkezik, így szükséges egy új építési övezet kijelölése és annak integrálása a HÉSZ 39.§ (1) bekezdésének táblázatába.

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-30-7,5-1500	SZ	30	7,5	1500	50

A szabályozási terven a tervezési terület Lk1/SZ-30-7,5-1500 jelű kisvárosias általános lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra. Területén a meglévő építési hely is módosításra kerül, mely jelölés a Déméndi úttól, Attila utcától, a 0811/17 hrsz-ú telektől és a Galagonyás utcától 10 méterre, a Csordás utcától pedig 5 méterre kerül meghatározásra. Mivel a terület funkciót vált, és ezáltal a meglévő lakóterületek felé a jövőben már nem gazdasági funkciójú területek néznek, hanem új lakóterületi beépítések, így a hatályos szabályozási terven – ebben az irányban – kijelölt „kialakítandó zöldfelület” jelölés is törlésre kerül, illetve a gazdasági területfelhasználásban maradó területrészek felé újonnan kijelölésre is kerül.



Szabályozási koncepció

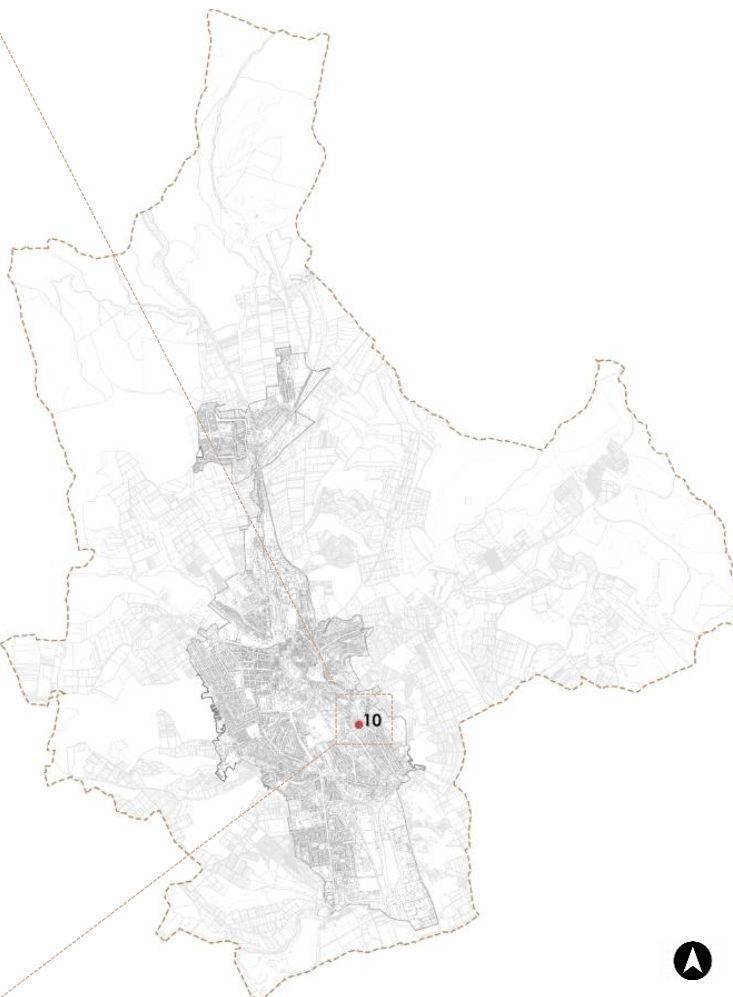
14. A módosítással érintett **10. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

14.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

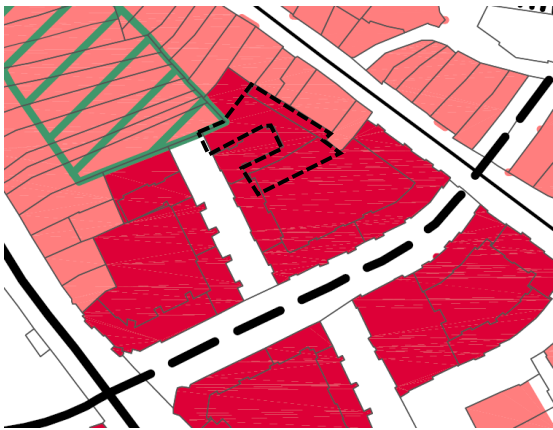
A módosítással érintett terület, mely a Tímár utca 6156/7; 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú telkeit foglalja magába a Maklári hóstya városrészben helyezkedik el. A Tímár utca zsákutca, mely a Hadnagy utcából nyílik. A Hadnagy utca a hatályos településszerkezeti terv szerint tervezett települési főút, mely kelet felé a Maklári úttal – gyűjtő- és feltáróút -, nyugat felé a Kertész utcával – települési főút - létesít összeköttetést. A vizsgált terület beépített, lakófunkcióval rendelkezik, melyhez külön garázssor tartozik. A tervezési terület környezetében főként kisvárosias és nagyvárosias karakterű lakóterületek találhatók.

Jelen módosítás keretében a vizsgált ingatlanok telekhatárrendezése tervezett, mivel a 6156/7 helyrajzi számon található garázssor felépítménye a közterület irányába a jogi telekhatáron túlterjeszkedett. A kialakult helyzet rendezése érdekében a közterület kiszabályozás módosítása szükséges.



A 10. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

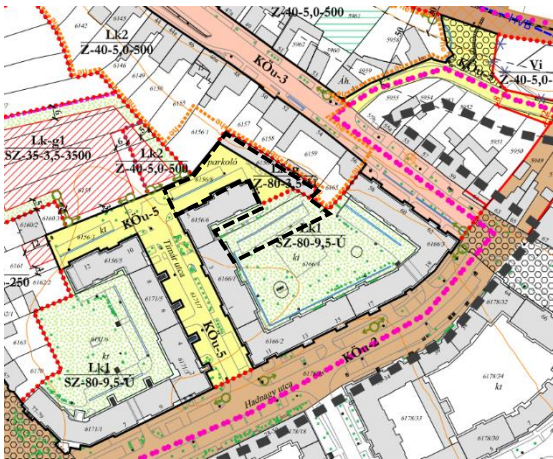


Településszerkezeti terv részlet – 10. számú terület

A TSZT „A Belterület és közvetlen környezete” 2004-es szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület általános jellegű kisvárosias lakóterületbe sorolt. A terület közelében futó Hadnagy utca tervezett települési főút. A vizsgált területtől északra az építménymagasság korlátozásával érintett kisvárosias lakóterület található, melynek a vizsgált területtel szomszédos részén szerkezeti jelentőségű zöldfelület található.

A vizsgált területre vonatkozó hatályos TSZT-ben meghatározott általános jellegű kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások korábban már bemutatásra kerültek (7. számú terület esetében).

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



Szabályozási terv részlet – 10. számú terület

A tervezési terület a Maklári hóstya városrészben található, melynek hatályos szabályozási tervét 2020-ban fogadták el. A szabályozási terv szerint a vizsgált terület 6156/8 helyrajzi számú ingatlana KÖu-5 jelű vegyes használatú út övezetébe, a 6156/7 helyrajzi számú ingatlan Lk-g1/Z-80-3,5-Ú jelű építési övezetbe, míg a 6166/4 helyrajzi számú telek Lk1/SZ-80-9,5-Ú jelű építési övezetbe sorolt. A tervezési terület vízbázis B hidrogeológiai védőidoma határa alá esik. A 6166/4 helyrajzi számú földrészleten megtartandó zöldfelület ábrázolt. A vizsgált területtől északra helyi védelemre javasolt terület határa húzódik.

A tervezési területre vonatkozó HÉSZ előírások, melyek az Lk1 jelű építési övezeteket, valamint a közlekedési területre vonatkozó előírásokat (KÖu-5) tárgyalják korábban már bemutatásra kerültek (1,2. és 7. számú terület). A vizsgált területre azonban a HÉSZ 39. § (1) bekezdése alapján a következő előírások és paraméterek kerültek meghatározásra:

HÉSZ: „39. § (1) Kisvárosias általános lakóterületek Lk1/... jelű 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 (%)
Lk1/SZ-80-9,5-Ú	SZ	K(80)	9,5	úszó telek	0(10)
Lk-g1/Z-80-3,5-Ú	Z	K(80)	3,5	úszó telek	0(10)

39.§ (1) d) A zártosorú beépítésű építési övezetekben új beépítés, a szabályozási terv eltérő rendelkezése kivételével, csak zártosorú, vagy hézagosan zártosorú beépítési móddal engedélyezhető, csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.

e) Lk1/SZ-80-9,5-ú és Lk1/SZ-80-12,5-ú jelű építési övezetekben: ea) a kialakult beépítési magasság, épületmagasság növelése – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb 1,0 méterrel

lehetséges, az épületek magastetős kialakítása érdekében, melytől eltérni csak az településképi véleményezési eljárás szerinti döntés alapján lehet. [...]

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."

A vizsgált területre ezenkívül a következő előírások vonatkoznak:

„37.§ (1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt módon a rendelet életbe lépésétől: a) a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési hely, építési vonal, megtartandó zöldfelület, beültetési kötelezettség figyelembe vételénél, [...] c) a magasabb rendű jogszabályok alapján, szabályozási terven feltüntetett szabályozási, irányadó és tájékoztató elemek érvényre jutásánál (kulturális örökségvédelem, szerkezeti jelentőségű zöldfelület, ökofolyosó, vízbázis védelem, forrás védelem, vízfolyás kezelő sávja, közművel érintett terület, vasút és közút védőterülete, gyógyhely)."

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei érintik a tervezési területet:

5/a-5/b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: A tervlap szerint a tervezési terület vízbázis tervezett hidrogeológiai „B” védőidoma alá esik. A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 12.§-a, valamint 37.§ (3) bekezdése fogalmaz meg előírásokat.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület **Sűrűsödő, átépülő tömbös** karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése



Környező beépítés és garázsos (Google Maps)

A tervezési terület és környezete beépített. A 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon egy 15 egységből álló garázsos található, melynek egy része a jogi telekhatáron túlterjeszkedett. Az önkormányzati tulajdonú Tímár utcát földszint+3+tetőtérbeépítéssel rendelkező, jó állapotú lakóépületek határolják, melyek keretes beépítése a 6166/4 helyrajzi számú – szintén önkormányzati tulajdonú – udvart veszi körül. A lakóépületek több helyen különböző földszinti funkciókkal rendelkeznek (üzletek, szolgáltatások, irodák stb.). A vizsgált területen védett épített érték nincs, környezete ugyanakkor helyi védelemre javasolt terület.

A vizsgált területen tervezett módosítás a kialakult beépítés alapján javasol telekhatárrendezést.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési terület fő zöldfelületi elemét egy belső udvar adja (6166/4 hrsz), mely köré a Tímár utcát kísérő keretes beépítés szerveződik. A zöldfelület a hatályos szabályozási terven megtartandó zöldfelületként ábrázolt. Területe többnyire gypszinttel borított, szélein cserjék és egy-egy fa, facsoport is megtalálható. Az udvar többnyire játszótérként, kisebb rekreációs és sportterületként szolgál. A tervezési területen védett természeti érték nem található.



Az udvar (Google Maps)

A tervezett módosítás keretében a 6166/4 helyrajzi számú ingatlan területe is kis mértékben – nagyjából 8 m²-rel – csökkenni fog, a kialakult beépítés által szükségessé váló telekrendezés következtében.

Közlekedés

A tervezési terület a Tímár utca mentén található, mely a Hadnagy utcából nyíló zsákutca. A Hadnagy utca kelet felé a Maklári úttal – mely helyi gyűjtő- és feltáróút -, nyugatra a Kertész utcával – mely települési főút – biztosít közvetlen kapcsolatot. A Tímár utca főként a környező beépítések parkolóinak megközelítését hivatott biztosítani. Segítségével a 6156/7 helyrajzi számon álló garázsok, valamint kiépített közterületi parkolók is elérhetők. A vizsgált terület tömegközlekedési igényeit a Kertész utcán közlekedő volánbusz járatok elégítik ki.

A tervezett módosítás keretében a meglévő közterület határának módosítása is szükséges a kialakult beépítési állapot és parkolási szokások figyelembevételével.

Közmű

A vizsgált terület teljes közműellátással rendelkezik. A tervezett telekrendezés a meglévő közműhálózatokat nem érint.

14.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

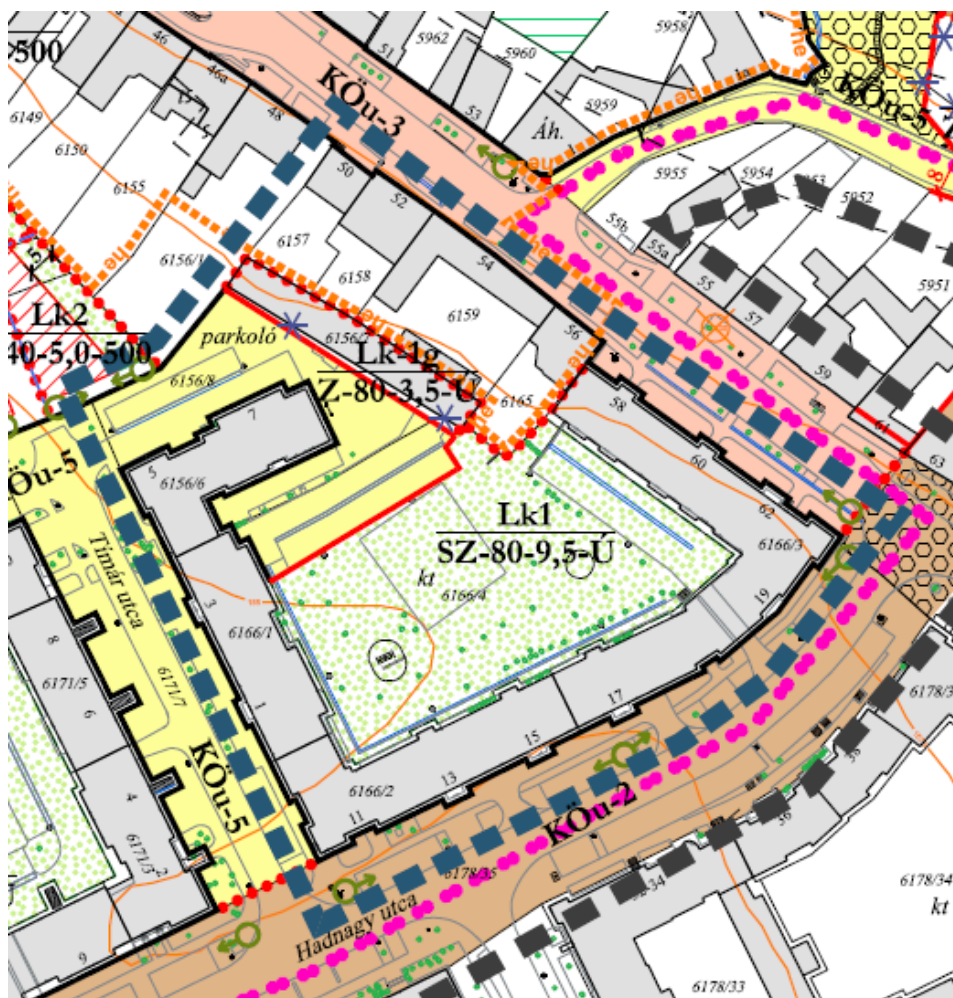
A 6156/7 helyrajzi számú ingatlanon található garázssor felépítménye az önkormányzati tulajdonban álló közterület felé túlterjeszkedett a jogi telekhatáron, ezért szükségessé vált a kialakult állapot tervi lekötetése, és a helyzet rendezése. A túlépítés az önkormányzati tulajdonú 6156/8 helyrajzi számú ingatlant körülbelül 56 m²-en, a 6166/4 helyrajzi számú ingatlant pedig körülbelül 8 m²-en érinti. Az ingatlanrészek telek-kiegészítésként történő értékesítéséhez a közterületi kiszabályozás módosítása szükséges.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás keretében a hatályos településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási koncepció

A javasolt szabályozási koncepció keretében geodéziai vizsgálat adatait felhasználva a KÖu-5 jelű öveget, az Lk-g1/Z-80-3,5-Ú jelű és az Lk1/SZ-80-9,5-Ú jelű építési övezetek határának rendezése történik meg a kialakult állapot alapján. Ezenkívül javításra kerül a hatályos szabályozási terven hibásan Lk-g/Z-80-3,5-Ú jelű építési övezeti jelölés Lk-g1/Z-80-3,5-Ú-ra.



Szabályozási koncepció

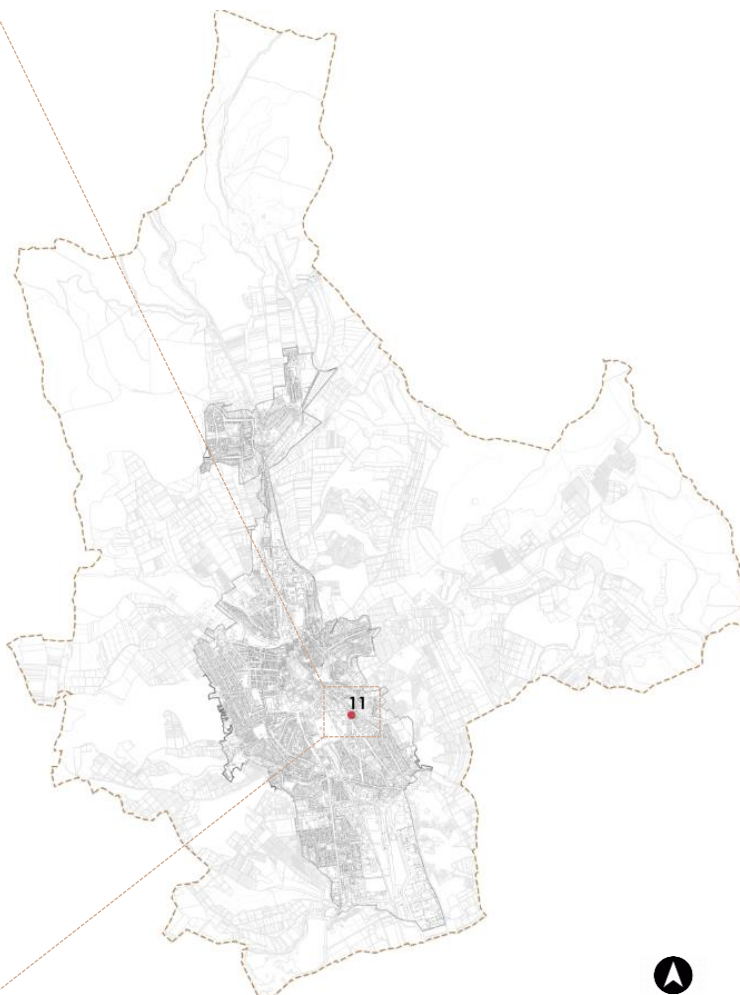
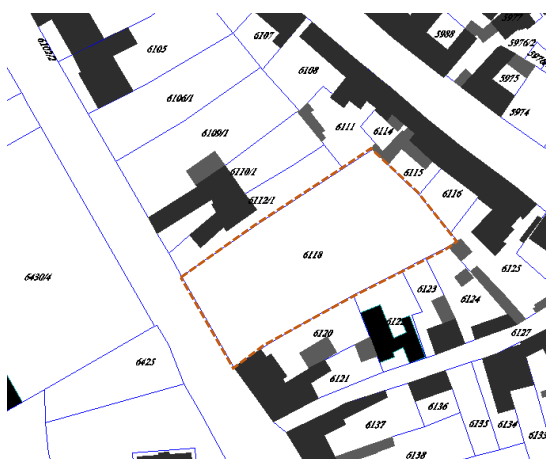
15. A módosítással érintett **11. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

15.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

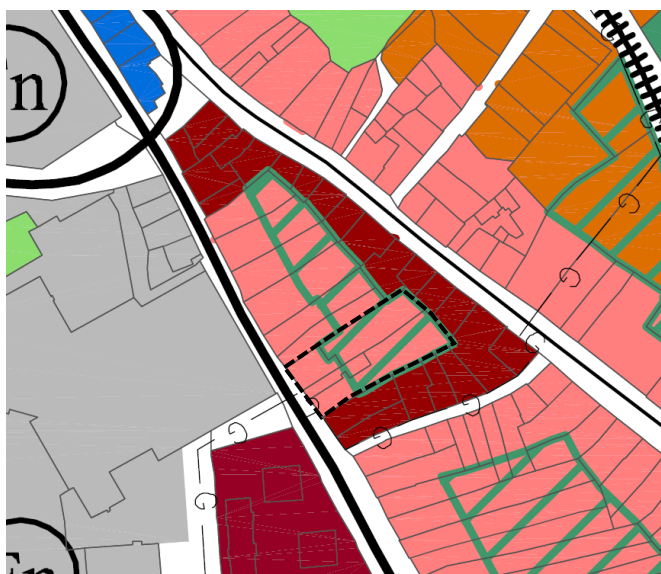
A tervezési terület a Kertész utca 33-35. szám alatti 6118 helyrajzi számú ingatlant érinti, mely Eger Maklári hóstya városrészében helyezkedik el. A Kertész utca a hatályos településszerkezeti terv szerint települési főút, mely dél felé a Sas utcával – települési főút – és a Kistályai úttal – országos mellékút – létesít összeköttetést, míg észak felé Eger központi területeinek elérhetőségét biztosítja. A tervezési terület ezáltal kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik. A vizsgált terület beépített, egy újépítésű szállodaépület áll rajta. Környezetében főként lakóterületek (kisvárosias és nagyvárosias jellegű) találhatóak, azonban Eger fürdőnegyede és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciók is közelben helyezkednek el.

A vizsgált területen tervezett módosítás keretében cél a hatályos településrendezési terveken jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület méretének csökkentése az ingatlanon található szálloda kapacitásbővítése – és ezáltal parkolászükséglet növekedése - miatt. A módosítási kérelmet a VSZUKB 116/2021. (XI.22.) számú döntésével támogatta.



A 11. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet – 11. számú terület

A TSZT „A Belterület és közvetlen környezete” 2004-es szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület az építménymagasság korlátozásával érintett kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt, melyet szerkezeti jelentőségű zöldfelület érint. A vizsgált terület a Kertész utca mentén található, mely települési főút. Közvetlen környezetében gyógyhely határa húzódik. A vizsgált területet nagyvárosias lakóterület, fürdőnegyed különleges terület, valamint az elhelyezhető építmények körének és magasságának korlátozásával érintett kisvárosias lakóterület határolja.

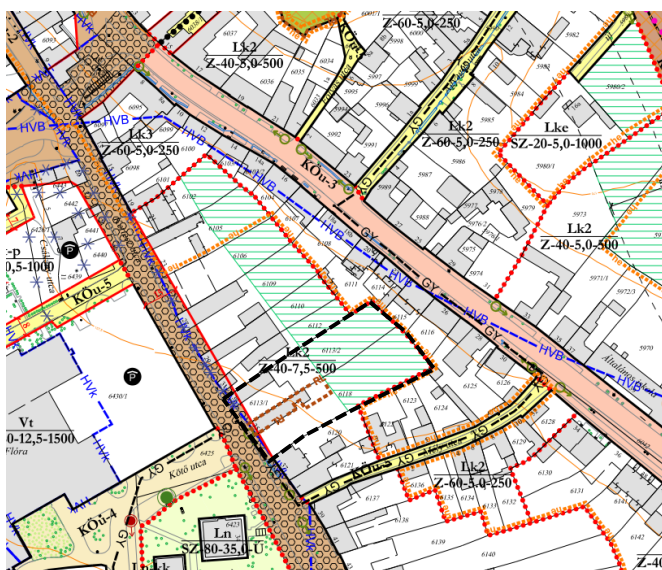
A hatályos TSZT alapján a tervezési területre a következő előírások vonatkoznak:

TSZT 2.1. fejezet: 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. [megengedett legnagyobb szintterületi sűrűség: 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.”

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



Szabályozási terv részlet – 11. számú terület

A tervezési terület Eger Maklári hóstya városrészében található, melynek hatályos szabályozási tervét 2020-ban fogadták el. A szabályozási terv szerint a tervezési terület Lk2/Z-40-7,5-500 jelű építési övezetbe sorolt. Területét szerkezeti jelentőségű zöldfelület és régészeti lelőhely határa érinti. A tervezési terület előtt húzódó Kertész utca KÖu-2 jelű települési főút övezetébe sorolt, melyre közterület alakítási terv (KAT) készítése előírt. A Kertész utca – a tervezési területet is érintő - szabályozási terven jelölt kiszabályozása már megtörtént. A tervezési területet továbbá vízbázis „B” hidrológiai védőterülete és gyógyhely határa érinti, környezetében hidrológiai védőövezet külső határa, valamint helyi védelemre javasolt terület határa húzódik. Továbbá a

19/2019. (VI.14.) MVM rendelet szerint vízminőség-védelmi területen helyezkedik el.

A kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek építési övezeteivel és övezeteivel kapcsolatosan a HÉSZ 39.§ (2) bekezdése foglalkozik. A vonatkozó általános előírások korábban, a 4. számú terület esetében már bemutatásra kerültek. Ezenkívül a további előírások érintik a tervezési területet:

HÉSZ: „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-40-7,5-500	Z	40+10*	7,5	500	30

* kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén

A tervezési területre vonatkozóan ezenfelül a HÉSZ további előírásai betartandók:

„2.§ 39a. Szerkezeti jelentőségű zöldfelületek: A település szempontjából kiemelt jelentőséggel bíró, települési szinten összefüggő zöldfelületi rendszert alkotó, egyes a szabályozási terven jelölt zöldfelületek, melyek területén, amennyiben a részletes szabályozás ettől eltérően nem rendelkezik, csak kertépítési és a meglévő építmények állagmegóvásával összefüggő építési tevékenységek végezhetők, illetve melyek területén parkoló, vagy belső burkolt útfelület nem alakítható ki.”

„29.§ (2) A szerkezeti jelentőségű zöldfelületekként jelölt területeket a telek beépítési mértéke számításánál 50 %-os mértékig lehet csak figyelembe venni.”

„33.§ (8) A telken belüli parkolók és a belső útfelületek a telek minimálisan kialakítandó zöldfelületének, illetve a szerkezeti jelentőségű zöldfelületként kijelölt területének helyén, vagy annak rovására nem alakíthatók ki. A vízáteresztő burkolatú parkolók és belső utak, valamint a parkoló fásítás 2 m-nél keskenyebb sávjai nem számíthatók be a zöldfelületi mértékbe.”

„37.§ (1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt módon a rendelet életbe lépésétől: [...] c) a magasabb rendű jogszabályok alapján, szabályozási terven feltüntetett szabályozási, irányadó és tájékoztató elemek érvényre jutásánál (kulturális örökségvédelem, szerkezeti jelentőségű zöldfelület, ökofolyosó, vízbázis védelem, forrás védelem, vízfolyás kezelő sávja, közművel érintett terület, vasút és közút védőterülete, gyógyhely). [...]”

(6) Gyógyhelyekre a vonatkozó országos rendeletben foglalt előírásokat kell alkalmazni. A gyógyhely határát a szabályozási terv feltünteti.”

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei érintik a tervezési területet:

- 5/a.- 5/b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek: A tervlap szerint a tervezési terület vízbázis tervezett hidrogeológiai „B” védőidoma, valamint gyógyhely határa alá esik. A felszíni és a felszín alatti vizek védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 12.§-a és 37.§ (3) bekezdése fogalmaz meg előírásokat.
- 7a. melléklet: Örökségvédelem – Régészeti lelőhelyek tervlapja: A tervlap szerint a tervezési területet régészeti lelőhely érinti.
- 7b. melléklet: Örökségvédelem – Építészeti értékek, Országos védettség: A tervlap szerint a Kertész utca telke műemléki környezet.
- 8.a. melléklet: Régészeti lelőhelyek listája: A régészeti lelőhelyek jegyzéke szerint:

azonosító	ssz	település	lelőhelyszám	név	védelem	bírság kategória	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
44594	38.	Eger	48	Kertész út 35.	szakmai		6119	750059	284680

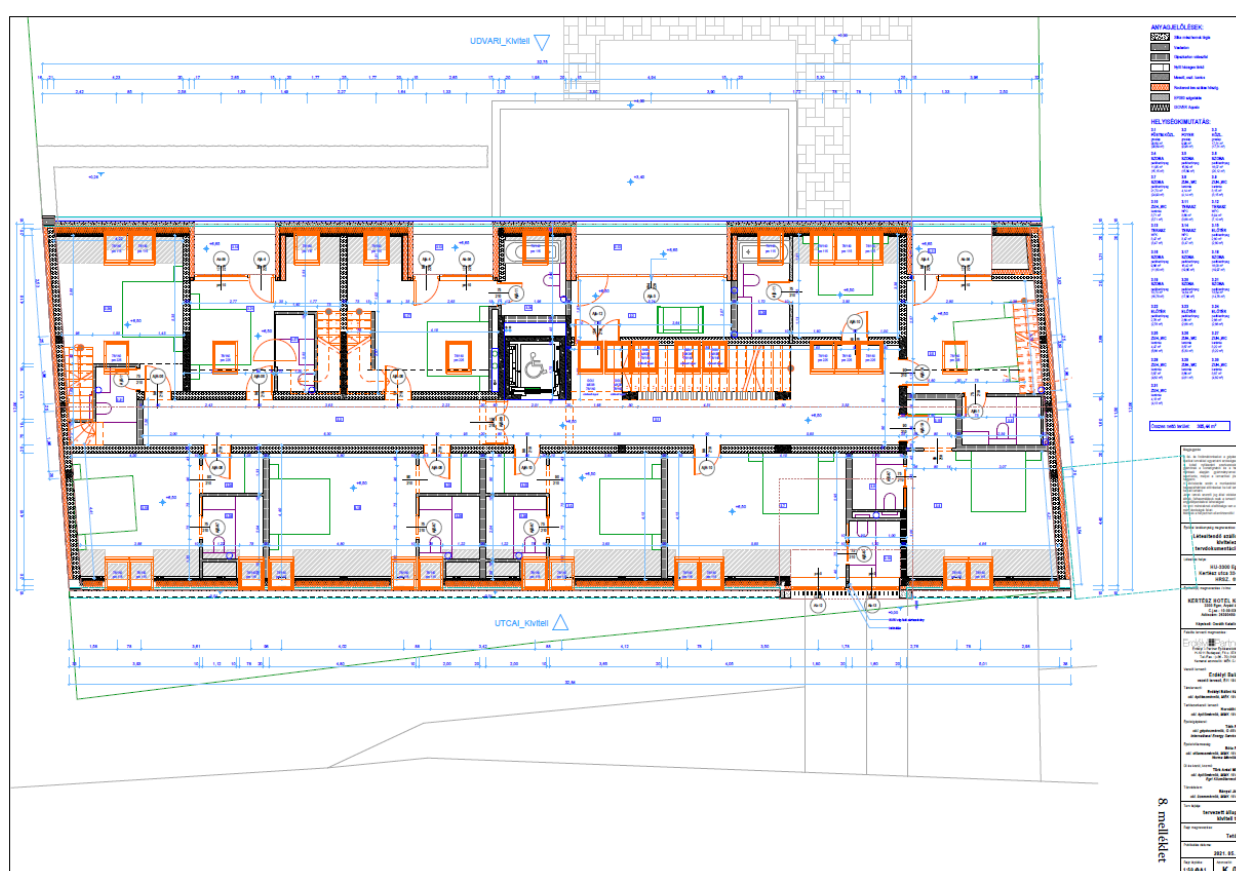
- 3/C. függelék: Korlátozások az egri karsztforrások (Bárány uszodai forrás, a strand 1.sz. medence-forrás, a Török-, a Tükör-, a József forrás, valamint a József kút és a IV. termelő-kút) védőövezeteinek és védőidomainak területén: A gyógyhelyekre és vízbázisvédelemre vonatkozó előírások betartandók.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület *Sűrűsödő, átépülő tömbös* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A tervezési területen jelenleg egy földszint+1 emeletes hotelépület áll, melynek kivitelezése még folyamatban van. A tervek szerint az eredetileg 23 szobával rendelkező hotelépület a tetőtérbeépítéssel együtt 30 szállodai szobával bír majd. A hotelberuházáshoz kapcsolódó kiviteli tervet az Erdélyi+Partner Építésztúdió Kft. készítette el.



Hotelépület tetőtér kiviteli terve – Forrás: Erdélyi+Partner Építésztúdió Kft.

A tervezési terület tömbjét főként lakó funkciójú, kisvárosias karakterű, földszintes, földszint+1 emeletes, vegyes állapotú épületek alkotják, ahol több helyen a gazdasági funkció (földszinti kereskedelmi, szolgáltató egységek) is megjelenik. A tervezési terület közvetlen környezetében telepszerű beépítés is megtalálható, 10 emeletes panelépületekkel. Továbbá környezetében helyezkedik el az egi termálfürdő és strand, melyhez három csillagos szálloda, valamint parkolóház is kapcsolódik.

A vizsgált területet védett épített érték nem érinti, területén ugyanakkor régészeti lelőhely található, valamint környezetében helyi védelemre javasolt terület határa húzódik.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési terület és környezete enyhén lejt a Kertész utca, valamint a Mély utca felé. Tereprendezése jelenleg zajlik, így a terület bolygatott. A vizsgált terület, ahogy a Kertész utca felőli telkek többsége is, mélyen benyúlik a tömbbelsőbe, ahol a hatályos szabályozási terv szerkezeti jelentőségű zöldfelületet jelöl. A környező telkek ezt a területrészt beépítetlenül, kertként hasznosítják, biztosítva a tömb átszellőzését és a megfelelőbb mikroklímát. Jelen tervezési feladat keretében a szerkezeti jelentőségű zöldfelület csökkentése tervezett, megvalósítva ugyanakkor egy egységes, esztétikus és intenzíven fenntartott díszkertet.

