

## **EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**

3300 Eger, Dobó utca 18.  
Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cg. 10-09-021606  
Tel.: 36/511-570 Fax: 36/411-890  
E-mail: egriepir@egriepir.hu

---

# **MŰSZAKI LEÍRÁS**

Eger, Almár  
25. sz. főút – 24158 hrsz-ú út – 24250/4 hrsz-ú erdő – 24260 hrsz-ú út  
által határolt terület településrendezési terve

## **I. BEVEZETÉS**

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalából kaptuk a megbízást a rendezési terv elkészítésére.

A tervezési terület a városból északi irányban kivezető 25. sz. főút mellett, az Eger – Putnok vasútvonal almári megállójával szemben található. Az egykori zártkerteket feltáró utak központjában lévő Almár Büfé tulajdonosa az épület bontása után a mai igényeknek és előírásoknak megfelelő, étterem – fogadó épületet kíván építtetni. A beruházás megvalósításához szükséges a közterületek és a beépíthető területek lehatárolása, a területfelhasználás és az építési előírások meghatározása.

Az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság megvitatta és támogatja a kisméretű teleknek a közterület igénybevételeivel megvalósítható bővítését és a szabályozási terv elkészítését. (1. sz. melléklet, 56/2007. (04. 06.) sz. döntés)

A tervezési terület a 25. sz. főút, valamint a tömböt határoló 24158 és 24260 hrsz-ú utak, továbbá a 24250/4 hrsz-ú erdő által határolt, közel egy hektáros terület. Tervezési feladat a település-szerkezeti terv módosítása és az építés helyi rendjének meghatározása.

## **II. TERVI ELŐZMÉNYEK**

1973-ban felmérést végeztek az Eger határában lévő zártkertekre vonatkozóan. Az adottságok és a beépítettségek rögzítését nem követte rendezési tervi szintű szabályozás.

Az 1983. évi általános rendezési terv zártkertrendezési terv készítését, az 1992. évi ÁRT részletes rendezési terv készítését írta elő, többek között az almári zártkertek területére.

1992 után a VÁTI tájrendezési és környezetvédelmi tervet készített a tervezési területet határoló 25. sz. főúttól nyugatra fekvő Almár-völgy és Hegyeskő dűlő területére. Itt az erdőgazdálkodás és a mezőgazdasági termelés megtartását, a tájképvédelem elsődlegessége mellett a turizmus és az idegenforgalom fejlesztését javasolták, többek között, pl. az Almár-völgy déli bejáratánál található pálos kolostor romjainak bemutatásával.

## **Országos Területrendezési Terv**

Az Országos Területrendezési Tetről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTTrT) Eger igazgatási területére vonatkozóan a következőket tartalmazza:

Az országos területfelhasználás rendszerébe Eger igazgatási területét három térség, az erdőgazdálkodási térség, a vegyes területfelhasználású térség és a települési térség fedi. Az országos jelentőségű infrastruktúra-hálózatok közül a tervezett M25 gyorsforgalmi út, a 24 és 25. sz. főutak, a Füzesabony – Eger vasúti fővonal és a Karancs – Mátra – Tisza-tó kerékpárút érinti.

Az országos övezetek közül Eger közigazgatási területét az országos ökológiai hálózat övezete az érzékeny és a kiemelten érzékeny természeti terület övezete, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete érinti.

A tervezési terület a vegyes terület felhasználási térséghez tartozik. Az érzékeny természeti terület övezete és a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete érinti.

## **Heves megye Területrendezési Terve**

Heves megye Területrendezési Terve 2005. július 1-én lépett hatályba. A terv szerint Eger külterületének nagyobbik része belterjes mezőgazdasági térség, kisebb része erdőgazdálkodási térség, a belterület városias települési térség. A tervezési terület a belterjes mezőgazdasági térséghez tartozik. Az OTTrT-nél ismertetett utakon kívül új elemként a 25. sz. főútnak a várost nyugatról elkerülő szakasza, valamint a keleti „tehermentesítő út” jelenik meg. Eger – Miskolc és Eger – Aggteleki Nemzeti Park között térségi jelentőségű kerékpárút terve szerepel a tervben. A megyei övezetek közül érinti a tájképvédelmi terület övezete, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete és a csúszásveszélyes terület övezete.