Közlekedés

A tervezési terület a Kertész utca mentén helyezkedik el, mely települési főút. Dél felé a Sas utcával, ami szintén települési főút, valamint a Kistályai úttal, ami országos mellékút, létesít összeköttetést, míg észak felé körforgalomban végződve Eger történeti településmagját teszi elérhetővé. A Kertész utca a vizsgált szakaszon 2x1 sávú, burkolt út, mely kétoldali járdával rendelkezik, jelenleg felújítás alatt áll. Fasor csupán a telepszerű beépítés területétől kíséri. Tömegközlekedési szempontból volánbuszok szolgálják ki, melyek a Kertész utcán közlekednek. A területhez legközelebb, gyaloglótávolságon belül a Hadnagy utca buszmegálló esik. A tervezési terület környezetében a parkolás egyrészt telken belül, másrészt parkolóházban, vagy közterületen megoldott, de a vegyes jellegű, nagy forgalmat generáló közeli funkciók miatt parkolóhely hiány jellemző. A tervezési területen ezért a parkolás mindenképpen telken belül megoldandó. Ennek biztosítása a hatályos településrendezési tervek módosítását igényli.

Közmű

A tervezési terület és annak környezete teljes közműellátással rendelkezik. A Kertész utcában a közüzemű ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia ellátás, a földgázellátás, az elektronikus hírközlési hálózatok vezetékei és a zárt csapadékvíz csatorna is kiépítésre került. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy a módosítással érintett terület az egri termálfürdő és strand közelében, a város egyik vízellátását biztosító, Petőfi téri vízmű közelében található, így hidrogeológiai „B” védőterületen és vízminőség-védelmi területen fekszik. A parkoló kialakításánál illetve bővítésnél a hatályos HÉSZ vízminőség-védelemre vonatkozó előírásait, a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályait, valamint a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet vízbázisok védelmére vonatkozó előírásait kell figyelembe venni. Tehát 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót, csak szilárd burkolattal, kiemelt szegéllyel lehet megépíteni. A parkoló vízzáró felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó hálózatba (a zárt csapadékvíz csatornába).

15.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A tervezési területen épülő szállodaépület kapacitásbővítése okán, mely alapján 23 férőhely helyett 30 férőhelyes szálloda valósul meg, az ingatlanon a szabályozási terven szerkezeti jelentőségű zöldfelületként jelölt terület csökkentése tervezett a szükséges parkolóhelyek kialakításának céljából. A módosítás az építési övezetben meghatározott 30%-os zöldfelületi minimum érték közel dupláját megkövetelő szabályozási tervi kötelezés változtatására irányul, hiszen a telket érintő szerkezeti jelentőségű zöldfelületként jelölt terület korlátozása – a környező telkekhez viszonyítva is – indokolatlanul nagy, több, mint a telekterület fele (54%).

A tervezett módosítás során a biológiai aktivitásérték nem változhat, így a szerkezeti jelentőségű zöldfelületként jelölt terület – ahol a hatályos településrendezési eszközök nem írják elő a kötelező

háromszintes növénytelepítés szükségességét – csökkenése kiegyenlítése céljából a megmaradó területen háromszintes növényállomány kerül kialakításra. A Főépítési Csoport a szerkezeti jelentőségű zöldfelület területi csökkenése ellensúlyozására a gyephézagos, vagy műanyag gyeprácsos parkolóállások kialakítását javasolja, noha ezek a zöldfelületi számításba nem kalkulálhatók be. Ezenkívül javasolja, hogy a parkolók pergolával fedetten, növényfelfuttatással létesüljenek.

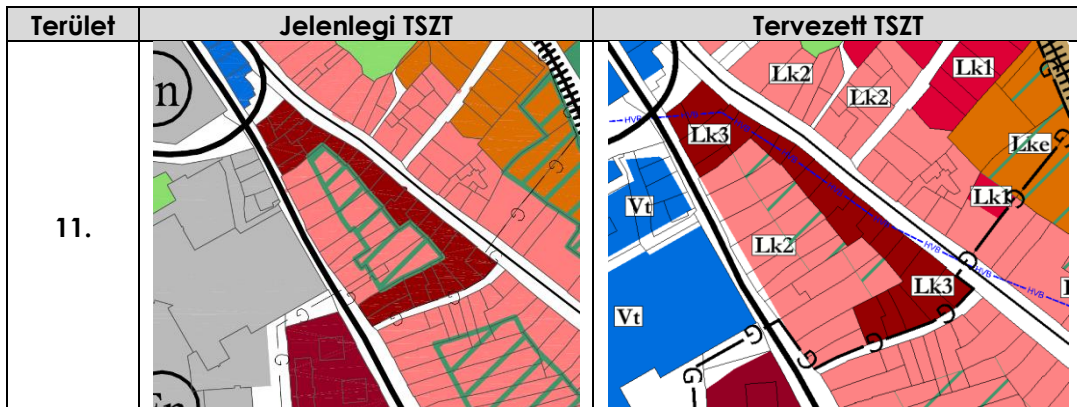


Hotelépület tervezett helyszínrajza – Forrás: Erdélyi+Partner Építéstudió Kft.

A tervezett módosításhoz kapcsolódóan Hacsi Tamás okleveles táj- és kertépítőmérnök közreműködésével kertépítészeti terv is készült. A koncepcióterv javaslatot ad a parkoló kiosztásra és a gyalogos kapcsolatok biztosítására, a zöldfelület minél nagyobb mértékű megtartása mellett. A terv figyelembe veszi a parkolófásításra vonatkozó OTÉK előírásokat, és a szükséges famennyiséget a parkolósávok közötti zöldfelületen biztosítja. Pihenőkert rész kialakítását javasolja a megmaradó szerkezeti jelentőségű zöldfelület területén, ahol intenzív zöldfelületet tervez kialakítani háromszintű növényállománnyal. A parkoló és a pihenőtér vizuális elhatárolását térhatároló cserjék és fák biztosítják.

Településszerkezeti módosítások

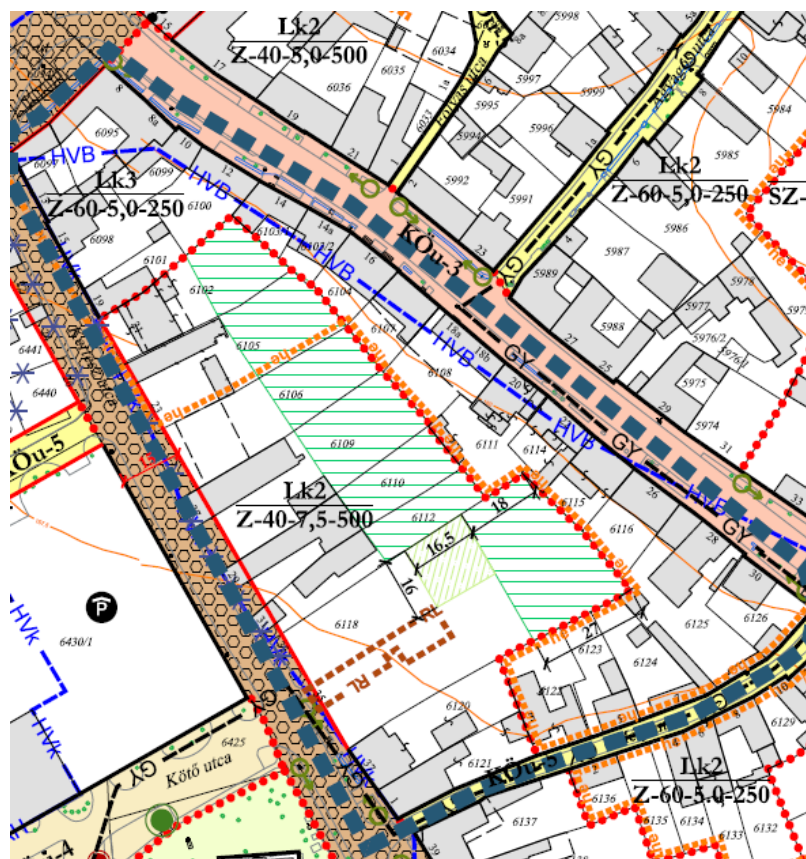
A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv változtatását igényli a szerkezeti jelentőségű zöldfelület kijelölt kiterjedését érintően.



A tervezett módosítás keretében a területi mérleg nem változik, csak a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi jelölés kiterjedése.

Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció a meglévő szerkezeti jelentőségű zöldfelület kiterjedésének módosítását tervezi a 6118 helyrajzi számú telket érintően a TSZT módosításhoz igazodva. A szerkezeti zöldfelület határa az északi telekhatáron 15 méteres, a déli telekhatáron 22 méteres szélességgel került meghatározásra, igazodva a telekre előírt beépítési és minimális zöldfelületi paraméterekhez, valamint a fejlesztés területigényéhez. A lehatárolás a 6102 és 6112 hrsz-ú ingatlanok között is kisebb pontosításra került.



Szabályozási koncepció

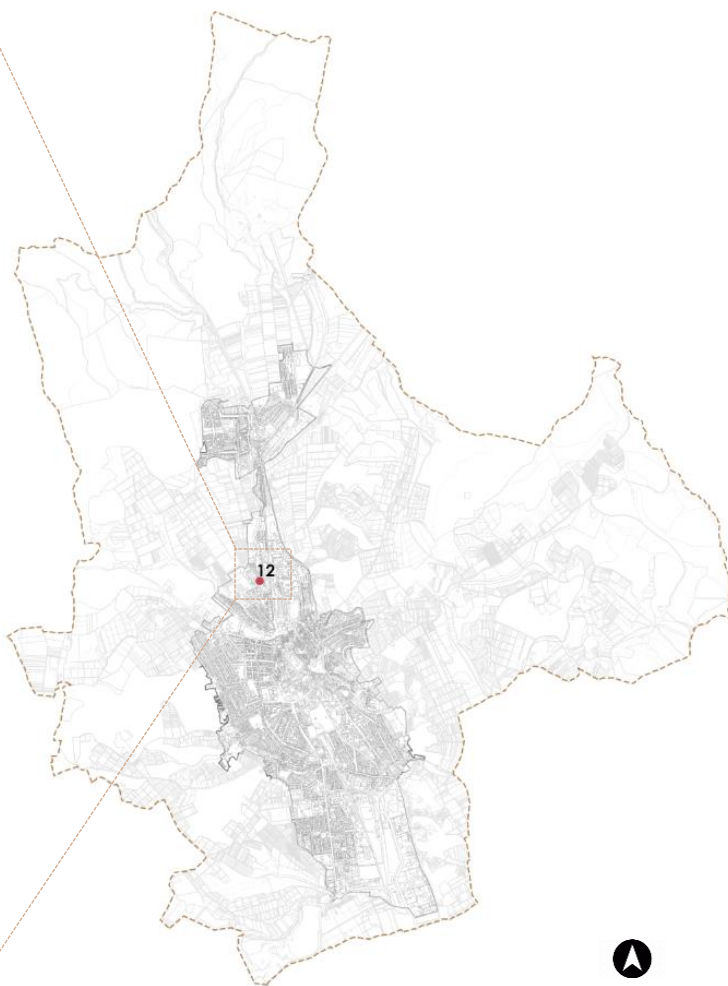
16. A módosítással érintett **12. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

16.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

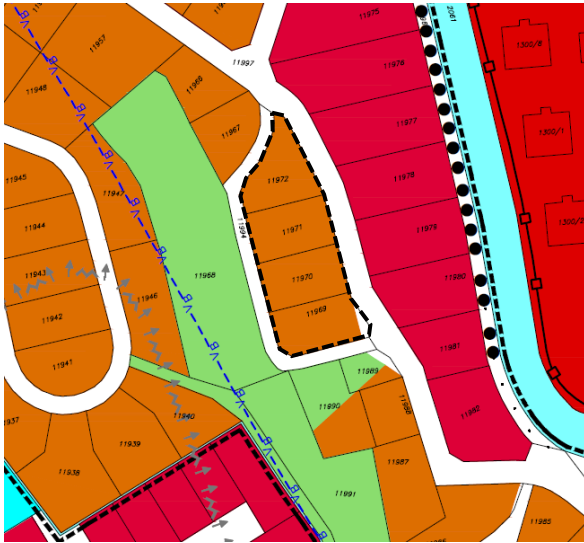
A vizsgált terület a Dr. Frank Mária utca mentén helyezkedik el Eger Volt Kemping városrészében, a 11969-11972 helyrajzi számú ingatlanokat érintve. A Dr. Frank Mária utca a régi kemping területének mintegy feltáró utcája, mely a 25-ös II. rendű országos főúttal (itt. II. Rákóczi Ferenc utca) biztosít - északon és délen is - közvetlen összeköttetést. A tervezési terület jelenleg beépítetlen, környezetében többnyire újjépítésű társasházak és családi házak helyezkednek el. Az egykori kemping területének beépülése közel egy évtizede tart, mára csupán néhány beépítetlen telek maradt. A hirtelen végbement és intenzívebb beépülés a területen parkolási problémák kialakulását eredményezte.

Jelen tervezett módosítás e problémára is válaszként, nem csupán a tervezési terület lakó funkciójú, sorházas jellegű beépítését irányozza elő, hanem – terepbe süllyesztett – garázsok kialakítását is. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében azonban szükséges a hatályos településrendezési tervek módosítása. A tervezett fejlesztéshez tanulmányterv is készült, mely alapján a VUKKB a tervezett módosításhoz elvi hozzájárulását adta.



A 12. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet– 12. számú terület

A tervezett módosítással érintett terület a TSZT 2015-ben, a Volt kemping területére vonatkozó módosított szerkezeti tervlapja szerint kertvárosias lakóterületbe sorolt. A 11969 helyrajzi számú telket ezenfelül közlekedési terület is érinti. A vizsgált terület vízbázis „B” hidogeológiai védőterülete, valamint honvédelmi létesítmény védőterülete alá esik. Környezetében csúszásveszélyes területek húzódnak. A hatályos TSZT alapján a vizsgált terület környezetében kertvárosias és kisvárosias lakóterületek, valamint közkert található.

A hatályos TSZT 2.1. fejezete alapján a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások az 5. számú tervezési terület esetében már bemutatásra kerültek.

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



Szabályozási terv részlet – 12. számú terület

A hatályos szabályozási terv alapján, mely a Volt kemping városrészre 2019-ben készült el, a tervezési terület Lke/SZ-30-6,0-600 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A 11969 helyrajzi számú telek dél-kelti részét KÖu-4 jelű kiszolgáló út kiszabályozása érinti. A vizsgált területet nyugatról KÖu-5 jelű vegyes használatú út övezete határolja. Az utakat építési telken belüli közmű védőtáv sávja kíséri, 1, illetve 2 méteres szélességgel érintve a vizsgált telkeket. A tervezési terület ingatlanjain ezenfelül építési hely került kijelölésre.

A hatályos HÉSZ Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetére és a KÖu-4 jelű közlekedési terület övezetére általánosan vonatkozó előírásai korábban már bemutatásra kerültek (1,2 és 5. számú terület).

Ezen kívül a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

HÉSZ „31.§ (4) Lke/... jelű építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes száma – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – maximum 2 db lehet.”

„40.§ (1) Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek 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 (%)
Lke/SZ-30-6,0-600	SZ	30	6,0	600	50

A HÉSZ 83.§-a a Volt kemping területére vonatkozóan fogalmaz meg további előírásokat, melyek alapján:

HÉSZ 83.§ (1) Rác hóstya volt Kemping területén építési telek kialakítható min. szélessége 25,0 m.

(2) Rác hóstya volt kemping területén az Lke/... jelű építési övezetekben csak lakóépülettel együtt létesíthető:

a) Legfeljebb: aa) 50 m² hasznos alapterületen kereskedelmi, vagy lakórendeltetést nem zavaró hatású szolgáltató, kézműipari épület, épületrész, ab) legfeljebb 100 m² hasznos alapterületen hitéleti, oktatási, irodai, egészségügyi rendeltetésű épület, épületrész,

b) A melléképítmények közül csak a következők helyezhetők el. ba) közmű-becsatlakozási műtárgy, bb) hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal. bc) lábon álló kerti tető legfeljebb 15 m² vízszintes vetülettel, bd) szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartóoszlop.

c) Az épületek földszinti padlósíntje az eredeti terepszinthez képest max. 1,0 méterrel lehet magasabb. [...]

e) Az építési övezet telkein kerítés: ea) a kiszolgáló utak mentén, a szabályozási terven jelöltek szerinti 1,0 és 2,0 m széles közmű-védősávban sem épített kerítés, sem zöldsövényvel képzett kerítés nem létesíthető, eb) a közmű-védősáv telken belüli határán, valamint a telkek egyéb határain, kerítés legfeljebb 0,4 m magas lábazzal és összességében 1,8 m magassággal képezhető, áttört kialakítással, [...]

(3) Az Lke/SZ-30-6,0-600 jelű építési övezetben csak egyenes gerincű, teljes kontyolású, legalább 25 o, legfeljebb 35 o hajlásszögű magastetős épület alakítható ki, lapostetős épület, épületrész nem létesíthető."

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei érintik a tervezési területet:

- *5/a. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek:* A tervlap szerint a tervezési terület vízbázis tervezett hidrogeológiai „B” védőidoma, valamint honvédelmi létesítmény védőterülete alá esik. A HÉSZ 12.§-a fogalmaz meg előírásokat a felszíni és felszín alatti vizek védelmével kapcsolatban, míg 37.§ (3) bekezdése a hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó követelményeket írja le.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület *Laza, előkertes családi házas* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A tervezett módosítás az egykori kemping területén található 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú telkeket érinti, melyek jelenleg beépítetlenek, parlagon állnak. A régi kemping a 2010-es években magánkézbe került és ekkor kezdődött meg fejlesztése. Kezdetben a kemping területét a használat szempontjából két részre tagolták: egy társasház – intenzívebb beépítésű -, és egy családi házas – kevésbé sűrű beépítéssel rendelkező – részre. Az elmúlt években a kemping ennek megfelelően épült be. A tervezési terület környezetében mindkét típus megtalálható. A kertvárosias, családi házas beépítések többnyire földszintesek, esetleg tetőtérbeépítéssel rendelkeznek, míg a kisvárosias jellegű, társasház beépítések általában földszint+2 emeletesek, tetőtérbeépítéssel rendelkeznek.

Az egykori kemping területén a lakófunkció dominál, egyéb – például kereskedelmi, szolgáltató egységek, intézmények, játszótér – funkciók a 25-ös főút menti területeken érhetőek el. A vizsgált területen védett vagy védendő épített érték nincs, régészeti lelőhely nem érinti.



A 12. számú terület és környezete (Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás; EGER_Camping tanulmányterv – Fábíán Gábor)

Táji és természeti környezet vizsgálata



Terepadottságok (Forrás: EGER_Camping tanulmányterv – Fábíán Gábor)

A vizsgált terület terepadottságait tekintve észak felé, illetve nyugat felé enyhén lejt. Nyugati határán hirtelen emelkedő, beerdősült terület található. A tervezési terület jelenleg beépítetlen, kaszálással karbantartott. Környezetében a társasházias beépítések kevesebb, míg a családi házas beépítések általában több telken belüli zöldfelülettel rendelkeznek. Ezek azonban többnyire nyírt gyepek, cserjékkel tarkított díszkertek, a háromszintes növényállomány, illetve a lombkoronaszint nem jellemző. Egyes környező telkek szintén beépítetlenek, gyesek. A vizsgált területtől nyugatra ugyanakkor kiterjedtebb háromszintes növényvegetáció található, mely a hatályos szabályozási terven zöldterületként, illetve helyi védelemre javasolt értékes facsoportként jelölt. A tervezési területtől keletre fut az Eger-patak, melyet dús vegetáció kísér. A vizsgált területen védett, vagy védendő természeti érték nem található.

Közlekedés

A vizsgált terület a Dr. Frank Mária utcában helyezkedik el, mely egy szilárd burkolattal rendelkező kiszolgáló út, ami észak és dél felé is a 25-ös számú országos II. rendű főúttal biztosít összeköttetést. Tulajdonképpen a Dr. Frank Mária utca biztosítja az egykori kemping feltárását. Az utcát járda nem kíséri. A tervezési területet délről és nyugatról határoló, a szabályozási terven kiszabályozott vegyes használatú út jelenleg részben egy elhanyagolt földút.

A tervezési területet tömegközlekedéssel legkönnyebben a (25-ös számú) II. Rákóczi Ferenc úton közlekedő volánbusz járatok segítségével érhető el. A Kővágó tér megálló a tervezési területtől még gyaloglási távolságon belül (300 m) elérhető. A vizsgált terület környezetében a parkolás telken belül – többnyire felszínen - biztosított, azonban főként a társasházak esetében jelentős parkolóhely hiány tapasztalható. A tervezett módosítás e probléma enyhítésére is javaslatot tesz.

Közmű



A tervezési terület környezete teljes közműellátással rendelkezik. A meglévő közüzemi közműhálózatokra történő csatlakozás lehetősége biztosított. A tervezési területet határoló közterületek mentén a közvilágítás és a zárt csapadékvíz csatorna is kiépült.

Közműadottságok (Forrás: E-közmű)

16.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A tervezett módosítás célja sorházas beépítéssel arányos léptékváltást teremteni a sűrű beépítésű társasházak és a lazább elrendezésű családi házak között, míg új parkolóhelyek biztosításával rendezni a volt kemping területére jellemző jelentős parkolóhely hiányt. A tervezett módosítás keretében a 11969-11972 helyrajzi számú telkek összevonása tervezett, melyeken 10 darab sorházi lakás, ezenkívül a lakásokkal átellenben körülbelül 22 darab terepbe süllyesztett garázs kerülne kialakításra. A tervek szerint a sorház épületei a kialakuló telkek 26,5%-át, a garázssor beépítése további 10-11%-ot foglalna el. A tervezett zöldfelület mértéke meghaladná az 50%-ot. A sorházak megvalósítása során továbbá lakásonként 2 db gépkocsi elhelyezésének biztosítása (1 db fedett garázsban, 1db előkertben) tervezett, számolva a környező beépítések autóhasználati tendenciáival.

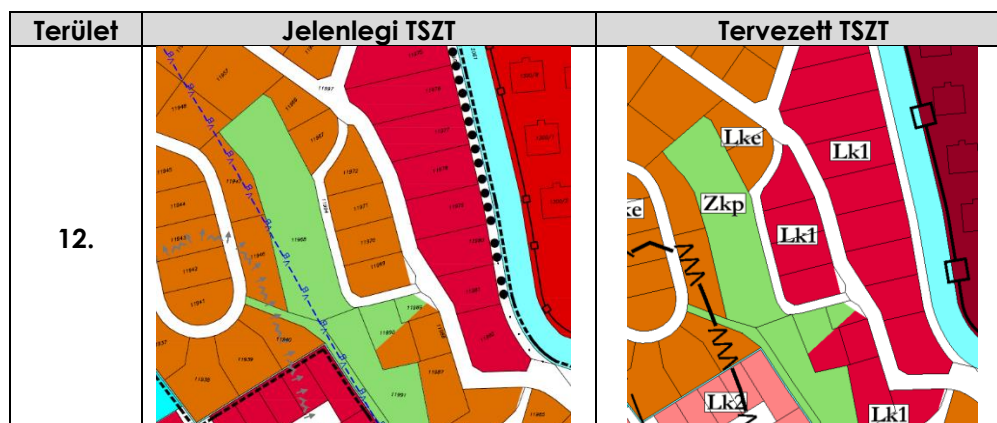
A sorházak telepítése során a meglévő terepadottságok is figyelembe lettek véve nem csak a gazdaságos kialakítás, hanem a kitermelt föld helyszínen való felhasználása érdekében is. A terepkorrekció során kitermelésre kerülő föld ugyanis a tervezett – terepbe süllyesztett - garázssor takarása, és a kertek megfelelő terepviszonyainak kialakítása céljából kerülnének újra felhasználásra. A garázssor a terepadottságoknak és a helyszíni viszonyoknak köszönhetően a Dr. Frank Mária utca felől szinte alig lesz látható. A sorházak megvalósítása lapostetővel tervezett. A beépítés 3 ütemben történne először 1 darab 4 lakásos, majd 1-1 darab 3 lakásos épület kialakításával.

A tervezett beruházás keretében a lakóterületi fejlesztés mellett az összevonásra kerülő telkek északi, elkeskenyedő részén játszótér kerülne kialakításra a tervezési területen és a környező lakóterületeken élő gyermekek számára. Ezen a területrészen a meglévő növényzet egyes meglévő egyedeinek megtartása is tervezett.

A hatályos szabályozási terv szerint a területen telkenként jelenleg 2 darab lakást lehet elhelyezni, azaz összesen 8 lakást, a tervezett beruházás megvalósítása érdekében így szükségessé vált a településrendezési eszközök módosítása.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv változtatását igényli. A módosítás keretében a jelenleg Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt telkek Lk1 jelű kisvárosias, általános jellegű lakóterületbe történő átsorolása valósul meg.



Területi mérleg a módosítással érintett területrészekhez kapcsolódóan:

Jelenlegi TSZT alapján		Tervezett TSZT alapján	
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)
Lke	- 3180	Lk1	+ 3180
Összesen:	3180	Összesen:	3180

A tervezett módosítás keretében a kertvárosias lakóterületbe sorolt (Lke) területek mérete 3180 m²-rel csökken, míg a kisvárosias általános jellegű lakóterületek mérete ugyanennyivel nő. Ez átsorolást jelent, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Szabályozási koncepció és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

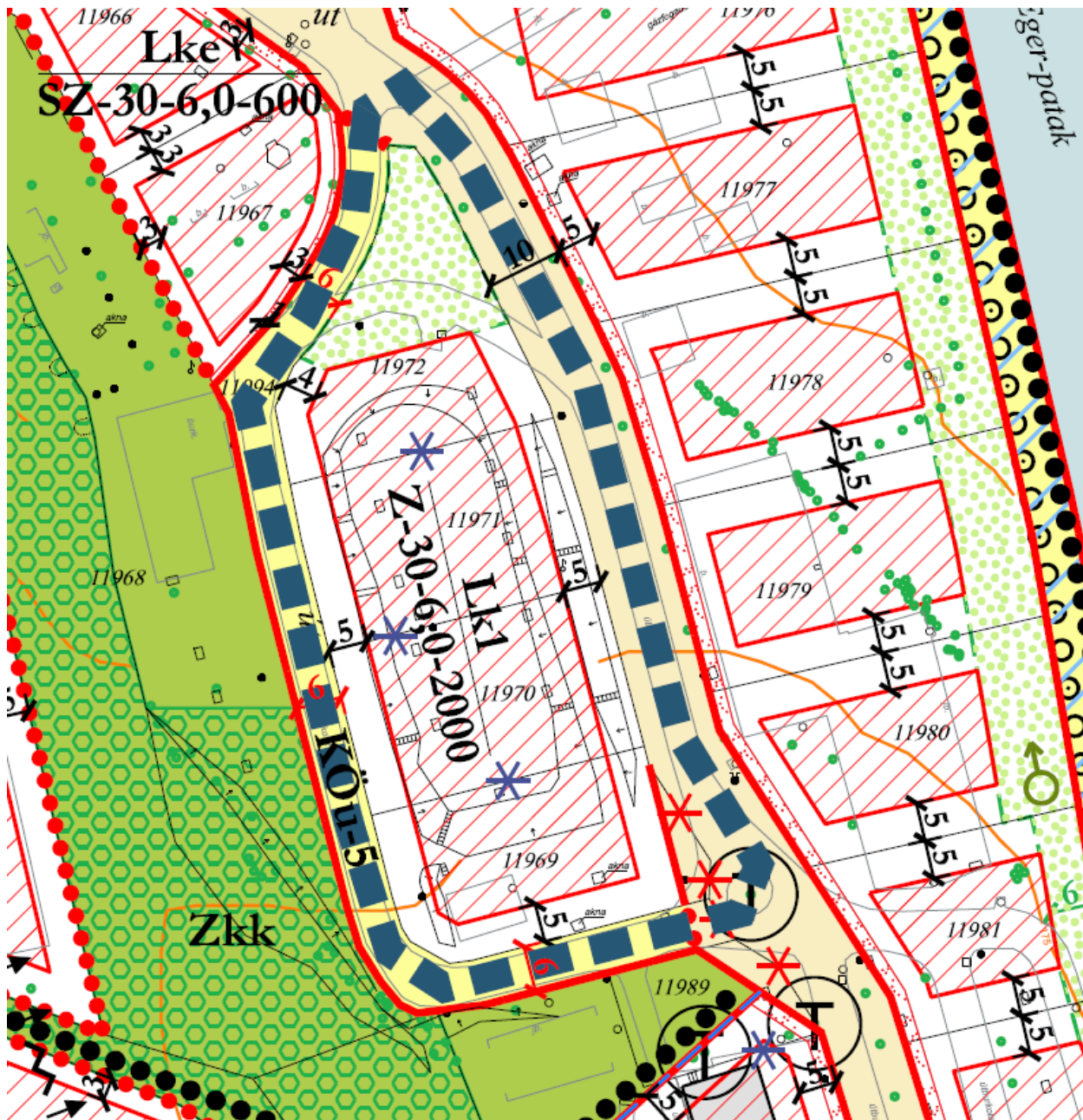
A módosított településszerkezeti tervhez illeszkedve a vizsgált terület a hatályos szabályozási terven Lk1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Mivel a tervezett beruházás keretében a sorházépületek a – telekalakítás utáni – telkek 26,5%-át, a garázsépületek pedig további 10-11%-át foglalják el, így a jelenleg hatályos 30%-os legnagyobb beépítettség paraméterének módosítása szükséges 40%-ra. A módosítás keretében azonban a telekterület, a legnagyobb épületmagasság mérete, a beépítési mód, illetve a legkisebb zöldfelület mértéke nem változik.

Mivel a hatályos HÉSZ a szükséges paraméterekkel bíró Lk1 jelű építési övezettel nem rendelkezik, így szükséges egy új építési övezet kijelölése és annak integrálása a HÉSZ 39.§ (1) bekezdésének táblázatába.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGIKEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGIKEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk1/Z-30-6,0-2000	Z	30	6,0	2000	50

A szabályozási terven a tervezési terület Lk1/Z-30-6,0-2000 jelű kisvárosias általános lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A szabályozási terven ezenkívül feltüntetésre kerül egy a területen 10 rendeltetési egység megvalósítását lehetővé tevő jelölés. A tervezési terület északi részén kialakítandó zöldfelület kerül kijelölésre, melyen közhasználat számára nyitott játszótér kerül megvalósításra a tervek szerint.



Szabályozási koncepció

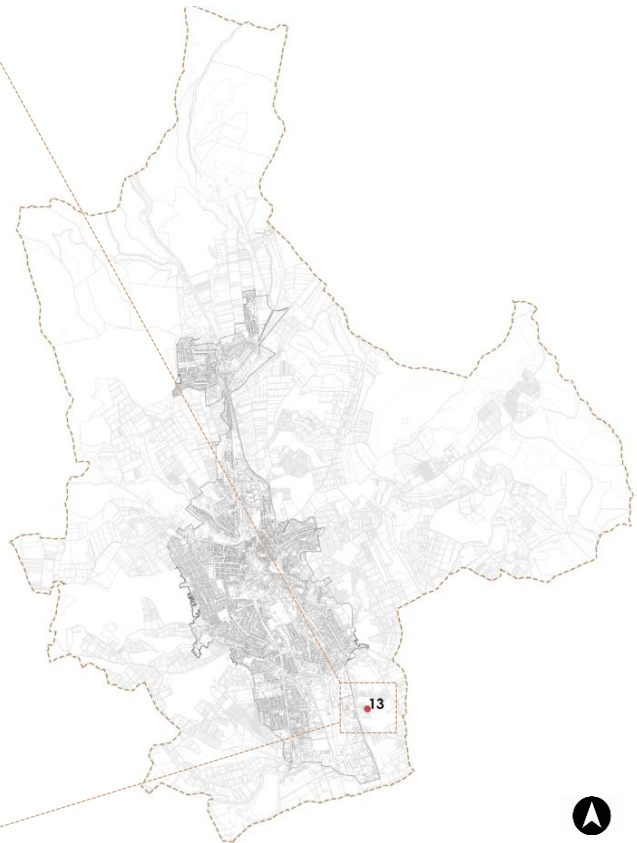
17. A módosítással érintett **13. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

17.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A tervezési terület Eger megyei jogú város közigazgatási területén, az úgynevezett Délkeleti külterület városrészben, a város belterületének közvetlen közelében, annak délkeleti határán fekszik. A vizsgált területet a 0634/18, 0634/19, 0636/1, 0639, 0640/14, 0640/19, 0640/20, 0640/21, 28019 helyrajzi számú ingatlanok alkotják. A tervezési terület a Losonczy utcán keresztül közelíthető meg legegyszerűbben, mely a Kistályai úttal biztosít közvetlen összeköttetést. A Kistályai út - 2501 jelű - országos főút, mely dél felé Andornaktálya községgel, észak felé pedig a Sas utcán keresztül a 25-ös főútvonallal létesít összeköttetést.

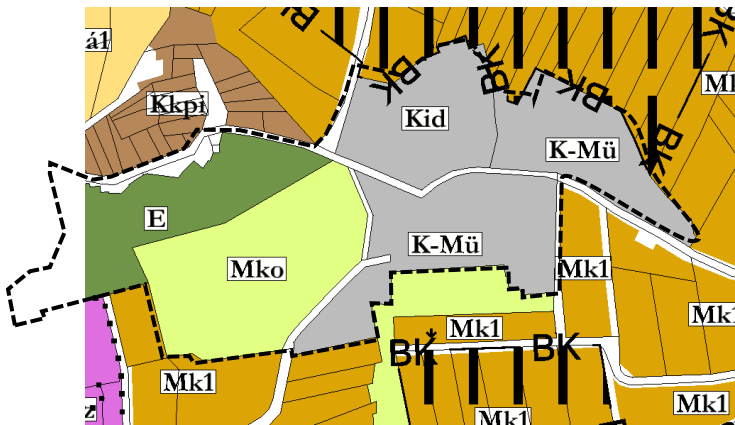
A tervezési terület környezetében többnyire borászatok, zártkertek, szőlőterületek és erdők helyezkednek el. A tervezési területen található a Bolyki Pincészet üzemi és iroda-épülete, rendezvényháza és rendezvény tere, pincéinek előtere, illetve ezen funkciók megközelítését kiszolgáló burkolt felületek. A kialakult állapot szerinti épített környezet egységes képet nyújt, minőségi, igényes, esztétikus, ugyanakkor több ponton nincs összhangban a hatályos településrendezési eszközökkel.



A 13. terület bemutatása (e-közmű, Google Earth)

A tervezési feladat célja a kialakult állapot és a hatályos tervek közötti összhang megteremtése, mely a hatályos Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását igényli. Jelen vizsgálati munkarész a tervezési területre előzetesen elkészített Tervezési összefoglaló felhasználásával készült el.

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet – 13. számú terület

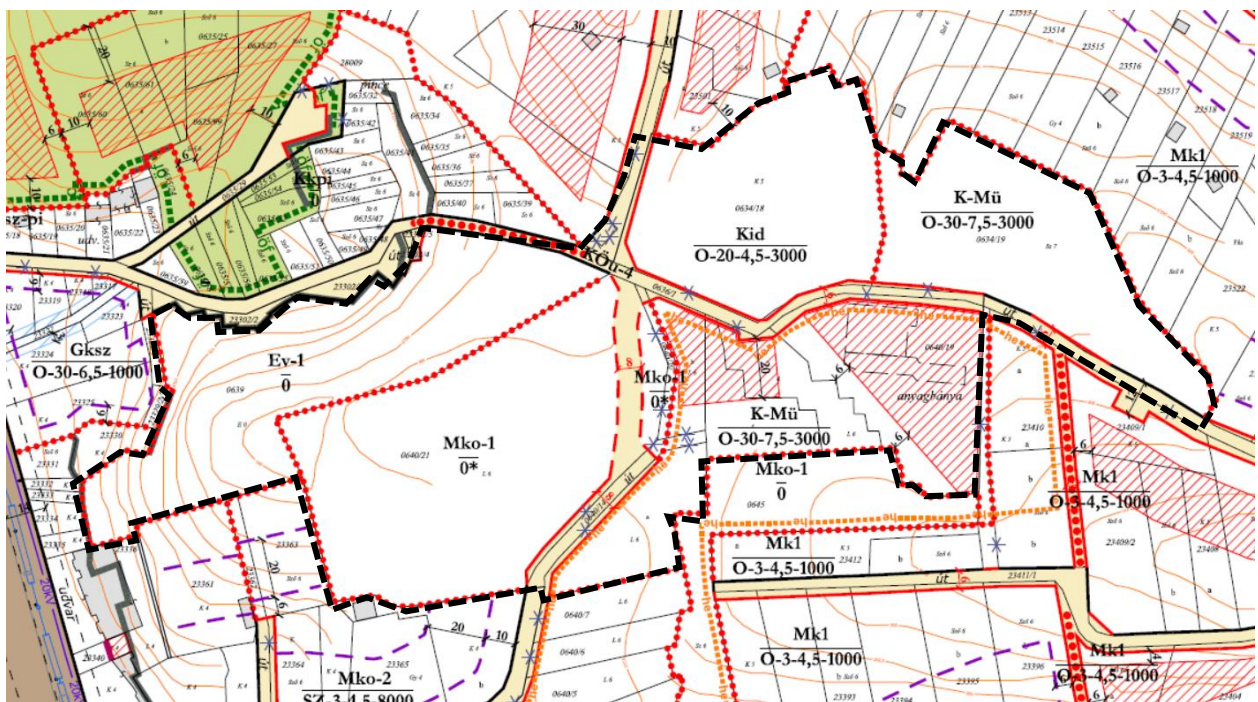
A tervezési terület a hatályos TSZT szerkezeti tervlapja alapján K-MÜ jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kid jelű különleges idegenforgalmi terület, Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület, valamint E jelű erdőterület területfelhasználásba sorolt. A tervezési területtől északra és délre birtokközpont kijelölésére tervezésbe vonható terület jelölt. A vizsgált terület környezetében főként Mk1 jelű borvidéki kertes mezőgazdasági területek találhatók.

Az erdőterületekre (1. számú terület) és a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekre (4. számú terület) vonatkozó TSZT előírások korábban már bemutatásra kerültek. A tervezési területre ezenkívül a hatályos TSZT alapján a következő előírások vonatkoznak:

„TSZT 2.5. fejezet: A településszerkezeti terv az OTÉK-kal összhangban **különleges területként** rögzíti a város szempontjából meghatározó jelentőségű, illetve kialakítási módjában, helyhez kötöttségében egyedi sajátosságokkal bíró területeket.”

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

A tervezési terület a Délkeleti külterület városrész 2020-ban jóváhagyott Szabályozási tervlapja alapján K-MÜ/O-30-7,5-3000 és Kid/O-20-4,5-3000 jelű építési övezetekbe, valamint Mko-1/0* jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetbe és Ev-1/0 jelű védelmi erdő övezetbe sorolt. Az egyes részterületek között kiszolgáló közterületek találhatóak, melyek nyomvonalát több helyen tervezett szabályozás érinti. A tervezési terület dél-keleti részén építési hely került kijelölésre, valamint e terület helyi védelemre javasolt terület határa alá esik.



Szabályozási terv részlet – 13. számú terület

A hatályos HÉSZ alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területre:

HÉSZ 48.§ (6) Különleges idegenforgalmi területek építési övezete (Kid)

a) Kid építési övezet általános előírásai:

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 (%)
Kid/O-20-4,5-3000	O	20	4,5	3000	50

b) A különleges idegenforgalmi területen belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el: ba) a borászattal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó és kulturális építmények, bb) szálláshely szolgáltató épületek, kemping, bc) egyházi építmények, bd) sportépítmények, be) egyéb közösségi szórakoztató épületek, bf) borászattal kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú építmény,

c) A Kid/... jelű építési övezetben nem helyezhető el: ca) lakóépület, cb) zajos közösségi szórakoztató épület, cc) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

d) Az elő- és oldalkertek a szabályozási tervek egyéb rendelkezése hiányában min. 5,0-5,0 m, melyekben felszínen megjelenő technológiai építmények, berendezések sem helyezhetők el,

e) A Kid/... jelű építési övezetekben részleges közműellátás biztosítandó.

HÉSZ 49.§ (8) A K-Mü/.. jelű építési övezetek jellemzően a mezőgazdasági terménytárolás és feldolgozás, különösen a szőlőfeldolgozás és bortárolás, és vele kapcsolatos vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

a) A különleges mezőgazdasági üzemi terület 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 (%)
K-Mü/O-30-7,5-3000	O	30	7,5	3000	45

b) A K-Mü/.. jelű építési övezetek területén az épületek az alábbi rendeltetéseket fogadhatják be: ba) bortárolás és szőlőfeldolgozás, bb) gyümölcsárrolás és feldolgozás, bc) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű lakás, bd) idegenforgalmi vendéglátás, be) eszköz- és géptárolás, bf) az üzemi és idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő egyéb kiegészítő rendeltetés, termény-, eszköz-, vegyszer-, géptároló, gépjavító, bg) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása a vonatkozó környezeti feltételek betartásával, bh) állattenyésztéssel és mezőgazdasági célú oktatással kapcsolatos rendeltetések létesítményei, állattartó és feldolgozó épületek, bi) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületen lakás.

c) Az építési övezetben a megengedett felszíni beépítettség mértékével megegyezően lehet a felszín alatt emberi tartózkodásra alkalmas helyiséget, valamint eszköz- és bortárolás számára teret kialakítani.

d) Beépíthető a különleges mezőgazdasági üzemi telek: da) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram, db) ha a keletkező szennyvizek közcsontra hiányában a vonatkozó előírások szerinti helybeni kezelése, vagy ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítása történik, és dc) ha a keletkező csapadékvizek helybeni szikkasztása, vagy gyűjtése révén annak késleltetett továbbvezetése, vagy újrahasznosítása biztosított.

e) Az építési övezet közművesítésének előírásai: részleges közműellátás biztosítása szükséges.

Az erdőterületekkel kapcsolatosan a HÉSZ 54.§-a állapít meg előírásokat, mely alapján:

(1) Az **erdőterület** az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik: a) védelmi rendeltetésű erdő övezetek: aa) védő erdő övezetek (Ev, Ev-1/0) ab) védett erdő övezetek (Ev-2/0) b) gazdasági rendeltetésű erdő övezetek (Eg) c) közjóléti erdő övezetek (Ekj, Ee, Ek)

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ev-1/0, Ev-2/0, Ev-3/0	-	0	-	-	-

„54.§ (2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. A védelmi rendeltetésű erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.

(3) Védő és védett célú, továbbá honvédelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Védő célú és honvédelmi célú erdő területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.

(4) Védett erdőterületek az országos és helyi védett természeti területek, a természeti értékekben gazdag – helyi természetvédelmi védelemre javasolt –, továbbá az élőhely védelmi NATURA 2000 területek erdőterületei. Védett rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. [...]"

A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekkel kapcsolatban a HÉSZ 59.§-a állapít meg előírásokat, mely alapján:

59.§ (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek tartoznak. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények, épületek helyezhetők.

(2) Mko-... jelű övezetben a beépíthető telek területe - az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve - legalább 10.000 m² (1 ha), szélessége legalább 30,0 m

(3) Az Mko-... jelű övezet:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Mko-1/0, Mko-1/0*	-	0	0	-	korlátozott a kerti építmények köre

[...] (6) Az Mko övezetek részletes előírásai:

a) Mko-1/0 övezetben épület, továbbá terepszint alatti és feletti építmény nem helyezhető el. aa) Mko-1/0* jelű övezetekben épület nem, csak idegenforgalmat szolgálóan helyiséget nem tartalmazó esőtető, kerti építmény - kivéve: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, hűsítő, jégverem - helyezhető el. ab) A lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 1000 m²-e után legfeljebb 40 m² alapterületen helyezhető el. [...]"

A HÉSZ 70.§ továbbá a Délkelet külterület városrészre vonatkozóan határoz meg előírásokat, mely alapján a következők vonatkoznak a tervezési területre:

HÉSZ 70.§ (5) Helyi védelemre javasolt pincés területek: a 0640/4-19 hrsz-ú telkekre nyíló, és a 21841/1-2 hrsz-ú telkeken kialakított pincéket befogadó tufakő-falak.

(9) A K-MŰ/... jelű építési övezetben a DK-i városrész 0640/19 és 634/19 hrsz-ú telkein a volt kőbánya udvarainak hasznosítása során:

a) Az építési telken az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg. aa) Ha a tufakő-falak magassága az 5,0 m magasságot meghaladja, azok nem bonthatók meg, tájképi megjelenésük nem változtatható meg. ab) A volt bányaudvar kőfalának részleges bontása, kialakítása csak akkor lehetséges, ha a szomszédos telkek használatát és azok építési

lehetőségét nem korlátozza. A tufakő-falak átalakításával, részleges megbontásával a telekkel határos közlekedést szolgáló közterületek rendeltetésükben nem korlátozhatók.

b) A 0634/19 hrsz.-ú telken a tufa falakhoz simulóan, azok elé és közé lehet épületet, vagy a felszínen megjelenő egyéb építményt elhelyezni: ba) A telek keleti oldalhatárától mérten K-i irányban 40,0 m hosszban az előkert min. 10,0 m, a további telekhosszon az előkert 0,0 m lehet. bb) Az építési helyen kívül is elhelyezhetők technológiai berendezések, tufafal tetejére felvezető lépcsők. bc) Az épületek legfeljebb 30° meredekségű magastetővel vagy lapostetővel alakíthatók ki. A lapostető alkalmazása során a tetőfelület legalább fele részén zöldtető alkalmazandó, ez alól kivétel a gépjárművek közlekedésére használatos tetőfelület. [...]

c) A 0640/19 hrsz.-ú telken: ca) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül az épületmagasság számításánál a csatlakozó rendezett terepszint a volt bányaudvar szintje, ahová az épület alsó, vagy első szintje épül, cb) a 0640/20 hrsz.-ú közút mentén, a telek „b” jelű alrészletén létesülő épület Ny-i homlokzatának legmagasabb pontja, az út szintjéhez mérten nem lehet magasabb 2,5 méternél. cc) a 0640/20 és a 0640/14 hrsz.-ú közutak menti telekrészen sem az építési helyen belül, sem azon kívül látszó technológiai berendezések, épületen kívüli bortartályok nem helyezhetők el, cd) a telek K-i udvarában az építési helyen kívül is elhelyezhetők szükséges technológiai berendezések, a tufa-falak tetejére felvezető lépcsők, ce) a telek „d” jelű alrészletén lévő tufafal tetejére létesülő épület legmagasabb pontja legfeljebb 5,0 m lehet a 0636/1 hrsz.-ú közút épület előtti szintjéhez képest, [...]

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

- *5/b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek:* A tervlap szerint a tervezési terület légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny terület, valamint északi részét tájképvédelmi terület határa érinti. A levegő védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 11.§-a fogalmaz meg előírásokat.
- *9/f. melléklet: Tájképvédelem:* A tervlap szerint a tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület *Egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkarakterébe (kisebb részben Erdőterületek tájkarakterébe)* tartozik.

A TKR. 4.3. függeléke alapján – *Tájképvédelem* – szerint a vizsgált terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

Épített környezet elemzése

A tervezési területen az elmúlt években pályázati forrásból a meglévő pincészethez kapcsolódó borászati épület létesült. Ennek keretében a 0640/19 helyrajzi számú ingatlanon üzemi és irodaépület épült, mely stílusában illeszkedik a terület jellegzetes – egykori bányát idéző - környezetéhez. A főépülettől keletre egy már meglévő rendezvényház található, mely 180 fő befogadására képes. Az épületek energiaszükségletét napelemek biztosítják. A területen ezenfelül 9 pince, egy modern látványpince és két pincei kostoló terem található, ahol az egyik 25, a másik 90 fő befogadását képes biztosítani. A fejlesztések által nem csak a helyben palackozás, raktározás és ügyintézés kérdése oldódott meg, de a terület számos rendezvény számára is otthon képes adni. Az udvarokon akár 1000 fő fölötti létszámú események lebonyolítása is lehetséges.



Táji és természeti környezet vizsgálata

A Bolyki Pincészet egy régi kőfejtő 30 méteres tufakő sziklafalai között jött létre, 4 bányaudvart is magába foglalva, melyek alagutakkal vannak összekötve. Ez igazán izgalmas hangulatot ad a területnek. A pincészet az egykori bányaterület egy részét (dél-keleti területek) parkosította, rendezvénytérre alakította. E területeken az intenzíven fenntartott gyepfelületek uralkodnak, többszintes növényállomány néhol a területet körülölelő bányafalak környezetében található. A tervezési terület északi részein az egykori bányaterületeket elvadult háromszintes növényállomány keretezi. Nyugaton erdőterület, valamint jelentős részüvel tereprendezett, sík, parlagon álló terület található, melyet események alkalmával parkolóként hasznosítanak.



Természeti környezet – 13. számú terület

A vizsgált terület környezetében erdőterületek, zártkertek – gyümölcsösökkel, veteményesekkel és szőlővel -, valamint szőlőterületek találhatóak. Védett természeti érték a területen nem található, ugyanakkor tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő a terület.

Közlekedés

A vizsgált terület feltárását a Losonczy utca biztosítja, melynek a Kistályai úttal (2501. jelű országos főút) van közvetlen kapcsolata. A Losonczy utca átépítése, és ezáltal a borászati és rendezvényépületeket kiszolgáló út megvalósítása az új üzemi- és irodaépület létrehozásával egyidejűleg megtörtént. Az út nyomvonala és keresztmetszete azonban nagymértékben eltér a hatályos településrendezési terveken ábrázoltaktól. Jelen módosítás keretében ennek rendezése is cél.

A tervezési területet a tömegközlekedés szempontjából a Kistályai úton közlekedő volánbuszjáratok szolgálják ki. A legközelebbi buszmegálló – Losonczy-völgy –, ahol a 4, 5. és 112. számú járatok állnak meg, körülbelül 300 méterre található. A tervezési terület kerékpárral történő megközelítése a Kistályai útról – melyet helyi kerékpárút kísér - a Losonczy utcán keresztül történhet, azonban a jelentős szintkülönbségek hátrányt jelenthetnek.

A terület parkolása alapvetően megoldott, a pincészet körül elszórtan több parkolóhely is kialakításra került. Parkolási gondok a jelentős embertömegeket vonzó események alkalmával, időszakosan jelentkeznek.

Közmű

A vizsgált területen az e-közmű nyilvántartása szerint kiépített közműhálózat nem található. A meglévő létesítmények magán közműellátással rendelkeznek, melyet az eközmű nyilvántartás nem jelöl. A tervezett módosításnak közüzemű közműhálózatokat érintő vonzata nincs.

17.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A Bolyki Pincészet és Szőlőbirtok területén az elmúlt években jelentősebb beruházások történtek, melyek keretében új épület létesült, illetve a területet kiszolgáló út is átépítésre került. Az út nyomvonala és keresztmetszete is nagymértékben eltér az eredeti tervektől, valamint a borászat új épülete sem követi teljes mértékben a jóváhagyott terveket. A tervezett módosítás oka ezáltal, hogy a tervezési területen - a 0634/18, 0634/19, 0636/1, 0639, 0640/14, 0640/19, 0640/20, 0640/21, 28019 helyrajzi számú ingatlanok – kialakult állapot és a hatályos településrendezési tervek szerinti állapot jelenleg nincs összhangban. Cél az összhang megteremtése.

A valós, kialakult állapot és a hatályos szabályozási terven ábrázolt tartalom közti eltérések – melyek korrigálása szükséges – a következők:

- A 0640/19 helyrajzi számú ingatlanon álló üzemi és irodaépület több ponton „kilóg” a földhivatali állomány szerinti telekhatárból, illetve a szabályozási terven felrajzolt tervezett szabályozási vonalból és az építési helyből, a telken a rendezvényház helyzete szintén vizsgálatot érdemel;
- A szabályozási terven feltüntetett övezeti határvonalak nem mindenhol követik a megvalósult/kialakult állapot szerinti határokat az alábbi területeken:
 - 0640/20 hrsz-ú út: a meglévő burkolat nem a szabályozási terven kiszabályozott nyomvonalon valósult meg;
 - 0645 hrsz-ú és 0640/19 hrsz-ú telek határa: a valóságban a 0645 helyrajzi számú ingatlan sarkán több méter magas sziklafal menti letörés található, melyet szabályozási terven ábrázolt, a telekhatárokhoz igazodó övezethatár nem követ le;
 - 23411/1 hrsz-ú út: az útnak a 23411/2 hrsz-ú út felé kialakult nyúlványa a hatályos szabályozási terv szerint K-Mű területbe sorolt, mely szabályozás nem tükrözi a valós állapotot. A K-Mű jelű terület szélén ugyanis egy több méter magas sziklafal választja el a K-Mű területet az érintett útterülettől. Az útterület útként megtartása, ha nem is indokolt, területét a szintén szomszédos, vele azonos szintmagasságban lévő Mk1 jelű területhez javasolt csatolni.
- A tervezett állapotban vizsgálandó a megvalósult fejlesztések és a K-Mű építési övezet beépítési paramétereinek összhangja is.

A tervezési területen tervezett/javasolt módosítások érintik Egere MJV hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) és hatályos Helyi Építési Szabályzatát, illetve annak Szabályozási tervi (SZT) mellékletét.

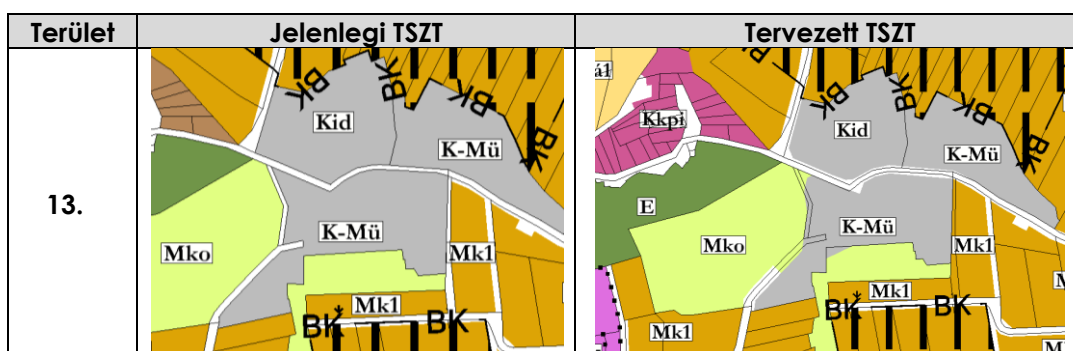
Településszerkezeti módosítások

Az országos szabály szerinti a településszerkezeti tervek esetében csak a gyűjtőutak és az egyéb kiemelt utak területét nem kell területfelhasználási kategóriába sorolni. Ezzel szemben Eger hatályos településszerkezeti tervének jelölése szerint – a város egyes részterületein, mint itt is – a települési kiszolgáló utak sincsenek területfelhasználási kategóriába sorolva. Emiatt a kiszolgáló utakat érintő esetleges módosítások során is szükséges a TSZT térképi állományának rajztechnikai jellegű korrekciója, mely nem jelent érdemi módosulást.

A kiszolgáló utakat érintő módosításokon túl a településszerkezeti terv javasolt érdemi módosításai:

- a 0640/20 helyrajzi számú út új nyomvonalon történő kialakítása, valamint a 0640/19 helyrajzi számú ingatlan telkéről „kilógó” építményrész miatt szükséges módosítani a jelenlegi Mko-1 jelű, korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetének és a K-Mü jelű, különleges terület építési övezetének határát.
- a 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár módosítása a kialakult valós állapot alapján indokolt, sőt ehhez kapcsolódóan célszerű lenne a földhivatali telekállomány módosítása is a jövőben. A javasolt módosítás kapcsán az Mko-1 jelű mezőgazdasági terület övezete és a K-Mü jelű, különleges terület építési övezete határa módosulna.
- a 23411/1 helyrajzi számú út teleknyúlványának az Mk1 területfelhasználáshoz történő csatolása miatt a TSZT alapvetően nem módosulna, de célszerű az útként kihagyott területet Mk1 területfelhasználási kategóriába sorolni, az SZT tartalmával összhangban.

A tervezett módosítás a következő:



Területi mérleg a módosítással érintett területrészekhez kapcsolódóan:

Jelenlegi TSZT alapján		Tervezett TSZ alapján	
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)
K-MÜ	11564	K-MÜ	- 109
Kid	5103	Kid	- 239
Mk1	1906	Mk1	+ 298
Mko	12737	Mko	+ 82
		Nem besorolt út	- 32
		Összesen:	0

A javasolt módosítások keretében új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre.

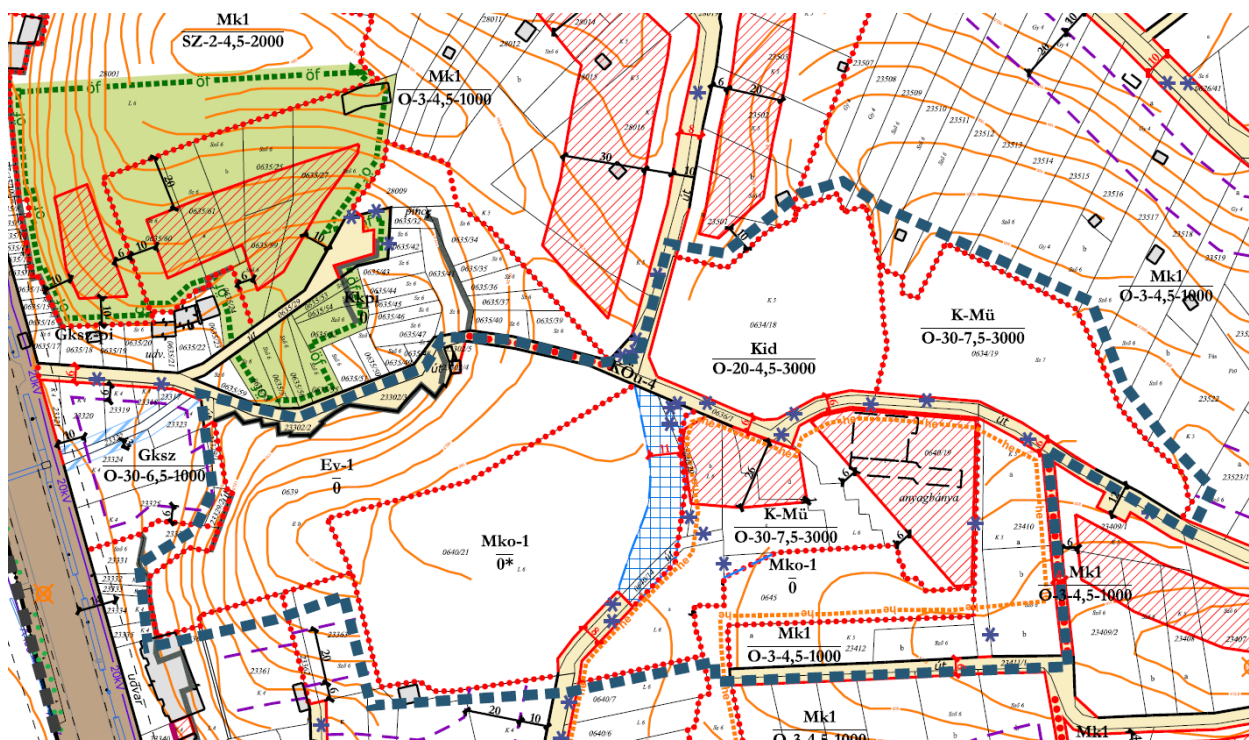
Szabályozási koncepció

A 17.1. fejezetben bemutatott kialakult állapot és a hatályos szabályozási tervi állapot közti eltérések miatt szükséges a hatályos Szabályozási terv módosítása, összhangban az előzőekben bemutatott, a Településszerkezeti tervet érintő módosításokkal.

A tervezett módosítások a

- a 0640/20 helyrajzi számú út új nyomvonalon történő kialakítása, valamint területének közforgalom elől el nem zárt magánútba történő átsorolása miatt;
- a 0640/19 helyrajzi számú ingatlan telkéről „kilógó” építményrész/ek miatt;
- a 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár javasolt módosítása miatt és
- a 23411/1 helyrajzi számú út teleknyúlványának az Mkl övezethez történő csatolása miatt váltak szükségessé.

A tervezett módosításokhoz kapcsolódóan a Helyi Építési Szabályzat előírásaiban nem tervezett módosítás.



Szabályozási koncepció

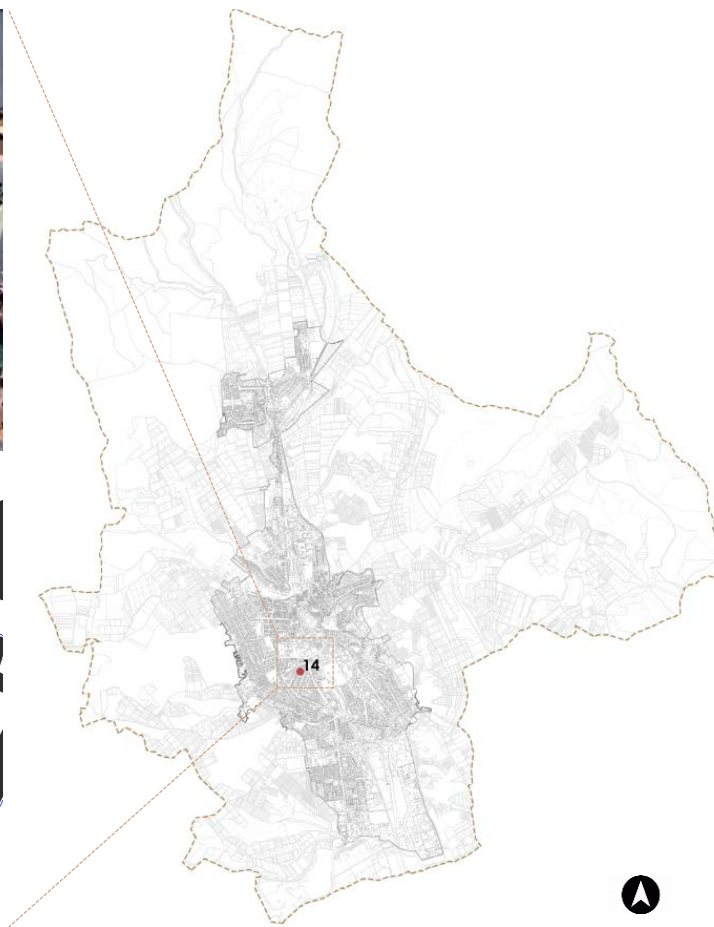
18. A módosítással érintett **14. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

18.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

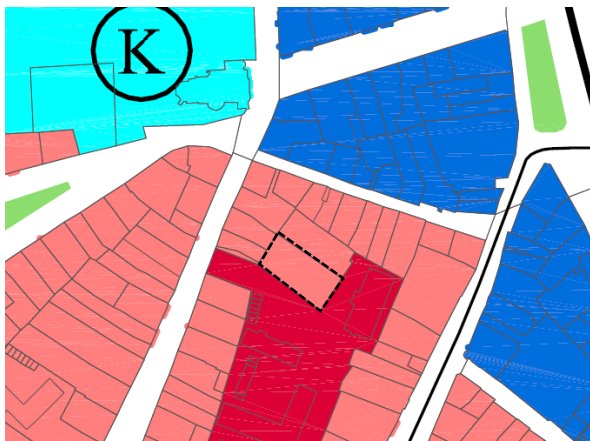
A módosítással érintett terület a Szarvas Gábor utca 4. szám (7185 hrsz) alatti ingatlan, mely Eger Hatvani hóstya városrészében helyezkedik el. A Szarvas Gábor utca nyugat felé az Arany János utcába, dél felé pedig a hatályos településszerkezeti terven települési gyűjtő- és feltáróútként ábrázolt Szvorényi József utcába köt, melyeknek dél felé egyaránt közvetlen kapcsolata van a 25-ös számú országos II. rendű főúttal, észak felé pedig Eger belvárosát teszik elérhetővé. A tervezési terület beépített, 4 lakásos lakóépület áll rajta. Környezetében kisvárosias és telepszerű lakó funkciójú beépítések találhatóak, de néhol kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységek is előfordulnak.

A vizsgált területen előirányzott módosítás keretében a meglévő állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása tervezett. A területen álló lakóépület melletti kerti tároló felújítása során derült fény a kialakult állapot szerinti túlépítettségre a területen. Az érintett területen a 4 sorházas beépítésű lakásból álló társasház 30%-os maximális beépíttség betartása mellett került korábban kialakításra. Az évek során azonban a telekből egy részt kisajátítással elcsatoltak, így kapta meg a telek mai állapotát. A telek méretének csökkenése által a meglévő beépítés már ekkor „túlépítetté vált”, melyet akkor nem kezeltek. A tervi állapot megfeleltetése a valós állapotnak, az érintett területen egy fennmaradási engedély megadásához szükséges és indokolt.



A 14. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

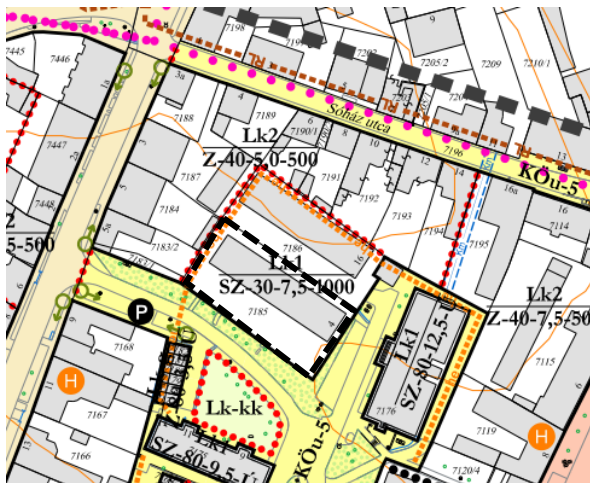


TSZT szerkezeti tervlap részlet – 14. számú terület

Eger város „Belterület és környéke” 2004-ben elfogadott településszerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület korlátozott építménymagasságú kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt. A TSZT 305/2008. (VI. 26.) számú határozattal történő módosítása során a vizsgált terület azonban általános jellegű kisvárosias lakóterületbe került átsorolásra. Ennek átvezetése a hatályos TSZT-re még nem történt meg.

Az általános jellegű kisvárosias lakóterületekre vonatkozó hatályos TSZT előírások bemutatása a 7. számú terület esetében már megtörtént.

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



Szabályozási terv részlet – 14. számú terület

A vizsgált terület a hatályos szabályozási terv szerint - Hatvani hóstya városrész SZT, 2022 – Lk1/SZ-30-7,5-1000 jelű kisvárosias általános jellegű lakóterület építési övezetébe sorolt. Északról és nyugatról Lk2 jelű kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek, míg keletről és délről KÖu-5 jelű vegyes használatú út határolja. A tervezési terület környezetében több helyi védelemre javasolt épített érték található, valamint helyi védelemre javasolt terület határa húzódik. Környezetében ezenkívül felszíni parkoló és megtartandó zöldfelület ábrázolt.

A hatályos HÉSZ előírásai alapján a tervezési területre a 7. számú területnél már bemutatott, az

Lk1 jelű építési övezetekre általánosan vonatkozó előírásokon [HÉSZ 39.§ (1)] kívül a következők vonatkoznak:

HÉSZ: „39. § (1) Kisvárosias általános lakóterületek Lk1 / ... jelű 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)	LEGNAGYOBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk1/SZ-30-7,5-1000	SZ	30	7,5	1000	50

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei a tervezési területet nem érintik.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület *Sűrű, zárt családi házas vagy kistársasház* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése

A tervezési területen egy néglakásos, földszint+1 emeletes sorház áll, melyhez kapcsolódóan több, mint 10 éve a telek keleti határáig nyúlóan egy körülbelül 21 m²-es kerti tároló épült. Ez az elmúlt évben felújításra került, esztétikus téglá és fa szerkezetet kapott, azonban a felújítási munkálatokat követően „szabálytalan építési tevékenységként” bejelentették. A bejelentést követően megállapításra került, hogy a vizsgált telek beépítettsége – a felújított melléképület nélkül is – meghaladja a HÉSZ-ben meghatározott 30%-ot, körülbelül 36,6%, amelyet a kerti tároló csak fokozna. Fennmaradási engedélyt így az érintett hatóságok nem kívánnak kiadni. Jelen módosítás célja a kialakult állapot legalizálása.