A megye területrendezési tervének jóváhagyása egy évvel később történt, mint Eger település-szerkezeti tervének elfogadása. A megyei terv nem tartalmazza teljes körűen a szerkezeti tervben szereplő fejlesztéseket, ugyanakkor előzetes tanulmány nélkül tesz javaslatot egy nyugati elkerülő útra.

## **Eger MJV Településszerkezeti terve (Rosivall Tervező Iroda, 2004.)**

A város közigazgatási területének felhasználását meghatározó településszerkezeti terv a mezőgazdasági területekre három területfelhasználási egységet határozott meg. A kertes mezőgazdasági területen belül további övezeteket javasolt, attól függően, hogy a kertes terület része-e a történelmi borvidéknek. Az almári Fehérhegy és Öreghegy volt zártkerti ingatlanjai az ún. borvidéki kertes mezőgazdasági területbe tartoznak. Ezen belül helyezkedik el a tervezési terület a 25. sz. főút mellett.

A borvidéki kertes mezőgazdasági területet északról, északnyugatról az országos ökológiai hálózathoz tartozó erdőterület övezi. Az OTTrT-ben szereplő természeti terület határát a szerkezeti terv pontosította a két területfelhasználási egység közötti határon. A volt zártkertektől délre az Eger-patak kiszélesedő völgyében vízműutak működnek. A kutak külső védőövezete nem éri el a tervezési területet, de az „A” és „B” hidrogeológiai védőidom érinti. A szerkezeti terv a vízműutak védelme érdekében a volt zártkertektől délre fekvő földeket korlátozott funkciójú mezőgazdasági területként határozta meg, ahol a tájhasználat, a telekalakítás és az építés korlátozott.

A 25. sz. főút nyugati oldalán az almári vasúti megálló melletti meglévő épületeket a szerkezeti terv lakóterület területfelhasználási egységbe sorolta.

A tervezési területtől délre, kb. 500 m-re csatlakozik a 25. sz. főúthoz a város keleti tehermentesítő útja. Az Eger-patak nyugati oldalán jelöli a terv a kerékpárutat. (2. sz. melléklet, Részlet Eger MJV településszerkezeti tervéből)

A jelenlegi tervezési területre és környezetére szabályozási terv még nem készült. A volt zárt-kertben az országos építési előírások szerint lehetett építkezni.

Ismeretünk szerint külterületi szabályozási terv csak a város igazgatási területének délnyugati részére – a Galagonyás-dűlőre – készült, hatályos terv ezen területen belül a 2004. évi szabályozás, amely az Egerszalók felé vezető út környezetére, a város szerkezeti tervének jóváhagyása után készült.

### III. ADOTTSÁGOK

A tervezési terület Egertől északra, a Felnémeti városrésztől kb. 2,5 km-re található. Az Ózd, illetve Szilvásvár felé vezető út itt éri el a Bükk-hegység délnyugati előhegyeit, innen az Eger-patak szurdokszerű völgyében halad tovább. Az úttal árhuzamosan vezet az Eger-Putnok vasútvonala. A távolsági autóbuszoknak és a vonatoknak megállója van Almárnál. A tömböt nyugatról határoló úton kijelölt turistaút halad.

A főúttól keletre fekvő Fehér- és Öreghegyen zártkertet alakítottak ki az 1960-70-es években. A földrészleteken sorra jelentek meg a „gazdasági épületek”. Ez a tájlesztettkai szempontból kedvezőtlen folyamat már visszafordíthatatlanul lezajlott az elmúlt évtizedekben. Nem feladatunk a beépítés körülményeinek vizsgálata, az azonban megállapítható, hogy a meglévő épületek tulajdoni bejegyzése, valamint a földhivatali alaptérképen való feltüntetésük hiányos. (3. sz. melléklet, Hiteles földhivatali helyszínrajz)

A jelenlegi tervezési terület nyugati határa a Fehér- és Öreghegy közötti út, amely ezen a szakaszon alig emelkedik. A telkek nagyobb részének megközelítése erről az útról történik. A tömböt északról erdősáv zárja. Keleten meredek út vezet a tömb legmagasabb pontján lévő telekhez.

A mezőgazdasági területen hét parcella található. Ebből öt magántulajdonban van, kettő Eger MJV Önkormányzatának tulajdona, tartós bérletbe adva a szomszédos telektulajdonosoknak. (4. sz. melléklet, Tulajdonviszonyok vizsgálata)

A földhivatali nyilvántartás szerint a földrészletek művelési ág szerinti megoszlása a következő: négy kert, kettő gyümölcsös és egy szőlő. (5. sz. melléklet, Területhasználati vizsgálat)

A teleknagyságot tekintve a volt zártkertek 676 és 1243 m<sup>2</sup> közöttiek.

Hat ingatlanon áll építmény, ezek egyike sem szerepel a hivatalos földhivatali alaptérképen. A beépítettség mértéke a légifotó alapján meghaladja a 3%-ot.

Az Almár büfé telkét a zártkerti parcellázást követően alakították ki. A tervezési terület déli részén található 194 m<sup>2</sup>-es telek a DÓCZIMO Kft. tulajdonában van. Jelenlegi beépítettsége 25%. A Büfé

és a 25. sz. főút között önkormányzati tulajdonú közterület húzódik, amit közlekedésre, parkolásra használnak.

Az önkormányzatnak és a büfé tulajdonosának közös érdeke és célja a környezet rendezése.

A tervezési program szerint – a telekredezés után – tömegével, anyaghasználatával a tájba illeszkedő étterem-fogadó építésére, parkoló kialakítására kerül sor az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság előzetes támogatásával.

A volt zártkertek megközelítése a 25. sz. főútról történik. A tervezési terület belső útjai két, egymástól kb. 30 m-re lévő helyen csatlakoznak a főúthoz. A büfé előtti szabad területet parkolóként használják. A kerteket 4 m szélességű megerősített földutakon lehet megközelíteni. A büfé rendelkezik vezetékes ivóvízzel. A villanyhálózatot kiépítették. Egyéb közüzemi hálózat nincs a területen.

A tervezési területtől kb. 100 m-re vízműkút található, a büfé mellett megfigyelőkút van.

#### **IV. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

A 279/2004. (VI. 24.) közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv egyik alapelve az „Egri történelmi borvidék” tájkarakterének megőrzése. A terv a szőlő I. és II. kataszterbe tartozó volt zártkerti ingatlanokat a borvidéki kertes mezőgazdasági terület övezetébe sorolta, ahol a településrendezés eszközeivel is ösztönözni kell a szőlőtelepítést. Ennek érdekében ezeken a területeken épületek elhelyezése kizárólag szőlőműveléshez kötötten lehetséges.

A tervezési területen belül található volt zártkerti ingatlanok és ún. kivett területként az Almár Büfé telke, amelyet vendéglátás céljára alakítottak ki a helyi lakosok, kertművelők, turisták és átutazók kiszolgálására.

A tervmódosítás célja:

- a mezőgazdasági terület és a beépítésre szánt terület lehatárolása a tényleges használatnak megfelelően,
- a kertek megközelítésének biztosítása mellett telekbővítés lehetővé tétele a tervezett étterem – fogadó építéséhez.

A volt zártkerti ingatlanok a jóváhagyott településrendezési tervvel összhangban a borvidéki kertes mezőgazdasági övezetben maradnak. A meglévő és a tervezett építményekre vonatkozó szabályokat a településrendezési terv alapelveinek megfelelően kell meghatározni.

A tervezési területnek azt a részét, amely mezőgazdasági tevékenység végzésére nem alkalmas és jelenleg is vendéglátásra használják, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe soroltuk.

A tervezési terület megközelítése a területet határoló 25. sz. Kerecsend – Eger – Bánréve másodrendű főútról történik. A közút kezelőjével történt előzetes egyeztetésnek megfelelően a tervezési terület egy csomóponton keresztül kapcsolódhat a 25. sz. főúthoz. Javaslatuk szerint ennek helye 24260 helyrajzi számú út és a főút találkozásánál lehet. A 24158 helyrajzi számú utat a tervezett étterem előtt kell vezetni. Ez hatással van a telek -, valamint a parkoló kialakítására.