A 13. számú tervezési területen álló melléképület – Forrás: Ortofotó- Eger Önkormányzata; Google Maps; Báthory Csaba Szakértői véleményezési dokumentuma

A tervezési területen védett vagy védendő épített érték nincs, régészeti lelőhely határa nem érinti. A Szarvas Gábor utca ugyanakkor a HÉSZ 7.b. melléklete alapján műemléki környezet telke.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési területen az egyes sorházi lakásokhoz saját kis kertek is csatlakoznak, melyeket díszkertként hasznosítanak. Jellemző az intenzíven fenntartott gyepszint, illetve a cserjeszint, a burkolatok aránya e területeken elenyésző. Fák a telken belül elvétve találhatóak, főként nyitvatermők. A vizsgált telek előtt azonban széles zöldsáv húzódik vegyes fasorral, nyírt cserjékkel. A zöldfelület egy részét itt parkolás céljából leburkolták. E terület a hatályos szabályozási terv szerint megtartandó zöldfelület. A vizsgált területen védett természeti érték nem található.

Közlekedés

A vizsgált terület a Szarvas Gábor utca mentén helyezkedik el, mely a vizsgált szakaszon egy egyirányú lakóutca. Megközelítése a Szvorényi József utca felől történik, mely települési gyűjtő- és feltáróút, és mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 25-ös országos II. rendű főúttal, valamint Eger belvárosával. A Szarvas Gábor utca észak-nyugaton az Arany János utcába köt, mely szintén biztosítja a 25-ös főút, valamint Eger településközponti területeinek elérését.

A tervezési terület környezetében a 25-ös főúton, valamint a Deák Ferenc utcán közlekednek volánbusz járatok, melyek kiszolgálják a környező lakóterületeket. A vizsgált telekről buszmegállók körülbelül 400 méterre található. A tervezési területen és környezetében a parkolás többnyire közterületen kialakított parkolók, valamint sorgarázsok segítségével megoldott. A tervezési területen található lakásokhoz tartozó gépjárműveket a Szarvas Gábor utcát övező zöldfelület leburkolt területrészein is tárolják.

Közmű

A vizsgált terület teljes közműellátással rendelkezik. A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

18.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A tervezett módosítás keretében a 7185 helyrajzi szám alatt álló ingatlan kialakult beépítettségi állapotának megfelelő szabályozás létrehozása a cél. Az érintett területen a 4 sorházas beépítésű lakásból álló társasház 30%-os maximális beépítettség betartása mellett került kialakításra. Az évek során azonban a telekből egy részt kisajátítással elcsatoltak, így kapta meg a telek mai állapotát. A telek méretének csökkenése által a meglévő beépítés már ekkor „túlépítetté vált”, melyet akkor nem kezeltek.

Jelen módosítás célja a vizsgált telken álló melléképület fennmaradásának biztosítása, illetve a korábbi beépítettségi problémák megoldása céljából a hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása. A módosítási kérelmet a VSZUKB hatáskörében eljárva Eger Megyei Jogú Város Polgármestere 387/2021. (VI. 14.) PM határozatával támogatta.

Településszerkezeti módosítások

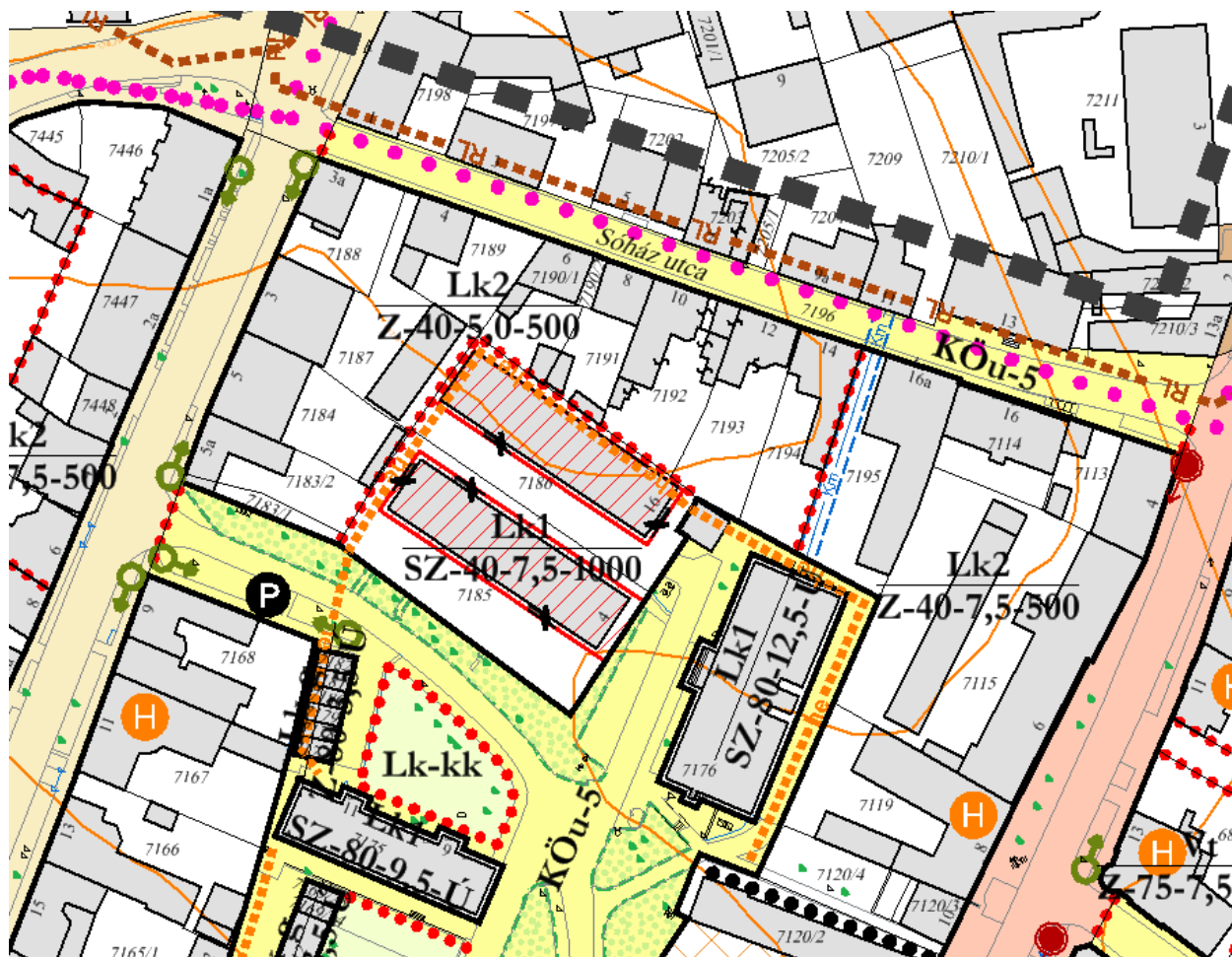
A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

Szabályozási koncepció és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

A módosítás keretében a 7185 és 7186 helyrajzi számú telkek építési övezeti átsorolása javasolt a legnagyobb megengedett beépíthetőségi mutató megemelésének céljából. A hatályos előírások alapján 30% a legnagyobb beépítettség értéke, ugyanakkor a kialakult állapot meghaladja a 36,6%-ot. A tervezési terület új építési övezeti besorolása ennek megfelelően: Lk1/SZ-40-7,5-1000 lenne. A szabályozási terv az érintett 7185 helyrajzi számú telken továbbá a kialakult állapotnak megfelelően építési helyet is ábrázol a tervezett állapotban. A minimális zöldfelületi mutató is korrigálásra kerül a beépítési maximum változásával összhangban.

Mivel a hatályos HÉSZ a szükséges paraméterekkel bíró Lk1 jelű építési övezettel nem rendelkezik, így szükséges egy új építési övezet kijelölése és annak integrálása a HÉSZ 39.§ (1) bekezdésének táblázatába. Az új építési övezet a következő paraméterekkel rendelkezik:

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-40-7,5-1000	SZ	40	7,5	1000	40



Szabályozási koncepció

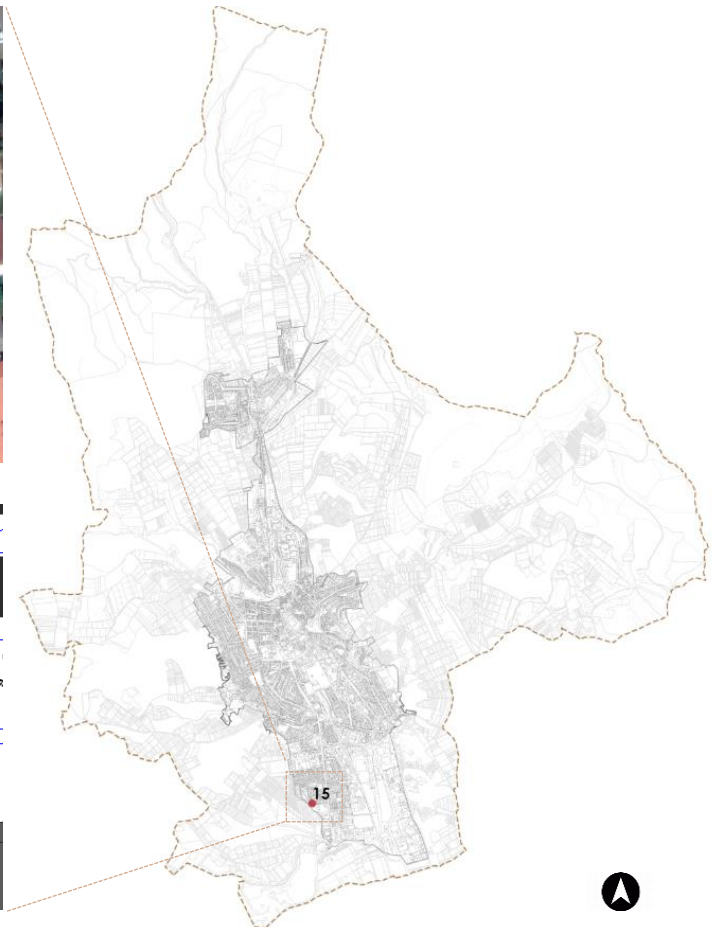
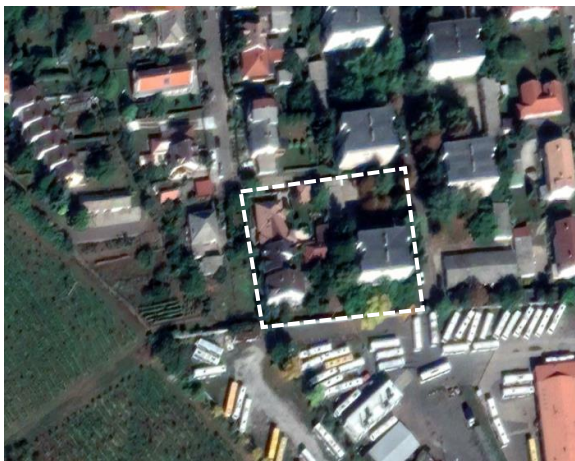
19. A módosítással érintett **15. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

19.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

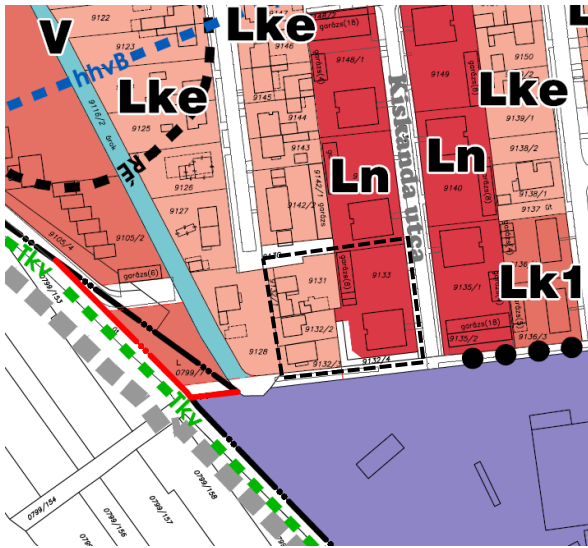
A tervezési terület, mely a 9131, 9133 és 9132/4 helyrajzi számú ingatlanokat érinti, a Fiumei utca mentén, Lajosváros-nyugat déli részén található. A 9130 helyrajzi számú Fiumei utca a Kassai utcából nyílik, mely a 25-ös számú II. rendű főúttal párhuzamos lakóútca. A főút elérése így bármelyik közeli keresztútca segítségével (Déva utca, Pozsonyi utca) történhet. A 9486 helyrajzi számú közterület szintén a Fiumei utca nevet viseli, melynek csupán egy szakasza alkalmas autós közlekedésre, nyugati és keleti vége is zsákutca, mely gyalogos útként folytatódik. Ez a Kolozsvári utcából nyílik, mely szintén a 25-ös főúttal párhuzamosan futó lakóútca. A tervezési terület beépített, lakófunkciójú, melyhez melléképületek is tartoznak. Környezetében kertvárosias és telepszerű lakóterületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és szőlőterületek találhatóak.

A vizsgált területen tervezett módosítás a Fiumei út 9. szám alatti ingatlan (9131 hrsz) építési övezeti átsorolását, valamint a környező szabályozási vonalak felülvizsgálatát (9132/4; 9133 hrsz) tartalmazza, annak érdekében, hogy a jelenleg kialakult beépítési állapot változatlan formában fennmaradhasson.



A 15. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet– 15. számú terület

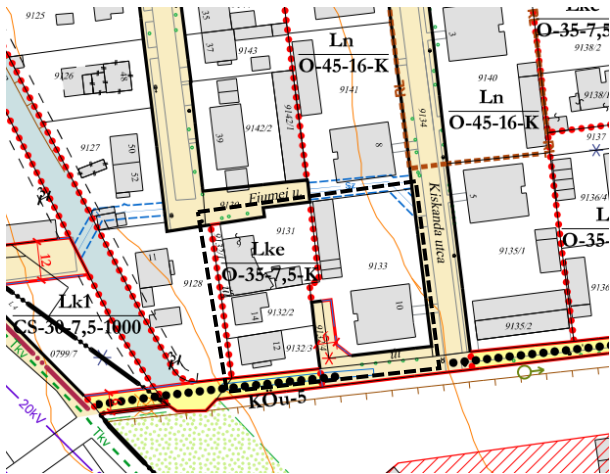
Az Eger Lajosváros-nyugat városrészen hatályos – 2016-ban elfogadott – településszerkezeti terv alapján a tervezési terület Lke jelű kertvárosias lakóterület és Ln jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt. A vizsgált terület hévíz hidrogeológiai „B” védőövezet határa alá esik, környezetében gyalogút jelölt. A TSZT egyéb elemei nem érintik.

A TSZT 2.1. fejezete alapján a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások az 5. számú terület esetében már bemutatásra kerültek, a nagyvárosias lakóterületekre vonatkozóan azonban a következők mondhatók el:

TSZT 2.1. lakóterületek: „A terv nagyvárosi lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja a F+4–10 szintes, jellemzően telepszerű úszótelkes módon beépített

összefüggő lakóterületeket, kivételes esetben a 12,5 m építménymagasságot meghaladó tömbbelső feltárásokat. A nagyvárosias lakóterületeken belül a terv további övezeti jellegű megkülönböztetést nem tartalmaz. Ugyanakkor a nagyvárosias lakóterületen belül a kialakult építménymagasság növelése, csak külön szabályozási tervben rögzített módon, s csak az épületek magastetős kialakítása érdekében lehetséges. [Kialakult + 0,1]* „

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



Szabályozási terv részlet – 15. számú terület

A vizsgált terület Lajosváros-nyugat városrészben található, mely területre a 2020-ban jóváhagyott szabályozási terv van hatályban. A szabályozási terv szerint a vizsgált terület Lke/O-35-7,5-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe, valamint Ln/O-45-16-K jelű nagyvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A Fiumei utca KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetébe tartozik, míg a vizsgált területet délről KÖu-5 jelű gyalogút határolja. A 9133 helyrajzi számú telket közterület 6 méteres szélességű szabályozása érinti, javasolt telekhatárral.

A tervezési területre vonatkozó Lke jelű építési övezetre és KÖu-4; KÖu-5 jelű övezetre általánosságban vonatkozó HÉSZ-ben szereplő előírások bemutatása az 1,2. és 5. számú terület esetében már megtörtént. Ezenkívül a HÉSZ további előírásai érintik a tervezési területet:

HÉSZ „38.§ (1) Az Ln/... jelű építési övezetbe jellemzően a nagy laksűrűségű telkek, általában úszótelken álló épületek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek és sorolt telepítésű gépkocsi-tárolók helyezhetők el.

(1.a) A nagyvárosias lakóterület az alábbi paraméterekkel rendelkező építési övezetekre tagozódik:

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 (%)
Ln/O-45-16-K	O	45	16	K	20

38.§ (2) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben –övezeti, vagy városrészi előírás eltérő rendelkezése hiányában- elhelyezhető rendeltetések: a) több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület, b) szállás jellegű, c) legfeljebb 300 m² bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató, d) a lakókörnyezetet nem terhelő gazdasági rendeltetés max. 100 m² hasznos szintterülettel, e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális, f) irodai, g) vegyes funkciójú épület az a)-f)-ig felsoroltak esetében, h) gépjármű-tárolók Ln-g/ és Ln-kt övezetekben, pavilon kereskedelmi szolgáltató rendeltetésre Ln-kt övezetben, i) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak, j) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendeltlen alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukciójuk során korszerű lemezházas trafóra cserélendő, vagy épülethez rendelve alakítandók ki. k) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok a szabályozási terven kijelölt építési helyen. l) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok felszíni létesítményei, amelyek indokolt esetben a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők

(3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el: a) üzemanyagtöltő, b) lakókocsi, c) feszített, vagy felfújtt sátor, d) üvegház, fóliaborítású növényház, e) közterületről látható terepfelületen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés, kivéve telefonfülke, f) önálló pavilon, bódé, kivéve Ln-kt övezetben a szabályozási terven, vagy KAT-ban meghatározott építési helyen, [...]

(4) Ln/... jelű építési övezetben:

a) A kialakult épületmagasság növelése, legfeljebb 1 m-es mértékig – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastető kialakítása, vagy tetőemelet létesítése érdekében lehetséges.

b) Alapterületi épületbővítés – úszótelek növeléssel együtt – csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges, kivéve felvonó és lépcsőház létesítésének esetét.

c) Az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér, tetőemelet létesíthető, ha a bővítéshez szükséges gépkocsi tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint a bővítéssel egyidejűleg megtörténik, vagy ha a felső szinti lakások bővítését szolgálja. [...]

e) A több egységből álló lakóépületek esetében a szabadon álló építési övezetekben már létrehozott, vagy létrehozni kívánt önálló helyrajzi számú egységek esetében a beépítési jelleg zárt sorúan értelmezendő."

HÉSZ: „40. § (1) Lke/... jelű kertvárosias lakóterületek 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 (%)
Lke/O-35-7,5-K	O	35**	7,5	K	50

** Kialakult állapotra tekintettel a beépítési mérték felső határa az OTÉK 111.§-ban foglaltak figyelembevételével + 5% és +10% eltéréssel rendelkezik

A tervezési területre ezenfelül a HÉSZ 12.§-ának előírásai figyelembe veendő, melyek a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fogalmazzak meg előírásokat. A HÉSZ 37.§ (3) bekezdése továbbá a hidrogeológiai védőterületekkel kapcsolatban tesz megállapításokat.

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei nem érintik a tervezési területet.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület nyugati része *Laza, előkertes családi házas karakterbe*, míg keleti része *Teleszerű* karakterbe tartozik.

Épített környezet elemzése



A 15. számú tervezési terület és azon álló garázsépület (Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

A tervezési terület beépített környezetében egyrészt kertvárosias jellegű lakóterületek találhatóak földszintes, illetve földszint+1 emeletes épületekkel, másrészt teleszerű beépítések vannak jelen földszint+4 emeletes épületekkel. Utóbbiakhoz többnyire sorganársok is tartoznak. A területtől délre a Volánbusz telephelye található nagyterjedésű burkolt felületekkel, valamint földszintes csarnok- és többszintes irodaépületekkel. A 9131 helyrajzi számú telken a lakóépület mellett több melléképület, köztük egy garázsépület is található. A garázs 2015-ben épült az utcafronti telekhatárra, azonban – mivel ez a tevékenység a hatályos építési szabályzatnak ellentmondó módon valósult meg – a Heves Megyei Kormányhivatal HE-02D/EH/98-6/2015. számú

határozatában a garázsépület elbontását írta elő. A bontásra nem került sor. Az ingatlant azóta értékesítették, és új tulajdonosa a melléképület fennmaradását, ezáltal további használatát kérelmezte. A garázsépület esztétikus, jó állapotú, így fennmaradásának településképi szempontú akadálya nincs. Azonban a garázs fennmaradásához és további használatához szükséges a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása.

A tervezési területen védett vagy védendő épített érték nincs, régészeti lelőhely határa nem érinti.

Táji és természeti környezet vizsgálata

A tervezési területen és környezetében jellemző a zöldfelületek magasabb aránya. A kertvárosias területeken főként az intenzíven fenntartott díszkertek uralkodnak, ahol gyakran egy-egy gyümölcsfa is előfordul. A teleszerű beépítések estében jellemző a lombkoronaszint nagyobb aránya. A vizsgált területtől nem messze tájképvédelem alatt álló szőlőterületek húzódnak.

Közlekedés

A tervezési terület a Fiumei utca mentén található, melynek déli szakasza a gyalogos forgalom számára nyitott, és csupán egyes részei (Kolozsvári utca – Kiskanda utca közötti szakasz) használhatók a gépjárművek számára, főként parkolás céljára. A gyalogút kelt felé közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 25-ös számú főúttal. A Fiumei utca északi szakasza (9130 hrsz) a Kassa utcával (lakóutca) áll közvetlen kapcsolatban, mely a Déva utca (lakóutca), illetve a Pozsonyi utca (települési gyűjtőút) segítségével biztosít összeköttetést a 25-ös számú országos II. rendű főútvonallal.

A tervezési területhez legközelebb – gyaloglási távon belül - a 25-ös főúton található tömegközlekedési megálló (Tompá Mihály utca), mely segítségével számos volánbuszjárat elérhető. A vizsgált területtől délre a Volánbusz Egri Telephelye található. A tervezési területen és környezetében egyrészt a telken belüli parkolás, másrészt a közterületi parkolás jellemző. A kertvárosias lakóterületeken a legtöbb telken megoldott a telken belüli parkolás, általában különálló garázsépületben. A telepszerű beépítés környezetében több helyen sorgarázsok, valamint közterületi parkolóhelyek kerültek kialakításra. A lakóutcákban a közterületi párhuzamos parkolás is lehetséges.

A 9131 helyrajzi számú ingatlan érintően jelen módosítás célja a meglévő garázsépület fennmaradásának jogi biztosítása.

Közmű

A vizsgált terület teljes közműellátással rendelkezik. Közműveket érintő vonzata nincs a módosításnak.

19.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

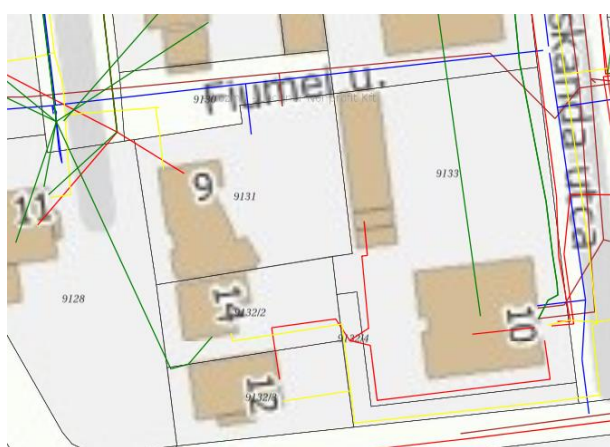
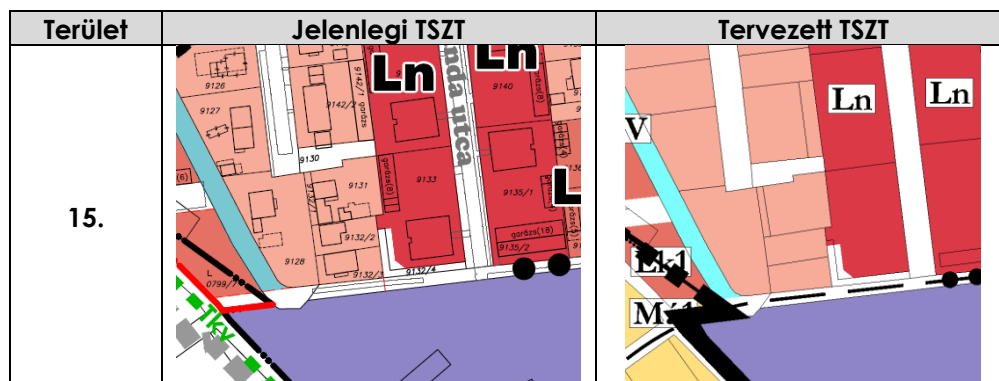
A tervezett módosítás keretében a 9131 helyrajzi számú telekre vonatkozó településrendezési tervek módosítása tervezett a 2015-ben létesült garázsépület fennmaradása érdekében. A módosítás során új építési övezet, valamint a szabályozási terven építési hely kerül kijelölésre a területen. A garázsépület fennmaradásához a jelenleg oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telek zárt sorú beépítésbe történő átsorolása tervezett, mely lehetővé teszi a telekhatáron álló melléképület fennmaradását. A keleti telekhatáron található szomszédos garázssor miatt azonban mindenképpen szükséges lesz a garázs tűzfalás átépítése. Az ingatlanra vonatkozó egyéb előírások (legnagyobb beépítettség, magasság, legkisebb zöldfelület) változatlanok maradnának, így a módosításból származó jelentős előny, további beépítés nem válik lehetségessé.

A tervezett módosítás keretében továbbá szükséges a 9132/4 és a 9131 helyrajzi számú telkek között kiszabályozott közterület felülvizsgálata a meglévő épületek és közműhálózatok figyelembevételével.

Településszerkezeti módosítások

A tervezett módosítás nem érint településszerkezeti jelentőségű közterületeket, így a hatályos TSZT módosítására nincs szükség. Ugyanakkor Eger város településszerkezeti tervének ábrázolástechnikája településrészenként eltérő és jelen módosítással érintett területen a nem településszerkezeti jelentőségű közterületek sem részei a területfelhasználási egységeknek, így a térkép karbantartása végett a jelenlegi ábrázolás kis mértékű korrekciója szükséges, mely nem

jelent területfelhasználási kategóriát érintő módosítást, csak rajztechnikai korrekciót a terv egységes megjelenésének megőrzése érdekében. A tervezett módosítás keretében, a település területi mérlege nem változik.



A módosítással érintett 9133 és 9132/4 helyrajzi számú telkek között kiszabályozott terület északi részén jelenleg egy melléképület áll. A tervezett módosítás keretében a kiszabályozott közterület mérete minimálisan csökken a kialakult beépítés figyelembevételével. Közműhálózati elem a közterületrész az e-közmű alapján nem érinti. A települési mérlegben módosulást a rajztechnikai korrekció nem eredményez.

Közművek helyzete (E-közmű)

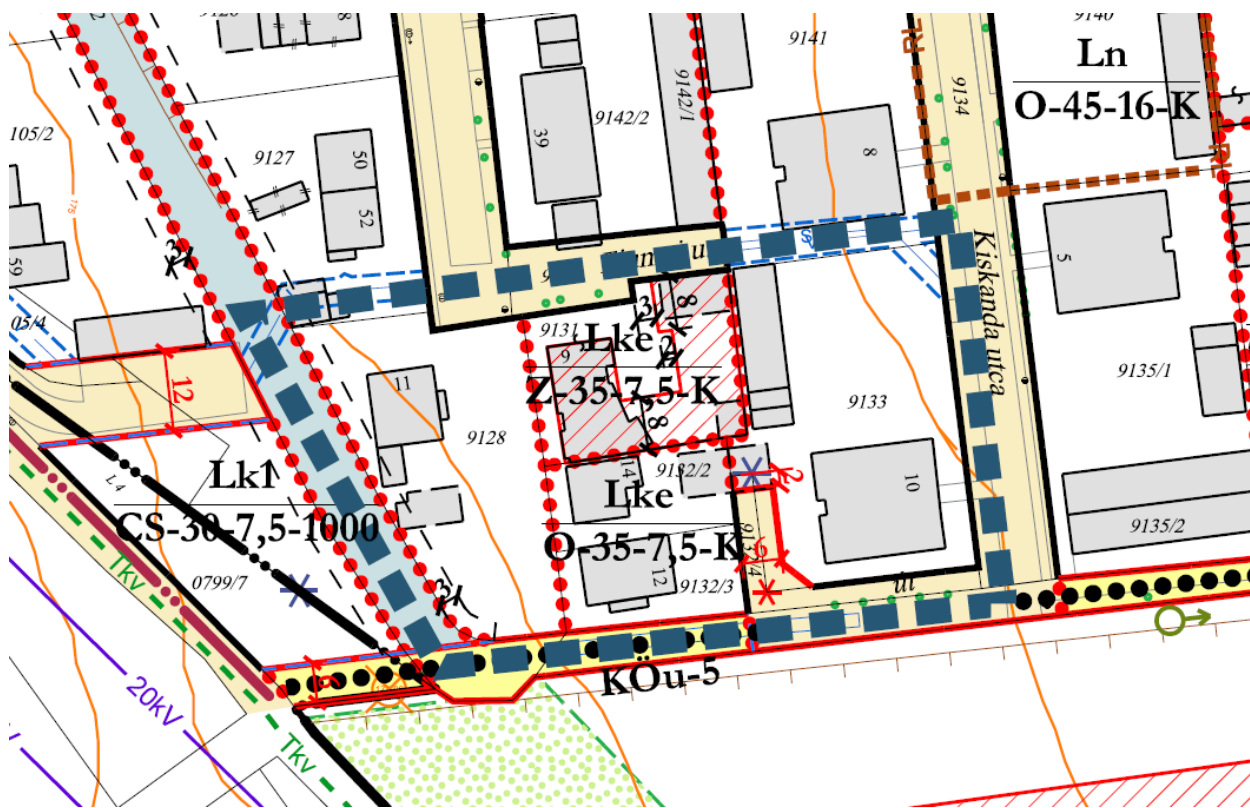
Szabályozási koncepció és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

A hatályos szabályozási terven a 9131 helyrajzi számú telken építési hely került kijelölésre a kialakult állapot figyelembevételével. A 9132/4 és a 9133 helyrajzi számú telkek között kiszabályozott közterület szabályozási vonala 2,5 méterrel került áthelyezésre lekövetve a kialakult épületek helyzetét. Ezenkívül az Lke/O-35-7,5-K jelű építési övezetben található tervezési terület rész Lke/Z-35-7,5-K jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Mivel a hatályos HÉSZ a szükséges paraméterekkel bíró Lke jelű építési övezettel nem rendelkezik, így szükséges egy új építési övezet kijelölése és annak integrálása a HÉSZ 40.§ (1) bekezdésének táblázatába. Az új építési övezet a következő paraméterekkel rendelkezik:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGIKEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGIKEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lke/Z-35-7,5-K	Z	35**	7,5	K	50

** Kialakult állapotra tekintettel a beépítési mérték felső határa az OTÉK 111.§-ban foglaltak figyelembevételével + 5% és +10% eltéréssel rendelkezik



Szabályozási koncepció

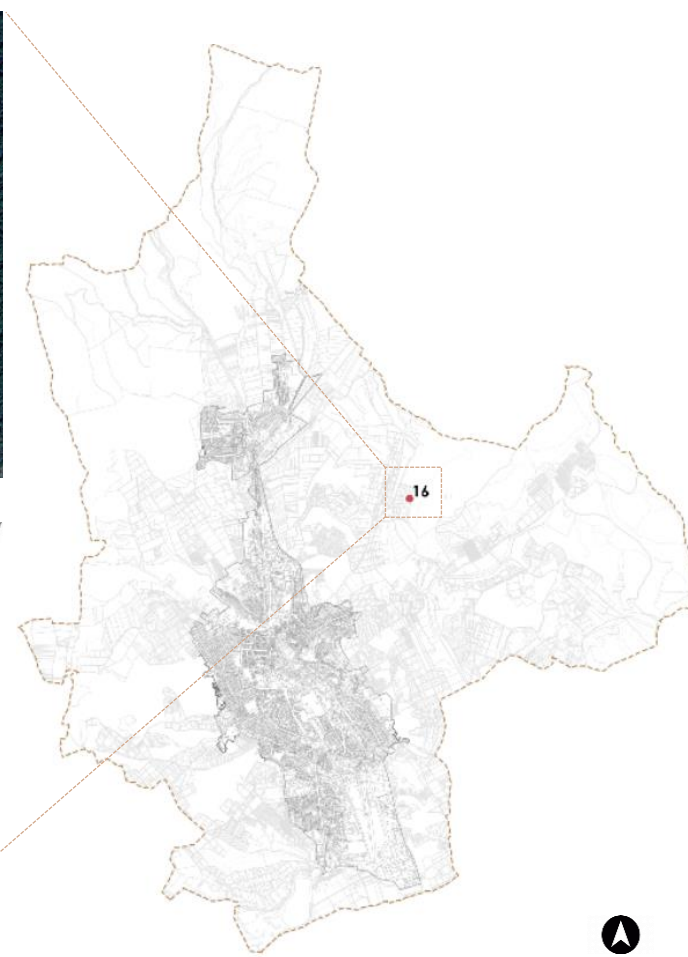
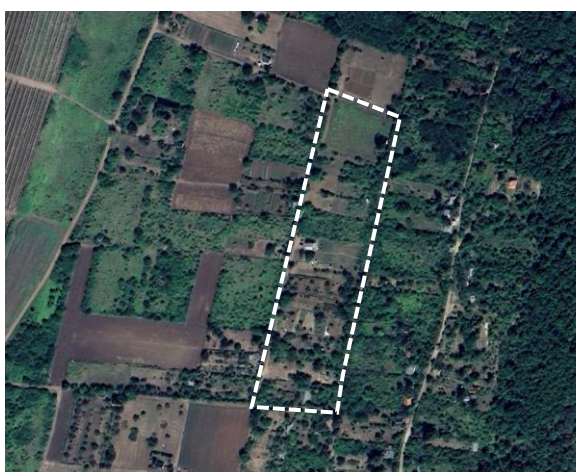
20. A módosítással érintett **16. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

20.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

A módosítással érintett terület Eger város Északkeleti külterület városrészében található 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki. Az ingatlanok egy része beépítetlen, egy része zártkertként funkcionál. A vizsgált területen a kisparcellás mezőgazdálkodás, a szőlő- és gyümölcsstermesztés is megjelenik. A tervezési terület Eger főbb közlekedési hálózatától messzebb található, környezetében szilárd burkolattal nem rendelkező földutak futnak. Megközelítése legegyszerűbben a Donát útról leágazó dűlőutakon keresztül történhet. A Donát út települési gyűjtőút, mely nyugat felé közvetlen kapcsolatot biztosít Eger belvárosával.

A tervezett módosítás a területen fennálló viszonyokat nem befolyásolja, csupán a vizsgált ingatlanokra vonatkozó övezet rajzi hibajavítását jelenti, hiszen a szabályozási terven jelenleg nem került feltüntetésre az érintett tömb övezeti besorolása. Ennek pótlása szükséges.

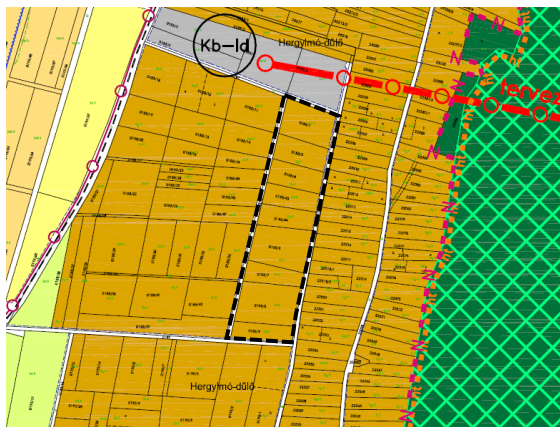


A 16. terület bemutatása (e-közmű, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A hatályos TSZT „Északkeleti külterület és Bikalegelő városrészek” 2014-es módosított szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület borvidéki kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt. Környezetében szintén borvidéki kertes mezőgazdasági területek, valamint északra

különleges idegenforgalmi terület található. Az idegenforgalmi terület felől a Nagy Eged-hegyi kilátótorony felé tervezett kötélpálya, felvonó ábrázolt.



A tervezési területtől nyugatra futó dűlőút jelentős mezőgazdasági útként jelölt, melyet tervezett tájfeltáró kerékpárút, kerékpáros útvonal kísér.

A TSZT 2.9. és 12. fejezetének előírásai, melyek a kertes mezőgazdasági területekre és a borteremő területekre állapítanak meg előírásokat, a 2. számú tervezési terület esetében már bemutatásra kerültek.

TSZT szerkezeti tervlap részlet– 16. számú terület

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



Szabályozási terv részlet – 16. számú terület

Az Északkeleti külterület városrészre hatályos, 2022-ben elfogadott szabályozási terv alapján a tervezési területen hibásan nem került ábrázolásra övezeti jel. A TSZT és a környező övezetek (Mk1/O-3-4,5-1000; Mk1/O-3-4,5-800; Mk1/O-3-4,5-2000; Mk1/O-3-4,5-1500) alapján a tervezési terület Mk1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt. A vizsgált terület déli részét 20 kV-os vezeték és védőtávolsága érinti. A teljes terület vízbázis „B” hidrogeológiai védőidoma alá esik.

A hatályos HÉSZ alapján a IV. fejezet 56.§ - *Kertes mezőgazdasági terület övezetei* – és 57.§ - *Borvidéki kertes mezőgazdasági területek övezetei* – fogalmaz meg előírásokat a vizsgált területre. Ezek a 2. számú terület esetében már bemutatásra kerültek.

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei közül a következők érintik a tervezési területet:

- *5/C. melléklet: Környezetvédelem:* A tervlap alapján a vizsgált terület levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny terület. A levegő védelmével kapcsolatosan a HÉSZ 11.§-a fogalmaz meg előírásokat. A tervezési területet Eger Petőfi téri vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetülete érinti. Dél-nyugati részét csúszásveszélyes területek érintik. Eger város hatályos HÉSZ-ének 12.§-a fogalmaz meg előírásokat a felszíni és felszín alatti vizek védelmével kapcsolatban, 16.§ (1) bekezdése a csúszásveszély elhárításával kapcsolatos előírásokat, míg 37.§ (3) bekezdése a hidrogeológiai védőterületekkel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.
- *9/d. melléklet: Országos ökológiai hálózat:* A tervlap szerint a tervezési területet országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti.
- *9/f. melléklet: Tájképvédelem:* A vizsgált terület a tervlap szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa alá esik.
- *3/b. függelék: Eger, Petőfi téri vízbázis diagnosztikai vizsgálata:* A vizsgálat szerint a tervezési területet hidrogeológiai védőövezet „B” zóna érinti.
- *7. függelék: ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek természetvédelmi korlátozó tényezői:* A tervlap szerint a tervezési területet ökológiai hálózat pufferterülete érinti.
- *8. függelék: ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek tájvédelmi korlátozó tényezői:* A tervezési terület a tervlap alapján I. minőségi osztályba tartozó borszőlőtermőhelyi terület, valamint kiemelten értékes, érzékeny tájképvédelmi terület.

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

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. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület nyugati része *Laza, előkertes családi házas karakterbe*, míg keleti része *Teleszerű karakterbe* tartozik.

A TKR. 4.2. függeléke – *Országos ökológiai hálózat* – alapján a tervezési terület országos ökológiai hálózat pufferterületébe esik. A rendelet 4.3. függeléke alapján – *Tájképvédelem* – szerint pedig a vizsgált terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

Épített és táji-, természeti környezet elemzése

A tervezési terület nagyrészt beépítetlen, egy-egy telken kisebb méretű, a mezőgazdasági, gyümölcs- vagy szőlőtermesztési munkálatokhoz kapcsolódó gazdasági épület áll. A terület környezetében az Eged-hegy lába felé zártkert jellegű területek találhatóak, néhány kisebb épülettel.

Terepadottságait tekintve a vizsgált terület lejtős, kelet felé, a Nagy-Eged hegy felé emelkedik. A terület karakterét egyrészt a zártkert jellegű területek (gyümölcs, szőlő, veteményes stb.) és a kisebb parcellás mezőgazdasági hasznosítás, másrészt a szomszédos zártkert jellegű területek és a Nagy-Eged hegy erdőterületeinek jelentős, háromszintes növényállománya határozza meg.

A vizsgált területen épített, vagy természetes védett érték nincs, azonban az országos ökológiai hálózat puffertérületének része, I. osztályú borszőlő termőhely, valamint a tájképvédelmi terület övezetével érintett.

Közlekedés

A tervezési terület Eger észak-keleti külterületén, a jelentősebb, főbb útvonalaktól távolabb helyezkedik el. Megközelítését a Donát útról (települési gyűjtőút) leágazó főbb szilárd burkolattal nem rendelkező mezőgazdasági utak és dűlőutak biztosítják. A területet tömegközlekedési hálózat nem szolgálja ki. A tervezett módosítás a kialakult és tervezett (pl. tervezett kötelpálya, felvonó) közlekedési hálózatra hatással nincs.

Közmű

A vizsgált terület közműellátása hiányos, a területen csak a villamosenergia hálózatot építették ki. A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

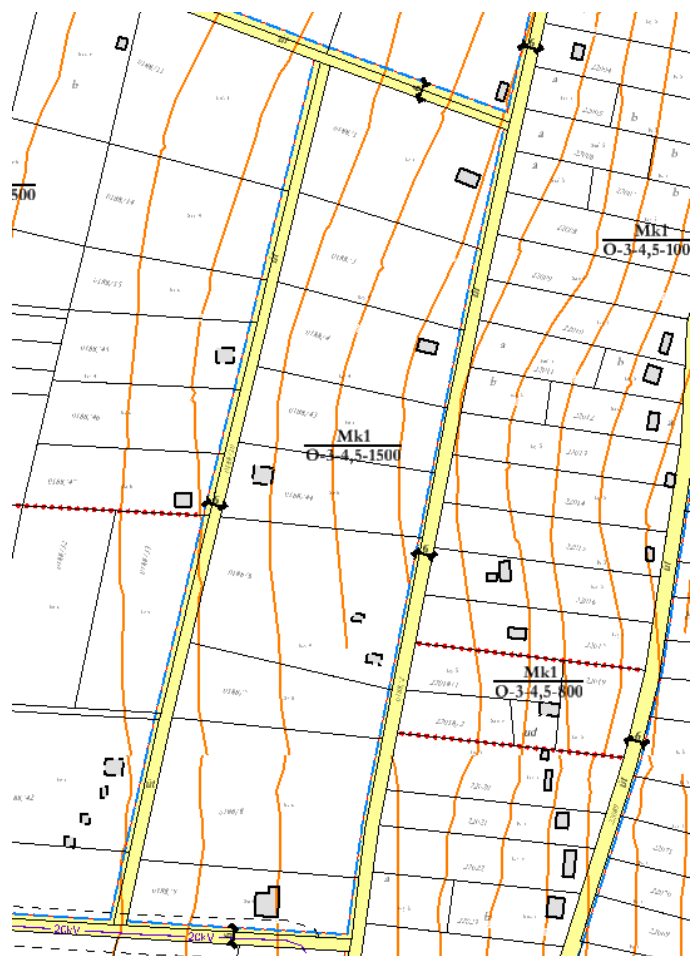
20.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

Az érintett 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanok tömbjére vonatkozó övezeti besorolás hiányzik az Északi külterületre vonatkozó Szabályozási tervlapról. Ennek pótlása szükséges. A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet és a hatályos Helyi Építési Szabályzatot így nem érinti, pusztán a Szabályozási terv rajzi korrekcióját jelenti.

Szabályozási koncepció

A hatályos szabályozási terven pótlásra került a 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanok tömbjére vonatkozó övezeti besorolás jele. Ez: Mk1/O-3-4,5-1500.



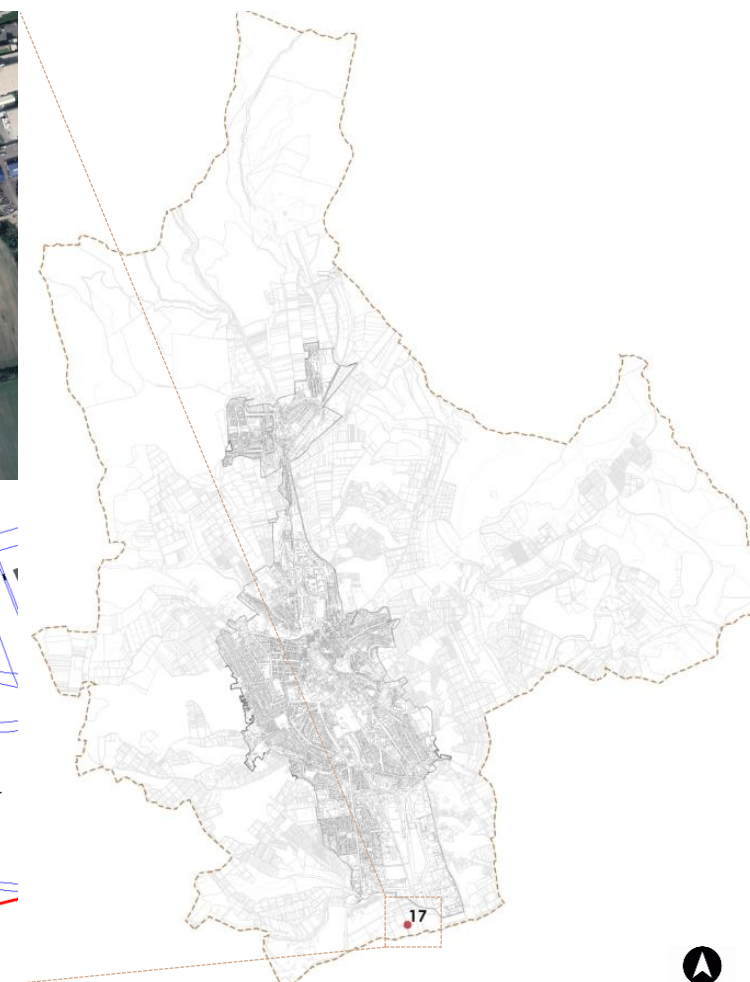
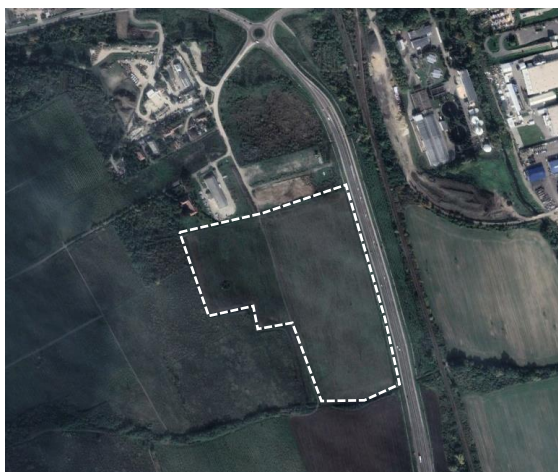
21. A módosítással érintett **17. számú terület** vizsgálata és javaslati munkarészei

21.1. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

A terület elhelyezkedése és kapcsolatai

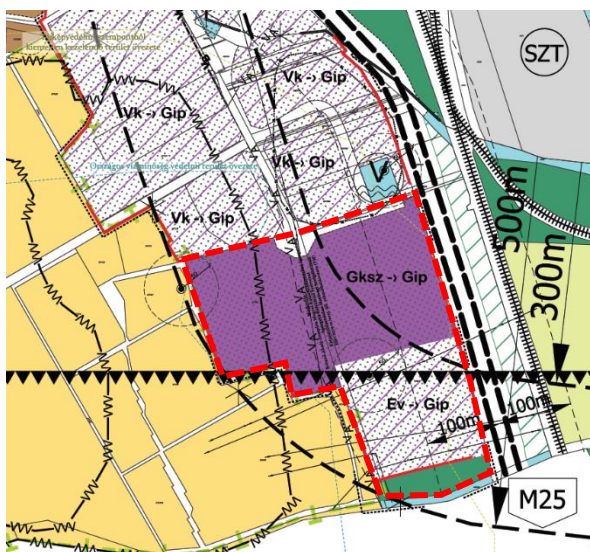
A tervezett módosítás tulajdonképpen 2 db használaton kívüli, bányászati célú mélyfúrás, kutat érint. Ezek: 0699/4 hrsz: Andornaktálya-4 (At-4) és 0718/4 hrsz: Andornaktálya-9 (At-9) jelű kutak. Az érintett telkek Eger város K2-es jelű út és környéke városrészben találhatóak érintve a település délnyugati külterületét is. A tervezési terület közvetlenül az M25-ös autótú mellett helyezkedik el, a város határán, megközelítése észak felől, az M25-ös autótú körforgalmi csomópontja felől, illetve a 25-ös országos II. rendű főútról leágazó, az Eszetházy Károly Egyetem Szőlészeti és Borászati Kutatóintézetét kiszolgáló út segítségével lehetséges. A tervezési terület jelenleg beépítetlen, területét gyepszintű növényállomány borítja.

A tervezési területre vonatkozó módosítás keretén belül a Bányafelügyelet kérésére az At-4 és At-9 jelű használaton kívüli bányászati mélyfúrás, kút 50 méter sugarú védőtávolságának 10 méter sugarú védőtávolságra történő csökkentése tervezett. A kutak és környezetük tájrendezése megtörtént, így a védőtávolság csökkentése indokolt.



A 17. terület bemutatása (alaptérkép, Google Earth)

Eger Településszerkezeti tervének vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában



TSZT szerkezeti tervlap részlet – 17. számú terület

A TSZT 2017-es módosítása – Eger, K2-es jelű út és környéke városrész szabályozási tervének módosítása ipari fejlesztési területek kijelölése kapcsán - alapján a vizsgált terület jelentősen megváltozó ipari gazdasági területként (Gip) jelölt, mely korábban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (Gksz), valamint Ev jelű védelmi erdőterületként volt feltüntetve. Déli része továbbra is erdőterületként jelölt. A tervezési területet „A” hidrogeológiai védőterület határa, valamint szennyvíztisztító telep 300 és 500 méteres szaghatásvédelmi területe érinti. Keleti részét országos vízminőség védelmi terület övezete, valamint a csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület határa érinti. A tervezési terület déli részét bányatelek határa,

keleti részét az M25-ös (tervezett gyorsforgalmi) út 100 méteres védőtávolsága érinti. A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete alá esik. Ezen felül a területet érinti még a használaton kívüli, bányászati célú mélyfúrású kutak 50 méteres védőtávolsága, valamint középvezetű (22 és 35 kV-os) villamosenergia hálózatok nyomvonalai és azok 6-6m-es biztonsági övezete is. Északi részén kis mértékben régészeti lelőhely található, valamint a területet tervezett belterület határa határolja.

A vizsgált terület tekintetében a hatályos TSZT-ben meghatározott erdőterületekre vonatkozó előírások (1. számú terület), valamint a csúszásveszélyes területekre vonatkozó megállapítások (6. számú terület) korábban már bemutatásra kerültek. Ezenkívül a TSZT következő előírásai veendőek figyelembe:

TSZT 2.3. fejezet: „Az „ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhet_k el” [OTÉK 20. § (1)].”

„A településszerkezeti terv egyéb, vagyis környezetét jelentős mértékben nem zavaró ipari gazdasági területként rögzíti, a nagy kiterjedésű, elsősorban ipari termelő tevékenység, valamint a településgazdálkodási és üzemeltetési tevékenység (kivéve hulladékéltelhelyezés és hulladékgazdálkodás) befogadására szolgáló gazdasági területeket.”

„A szerkezeti terv ugyancsak külön jelöli azokat az ipari gazdasági területeket, amelyek – a városszerkezetben elfoglalt helyük, beépítési jellegük miatt egyedi, az adott települési környezetbe való illeszkedést biztosító szabályozást igényelnek.”

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

TSZT 7. fejezet: „A szénhidrogén mezők közelségét jelzik a közigazgatási területen látható műtárgyak. A település déli részén a még ma is működő bányaterület a MOL Rt. tulajdonában van, a Kunpetrol Kft. nyilvántartásában, kezelésében. A bányaterületen több kút időközben már felhagyásra került, de néhány jelenleg is üzemel. A kutakat szállítóvezetékek kötik össze, amely csatlakozik a gerinchálózathoz.”

TSZT 9. fejezet: „A közigazgatási terület déli részét érinti a MOL Rt. (Kiskunhalas) Demjén néven nyilvántartott szénhidrogén lelőhelyének bányatelek határa. E bányatelek azonban a felszíni tájhasználatot nem befolyásolja. A bányateleken belüli terület DNY-i részén pár, még üzemeltethető olajkút található”.

A TSZT ezenkívül megállapítja, hogy a „rekultivációs tevékenységek megvalósítására ne csak a bányabezárást követően, hanem a még működő bányaterületeken a kitermelés felhagyásának ütemében folyamatosan kerüljön sor.”

TSZT 11. fejezet: „A fejlesztési területekre vonatkozóan összességében elmondható, hogy azokon olyan leletek előkerülése, mely a fejlesztéseket ellehetetleníti, az előzetes régészeti bejárás tapasztalatai alapján nem várható.”

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



Szabályozási terv részlet – 17. számú terület

A vizsgált terület a hatályos szabályozási terv alapján, mely a K2 jelű út és környéke városrészben 2021-ben került elfogadásra, Gip/SZ-50-20,0-5000 jelű egyéb ipari terület építési övezetbe sorolt. Déli területei Ev jelű védelmi erdőterület övezetébe tartoznak. A vizsgált terület északi részén KÖu-4 és KÖu-3 jelű közlekedési területek kerültek kiszabályozásra. A telkeken építési hely került kijelölésre, mely figyelembe veszi a területen áthaladó középvezetű villamosenergia hálózat oszlopokra fektetett nyomvonalát és annak biztonsági övezetét., valamint az At-4 és At-9 jelű mélyfúrású bányászati célú

kutak 50 méteres védőtávolságát. A vizsgált terület nyugati és déli határai mentén kialakítandó zöldfelület, szélein kötelező fásítás jelölt. A vizsgált terület északi részét régészeti lelőhely, valamint kiváltandó termálvíz és ivóvíz gerincvezeték is érinti, területe vízbázis „A” hidrogéológiai védőterülete alá esik. A vizsgált terület határán javasolt belterület határ fut, valamint tőle nyugatra országos jelentőségű természetvédelmi terület húzódik. A területet ezenkívül az M25-ös autótűt 100 méteres védőtávolsága, valamint szennyvíztisztító telep 300 és 500 méteres szaghatásvédelmi területe érinti.

A hatályos HÉSZ a tervezési területre vonatkozó előírásainak egy része korábban már bemutatásra került (1. és 13-as terület: Ev; 1 és 2. terület: KÖu-4; 7. terület: KÖU-3). A Gksz és Gip jelű gazdasági területekre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 44.§-a tartalmazza, ez az 1. számú terület estében már kifejtésre került. A Gip jelű egyéb ipari területekre a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

HÉSZ: „46. § (1) A Gip/... jelű egyéb ipari terület 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 (%)
20	Gip/SZ-50-20,0-5000	SZ	50	20,0	5000	25

„46.§ (2) A Gip/... jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások: a) Az építési övezetek területén csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari-gazdasági tevékenység épületei, építményei, szabadtéri manipulációs terei és technológiai berendezései, valamint a ki- és beszállítás gazdasági parkolói, a hivatásforgalom személygépjármű parkolói helyezhetők el. b) Az álló/pakoló gépjárművek

telken belüli tárolását úgy kell megoldani, hogy a minimális telken belüli zöldfelület az általuk elfoglalt területen kívül biztosítva legyen.

(3) Az egyéb ipari szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető: a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari épületek, b) energiaszolgáltatás épületei, c) településgazdálkodás épületei, hulladék udvara, hulladékátrakója, hulladék-válogató zárt épületben, zöldhulladék komposztáló telephely a szabályozási terven kijelölt telken, d) többszintes parkolóház, e) üzemanyagtöltő állomás a szabályozási terv rendelkezése esetén. f) csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig.

(4) Egyéb ipari szolgáltató gazdasági építési övezetben nem helyezhető el: a) különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) építmény, b) bűzös gazdasági tevékenységű épület, c) környezetet zavaró, nagy zajjal járó gazdasági tevékenység építményei, d) Különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése. A nem engedélyezett rendeltetéshez kapcsolódóan nem engedhető meg a külön jogszabályban meghatározott hulladék telephelyre történő szállítása, vagy gyűjtése és tárolása.

(5) A terepszint alatti beépítés a terepszint feletti beépítést 10 %-os mértékben meghaladhatja.

(6) A telekhatárok mentén legalább egy sor fa létesítése kötelező a minimális zöldfelületi mértéken belül."

Ezenkívül a tervezési területre vonatkozóan a következő HÉSZ előírások veendő figyelembe:

„37.§ (1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt módon a rendelet életbe lépésétől:

a) a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési hely, építési vonal, megtartandó zöldfelület, beültetési kötelezettség figyelembe vételénél,

b) környezeti veszélyeztetettséget csökkentő korlátozás megtartásánál,

c) a magasabb rendű jogszabályok alapján, szabályozási terven feltüntetett szabályozási, irányadó és tájékoztató elemek érvényre jutásánál (kulturális örökségvédelem, szerkezeti jelentőségű zöldfelület, ökofolyosó, vízbázis védelem, forrás védelem, vízfolyás kezelő sávja, közművel érintett terület, vasút és közút védőterülete, gyógyhely). [...]

(3) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét a vonatkozó jogszabályok szerint meg kell határozni és azt a szabályozási tervben rögzíteni kell.

a) A hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási korlátozásokat kell figyelembe venni.

b) A kijelöléssel nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni, és erre a területre a Korm. rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást kell figyelembe venni."

A tervezési területre ezenfelül a HÉSZ 12.§-ának előírásai figyelembe veendő, melyek a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fogalmaznak meg előírásokat.

A hatályos HÉSZ további mellékletei és függelékei érintik a tervezési területet:

- 7/a. melléklet: Örökségvédelem – Régészeti lelőhelyek: A tervlap szerint a vizsgált területet régészeti lelőhely határa érinti.
- 8/a. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke: A melléklet alapján a tervezési területet a 101. számú régészeti lelőhely érinti.

azonosító	ssz	település	lelőhelyszám	név	védelem	bírság kategória	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
49556	101.	Eger	116	Palackozó	szakmai		0697/15, 0697/17, 0697/18, 0697/19, 0697/12, 0697/16, 0697/21, 0697/20, 0697/22, 0697/23, 0698, 0697/2, 0697/10, 0697/14, 0697/11, 0699/1, 0700, 0697/13, 0697/24, 10503/9, 0697/8, 10505, 10504/1, 0697/9, 0696	750649	281451

- 9/A. melléklet: Országos jelentőségű védett értékek: A tervlap szerint a tervezési terület nyugati részét a Kőlyuktető Természetvédelmi Terület érinti, mely a 11/1998. (V.6.) KTM rendelet által került védettségre.
- 9/f. melléklet: Tájképvédelem: A tervlap szerint a tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.
- 6. számú függelék alapján a tervezési terület szerepel a déli ivóvízbázis „B” védőterületének ingatlanlistájában.

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

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. függelék az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület nagyrésze Gazdasági karakterbe, míg déli része Erdőterületek tájkarakterébe tartozik.

A TKR 3. függelék szerint a tervezési területet régészeti lelőhely határa érinti.

3. függelék

Régészeti lelőhelyek helyrajzi szám szerinti listája

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály 2017. júliusi adatszolgáltatása szerint

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védelmi jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
49556	Heves	Eger	116		Palackozó szakmai				0697/15, 0697/17, 0697/18, 0697/19, 0697/12, 0697/16, 0697/21, 0697/20, 0697/22, 0697/23, 0698, 0697/2, 0697/10, 0697/14, 0697/11, 0697/1, 0700, 0697/13, 0697/24, 10503/9, 0697/8, 10505, 10504/1, 0697/9, 0696	750649	281451

Ezenkívül a TKR 4.3. függelék – Tájképvédelem - szerint a tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, illetve a 4.4. függelék – Országos jelentőségű védett területek – alapján nyugati részét a Kőlyuktető Természetvédelmi Terület érinti.

Az épített, táji és természeti környezet elemzése



A 17. számú tervezési terület (Forrás: Google Maps, 2022)

A 0699/4 hrsz tervezési terület jelenleg beépítetlen, gondozott terület, melyet elektromos légkábelek szelnek át. A tervezési terület környezetében többnyire szántó és szőlőterületek találhatóak, északra és észak-nyugatra pedig a gazdasági funkciójú beépítések, elhanyagolható mértékben lakó funkciójú épületek jelennek meg. A 0718/4 hrsz tervezési terület szőlőművelés alatt áll. A területek tágabb környezetét vizsgálva nyugatra az Eszterházi Károly Egyetem Szőlészeti és Borászati Kutatóintézetének szőlőbirtoka húzódik, melytől északra több kisebb borászat, pincészet található. Délre, Eger és Andornaktálya határában árok, ideiglenes felszíni vízfolyás húzódik, melyet dúsabb – már cserjeszinttel is rendelkező – vegetáció kísér. A területektől északkeletre helyezkedik el Eger szennyvíztisztító telepe.

A tervezési területet két darab használaton kívüli bányászati célú kút érinti (At-4; At-9), melyek környezetének tájrendezése az elmúlt években megtörtént. A kutak biztonságos állapotban kerültek felhagyásra, státuszuk: meddő, rekultivált. A kutak környékén jelenleg 50 méteres sugárban építési korlátozás áll fenn, mely a kút körzetek tájrendezése révén megszűnt. A kutak biztonságos lezárása után sem zárható ki azonban teljesen az esetleges szénhidrogén, metán tartalmú mocsárgáz, illetve egyéb gázok szivárgása és felszínre migrálása, mely robbanásképes elegyet képezhet.

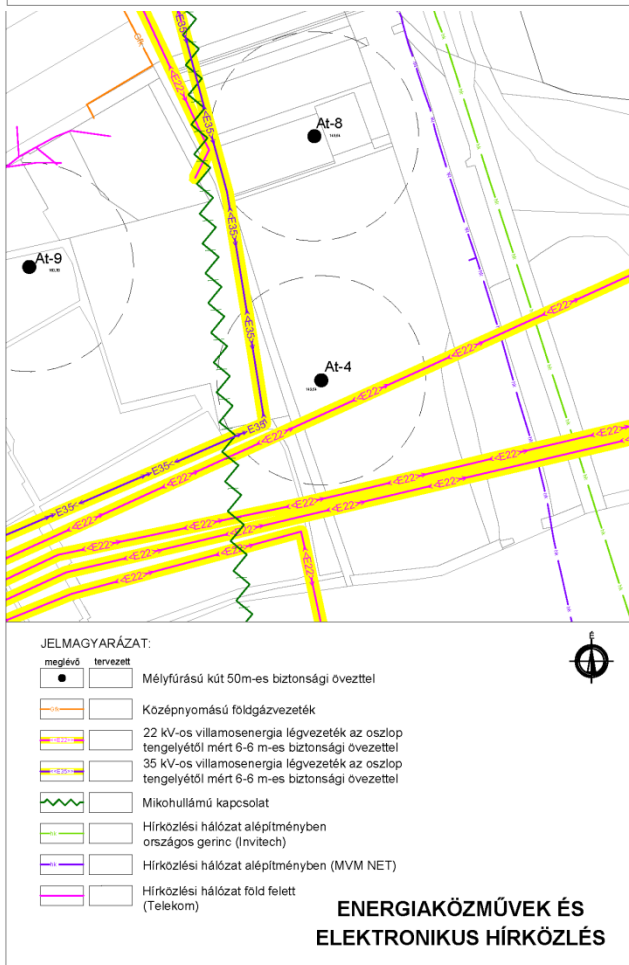
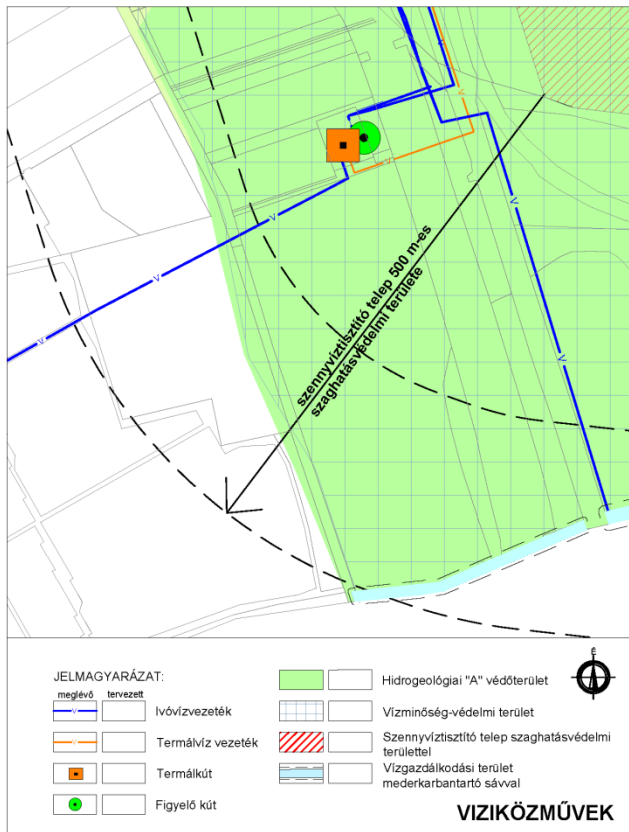
A tervezési területen védett épített érték nem található, északi részét ugyanakkor régészeti lelőhely területe érinti. A tervezési terület a tájképvédelmi övezet részét képezi, a 0718/4 hrsz ingatlan része az országos jelentőségű védelem alatt álló Kőlyuktető Természetvédelmi Területnek, valamint I. osztályú borszlő termőhely. Egyéb védett terület vagy érték nem érinti.

Közlekedés

A tervezési terület közvetlenül az M25-ös autótú mellett helyezkedik el, mely kiváló közlekedési lehetőségeket biztosít a vizsgált terület számára. A terület megközelítése jelenleg az M25-ös autótú és a Kőlyuk út körforgalma irányából, észak felől, egy 2x1 sávú út, majd földút segítségével lehetséges. A terület ezenkívül a 25-ös számú másodrendű főútról is elérhető az Eszterházi Károly Egyetem Szőlészeti és Borászati Kutatóintézet szőlészetét kiszolgáló keskeny, burkolt úton keresztül. A vizsgált területet dűlőt szeli át.

Tömegközlekedési szempontból a tervezési terület jelenleg ellátatlan. Volánbusz járatok legközelebb a Kőlyuk úton közlekednek. A Füzesabony-Eger vasútvonal (87a) a tervezési terület közelében húzódik, azonban megállója csak jóval messzebb (Eger; Andornaktálya) található. Hasznosításából adódóan a tervezési területen a parkolás biztosítása jelenleg nem megoldott.

Közmű



A vizsgált terület teljes közműellátással rendelkező városrészhez kapcsolódik. A környezetében a teljes közműellátás megvalósításához szükséges közműhálózatok rendelkezésre állnak. A terület beépítésre szánt övezetbe sorolt, jelenleg is már építési joggal rendelkezik. A terület jelenleg még beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik, de területét számos, közmű szempontjából területfelhasználást korlátozó tényező befolyásolja: „A” hidrogeológiai védőterület, szennyvíztisztító telep 300 és 500 méteres szaghatásvédelmi terület, keleti részén pedig országos vízminőség-védelmi terület övezete található. A tervezési terület déli részét bányatelek határa, és az At-4 és At-9 jelű használaton kívüli, bányászati célú mélyfúrású kutak 50 m-es védőtávolsága, valamint közép- és nagyfeszültségű (22 és 35 kV-os) villamosenergia hálózatok nyomvonalai és azok 6-6m-es biztonsági övezete is terheli. Továbbá a vizsgált terület északi részén termálvíz és ivóvíz gerincvezeték is áthalad. A tervezett területfelhasználással ütköző közműhálózati elemek kiváltásáról, vagy átépítésről szükség esetén gondoskodni kell. A bányászati célú mélyfúrású kutak 50m-ről 10m-re történő csökkentésével a terület építési helyének nagysága növekszik, de a többi közmű korlátozó adottsággal továbbra is számolni kell.

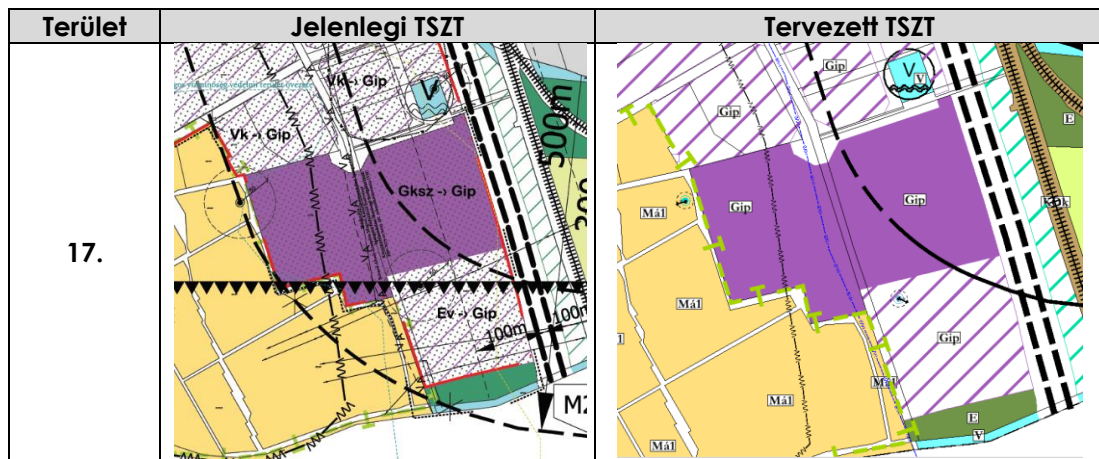
21.2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Módosítási igények és javaslatok

A tervezett módosítás keretében a 0717/2 és a 0699/4 helyrajzi számú területeket érintő használaton kívüli bányászati célú mélyfúrás 50 méter sugarú védőtávolságának csökkentése előírásnyozott, mivel a kutak körzetének tájrendezése az elmúlt években megtörtént. A Kőolaj- és Földgázbányászati Biztonsági Szabályzatról szóló 2/2010. (I.14.) KHEM rendelet előírásainak megfelelően a kutak biztonságos állapotban kerültek felhagyásra. A Bányafelügyelet a kutak védőtávolságából eredő építési korlátozás csökkentett mértékét – mivel a kutak biztonságos lezárása után sem zárható ki teljesen némi szivárgás lehetősége - egy 10 méter sugarú körben határozta meg, mely kutanként 314 m² területet jelent. Ennek átvezetése szükséges a hatályos településrendezési eszközökbe.

Településszerkezeti módosítások

A módosítás érinti a hatályos településszerkezeti tervet, ugyanis a TSZT-n ábrázolt kutak körüli védőtávolság 50 méterről 10 méterre történő csökkentése szükséges. Területfelhasználási kategória átsorolásra jelen módosítás keretén belül nem kerül sor. A TSZT az alábbiak szerint módosul:



Szabályozási koncepció

A hatályos Szabályozási terven az At-4 és az At-9 jelű kutak körül található védőtávolság 50,0 méterről 10,0 méterre történő csökkentése kerül átvezetésre, igazodva a TSZT módosításához. A védőtávolság csökkentésével egyidejűleg növekszik a védőtávolság által érintett, a szabályozási terven kijelölt építési hely területe is, a védőtávolság módosításával azonos mértékben.



Szabályozási koncepció

22. Egyéb, nem területspecifikus módosításokhoz kapcsolódó összefoglaló és javaslati munkarészek

Jelen módosítás - a korábban bemutatott egyedi változtatási igényeken felül - egyes a Helyi Építési Szabályzat szövegét érintő általános módosításra, hibajavításra, kiegészítésre/pontosításra is kiterjed. Ezen módosítási elképzeléseket az alábbi témakörök szerint mutatjuk be:

Általános módosítás

- **1. igény:** Jelenleg telkenként 2 db (lakó) rendeltetési egység helyezhető el az Lke jelű építési övezetben. Akár a kis, akár a nagy telkeket nézzük az ingatlanok túlterheltek. Bizonyos feltételek mellett javasoljuk a kertvárosi lakó övezetben a maximum 1 db fő (lakó) rendeltetési egység bevezetését. Ezen túl vizsgálendő, hogy a nagyobb, 1000 m²-es telekméret felett lehet-e 2 db fő rendeltetést elhelyezni.



Szabályozási koncepció

A hatályos HÉSZ alapján:

HÉSZ „31.§ (4) Lke/... jelű építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes száma – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – maximum 2 db lehet.”

Az idézett szabályozás az alábbiak tekintetében módosulna:

„(4) Lke/... jelű építési övezetekben, amennyiben a telekterület nem éri el az 1000 m²-t, a telkenként újonnan kialakítható vagy új rendeltetésváltással létrejövő rendeltetési egységek száma – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – maximum 1 db lakás rendeltetés + 1 db egyéb rendeltetés lehet azzal, hogy az egyéb rendeltetés nem lehet szállás rendeltetés. 1000 m² vagy a feletti telekterület esetében – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a telkenként újonnan kialakítható vagy új rendeltetésváltással létrejövő rendeltetési egységek és lakások együttes száma maximum 2 db lehet.”

Kiegészítés, pontosítás

- **2. igény:** A HÉSZ 39. § Lk-g és egyéb jelű garázs övezetekben záportároló létesítését kötelezően előírni, ennek vizsgálata.

Szabályozási koncepció

A hatályos HÉSZ alapján az Lk-g... jelű garázs övezetekre vonatkozó előírások a következők:

„39.§ (a) [...] ai) az Lk-g1, az Lk-g1/... és Lk-g2 jelű építési övezetekben önálló garázs, vagy sorgarázs épület.”

„39.§ (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.

i)1 Lk-g2 jelű építési övezet ia) egyedi lakótelkes lakóházakhoz kapcsolódó sorgarázsok létesítésére alkalmas övezet, ib) a gépjárműtárolók kereskedelmi rendeltetésre nem alakíthatók át, ic) részben terepszint alatti kialakítása megtartandó, felszínen felépítménnyel ki nem egészíthető, a földem szint feletti földborítás és zöldfelület megtartandó.”

Javasolt módosítás, kiegészítés:

„**39.§ (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 záportároló együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett.**

i) Lk-g2 jelű építési övezet ia) egyedi lakótelkes lakóházakhoz kapcsolódó sorgarázsok létesítésére alkalmas övezet, ib) a gépjárműtárolók kereskedelmi rendeltetésre nem alakíthatók át, ic) részben terepszint alatti kialakítása megtartandó, felszínen felépítménnyel ki nem egészíthető, a földem szint feletti földborítás és zöldfelület megtartandó. **id) Új sorgarázs megvalósítása csak a létesítendő sorgarázshoz szükséges méretű záportároló együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett..”**

- **3. igény:** HÉSZ 6. § (1) c) - épület előtti közterület kötelező zöldfelületének meghatározása. 1/3 értelmezés pontosítása. Alapvetően tudja alkalmazni a most hatályos rendelkezést a VÜI, azonban pontosítani szükséges.

Szabályozási koncepció**A hatályos HÉSZ alapján:**

„**6.§ (1) c)** kiszolgáló út telkén belüli közterületi zöldfelület megváltoztatása, kapubehajtó, áteresztés létesítése átalakítása és közterületi magánparkoló létrehozásának feltételei a következők:

ca) Egy gépkocsi behajtására alkalmas kapu esetén 3,0 m, dupla szélességű kapu esetén 6,0 m széles kapubehajtó építhető.

cb) Az ingatlan előtti közterületi zöldfelület rovására további 1 db gépkocsiparkoló építése engedélyezhető, amennyiben az így kialakuló ingatlan kiszolgálását biztosító burkolt felület aránya nem haladja meg az ingatlan előtt húzódó zöldfelületi sáv 1/3-át.

cc) További burkolt felületek kialakítása közterület alakítási terv alapján, településrendezési szerződésben meghatározottak szerint történhet.”

Javasolt módosítás:

cb) Az ingatlan előtti közterületi zöldfelület helyén abban az esetben alakítható ki további 1 db gépkocsiparkoló, amennyiben az így kialakuló állapotban az ingatlan kiszolgálását biztosító burkolt felületek aránya (behajtó + parkoló) nem haladja meg az adott ingatlan közterületi telekhatára mentén zöldfelülettel borított közterületi utcaszakasz teljes hosszának 1/3-át, azzal, hogy a közterületi burkolt felületekbe a közforgalmú járda területét nem kell beleszámítani.

- **4. igény:** HÉSZ 28. § (7) d) pontjához tartozó magyarázó ábrát szükséges kiegészíteni egy szöveges fogalom meghatározással. Valamint egyértelműsíteni, hogy mely övezetekre vonatkozik az előírás.

Szabályozási koncepció

„**28.§ (7)** Zártorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában:

[...]

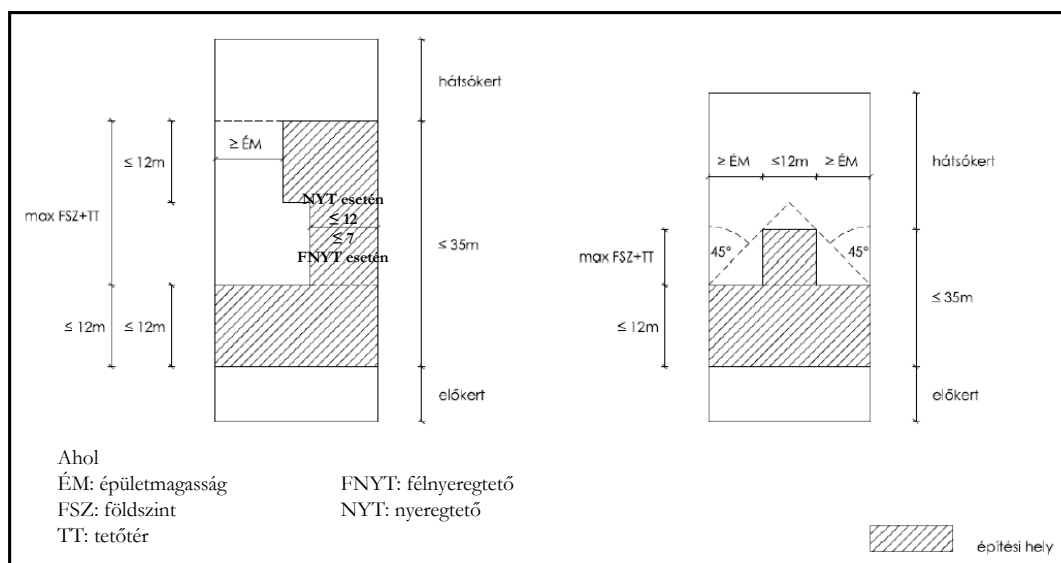
a) lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél.

[...]

d) beforduló 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."

Javasolt módosítás:



Zártorú beépítési mód beépítési lehetőségei (magyarázó ábra)

- **5. igény:** Nem egyértelmű jelenleg, hogy mit kötelező belterületbe vonni, mit nem, illetve, hogy a beépítésre szánt besorolás mikor építhető be belterületbe vonás nélkül. Konkrétizálni szükséges a jogszabályban.

Szabályozási koncepció

A hatályos HÉSZ alapján a belterületbe vonással kapcsolatosan a következő előírások kerültek megfogalmazásra:

„Belterületi határ, belterületbe vonás

5.§ (1) A belterületbe vonásról, annak időszerűsége esetén a tulajdonosok kérésére a Közgyűlés a szabályozási terv szerint külön határozatban dönt.

(2) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telkek átminősíteni), és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet.

(3) Az Lk jelű és Lke jelű lakóterületi fejlesztés csak belterületbe vont rendezett telken végezhető."

„**7/A.§ a)** Belterületen és beépítésre szánt építési övezetben emberi tartózkodásra szolgáló épület csak az építési telek teljes közművesítésének, külterületen a telek részleges, vagy hiányos közművesítésének biztosítása mellett helyezhető el.

b) Beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni, csak a keletkező szennyvizek engedélyezett, megfelelő tárolása és kezelése mellett lehetséges."

„Az építés általános szabályai

26.§ Belterületen és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek építési övezeteiben épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el. A települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig ideiglenes közműpótlóként zárt gyűjtő létesíthető a hatályos jogszabályok alapján, vagy korszerű szaksterű környezetbarát közműpótló szakhatósági hozzájárulással."

Javasolt módosítás:

5.§ (3) Újonnan beépítésre váró lakóterület esetében, a lakóterületi fejlesztést (építkezést) engedélyeztetni, vagy az egyszerű bejelentési eljárást kezdeményezni csak a belterületbevonást követően, rendezett telken lehet".

26.§ Belterületen és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek építési övezeteiben, **figyelembe véve az 5. § (3) bekezdésében foglaltakat**, épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el. A települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig ideiglenes közműpótlóként zárt gyűjtő létesíthető a hatályos jogszabályok alapján, vagy korszerű szakszerű környezetbarát közműpótló szakhatósági hozzájárulással."

- **6. igény:** Telken belüli fakivágás korlátozása, szigorítása. Jelenleg csak közterületi fakivágásra kell engedélyt kérni.

Szabályozási koncepció

A hatályos HÉSZ jelenleg az Ln-kt jelű övezet – nagyvárosias lakóterületen belül lévő [...] közterület, közút -, az Lk-kt jelű övezet – kisvárosias lakóterületen belül lévő nagy zöldfelületű, közterületként funkcionáló közterület, közút -, valamint a KÖz jelű övezet – közlekedési zöldfelület – területén határoz meg a fakivágással kapcsolatos előírásokat, melyek mind közterületi tevékenységre vonatkoznak. A HÉSZ alapján:

HÉSZ / 38.§ (9) g) / 39.§ (4) b) be) / 51.§ (2) h) / „Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, [vagy cserjék,] illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák [és cserjék] pótlásáról, vagy az átültetésről gondoskodni kell.”

Javasolt módosítás, kiegészítés:

Új rendelkezések bevezetése

35.§ (5) Magánterületen az ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója

- a) köteles gondoskodni az ingatlanon lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő szakszerű kezeléséről (így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról), valamint szükség szerinti pótlásáról.
- b) fát - különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból - csak végleges fakivágási engedély alapján vághat ki úgy, hogy a kivágott fa pótlásáról a végleges fakivágási engedélyben meghatározott módon és mértékben gondoskodnia kell.
- c) veszélyhelyzettel fenyegető fa kivágását - amennyiben a veszély elhárítására más lehetőség nincs - köteles haladéktalanul elvégezni. A veszély elhárítása érdekében elvégzett fakivágást 15 napon belül írásban be kell jelenteni Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának.

- **7. igény:** A szabályozási terven meghatározott közterületi határvonaltól való eltérés lehetősége a természetbeni állapotokhoz igazítva, a jogi telekhatárok rendezése érdekében a szabályozási terv módosítása nélkül.

Szabályozási koncepció

Jelenleg nem tartalmaz a hatályos HÉSZ a problémához kapcsolódó előírást. Az Étv. tartalmaz néhány általános előírást a szabályozási vonalak általános alkalmazásával kapcsolatban, de ezek sem térnek ki arra a problémára, amikor egy a hatályos szabályozási terven jelölt szabályozási vonal és a helyszínen kialakult valóság között csak minimális eltérések tapasztalhatók, mégis a tervezett szabályozás megvalósításához előzetesen a tervi állapot módosítása válik szükségessé, növelve a megvalósulási időt és a bekerülési költséget.

Az Önkormányzat részéről felmerült tehát azon igény, hogy olyan esetben amikor a szabályozási terv és a valós kialakult állapot alapvetően azonos tartalommal bír, de egy esetleges frissebb geodéziai felmérés alapján a jelzett szabályozási vonal és a valós tervezett közterületi határ között minimális eltérés tapasztalható, abban az esetben ne kelljen feltétlenül előzetesen szabályozási tervet módosítani a tervezett közterületi módosuláshoz.

A tervezett módosítás kapcsán tehát fontos szempont a friss geodéziai felmérés megléte, ennek a valós állapottól való eltérésének mértéke és a koncepcionális szintű egyezés a tervi és valós állapot között. Erre egy példa: Eger területén sok támfal létesült a meglévő terepadottságok miatt, melyek sok esetben közterület és magánterület határát is képezik. A szabályozási terven, ahol az ingatlanjogi állapot még nem tekinthető a valós állapot szerint kialakultnak, ilyen helyeken szabályozási vonal húzódik. Abban az esetben, ha ennek a vonalnak a megvalósulása okán telekalakítási eljárás indul új geodéziai felmérés is készül, mely sok esetben megállapítja, hogy a fal helye és a szabályozási vonal berajzolt vonala valamelyest eltér. A cél a valóságban is és a szabályozási terven is az, hogy a meglévő támfal nyomvonalán új közterületi-magánterületi határ alakuljon ki, csak a geodéziai és szabályozási vonal nem teljesen egyezik. Jelenleg emiatt jellemzően HÉSZ módosítás indul a geodéziai felmérés alapján és annak lezárultát követően indul el a telekalakítási eljárás. Ilyen és ehhez hasonló esetek kiküszöbölése érdekében kerülne bevezetésre az alábbi szabály a HÉSZ-be:

Javasolt módosítás, kiegészítés:

Új rendelkezés bevezetése

18. § (10) A jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlapokon jelölt szabályozási vonalak alkalmazása esetében, a kijelölt nyomvonal kapcsán eltérés alkalmazható abban az esetben, ha

a) az adott szabályozási vonal egy a valóságban már kialakult helyzet rendezése érdekében került feljelölésre a szabályozási terven, valamint

b) az a) pont szerint feltüntetett szabályozási vonalhoz kapcsolódó kialakult valós állapot részletes geodéziai felmérés alapján is azonosításra került és

c) a szabályozási terven jelölt a) pont szerinti szabályozási vonal és a b) pont szerinti geodéziai felmérés szerinti állapot közti eltérés nem nagyobb, mint a szabályozás kapcsán kialakuló közterületi szélesség $\pm 5\%$ -a.

- **8. igény:** Vegyes építési övezetre is szükséges kiterjeszteni a lakóterületekre vonatkozó 28. § (6) bek. c) pont szerinti, az építési hely mélységére vonatkozó előírást.

Szabályozási koncepció

Önkormányzati igényként merült fel, hogy tekintve a Vt jelű építési övezetekben szaporodó lakó rendeltetésű épületek tényét, szükség lenne a lakó célú építési övezetekre vonatkozó, az építési hely mélységét meghatározó szabály kiterjesztésére a Vt jelű építési övezetekre is, az alábbiak szerint:

Javasolt módosítás, kiegészítés:

28. § (6) c) *Lakóterületi építési övezetekben, valamint Vk, Vi és Vt jelű vegyes területek azon építési övezeteiben, 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.*

- **9. igény:** HÉSZ 6. § (7) bekezdésének szöveges javítása a hatályos településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében.

6. § (7) *Eger város területén, kizárólag ideiglenes jelleggel maximum 180 nap időtartamra (november 01.- március 31.) létesíthető zárt téliesített vendéglátó-ipari rendeltetésű előkert. Ezen építmények alapozást nem igénylő könnyűszerkezetes kialakításúak lehetnek, melyek elhelyezése a közterület kialakításában semmilyen károsodást nem okozhat. A kialakítás részleteit a közterület használati megállapodás mellékleteként készített településképi vélemény határozza meg.*

Javasolt módosítás, kiegészítés:

6. § (7) *Eger város területén, kizárólag ideiglenes jelleggel maximum 180 nap időtartamra (november 01.- március 31.) létesíthető előkertben fedett vendéglátó terasz, téliesített vendéglátó terasz, vendéglátó télikert. Ezen építmények alapozást nem igénylő könnyűszerkezetes kialakításúak lehetnek, melyek elhelyezése a közterület kialakításában semmilyen károsodást nem okozhat. A kialakítás részleteit a közterület használati megállapodás mellékleteként készített településképi vélemény határozza meg.*

23. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

20.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNYNEK VALÓ MEGFELELÉS

A tervezett módosítások közül mindössze a 4; 7; 9; 12; 13. számú területek igénylik a településszerkezeti terv, a területi mérleg módosulásával járó érdemi módosítását. Ezen felül a 11 és 17 számú területek esetében a TSZT egyes jelölései módosulnak, ám ezek nem eredményeznek területfelhasználást érintő módosulást.

	A TSZT érdemi módosítása szükséges a területi mérleg megváltozásával	A TSZT érdemi módosítása szükséges a területi mérleg megváltozása nélkül	A TSZT tervlapjának rajztechnikai korrekciós okokból szükséges a területi mérleg módosulás nélkül	A TSZT nem módosul
Tervezési terület száma	4; 7; 9; 12; 13	11; 17	1; 3; 5; 6; 15	2; 8; 10; 14; 16

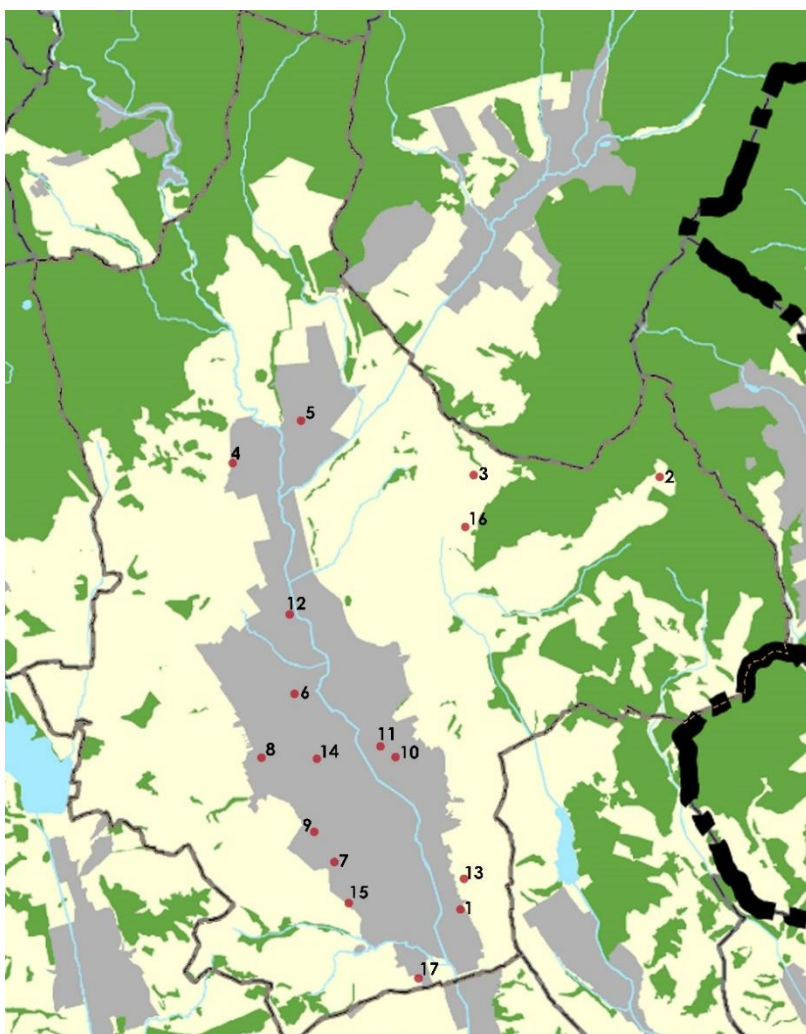
Az 1; 3; 5; 6; 11; 15; 17. számú tervezési területek esetében a hatályos településszerkezeti tervet ábrázoló tervlap rajztechnikai korrekciója indokolt az egyes városrészekre alkalmazott jelöléstechnika megőrzése érdekében. Ki kell emelni azonban, hogy ezen területeken a magasabb szintű jogszabályok alapján nem szükséges a TSZT jelenlegi területfelhasználási

kategóriáinak bármely, területi jellegű módosítása és ezen területek tekintetében a települési mérleg sem módosul.

A 2; 8; 10; 14; 16 számú területek esetében a TSZT nem módosul.

Új beépítésre szánt terület kijelölése mindössze a 4 és 7. számú területeket esetében történik. Ennek keretében a 4. számú területen 491m² (Lk2), míg a 7. számú terület esetében 148m² (Lk1) kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre új beépítésre szánt területként.

A mellékelt térképen az is jól látható, hogy a TSZT módosítással érintett területek nagy része a városias települési térség része, mely területen az MATrT 11.§ d) pontja szerint: „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”. E területeken a **tervezett módosulások megfelelnek a törvény előírásainak.**



A tervezési területek elhelyezkedése az egyes kijelölt térségeken belül (MATrT 2. melléklet alapján)

A módosítással érintett területek közül a 4. és 7. számú terület esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése, melynek kapcsán az MATrT vonatkozó előírásai a következők:

*12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: **

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A 4. számú terület esetében szerves csatlakozásról beszélhetünk, mert egy kialakult állapotot követ le a tervezett módosítás, míg a 7. számú terület esetében a közterületek átszervezése okozza a módosítást és ezzel a beépítésre szánt terület növekedését, miközben a terület belső részein korábban kijelölt Zkk jelű terület kihelyezésre kerül a tervezési terület szélére és mérete szintén növekszik, ezzel végeredményként egy jobb területhasználati elrendezést hozva létre a területen.

a) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

A tervezési területek közül egyik sem található a közigazgatási határ közelében.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Az új beépítésre szánt területek nem új fejlesztési területek kialakítása miatt és nem is az ahhoz szükséges léptékekben jönnek létre, mindössze a meglévő területfelhasználási kategóriák határának pontosításából erednek, illetve a tervezett kedvezőbb területhasznosítás okán jönnek létre, és nem a klasszikus értelemben vett új területhasználatként.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A 4. számú terület esetében 491 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely módosítás részeként a TSZT tervlapján jelölt Zkp jelű terület is jelentősen növekszik, összesen 2715 m²-rel, mely jelentősen meghaladja a szükséges 5%-ot.

A 7. számú terület esetében 148 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely módosítás részeként a TSZT tervlapján jelölt Zkk jelű terület is jelentősen növekszik, összesen 606 m²-rel, mely szintén meghaladja a szükséges 5%-ot.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A 4. és 7. számú területek egyike sem tartozik borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú, vagy Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területéhez, így az új beépítésre szánt területek kijelölése nem ütközik akadályba.

A fentiek alapján a tervezett módosulások e tekintetben is megfelelnek a törvény előírásának.

Az MATrT 3/1. melléklete - *Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete* – a tervezési területek közül a 2., 3. és 16. számút érinti. Ez alapján az érintett területek ökológiai hálózat pufferterületének övezete alá esnek. Az MATrT 27.§-a alapján:

„15. *Ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

27. § (1) *Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

A megyei terv alapján a vizsgált területek közül a 2., 3. és 16. számú területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A HMTrT alapján az MATrT 27.§ előírásainak betartása és a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt való alkalmazása szükséges. Az érintett területeken tervezett módosítások a 2. és 16. számú terület esetében nem igénylik a hatályos TSZT módosítását. A 3. számú terület esetében pedig csupán a TSZT ábrázolástechnikájából fakadóan szükséges a módosítás átvezetése, de a területfelhasználási mérleg nem módosul. A módosítások során beépítésre szánt terület, vagy bánya nem kerül kialakításra, a jelenlegi területfelhasználási kategóriák átsorolása nem tervezett, így **a módosítások megfelelnek a törvény előírásainak.**

A módosítással érintett területek közül egyik sem érinti az MATrT 3/2-3/4. mellékleteit. 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 módosítások 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 nyersanyagvagyron övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTI-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

A MR. 1/3. melléklete – *Tájképvédelmi terület övezete* – alapján a vizsgált területek közül a 2., 3., 13. és 16. számú módosítással érintett területet tájképvédelmi terület övezete érinti, mely területek közül érdemi módosulás csak a 13. számú területet érinti. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a tájképvédelmi terület övezetére a következő előírás vonatkozik:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatára keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A HMT-rT alapján az MAT-rT-ben meghatározott előírások veendő figyelembe [19. § (4)], vagyis az MR. 4. §-a. A 13. területen tervezett módosítások nem ellentétesek, így **megfelelnek a törvényi előírásoknak.**

A MR. 1/4 melléklete – *Vízminőség-védelmi terület övezete* – alapján a 10; 11; 12; 16 és 17. 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.”

A tervezett módosítások nem befolyásolják a HÉSZ jogszabálynak megfelelő előírásait, illetve az azoknak történő megfelelést, így **a tervezett módosítások e tekintetben is megfelelnek a törvényi előírásának.**

23.2. 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 vizsgált területek legtöbbje – a 2; 3; 13. és 16. számú tervezési terület kivételével, melyek mezőgazdasági térségben találhatóak – települési térségben helyezkedik el. A HMTrT alapján a: „**6. § (1) A vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Törvény (MATrT) 11. § előírásait kell alkalmazni.**”

- **3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete**

A vizsgált területek közül a 2; 3. és a 16. számú ökológiai hálózat pufferterületének övezete által érintett. A HMTrT alapján az MATrT 27.§ előírásainak betartása és a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt való alkalmazása szükséges.

- **3/6 melléklet: Tájképvédelmi terület övezete**

A vizsgált területek közül a 2; 3; 13. és 16. számú területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete. A HMTrT alapján az MATrT-ben meghatározott előírások veendő figyelembe [19. § (4)], így a MR. 4. §-a.

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

A módosítással érintett területek közül a 10; 11; 12; 16 és 17. számú tervezési terület vízminőség-védelmi terület övezetében helyezkedik el. A HMTrT alapján az MATrT-ben meghatározott előírások veendő figyelembe [19. § (4)], így a MR. 5. §-a.

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

Eger város teljes területét, így mindegyik módosítással érintett területet érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete. A HMTrT szerint az MATrT 32. § előírásai és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben.

- **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, melyek jelen módosítás keretében nem módosulnak. A 6. számú terület – csúszásveszélyes, de ezen területen érdemi TSZT módosítás nem tervezett.

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

A tervezési 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) erdőirtás 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) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással 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 a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

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 a 2., 3. és 16. számú tervezési terület borvidéki kertés mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt, de a módosulások keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

- **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 településszerkezeti terv szerint magas természeti értékű terület nem érinti egyik módosítással érintett területet sem.

- **3/18 melléklet: Összenövésellel érintett települések övezete**

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

HMTrT: „30. § Az összenövésellel 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 védődéldő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet;

d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védődéldő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél."

A tervezéssel érintett területek közül a 17. számú található a településhatár közelében, azonban a területen tervezett módosítás csupán kijelölt védőtávolság pontosítását tartalmazza, így a településszerkezeti terven kijelölt területfelhasználási kategóriák módosítását és ezáltal új beépítésre szánt terület kijelölését nem igényli.

- **3/20 melléklet: Vízérózióknak kitétt terület övezete**

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

HMTrT: „32. § A vízérózióknak kitétt 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 vízvédellel, csúszásveszéllyel, erózióval kapcsolatban. Ezek jelen módosítás keretében nem változnak.

A HMTt bemutatott előírásai alapján megállapítható, hogy **a tervezett módosulások e tekintetben is megfelelnek a törvény előírásának.**

23.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS SZABÁLYAI

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 7. § (3) bekezdésének b) pontja alapján:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Az Étv. előírásához kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (új Trk.) 9. fejezete – A biológiai aktivitásérték fenntartása – fogalmaz meg előírásokat. Ehhez kapcsolódóan az új Trk.18.§ szerint:

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
- b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása - ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását - a település, fővárosban a fővárosi kerület teljes közigazgatási területén történhet.

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

- a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
- b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és
- c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.

(6) Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét - a (9) bekezdésben foglalt kivétellel - a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani

- a) hatályos rendezési terv és településrendezési eszköz hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti övezetnek,
- b) hatályos rendezési terv esetében az építési övezeti, övezeti besorolásának,

c) hatályos településrendezési eszköz esetében a területfelhasználási egység vagy építési övezeti, övezeti besorolásnak megfelelően.

(8) A 9. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban az építési övezetekre megadott értékmutatók az OTÉK-ban meghatározott legkisebb vagy a 9. melléklet szerinti zöldfelületi arányokra vonatkoznak.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő - kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott - zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy differenciált számítással az adott területen belüli különböző felületminőségekhez tartozó 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható, helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

(10) Ha egy terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással került meghatározásra, akkor e terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással módosítható, kivéve, ha a módosítás során a követelmény a legkisebb zöldfelületi legkisebb mérték meghatározásával biztosítható.

A fenti előírások alapvetően már a településtervek készítésére vonatkoznak, de az új Trk. átmeneti rendelkezései között található 78. § (5) bekezdése szerint:

Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

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 elérik az 1 ha méretet. **Jelen módosítás esetében összesen 639 m² (491+148) új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a számítás elhagyható.**

23.4. AZ OTÉK-NAK (253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET) VALÓ MEGFELELÉS

A jelen módosítás keretében alkalmazott előírások és építési övezeti/övezeti paraméterek az OTÉK adta kereteken belül lettek meghatározva, így megfelelnek annak.

24. Szakági összefoglalók

24.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A módosítással érintett területek többsége kialakult lakóterületi – általában kisvárosias, kertvárosias területfelhasználás – környezetben található, beépített vagy beépítetlen terület. A 2., 3. és 16. területek mutatnak zártkerti, az 1., 9. és 17. területek gazdasági - ipari, kereskedelmi, szolgáltató -, míg a 13. számú különleges beépítésre szánt területi (jelen esetben szőlőfeldolgozással és bortárolással kapcsolatos vendéglátás és idegenforgalmi szerep) funkciókat. A tervezési területek közül társadalmi, vagy humáninfrastrukturális szempontból csak az alábbi területek esetében beszélhetünk valódi érintettségről:

- *7. számú terület:* A tervezési terület közvetlen környezetében több oktatási és szociális funkció is megtalálható. Például a Szilágyi Erzsébet Gimnázium és Kollégium, Heves Megyei SZC Sárvári Kálmán Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium, több óvoda és kollégiumépület, Felnőttképzési Intézet, Egri Szociális Szolgáltató Intézmény, az egri Tűzoltóparancsnokság stb. A vizsgált területen ezenfelül játszótér is található.
- *A 13. számú területen* működő Bolyki pincészet társadalmi aspektusból egyrészt a munkahelyszolgáltatás, másrészt a különböző vendéglátási, szórakozási igények kielégítése szempontjából említendő. A területen a borászattal és borkészítéssel összefüggő lehetőségeken felül (pl. pincelátogatás, borkóstolók stb.) akár 1000 fő befogadására képes események szervezésére is lehetőség nyílik (pl. konferenciák, esküvők, fesztiválok stb.).

A legtöbb tervezési területen főként technikai jellegű módosítások tervezettek, így léptékükből fakadóan jelentős, a humáninfrastrukturát is érintő fejlesztések nem várhatók. A 7., 9. és 12. számú területek esetében azonban várhatóan jelentkeznek majd a meglévő humáninfrastrukturát érintő igények.

- *7. számú terület:* A tervezett módosítás keretében egy jövőbeni élhetőbb területhasználat és ennek megfelelő új lakóterületi fejlesztés érdekében telekalakítás és a településrendezési tervek módosítása szükséges. A tervezett állapot a meglévő játszótér (Zkk jelű terület) áthelyezésével, és új javasolt telekhatárokkal és építési helyek kijelölésével előnyösebb állapotot teremt egy jövőbeni lakófunkciót biztosító beruházás számára. A terület átalakulásához jelen fázisban még nem kapcsolódnak konkrét fejlesztési elképzelések a kialakítandó lakásszámok vonatkozásában, így a humáninfrastrukturát érintő pontos számítások egyelőre nem végezhetőek el, de tekintve a terület városi szövetben való elhelyezkedését, jó eséllyel kijelenthető, hogy a terület humáninfrastrukturális ellátottsága biztosítható.
- *9. számú terület:* A tervezési területen új lakóterület kijelölése. Az előzetes számítások alapján a tervezési területen 11 darab lakóépület létesülne ~140 lakással, melyekben körülbelül 420 – 450 fő új lakóval lehet számolni. A meghatározott új lakosszám alapján felmerülő humáninfrastrukturát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatívák alapján, az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (420-450 fő alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+9 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+18 férőhely (3 korcsoportban elosztva)

Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	+42-45 férőhely (8 osztályban elosztva)
Közzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény (0,19)
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik többlet igény (0,23)
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény (0,15)
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	+8,5 m ² , tehát valós igény nem jelentkezik
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+3 férőhely
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+13 férőhely (4 osztályban elosztva)
Könyvtár (Középfokú ellátás)	A jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi igényeket, így valós igény nem jelentkezik	
Posta (Szolgáltatás)	Valós igény várhatóan nem jelentkezik	

A táblázat alapján becsült humáninfrastruktúra-fejlesztési igények többsége, várhatóan a meglévő intézmények keretein belül biztosítható. Jelentősebb igény az óvodai és az általános iskolai ellátásban jelentkezhet, de a táblázat nem számol az időbeliséggel, így ez az igény sem feltétlen egyszerre jelentkezik majd, így a csoportonként, vagy osztályonként jelentkező néhány fő többlet-re is jó eséllyel igaz a fenti megállapítás. Természetesen a valós többletigény jelentkezése elkerülhető egy az Önkormányzat és a tervezési terület Fejlesztője között kötendő településrendezési szerződéssel, melyben ki lehet térni az esetlegesen felmerülő többletigények kompenzációjára is.

- 12. számú terület: A tervezési terület jelenleg beépítetlen, területén 3 darab sorházban összesen 10 darab lakás kialakítása tervezett, mely körülbelül 30-32 új lakos beköltözését irányozza elő. Ez alapján a felmerülő humáninfrastrukturális igények viszonylag kis mértékűek: bölcsődei férőhely – (0,6) – 1 fő; óvodai férőhely – (1,28) – 2 fő; általános iskola – 3 fő; idősek otthona – (0,18) – 1 fő; középfokú iskola – (0,85) – 1 fő. Ez alapján a becsült humáninfrastruktúra-fejlesztési igények a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók.

24.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI VISZONYAI

A tervezési területek közül a hatályos településrendezési eszközök alapján az 1; 9. és a 17. számú terület sorolt gazdasági vagy ipari területfelhasználási kategóriába. Tényleges, akár kisebb gazdasági tevékenység azonban több területen is megfigyelhető. Gazdasági szempontból a következő területek bírnak említendő jelentőséggel:

- 1. számú terület: A tervezési területen húsüzem működik, környezetében használtautó-kereskedés, valamint kisebb pincék találhatóak. A területtől nyugatra Eger déli gazdasági területei húzódnak változatos gazdasági - kereskedelmi, ipari - funkcióval.
- 9. számú terület: A tervezési terület a hatályos TSZT szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt, melyen az 1990-es években még gazdasági funkciójú épületek álltak. Ezek azóta elbontásra kerültek és a terület ma beépítetlen. A tervezett módosítás keretében a terület gazdasági funkciójának megszüntetése, és lakóterületi hasznosítása

tervezett. A vizsgált területtől délre és nyugatra beépítetlen, illetve már beépült gazdasági funkciójú területek találhatóak.

- *10. számú terület:* A tervezési terület lakóterület ugyan, de számos kisebb földszinti funkcióval rendelkezik. Környezetében kereskedelmi és szolgáltató egységek, gyógyszertár, időssek klubja és múzeum is található.
- *11. számú terület:* Az érintett 6118 helyrajzi számú ingatlanon egy szállásépület található. Környezetében a kereskedelmi, szolgáltató földszinti funkciók, valamint az egri termálfürdő, és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek (szállás, vendéglátás, medencék és fürdők) találhatóak.
- *13. számú terület:* A Bolyki pincészet kereskedelmi és vendéglátó funkciókat is ellát, valamint különleges érzetet keltő területén fesztiválok, különböző rendezvények, események is megrendezésre kerülhetnek.
- *17. számú terület:* A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, azonban területén ipari gazdasági funkció került kijelölésre. A tervezett módosítás által a szabályozási terven jelölt védőtávolság korlátozása csökken, ezáltal az építési hely minimálisan növekszik, de a növekmény a területtal arányosan vizsgálva elenyésző mértékű.

A tervezési területeken tervezett módosítások jelentős változásokat feltehetően nem eredményeznek a város gazdasági viszonyaiban. A jelenleg még beépítetlen 17. számú terület jövőbeni fejlesztése generálhat jelentősebb gazdasági tevékenység-többletet, de ezt jelen módosítás érdemben nem befolyásolja. Ezenkívül a 9. és 12. számú területen megvalósítandó lakóterületi fejlesztés generálhat ideiglenes gazdasági növekedést, hiszen a beruházás gazdasági tevékenységként megy végbe a lakások értékesítéséig.

24.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI VISZONYAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

Eger város fő közúthálózati kapcsolatát a nemrég átadott M25-ös autópályát biztosítja, mely az M3-as autópályával létesít közvetlen összeköttetést bevonva így Eger területét az országos fő hálózati vonalakba. Eger, mint megyei jogú város fontos utaselosztó csomópontként szolgál, azonban a környező településekkel közel sugárirányban kapcsolatot biztosító országos utak minősége és ezáltal a területek elérhetősége nem minden esetben megfelelő.

Közúti közlekedés vizsgálata

A tervezési területek közül a következők helyezkednek el országos, vagy helyi jelentőségű főútvonal, gyűjtőút mentén, vagy közelében:

- M25 autópályát (körforgalom): 17. számú terület
- Országos főútvonal (25. számú főút): 6. és 12. számú terület, de nincs közvetlen kapcsolatuk a főútvonallal
- Országos mellékút:
 - Kistályai út (2501. sz. út): 1. számú terület
 - Vécseyvölgyi utca, Angyalka utca (2504. sz. út): 2. számú terület
- Települési főút: Kertész utca: 11. számú terület
- Tervezett települési főút (TSZT): Hadnagy utca: 10. számú terület
- Gyűjtő út:
 - Apátfalvi utca: 5. számú terület
 - Pozsonyi utca: 7. számú terület
 - Galagonyás utca: 9. számú terület

A további tervezési területeket országos, vagy helyi jelentőségű főútvonalak nem érintik. Az egyes módosítással érintett területek közlekedési viszonyai a területek vizsgálati munkarészében már bemutatásra kerültek.

A jelen dokumentumban tervezett módosítások közül a 7. számú terület esetében történik közvetlenül a meglévő főhálózati elemeket érintő változás (Pozsonyi utca szabályozási szélességének felülvizsgálata és csökkentése), míg a 9. számú terület esetében kell számítani - a jelenlegi közlekedési hálózatra is hatással levő - új lakóterület városi szövetbe történő integrálásának megoldására. A tervezési területek közül ezenfelül az 1., 2., 3., 5., 6., 10., 13. és 15. számú területen tervezett bármilyen a meglévő közlekedési / közterületi elemeket érintő módosítás (kialakult állapothoz való igazodás; használat szerinti átsorolás; kedvezőbb hasznosíthatóság stb.). Ezek azonban jellegükből és léptékükből fakadóan nem befolyásolják Eger város kialakult közlekedési hálózati rendszerét.

Közösségi közlekedés vizsgálata

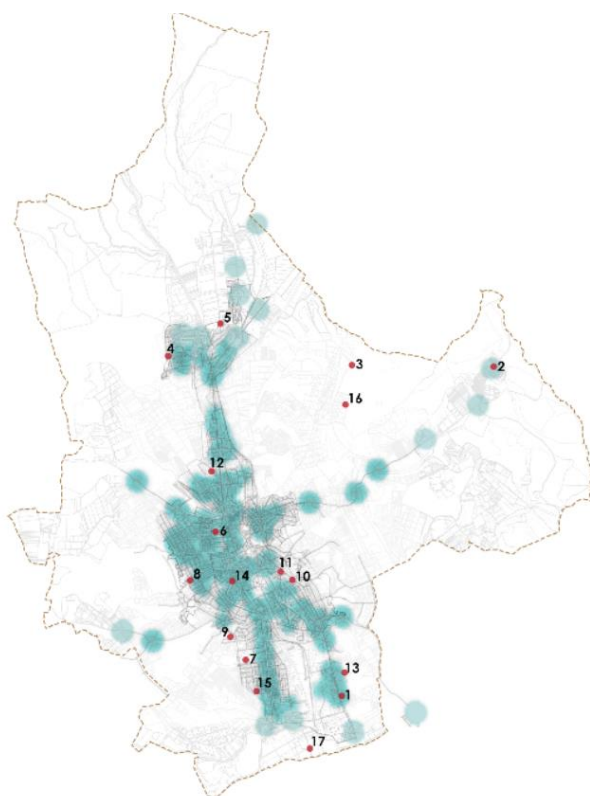
Eger közösségi közlekedésének szerkezetét és alapját jelentős mértékben befolyásolják a várost érintő vasútvonalak. Eger a 80-as számú (Budapest-Miskolc-Sátoraljaújhely) országos vasúti fővonalról leágazó 87A (Füzesabony-Eger) törzshálózati vonal által érhető el, melyről a 87-es Eger-Putnok (Szilvásvár-ig) mellékvonal ágazik ki. A település több vasútállomással és vasúti megállóhellyel rendelkezik. A vasútállomások és megállóhelyek 1 kilométeres rágyaloglási körzetében a legtöbb tervezési terület megtalálható: 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11.

A közösségi közlekedés utasforgalmának zömét Egerben a helyi és helyközi autóbusz vonalak bonyolítják le. Eger helyközi és távolsági autóbuszos közlekedését a Volánbusz és az Agria Volán biztosítja, melyek szinte teljesen lefedik a város belterületét. Az autóbusz-közlekedés központja a belvárosban található autóbuszállomás (15. számú területtől délre), ahonnan sugaras rendszerben indulnak viszonylatok. A helyi járatok az autóbuszállomással ugyan létesítenek közvetlen kapcsolatot, ugyanakkor a vasútállomások megközelítését nem teszik mindenütt lehetővé. Ugyancsak nehezíti az autóbuszok alkalmazását a belváros keleti részének kialakult szűkebb úthálózata és domborzati viszonyai.

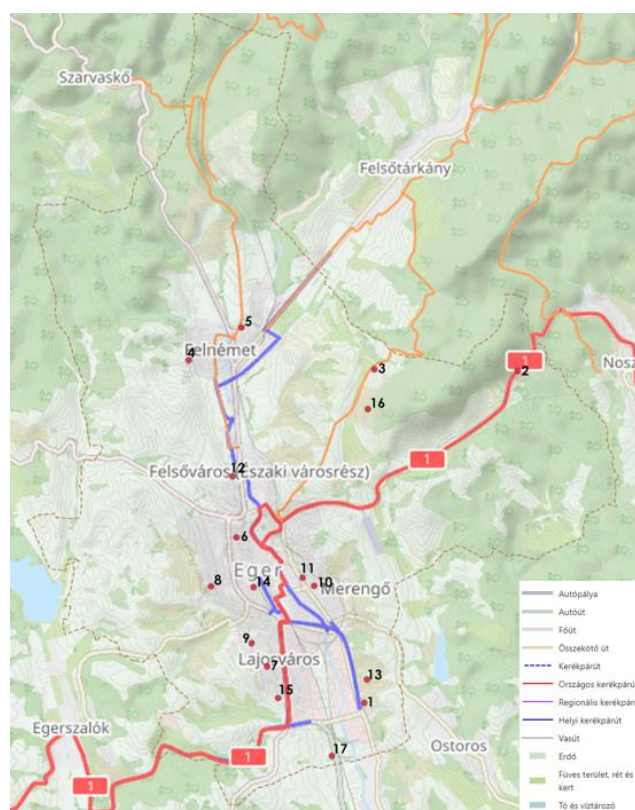
A tervezési területek közösségi közlekedési – autóbusz – ellátottsága többnyire megfelelőnek mondható. A legtöbb vizsgált terület valamely járat megállójának 300 méteres gyaloglási távolságán belül, vagy annak környezetében helyezkedik el. A gyaloglási távolságon éppen kívül esik (300-400 méter) a 7., 8. és a 13. számú terület. A buszos viszonylatok szempontjából ellátatlan a 3., 5., 9., 16. és 17. számú terület.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés vizsgálata

Eger város területén a főbb útvonalak (Kistályai út, Kőlyuk út egyes szakaszai, Sas utca, 25-ös számú főút stb.), a településközpont, valamint az Eger-patak gazdasági területektől északra eső része mentén több helyi és országos jelentőségű kerékpárút is kiépítésre, kijelölésre került (97011 jelű Eger-Felsőtárkány kerékpárút, 97022 jelű Eger-Egerszalók kerékpárút), melyek jelenleg még nem alkotnak összefüggő kerékpárút hálózatot. A 25-ös főút - belváros – Eger-patak - és a Vécseyvölgyi utca mentén halad az EuroVelo14 jelű országos kerékpárút, melynek megvalósítását a következő években tervezik elkezdni. A kerékpározásra alkalmas utcák mennyisége ugyan – főként a külsőbb területeken – magas, a domborzati adottságok nehezíthetik a kerékpárok tényleges használatát. A tervezési területek közül az 1, 2, 3. és 12. számú területek közelében található kerékpározásra kijelölt különálló kerékpárutakat, vagy kijelölt útszakaszokat. Ezenkívül a 7., 9. és 15. számú területekről közelíthető meg egyszerűen kijelölt kerékpáros infrastruktúra elem.



Eger közösségi közlekedési ellátottsága – buszvonalak (Forrás: Eger MJV Települési adatbázis kiépítés, 2013)



Kerékpáros közlekedés Egerben (Forrás: OpenStreetMap)

A gyalogos közlekedés szempontjából elmondható, hogy a meglévő lakó funkciójú beépítéssel rendelkező tervezési területek mindegyike gyalogosan – akár egy, akár kétoldali járda segítségével – is megközelíthető. A zártkerti és gazdasági funkciójú területek gyalogos elérése azonban többnyire az úttest – vagy amennyiben szilárd burkolattal nem rendelkezik, a mezőgazdasági földút – használatával lehetséges. Az útfelületen, vagy az azt kísérő zöldsávban sétálni fokozott figyelemmel ajánlott a balesetveszély és a balesetek elkerülése miatt.

A 3. számú terület mentén túraútvonal húzódik, mely a Nagy-Eged hegy megközelítését biztosítja.

Parkolás vizsgálata

A már beépítéssel rendelkező tervezési területek esetében a parkolás mindenhol megoldott, vagy megoldható. Egyes esetekben a telken belüli parkolás jellemző (felszíni, garázsépületben), egyes esetekben a közterületi parkolás (kijelölt parkolóhelyen, lakóutcákban), illetve a sorgarázs alkalmazása. Parkolóhelyhiány a 11., 12. számú terület környezetében jellemző, valamint a 13. számú területen időszakosan lép fel az ott szervezett különböző események, fesztiválok alkalmával.

A vizsgált területek közül a 10., 11., 12., 13. és 15. számút közvetlenül érinti a parkolás kérdése. Míg a 10. és 15. számú terület esetében a jelenlegi állapot jogi rendezése a cél, addig a 11. számú terület esetében a területen álló szállodaépület kapacitásának megfelelő mennyiségű parkolóhely biztosításának lehetősége, míg a 12. számú terület esetében a lakóterületi fejlesztések mellett új, fedett sorgarázsok létesítése a környező lakóterületek kiszolgálására. Ezen kívül a 9. számú területen tervezett jelentősebb fejlesztés kapcsán érdemes a megfelelő mennyiségű és minőségű parkolóhely biztosítás kérdésével foglalkozni a továbbiakban.

Tervezett állapot

Ahogy az korábban bemutatásra került, a tervezési területek egy részén tervezett módosítás közvetlenül, illetve közvetve kapcsolódik Eger város közlekedési rendszeréhez. Ezek többnyire méretükből és jellegükből fakadóan nem generálnak jelentős hatásokat. Ez alól a 9. számú terület képez kivételt, melyen tervezett fejlesztésnek vizsgálni szükséges közlekedési hálózatot érintő következményeit.

Az egyes területek esetében várható közlekedéssel kapcsolatos változásokat az alábbiakban foglaljuk össze:

Az **1. számú tervezési terület** esetében az érintett közterület kialakult használata alapján kerül sor módosításra. A közterület egy része bérbe van adva, mely terület megvásárolhatóságának biztosítása érdekében a közterület szabályozásának felülvizsgálata történik meg. A módosítás a közlekedési rendszerre érdemi módosítással nem jár.

A 2. számú területen szintén a kialakult használat miatt, valamint a környező ingatlantulajdonosok érdekeit szem előtt tartva - a meglévő közművek figyelembevételével - közterület egy részének értékesítése – ezáltal újraszabályozása - történik meg. A módosítás során a közút funkció a szomszédos telkek kiszolgálása érdekében továbbra is biztosítva lesz ezáltal a módosítás a kialakult közlekedési rendszerben érdemi változtatást nem okoz. A 2504 jelű út érintett szakasza külterületi jellegű, a módosított telkeknek az út 50 méter védőtávolságán belül eső részén építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A 3. számú tervezési terület esetében meglévő közterület – földút - kiszabályozása történik az út megtartásának céljából. A módosítás a kialakult közlekedési rendszerre hatással nincs, hiszen a kialakult állapot és a területrendezési tervek összhangját hivatott megteremteni. A kijelölt földút külterületi települési kiszolgáló út, tervezési kategóriája K.VI.

A 4. számú tervezési területet érintő módosítás a közlekedési rendszerre nincs hatással, új igényt nem keletkeztet.

Az Almárvölgyi utcát érintő **5. számú** módosítás keretén belül az utca kialakult állapotának megfelelő szabályozás létrehozása a cél a meglévő közműhálózatok és közmű elemek figyelembevételével.

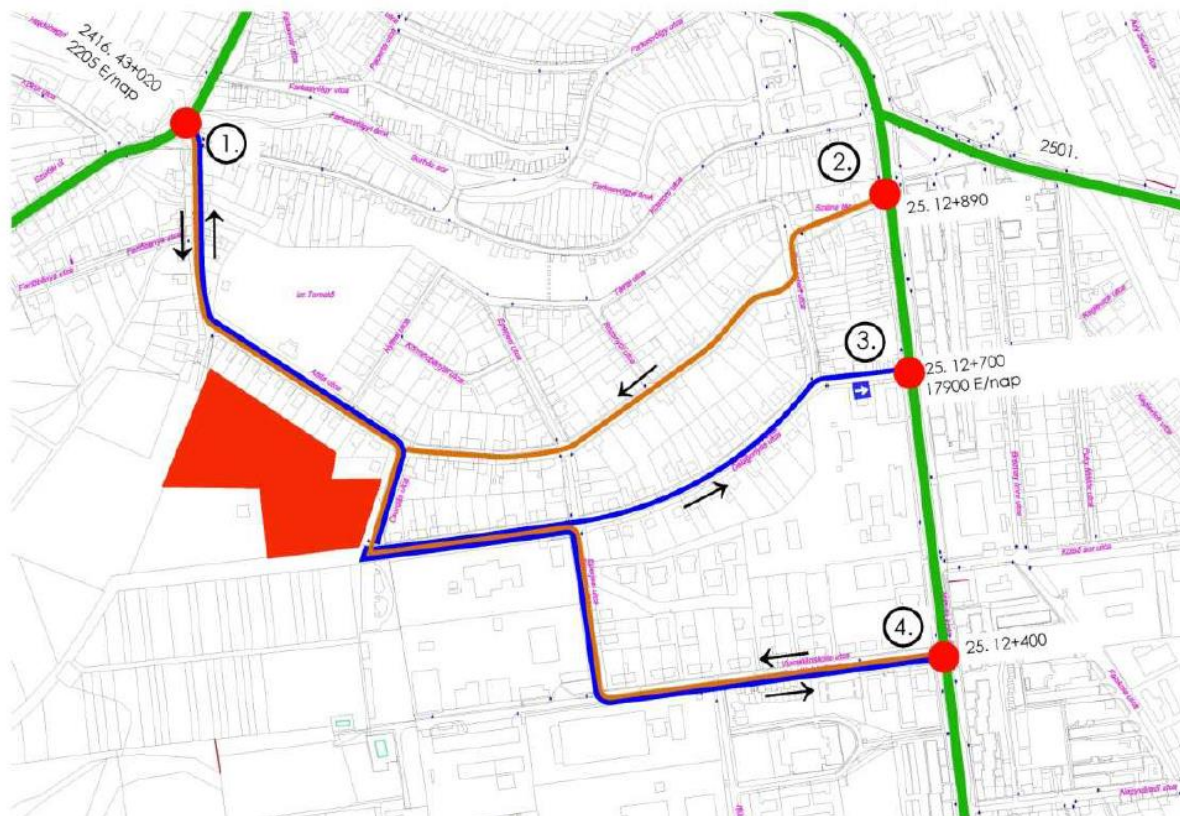
A 6. számú tervezési terület esetében szintén a kialakult állapotnak megfelelő – a területen található támfal, illetve közműhálózatok helyét figyelembe vevő – szabályozás kialakítása történik meg, mely a jelenlegi közlekedési rendszerre nincs hatással.

A 7. számú terület esetében a közlekedési rendszer szempontjából a Pozsonyi utca szabályozási szélességének csökkentése tervezett. Az utca jelenleg KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezetébe sorolt. A módosítás a kialakult közlekedési rendszert nem befolyásolja, ahhoz igazodik.

A 8. számú tervezési területet érintő módosítás a közlekedési rendszerre nincs hatással, új igényt nem keletkeztet.

A 9. számú tervezési terület (Forrás: Civil CAD Mérnökiroda Kft., Horcsin Zoltán KÉ-K 10-0470 Tervező): Attila – Csordás – Galagonyás utcák által közrezárt 2,1 ha-os terület közlekedési kapcsolatainak felülvizsgálata Lk lakóövezeti besorolása esetén.

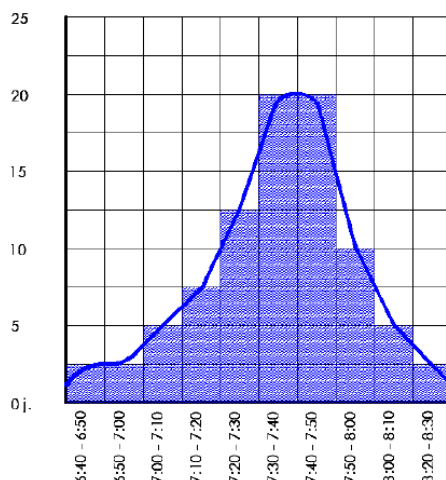
Az előzetes tervek szerint a beépített terület összes gépjármű (parkoló) kapacitása 210 db. Feltételezhető, hogy nem minden jármű indul és érkezik azonos időszávokban, ahogy a lakók és vendégek kisebb, de nem elhanyagolható része tömegközlekedéssel, kerékpárral és gyalog közlekedik – ettől függetlenül a 210 db járműnövekményt vesszük alapul a továbbiakban, még akkor is, ha a gyakorlati realitás ezen érték 40-50%-a körül várható.



A tervezett beruházás kapcsán az érkező és távozó forgalom 3-3 útvonalon, többlet terhelése összesen 4 csomóponton oszlik el. A legnagyobb járműmozgás a reggeli 7:30-8:00 és délutáni 16:15-16:45 között történik. Az érkező és távozó forgalmat külön kell vizsgálni, mivel egyes csomópontok csak egyik, vagy másik irányt szolgálják ki. Lakóövezet funkció mellett jellemzően a reggeli a távozó, a délutáni az érkező forgalom.

Távozó forgalom:

A forgalmi terhelés fokozatosan növekvő, majd tetőzéstől csökkenő, elnyúló görbe. A legnagyobb forgalom 7:30 és 7:50 közötti 20 perc tartományba esik - a gépjármű mozgás 50%-a ezen az időszakban történik.



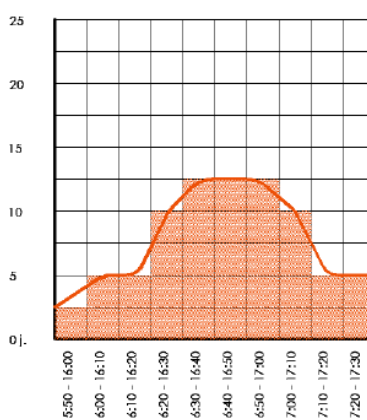
Távozó forgalom 1. és 3. csomópontra gyakorolt többlet hatás

A forgalom a vizsgált csomópontokon eloszlik, kisebb hányada (~3%) városrészen belül, vagy vizsgált csomóponton kívüli (hosszabb) útvonalon közlekedik.

csp. sz.	forgalom megoszlása (%)	összes jármű	jármű többlet/ perc	csomópont típusa	átesztő kapacitás cikusonként jármű	felállási hossz** (jármű)
1	37	78	2	táblázott	elsőbbsséggel szabályozott	18
3	37	78	2	lámpás*	2 irány x 3-5	2 irány x 13
4	26	55	1,4	lámpás*	5-7	20+

Érkező forgalom:

A forgalmi terhelés fokozatosan növekvő, majd tetőzéstől csökkenő, elnyúló görbe. A legnagyobb forgalom 16:30 és 17:00 közötti 30 perc tartományba esik, a gépjármű mozgás 50%-a ekkor történik. Laposabb görbe, mint a távozó forgalom – a csomópontokra (és utakra) gyakorolt terhelés kisebb mértékű mint a reggeli.



3. ábra – Érkező forgalom 1. és 4. csomópontra gyakorolt többlet hatás

csp. sz.	forgalom megoszlása (%)	összes jármű	jármű többlet/ perc	csomópont típusa	átesztő kapacitás cikusonként jármű	felállási hossz** (jármű)
1	37	78	1,25	táblázott	elsőbbsséggel szabályozott	8
2	26	55	0,875	táblázott	elsőbbsséggel szabályozott	nem releváns (folyamatos haladás)
4	37	78	1,25	lámpás*	3-5	20+

*Lámpás csomópontok üzemem kívüli fényjelzés esetén táblával szabályozottak.

**A felállási hossz elsőbbségadás esetén: jármű x 7m, ahol kereszt irányú forgalmat a felállt járművek nem akadályoznak.

Értékelés:

Állami utak: A rendelkezésre álló forgalmi értékek alapján a vizsgált csomópontokban a jármű (Egységjármű) növekmény nem éri el az 1%-ot. Figyelembe véve, hogy ezek az utak jelenlegi kapacitása 10-25%-os terheltségűek, ezért a tervezett beépítés kiszolgálására MEGFELEL.

Önkormányzati utak és csomópontjaik: Minden önkormányzati út 2x1 forgalmi sávossal aszfalt burkolatú út, egy vagy kétoldali járdával. Átmenő forgalmuk csekély. Gyalogos közlekedés járdán megoldott, közvilágítással rendelkezik. Meglévő út paraméterei és osztályba sorolása MEGFELEL.

Csomópontok:

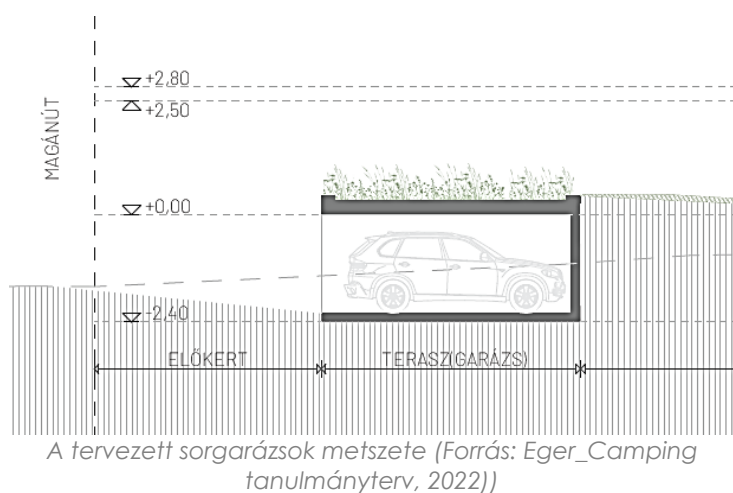
A Mátyás király u. csomópontjai a közelmúltban kerültek felülvizsgálatra:

- a Vincellériskola csomópont átépült és kanyarodó sáv épült a kapacitás és áteresztő képesség növelésére.
- A városi jelzőlámparendszer áthangolásra került. Az átprogramozott fázisidők alkalmazkodtak a megnövekedett fogalomnagyságnak.

A becsült számítások alapján a tervezett beruházás a csomópontokra a reggeli csúcsban max 2 jármű/perc többlet forgalmat adna a meglévő forgalomhoz. Figyelembe véve a jelenlegi forgalmi számokat - és a rendelkezésre álló felállási területeket – a csomópontok jelenlegi méretei és kapacitása MEGFELEL.

A 10. számú területen tervezett módosítás keretében meglévő garázsor és felszíni parkolóterület településrendezési tervvel való összhangjának megteremtése a cél. A módosítás a kialakult közlekedési és parkolási rendszerre nincs hatással.

A 11. számú tervezési területet érintő módosítás a közlekedési rendszerre nincs hatással, új igényt nem keletkeztet. A módosítás a területen álló szállodaépület kapacitásának megfelelő számú parkolóhely biztosítás érdekében történik. Ez alapján 30 db parkolóállás kialakítása szükséges telken belül.



A 12. számú tervezési terület környezetében az utóbbi évek gyors, többalakos társasház és családi házas építkezéseinek köszönhetően parkolóhelyhiány jelentkezett. Jelen módosítás erre válaszul a területen tervezett lakófejlesztések mellett sorgarázsok építésének lehetőségét is meg kívánja teremteni. 21 darab garázsállás létesítése tervezett, melyek a környék lakóit szolgálnák. Ezzel enyhíthető a parkolóhely hiány. A területen a beépítéshez tartozó, előírások szerinti parkolók telken belül

biztosítandók, a többlet garázsok elhelyezése lehetőség. A sorgarázsok megközelítéséhez szükséges a vizsgálati tömböt nyugat felől feltáró – jelenleg használaton kívüli út – kiépítése, burkolása. A teraszgarázsok megközelítését biztosító út vegyeshasználatú, csak célforgalomra igénybevehető, tervezési osztálya B. VI. A tervezett fejlesztés által generált módosítás a kialakult közlekedési hálózatra más hatással nincs.

A 13. számú terület: A tervezett módosítás részben a kialakult állapot szerinti közlekedési területek, részben a szabályozási terv szerint tervezett közlekedési területekre terjeszkedő beépített telekrészek rendezése okán vált szükségessé. A tervezett állapotban a pincészetet kiszolgáló burkolt út közlekedési területként (magánút) kerül kijelölésre, melynek szélén kijelölt parkolók is helyet kaptak. A területen időszakosan rendezvényeket is tartanak, melyhez a szomszédos, azonos tulajdonban lévő hasznosítatlan területeket veszik igénybe a parkolásra, eseti jelleggel.

A 14. számú tervezési területet érintő módosítás a közlekedési rendszerre nincs hatással, új igényt nem keletkeztet.

A Fiumei utcában található **15. számú** terület esetében tervezett módosítás keretében a kialakult állapot – garázsépület, melléképület - legalizálása a cél. Ez alapján a Fiumei utca déli nyúlványa szabályozása enyhén módosul. A változtatás a jelenleg kialakult közlekedési rendszerre nincs hatással.

A **16. számú és 17. számú** tervezési területeket érintő módosítások a jelenlegi közlekedési rendszerre nincsenek hatással, új közlekedési igényt nem generálnak. A 17. számú terület részben az M25 gyorsforgalmú út védőtávolságán belül esik. A 100 méteren belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A tervezett módosítások többsége alapvetően kis léptékű, eseti beavatkozás jellegű, így tömegközlekedést érintő változtatásokat nem igényelnek. Ez alól a 9. számú tervezési terület kivétel, ahol a fejlesztés keretében a Galagonyás utcában új buszmegálló létesítése válik szükségessé figyelembevéve a Volán igényeit is.

A gyalogos közlekedést biztosító járdák a lakóterületen található tervezési területeken rendelkezésre állnak. A zártkerti és gazdasági területek esetében – amennyiben lehetséges, és ahol indokolt – érdemes gyalogos járdák kialakítása.

24.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZMŰ VISZONYAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

Eger közműellátásának fejlődése a település növekedésével harmonikusan történt, azonban a közművek fejlesztése és karbantartása a fokozatosan átalakuló területek és a növekvő lakásszám (1990: 22449 db – 2022: 26810 db) igényeinek megfelelően folyamatosan szükséges. Az egyes tervezési területek közműellátottsága a területi vizsgálatok során korábban már bemutatásra került, ez alapján a következők mondhatók el.

A lakó funkciójú beépítéssel rendelkező tervezési területek szinte mindegyike teljes közműellátással rendelkezik, vagy területükön kialakítható a teljes közműellátás a környező rendszerekre való rácsatlakozással. Ennek értelmében rendelkezésre áll a villamosenergia, a vezetékes ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetésének lehetősége és a vezetékes elektronikus hírközlés is. A kertés mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt zártkerti területeken, valamint a különleges területeken a közműellátás hiányos. Egyes esetekben, a vízbekötés hiányában a területen élők vízigényüket részben házi kutakból, részben közkifolyókról tudják kielégíteni, azonban a kútvizekből nyert vizek minőségéről nem áll rendelkezésünkre adat. Közcsatorna hiányában az érintett telkeken kötelező a szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjteni, melyek sajnos gyakran a település komoly talaj és vízbázis szennyezőforrásoként tekinthetők. A területen a földgázhálózat helyett jellemzően szén, fa hasznosításával, illetve gázpalack segítségével elégítik ki a termikus igényeket. Ezek a területeken a csapadékvíz elvezetése árkos rendszerrel, szikkasztással történik. A vizsgált, jelenleg gazdasági területfelhasználásba sorolt területek általában közművesítetlenek, de környezetük többnyire teljes közműellátással rendelkezik, így a környező rendszerek továbbépítése és az azokra való rácsatlakozás által e területek közművesítése is biztosítható.

A vezetékek nélküli hírközlés biztosításának Egerben területi korlátja nincs. A településen valamennyi vezetékek nélküli táv- és műsorelosztó (Telekom, Vodafone, Yettel, Digi) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.

A megújuló energiaforrások tekintetében Eger területén a nap, illetve a föld (termikus) energia áll leginkább rendelkezésre. A városban jelenleg is több háztartásban a napenergiát hasznosító napkollektor és napelem található, azonban az ilyen jellegű energiahasznosítás még nem széleskörű. Hasonló a helyzet a termikus energia hasznosítás terén, ahol fellelhetők ugyan magán

beruházások keretében hőszivattyús hőellátási módok, alkalmazása azonban nem jellemző. A megújuló energiák hasznosításáról nem áll rendelkezésre nyilvántartás, így a hasznosítás mértéke nem ismert. A tervezési területeken a megújuló energiaforrások használata nem jellemző.

A közmű adottságok részletes vizsgálata a tervezési területek közül csak azon területek kapcsán indokolt, ahol a tervezett módosítást érdemi közmű korlátozás érint, valamint ahol jelentősebb közműigény növekedés várható. Ez alapján részletesebb vizsgálat az 1, 5, 7, 9, 11, 12 és a 17. területek esetében készült.

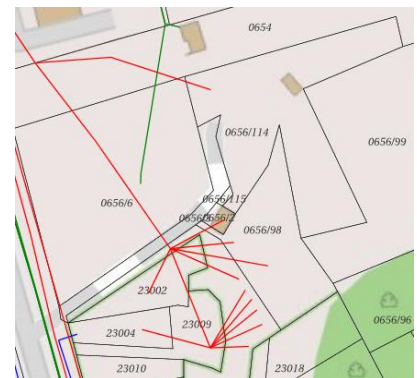
Tervezett állapot

A módosítással érintett területek túlnyomó többsége vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó területen fekszik mely alól a külterületen található zártkerti és különleges területek kivételek, viszont ezen területeken a tervezett módosítások közművesítéssel kapcsolatos érdemi változást nem okoznak. A beépítésre szánt területeken, amennyiben a későbbiekben szükségessé válik, a teljes közműellátás kiépítése megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvízellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, elektronikus hírközlési hálózatok valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állnak. A lehetőségek között meg kell említeni a megújuló energiaforrások hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A hatályos HÉSZ 7/A. §-a tesz megállapításokat a közművesítési követelményekkel kapcsolatban, mely szerint a belterületen és beépítésre szánt építési övezetekben a teljes közművesítés biztosítása kötelező, míg külterületen a részleges vagy hiányos közművesítés biztosítása is elegendő. Ezenfelül a HÉSZ 21-26.§-a tartalmaz a közművekre vonatkozó előírásokat.

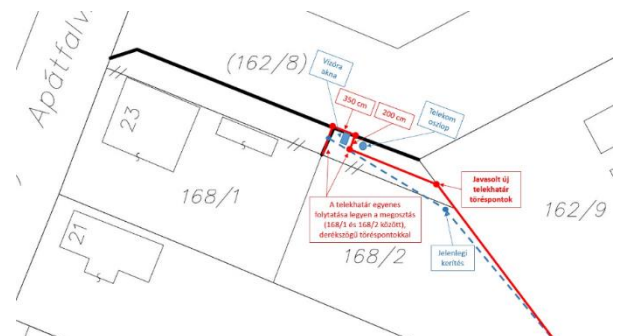
1. számú terület

A tervezett utca kiszabályozás beépítésre szánt terület közterületi megközelítését szolgálja, ezért az utca kiszabályozásával, majd később kivitelezésével kapcsolatosan megjelenő kötelező közműves feladatok a beépítésre szánt területek teljes közüzemi közműellátásának biztosításával együtt az út csapadékvíz elvezetésének a kiépítése és a közvilágításának a megoldása is.



5. számú terület:

A tervezési terület esetében egy új szabályozási vonal került feltüntetésre az Almárvölgyi utca és Apátfalvi utca csatlakozásának közelében. A tervezett módosítás egyetlen közmű vonatkozása, hogy a szabályozással érintett területen egy magán vízóra akna és egy Telekom oszlop is található. A szabályozásnál ez figyelembe lett véve és az akna tervezett magánterületre, míg az oszlop tervezett közterületre esik a módosítást követően.



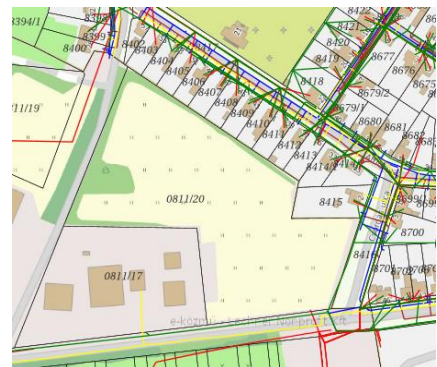
7. számú terület:

A tervezett módosítással érintett terület teljes közműellátással rendelkező területen fekszik. A módosítás keretében alapvetően a tervezési terület struktúrája kerül változtatásra, de a beépíthető területek csak minimális mértékben növekednek, miközben a területhez kapcsolódó kijelölt zöldfelület is növekszik. A tervezett szabályozás figyelembe veszi a kialakult közművezetékek helyzetét. A még beépítetlen területeken, ahogy a hatályos szabályozás szerinti állapotban is, úgy a jövőben is várhatóan a szükséges közműkapacitások rendelkezésre állnak.

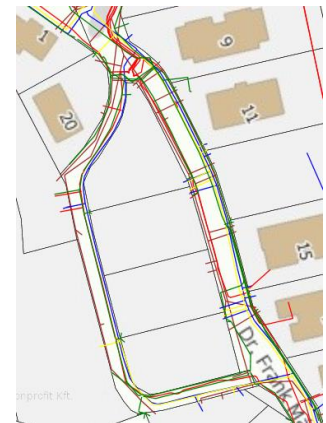
**9. számú terület:**

A tervezési területen a hatályos állapotban Gksz jelű gazdasági terület kialakítására van lehetőség, melynek kialakításához a minden közmű rendelkezésre áll. Tekintve, hogy a módosítás keretében a területfelhasználás lakó célú felhasználásra változik, meg kell állapítani, hogy a lakó funkció sem igényel komolyabb közműellátást, mint a kereskedelmi-szolgáltató funkció, így jelentős közműkapacitás-igény jelentkezésére nem kell számítani.

A terület határán – részben a korábbi lakó, valamint a jelenlegi kereskedelmi – szolgáltató szabályozásnak, részben a környék beépítésének megfelelően – minden közmű rendelkezésre áll. A jelenlegi megrendelői elképzelés szerint földgáz nem lesz a telekre bevezetve, helyette passzív energiafelhasználású fűtés tervezett.

**12. számú terület:**

A tervezett módosítás keretében a fejlesztési területen megvalósítható beépítés érdekében történik építési övezeti átsorolás. A területen a jelenlegi állapotban 4 telken összesen 8 lakás lenne elhelyezhető, míg a tervezett változatban sorházas kialakítás tervezett, összesen 10 lakás kialakítása mellett. A környék teljes közműellátással rendelkezik, mely a jelenlegi szabályozás szerinti 8 lakást és a tervezett állapot szerinti 10 lakást is képes kiszolgálni, így a tervezett módosítás közműves feltételei adottnak tekinthetők. A tervezett lakásokat környezettudatos kialakítással tervezi megvalósítani a fejlesztő.

**17. számú terület:**

A terület övezeti besorolása nem változik, csak az érintett használaton kívüli bányászati célú mélyfúrású kutak 50 m-es védőtávolságát csökkentik le 10m-re, ami ezáltal többlet építési helyet biztosít. A területen meglévő egyéb közmű korlátozó adottságokat a módosítás nem érinti, azok továbbra is fennállnak.



24.5. A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÖSSZEFOGLALÁSA

Eger Megyei Jogú Város az Északi-középhegység és az Alföld határterületén helyezkedik el a Bükk-hegység egyik legjelentősebb völgyoszorójában, az Eger-patak mentén. Domborzata változatos, dombvidéke kedvez a szőlőtermesztésnek, kiterjedt erdőségei pedig a város tüdejeként működnek. A település zöldfelületi rendszerét a közparkok, közkertek, az erdőterületek, valamint a különböző fasorok és közterületi zöldfelületek alkotják, melyeket a közhasználat elől elzárt vagy korlátozott közhasználatú területek zöldfelületei – zártkertek, intézményi zöldfelületek, sportterületek, kertvárosias területek zöldfelületei stb. – egészítenek ki. A zöldfelületek fontos szerepet játszanak a környezetre gyakorolt pozitív kondicionáló és rekreációs hatások elérésében. Az egyes tervezési területek táji és természeti adottságai a területek vizsgálati munkarészában kerültek kifejtésre. Ez alapján a következő megállapítások tehetők:

A tervezési területek jelentős része kertvárosias, kisvárosias lakóterületen belül helyezkedik el (4; 5; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 14; 15. számú terület), melyekre általánosságban jellemző a telkek magasabb zöldfelületi aránya. A legtöbb vizsgált területen meglévő beépítés található, melyeket többnyire gyepes felületek, kisebb díszkertek, ritkábban veteményeskertek és gyümölcsösök öveznek. A 7. és 10. számú területen játszótér is található, a 11. számú területet szerkezeti jelentőségű zöldfelület érinti.

A 2; 3. és 16. számú terület borvidéki kertés mezőgazdasági területbe sorolt, ahol jellemző a zártkert jellegű területek, szőlőültetvények és mezőgazdasági művelés alatt álló területek jelenléte. A zártkert jellegű területek esetében a díszkert mérete elhanyagolható, jellemzően művelt veteményesek, karbantartott gyümölcsösök dominálnak, de a szőlő is megjelenik. Az 1. számú tervezési terület kivételével a gazdasági területfelhasználásba sorolt területek (9. és 17. számú terület) beépítetlenek, területükön egyszintes növényállomány található. Különleges táji adottságokkal rendelkezik a Bolyki pincészet (13. számú terület) a területet körülölelő régi kőfejtő 30 méteres sziklafalainak köszönhetően.

Eger igen gazdag a különböző természeti értékekben, országos vagy helyi védett, védendő táji-, természeti értékek a 17. számú területet (Kőlyuktető Természetvédelmi Terület) érintik, az ökológiai hálózat elemei (pufferterület) a 2; 3 és 16. számú területeket. A domborzati adottságoknak köszönhetően továbbá számos olyan hely található Eger területén, ahonnan nagy terek beláthatók, így tájképvédelem, látványvédelem szükséges. A 3. és a 16. számú tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten értékes, érzékeny terület, míg a 2; 3; 13; 16. és 17. számú terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

A tervezett módosítások várható táji és zöldfelületi hatásai

A tervezett fejlesztések természeti-táji hatásai – a léptékükből és a jellegükből fakadóan – minimális. A tájképvédelemmel érintett területek esetében a tervezett módosítások nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult látványtengelyeket, értékeket, hiszen többnyire a jelenlegi állapot és a tervi környezet összehangolását célozzák. A tervezési területek közül a még beépítetlen, vagy részben beépített területeken a jövőben megjelenő új beépítések – amennyiben azok a HÉSZ és a TKR vonatkozó előírásának megfelelően kerülnek megvalósításra – csak lokálisan, kis mértékben befolyásolhatják a mára kialakult táj- és településképet. E területek esetében az új beépítés és környezete tájba illesztése, terepadottságainak kihasználása, környezetének esztétikus, zöldfelületekben gazdag és biztonságos kialakítása elengedhetetlen.

Természetvédelmi szempontból a 17. számú terület érdemel említést, melynek nyugati része a Kőlyuktető Természetvédelmi Terület által érintett. Ezenkívül a 2; 3. és 16. számú területek országos

ökológiai hálózat pufferterületén belül helyezkednek el. A hatályos szabályozási terv alapján a 7; 10. és 17. számú területen megtartandó/kialakítandó zöldfelület, míg a 11. számú területen szerkezeti jelentőségű zöldfelület található. A zöldfelületek és természeti értékek megóvása fontos feladat. Jelen tervezési feladat keretében, a módosítások jellegéből adódóan a természeti és zöldfelületi értékek nem sérülnek. A 11. számú terület esetében ugyanakkor a szerkezeti jelentőségű zöldfelület területének kismértékű csökkenése előirányzott a szomszédos telkeken kialakult – és használatbeli – arány szerint.

A kialakult **zöldfelületi rendszer** változásaira a következő tervezési területeken lehet számítani a következőkképpen:

- **2. számú terület:** A Pustaszikszó utca keleti végénél található kiszélesedő közterület egy része ligetes jellegű zöldfelülettel rendelkezik. A tervezett módosítás során e telekrész a szomszédos zártkerti ingatlanokhoz való csatolása, és a közterület újraszabályozása történik meg. A szomszédos kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek tulajdonosai az elcsatolt területrészt – annak terepviszonyai miatt is - zöldfelületként kívánják a jövőben is hasznosítani.
- **4. számú terület:** A tervezett módosítás keretében rézsűs, többnyire egy- és kétszintes növényzettel fedett közterület egy részének a szomszédos lakótelkekhez történő csatolása tervezett. A területet a lakóingatlan tulajdonosok jelenleg is saját kertjük kiegészítéseként használják. A módosítás keretében cél, hogy a leválasztott területek továbbra is zöldfelületként funkcionáljanak.
- **7. számú terület:** A tervezési területen a szabályozási terv egy Zkk jelű zöldterületet, közkertet is jelöl, melyen jelenleg egy játszótér található. A tervezett módosítás keretében ennek áthelyezése tervezett a Pozsonyi utcával párhuzamosan, mely a praktikusabb területhasználat és jobb megközelíthetőség miatt javasolt. a terület észszerűbb hasznosítása miatt van szükség. A Zkk jelű terület mérete az áthelyezés által nem csökken, hanem kismértékben növekszik. A tervezési terület zöldfelületi borítottsága a jövőben az új beépítéseket övező esztétikus, többszintes zöldfelület kialakítása által magasabb lesz.
- **9. számú terület:** A tervezett módosítás során az elhanyagolt, beépítetlen, gondozatlan kivett telephely felszámolása és olyan területfelhasználás és építési övezet választása volt a cél, ami be tudja fogadni a lakófunkció megvalósítását és azon belül egy lakópark kiépítését. A lakópark megvalósításával bár a jelenlegi zöldfelület mennyisége csökken, de annak jelenlegi minimális zöldfelületi borítottsága a lakóparkban tervezett minőségi zöldfelületek megvalósításával jelentősen nő. A telken belül a szomszédos gazdasági és lakóterületek felé védelmi funkciót is betöltő zöldfelületi sáv – háromszintes növényállománnyal – tervezett, valamint a gazdasági területeteket növényzettel befuttatott, tömör hanggátló fal segítségével is elszeparálnák. A tervezési terület dél-keleti részén játszótér, középső udvarán sportterület, vízfelület és kerti közösségi fedett-nyitott pavilon létesítése tervezett. A kialakítandó zöldfelület a tervek szerint körülbelül a telekterület 44%-át teszi ki, melyhez extenzív zöldtetők (kb. 1000 négyzetméteren) alkalmazása is hozzájárul. A tervezési területen tervezett parkolók fásítottak, a területen minimum 100 darab fa telepítése tervezett a meglévő növényállomány egyes elemeinek megtartása mellett.
- **10. számú terület:** A vizsgált területen a meglévő állapotokhoz alkalmazkodva kerül kijelölésre a közterület és a megtartandó zöldfelület határa. A szabályozási terven bár a megtartandó zöldfelület területe csökken, a valóságban e területrészen már több éve kiépített parkolók találhatóak, tehát a terv a kialakult zöldfelületi használatot a tömbön belül lényegében nem befolyásolja.

- **11. számú terület:** A tervezési területen jelenleg szerkezeti jelentőségű zöldfelület jelölt, mely a tervezési telek egy jelentős részét lefedi. Ennek mérete a tervezési területen álló szállodaépület többlet parkolóigénye miatt nagyságrendileg ~300 m²-rel csökkenne. A parkolóhelyek kialakításánál törekedtek arra, hogy a lehető legkevesebb felületet vegye el a szerkezeti jelentőségű zöldfelületből. A csökkenés kompenzálására ~~továbbá~~ a tervezési területen egységes, esztétikus és intenzív fenntartású díszkert, pihenőkert kerülne megvalósításra háromszintes növénytelepítéssel.
- **12. számú terület:** A tervezési terület jelenleg beépítetlen, elhanyagolt, kaszált zöldfelület található. A tervezett módosítás keretén belül a terület lakófunkciójú beépülése tervezett, melyhez terepbe süllyesztett garázsor kapcsolódik. A területen összesen 6 méter szintkülönbség áll fenn, melyhez a beépítés alkalmazkodik, és a terv a beépülés során keletkező földmunka által keletkező föld helyszíni felhasználásával is számol. A földmunkából származó föld segítségével kerül takarásra a garázsor és kerülnek kialakításra a lakásokhoz tartozó kiskertek terepviszonyai. A területen tervezett zöldfelületi arány 51% (kb. 1610 m²). A tervezett módosítás által – bár a zöldfelület jelenlegi mennyisége kismértékben csökken –, a megfelelő minőségű és esztétikájú zöldfelület kialakítása által ez a hiány ellensúlyozható.

A további tervezési területeken a zöldfelületi rendszert jelentősen befolyásoló módosítások nem tervezettek, a jelenleg kialakult zöldfelületi állapot többnyire változatlanul marad. A közterületeket érintő módosítások során azonban szükséges figyelembe venni a kialakult zöldfelületi állapotot, a fasorok és az esetlegesen értékes, idős faegyedek minél nagyobb mértékű megmaradásának biztosítását.

24.6. KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS KATASZTRÓFAVÉDELEM

Talajállapot

Eger területén többféle alapkőzet meghatározó (riolittufa, agyag, agyagmárga, folyóvízi üledékek – homok, kavics -, aleurit, homokkő stb.), azonban túlnyomóan ezeken három geológiai övezet alakult ki: 1) agyagbemosódásos barna erdőtalajok – márgán és homokon; 2) barnaföldek – riolittufa és löszel kevert üledékek; 3) fekete nyiroktalaj. A térség talajaira a sekély termőrétegűség miatt a szélsőséges vízgazdálkodás jellemző. A tervezési területek jelentős részén a területfelhasználásból és a kialakult beépítettségi állapotokból fakadóan a talaj bolygatott.

A tervezési területeket korábbi tevékenységből eredő szennyezés nem érinti, azonban a 13. számú terület egykori bánya területe, ahol közel 30 méter magas sziklafalak található. Ezek állagmegóvása, biztonságának ellenőrzése elengedhetetlen. Kisebb mértékű talajszennyezés a gazdasági (9. számú) és a zártkert jellegű (2;16. számú) területeken jelenhet meg. Előbbi esetben a korábbi – mára már elbontott – gazdasági épületek működésének köszönhetően, míg utóbbi esetben a csatornahálózat hiánya, és ezáltal a szennyvíz lehetséges szivárgása miatt.

Jelen módosítás keretében a 9. és 12. számú terület esetében már beépítési tervvel rendelkező fejlesztések tervezettek, mely beépítések megvalósítása során a talaj védelme érdekében a fejlesztés csak a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés mellett valósulhat meg.

Felszíni és felszín alatti vizek

Eger legmeghatározóbb felszíni vízfolyása az Eger-patak, mely észak-dél irányban szeli át a települést. A patak árvízvédelmi célú vízrendezése korábban már megtörtént. Eger területén jelentősebb méretű állóvíz nem található, legnagyobb „tava” az Egri téglagyár területén található. A tervezési területek közül a 12. számú környezetében az Eger-patak húzódik, míg a 17-es számú területet jelentősebb vízvezető árok/patak érinti, melyekben nagyobb esőzések által ideiglenes vízfolyások alakulnak ki.

Eger város a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet értelmében fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. A módosítással érintett területek közül az MATrT, valamint a HMTrT alapján a 10; 11; 12; 16. és 17. számú tervezési területek esnek vízminőség védelmi terület övezete alá. Ezenkívül a 2; 4 és 5. számú területek közvetlen környezetében húzódik vízminőség védelmi terület. A hatályos szabályozási terv alapján a 11; 12. és 17. számú területet vízbázis B hidrogeológiai védőidoma, a 16. területet Eger Petőfi téri vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetülete, a 15. számú területet hévíz hidrogeológiai „B” védőövezete, míg a 10. számú területet vízbázis tervezett hidrogeológiai „B” védőidoma érinti.

Eger város területén a talajvíz 6 méter körül mozog, azonban a völgyekben 4 méter fölé is emelkedhet. A talajvíz mennyisége nem jelentős, ugyanakkor a település rétegvizekben és termálvizekben gazdag. A vizsgált területek nagy részén a teljes közművesítettség megoldott, ugyanakkor szennyezőforrásként jelenhet meg a szennyvizek szikkasztása mellett (zártkerti területek) az egyes telkeken belül és a közterületen parkoló gépjárművekből szivárgó elemek bemosódása a talajba és a talajvízbe, illetve a be nem épített, jelentős növényállománnyal rendelkező területeken (9; terület) esetlegesen megjelenő illegális hulladéklerakás.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a jelentősebb, új beépítéssel járó módosítások során a tervezett fejlesztés csak a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés mellett valósulhat meg. Ezenkívül a csapadékvizek elvezetése és összegyűjtése fontos feladat. A lehulló csapadék elvezetése kiépített csapadékcsatornában, vagy nyílt árkos rendszerrel történhet, de lehetőség nyílik helyben történő szikkasztására is.

Levegő

Eger város területén jelentősebb ipari légszennyező forrás már nincs jelen, a levegő minőségét főként a közlekedésből és lakossági fűtésből származó szennyezőanyagok mennyisége határozza meg. A légszennyezettség azonban az ország más nagyobb településeihez képest kedvezőbbek. Egerben a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂), nitrogén-oxid (NO) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A Malomárok utcában működő Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat által üzemeltetett automata mérőállomás szerint a városban jó a légszennyezettségi index. (Időpont: 2023. 02. 27. NO: 2,8ug/m³; NO₂: 19,9ug/m³; NO_x: 24,1ug/m³; CO: 370ug/m³; O₃: 60,0ug/m³; PM₁₀: 7 ug/m³. Forrás: legszenyezettség.met.hu)

A tervezési területek közül az 1, 2. és 17. számú tervezési területek helyezkednek el jelentősebb, forgalmasabb főútvonalak környezetében, melyeken az úgynevezett mozgó források, azaz a gépjárművek szén-monoxid, nitrogén-oxid és szálló por emissziója számít említésre méltó szennyező forrásnak. Az 1; 2, 3, 9, 12, 16. és 17. számú területek esetében jelen van burkolattal nem rendelkező földút, mely száraz, szeles időben jelentősebb porszennyezést eredményezhet a környezetében.

Az egyes területek átszellőzését és a város levegőjének szűrését a kiterjedt erdőterületek és mezőgazdasági területek mellett a lakóterületi zöldfelületek, valamint a beépítetlen területek csekély növényállománya biztosítja. A tervezési területeket kiterjedt erőterületek nem érintik, ugyanakkor az 1; 2; 12. és 13. területek közelében erdők, vagy jelentős növényállománnyal bíró zöldterületek találhatóak. A 7. számú területen zöldterület került kijelölésre. Ezenkívül jelentős zöldfelülettel bírnak a kertes mezőgazdasági területek (2;3;16. számú terület), valamint a még beépítetlen, vagy részben beépítetlen területek (7; 9; 12; 13; 17. számú terület).

Zaj és rezgésterhelés

Ahogy a levegő kapcsán, úgy a zaj- és rezgésterhelés kapcsán is megállapítható, hogy a településen az elsődleges szennyező forrás a közlekedés, noha ezt a helyi lakosság mindennapi életét még nem zavaró jelenségként kezeli. Legjelentősebb zajforrásként az országos főúthálózati elemek, valamint a vasúthálózat jelenik meg, számottevő ipari zaj nincs. Nyáron a különböző rendezvények, turisztikai események járnak ideiglenesen magasabb zajjal, mely a helyi lakosságot sértheti.

A tervezési területek nagy része a főbb útvonalaktól távolabb helyezkedik el, nyugodtabb kiszolgáló- és lakóutcák mentén. Jelentősebb közlekedési zaj, mely lakosságot is érinthet talán a 2. számú terület esetében léphet fel. A többi országos, vagy helyi főút menti vizsgált terület gazdasági funkcióval rendelkezik, vagy jelenleg még beépítetlen, így zajszennyezésnek kevésbé kitétt. A 9. számú terület esetében gazdasági funkció mellé lakófunkció létesítése tervezett, mely esetben a gazdasági tevékenységből és annak megközelítéséből eredő zajvédelem biztosítására mindenképpen figyelemmel kell lenni. A tervezett fejlesztés többszintű növényállomány telepítésével számol a telekhatárokon a zajhatások csökkentése érdekében.

A 9. és 12. számú területen új beépítés megvalósítása tervezett, mely esetekben az építkezések során elengedhetetlenül jelentkeznek – noha ideiglenes jelleggel - negatív környezeti hatások, például légszennyezés (porszennyezés), zajterhelés. Ezek a rendelkezésre álló építés-technológiai megoldásokkal, és a vonatkozó jogszabályok betartásával csökkenthetők.

Hulladékkezelés

A kommunális, szelektív és zöld hulladékok begyűjtését az Egri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi, a közszolgáltatás a település lakott területein teljes. Az Egri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. hulladékudvart üzemeltet Eger Homok utca 26. szám alatt, ahol Eger város lakói meghatározott típusú (pl. veszélyes, elektronikai, gumiabroncs, lom) és mennyiségű hulladékfajtákat adhatnak le. A településen működik az Egri Kistérségi Állati Hulladék Gyűjtő-Átrakó Telep a Baktai úton

Az illegális hulladéklerakás a vizsgált területek esetében nem igazán jellemző, azonban a lakóterületek határán található 9. számú tervezési terület elhanyagoltabb zöldfelületein megjelenhet, csakúgy, mint a zöldhulladék lerakás. Az illegális hulladéklerakatok potenciális környezetszennyező források lehetnek mind a talaj, mind a felszín alatti és a felszíni vizek számára.

Az egyes tervezési területeken megvalósítandó új lakóterületi fejlesztések (9; 12. terület) során épülő lakások kommunális hulladékainak elszállítása minden valószínűség szerint a jelenlegi szállítási rendszerbe integrálható.

Vizuális környezetterhelés

Jelentősebb vizuális környezetterhelés egyik tervezési területre sem jellemző, azonban a még beépítetlen, parlagon álló területek időszakosan elhanyagolt zöldfelületei, valamint e területeken időnként fellelhető zöld- és egyéb hulladékok jelenthetnek negatívumot esztétikai szempontból. Vizuális környezetterhelést okoz továbbá az egyes tervezési területeken keresztülfutó 132 kV-os és 20 kV-os elektromos légkábelek és azok tartóoszlopainak képe. Továbbá a 12. területen állandó, míg a 13. területen ideiglenes jelleggel vizuális problémát jelent a parkolóhelyek hiánya miatt a közterületen parkoló autók látványa. Ezek rendezése jelen módosítás keretében is cél.

Katasztrófavédelem

A HMTTrT 3/14. melléklete alapján a vizsgált területek, és Eger teljes területe földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések közé sorolt. Ugyanakkor a vizsgált területek egyike sem feltöltött, rekultiválandó, vagy potenciálisan talajszennyezett terület, nem érinti őket belvízveszély,

árvízveszély, árvízvédelmi mű vagy potenciális elöntési terület. A legtöbb tervezési területet kedvezőtlen morfológiai adottságok, üzem, veszélyes üzem, vagy annak védőtávolsága nem érinti. Az 1. és 17. számú területeket szennyvíztisztító védőtávolsága érinti.

Eger teljes közigazgatási területére jellemző, hogy szélerózióknak és vízerózióknak kitéve, mely domborzati adottságaiból adódik. A hatályos településrendezési eszközök alapján a 6; 16. és 17. számú területet csúszásveszély érinti. A csúszásveszélyes (csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület) területeken történő beépítése, munkálatok során fokozott figyelmet kell fordítani a vízháztartás megváltoztatásának földtani mozgásokat előidéző kockázatára.

Az egyéb tevékenységből eredő korlátozások tekintetében elmondható, hogy az 1; 16. és 17. számú területeken 20 kV-os vezeték és védőtávolsága fut, valamint a 12. területen közművel érintett terület található. Az egyes vezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek. A 12. számú területet továbbá honvédelmi létesítmény védőterületének határa érinti.

A tervezett módosítások várható környezetvédelmi és katasztrófavédelmi hatásai

A tervezett módosítások nem hordoznak magukban a jelenlegi állapottól jelentősen eltérő környezeti kockázatot, azonban környezetvédelmi témakörben az alábbi szempontok említésre méltók:

- A jelenleg beépítetlen, részben beépített beépítésre szánt területeken a jövőben esetleg magvalósuló építési munkálatokkal egy időben, biztosítani kell az érintett terület teljes közmű-ellátottságát is, megelőzve ezzel a talaj, vagy a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződését, különös tekintettel a vízminőség-védelemmel és vízbázis hidrogeológiai védőidomával érintett területekre.
- A hidrogeológiai védőterülettel érintett tervezési területekre vonatkozóan az előírásokat, korlátozásokat külön jogszabályok rögzítik, melyeket esetleges fejlesztések, új beruházások során teljes körűen figyelembe kell venni.
- A csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken építési tevékenység végzéséhez talajvizsgálati jelentés, valamint ebben meghatározott geotechnikai terv (állékonyság, vízelvezetés, bevágás-feltöltés stb.) elkészítése szükséges.
- A tervezett módosítások jellegükből fakadóan többlet zaj és rezgésterhelést, légszennyezést többnyire nem okoznak. A módosítások után megvalósuló esetleges beépítések munkálatai (7; 9. és 12. terület) azonban ideiglenesen légszennyezést (CO₂, szálló por stb.) és zavaró zajterhelést idézhetnek elő a környező területeken élők számára. A 9. számú területen a tervezett beruházás megvalósulása után a közlekedésből származó zajok és légszennyezés továbbra is fennmarad, azonban főként a közlekedés csúcsidejére korlátozódva.
- A módosítással érintett területekre a 9. számú területen kívül nem igazán jellemző az illegális hulladék-, zöldhulladék lerakás. A jövőben, a területen tervezett fejlesztésnek köszönhetően azonban ennek felszámolása várható. Illegális hulladéklerakással ezenkívül a 12. számú terület környezete lehet veszélyeztetett, melyre kiemelt figyelmet kell fordítani.

A tervezett módosítások léptékükből és jellegükből fakadóan nem igénylik Környezeti Vizsgálat elkészítését.

24.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területek egyikén sem található országos vagy helyi védett, védendő épület vagy építmény. A 6. és 13. számú területet helyi védelemre javasolt terület határa, míg a 11. és 17. számú területeket régészeti lelőhely határa érinti. A 17. számú terület esetében a tervezett módosítás nem befolyásolja érdemben a terület beépíthetőségét, ugyanakkor a 11. számú terület esetében a tervezett beruházás keretén belül figyelembe kell venni a régészeti értékek védelmének szempontjait. A területen földmunkák és építési tevékenységek végzése a vonatkozó magasabb szintű jogszabályi előírások alapján, az illetékes hatóságok bevonásával valósulhat meg.

24.8. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

Eger város szénhidrogénben, agyagban és építőkövekben gazdag település, 2012-ben területén 7 külszíni bányát, illetve bányatelket és 3 szénhidrogén előfordulást tartottak nyilván. A tervezési területeket azonban ásványi nyersanyag lelőhely nem érinti. Elmondható ugyanakkor, hogy a 13. számú terület korábban bányaként működött, míg a 17. számú területet 2 darab már felhagyott és tereprendezett bányászati mélyfúrás és annak védőtávolsága érinti.

24.9. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

Egerben egyre jelentősebb a klímaváltozás hatása, növekedik a szélsőséges időjárási jelenségek, nagy csapadékmennyiségek, heves esőzések stb. száma, így a csúszásveszélyes területek különösen kitettek e jelenségeknek.

A tervezéssel érintett területek nagy része léptékéből fakadóan kicsi, tervezett módosításaik inkább beavatkozás jellegűek, nem területhasználatra vonatkozóak, így a városi klímára jelentős hatással nincsenek. A jelenlegi még beépítetlen, de beépítésre szánt területek jövőbeni beépülése esetén azonban a meglévő zöldfelületek csökkenésével lehet majd számolni, mely összességében negatív hatással lehet az adott terület mikrokörnyezetének klimatikus alakulására. Viszonylag jelentősebb mikroklimatikus hatások a 9. és a 12. számú terület esetében jelentkezhetnek a területeken tervezett lakófunkciójú beépítéseknek köszönhetően. Ennek ellensúlyozására szükséges az új beépítések környezetének rendezése, többszintes növényállomány telepítése (zöldsáv, parkolófásítás, zöldsáv kialakítása stb.).