A csomópont, az út és a parkoló tervezése az étterem – fogadó tervezésével párhuzamosan történjen. Az adottságok miatt a szükséges számú parkoló részben saját telken, részben közterületen kerül megépítésre. A volt zártkertek tömegközlekedési járművekkel is megközelíthetők. A 25. sz. főút mindkét oldalán autóbuszöblöt alakítottak ki.

Az Eger – Putnok vasúti mellékvonal a 25. sz. főút nyugati oldalán halad. Almárban megállóhelye van. Az egyvágányú vasúttól a tervezett épület 30-35 m-re épül a jelenlegi büfé bontása után. A tervmódosítás nem érinti a vasútvonalat, vasúti tulajdonú közműveket és vezetékeket és kívül esik a rálátási háromszögön. A vasúti átljáróból érkező járművek részére szolgáló menekülési sáv kiépítése a 6.sz mellékletben jelölt három forgalmi sávban megoldható. A 25.sz főút korszerűsítése során javasoljuk zárt csapadék csatorna építését a tervezéssel érintett szakaszon.

A vasúton túl folyó Eger-patak nyugati oldalán jelölték ki a kerékpárút nyomvonalát. A meglévő közműveken kívül újak építését nem tervezzük. A terület az OTÉK meghatározása szerint ún. hiányos közművesítettségűnek minősül. Az étterem – fogadó villamosenergia és vezetékes ivóvízellátása biztosított. A szennyvizet zárt tartályban gyűjtik, elszállítása a városi szennyvíztisztító telepre történik.

A felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezési területen a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. Szükség esetén a megfigyelőkutak át kell helyezni. Az építéssel esetleg érintett vezetékeket ki kell váltani. A kommunális- és a veszélyesnek minősülő hulladék elszállítása a szervezett szemétszállítás keretében történik.

#### **A területrendezési tervek és a településrendezési terv tervezett módosítása közötti összhang**

A településrendezési terv jelen módosítása nem érinti a 25.sz főútnak a területrendezési tervben is ezen a nyomvonalon húzódó szakaszát.

A tervezési terület döntő része a magasabb szintű terveknek megfelelően mezőgazdasági terület marad. A módosítás csak a domb lábánál lévő Almár-büfé bővítendő telkére vonatkozik. A tervezett új épület a jelenlegi telken belül megvalósítható, a telekbővítés a parkolók – legalább 50%-ban – saját telken történő elhelyezése miatt szükséges, azaz továbbra is közlekedési funkciót szolgál.

Az Almár-büfé jelenlegi és bővítendő telke sem érint mezőgazdasági művelésű területet. Eger Város Hegyközsége „nem emelt kifogást” a tervvel kapcsolatban.

A terv felhívja a figyelmet a felszín alatti vizek vízminőségének védelmére. A vízműutak közelsége miatt („B” zóna) a kormányrendelet vonatkozó előírásait a kivitelezés során be kell tartani.

A fentiek szerint a jelenlegi terv összhangban van a területrendezési tervekkel.

## **V. A SZABÁLYOZÁSI TERV**

A településszerkezeti tervben meghatározott tájrendezési szempontok érvényesítése érdekében a borvidéki kertes mezőgazdasági, valamint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozóan is korlátozza a helyi építési szabályzat a területen elhelyezhető épületek funkcióját.

„A borvidéki kertes mezőgazdasági területen függetlenül attól, hogy jelenleg szőlőművelés folyik-e a földterületen, illetve, milyen művelési ágban nyilvántartott az adott telek, épületek, építmények csak a szőlőtermesztéshez, borgazdálkodáshoz kapcsolódóan engedélyezhetők. Az épület-, építmény elhelyezés feltétele, hogy a telken tényleges szőlőművelést folytassanak.”

A telekre és a beépítésre vonatkozó előírásokat az OTÉK, valamint a város korábban készült külterületi szabályozási terveinek alkalmazásával határoztuk meg.

A tervezési terület beépítésre szánt területén kizárólag vendéglátás, szálláshely szolgáltatás számára helyezhető el épület. Az építési övezetre, az épület kialakítására vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza. A parkolóhelyek részben közterületen is kialakíthatók. Négy gépjárműhelyenként egy lombos fa ültetését javasoljuk.

### **A biológiai aktivitásérték számítása**

Az Étv-ben meghatározott biológiai aktivitásérték a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján: az adott terület hektárban mért területnagyságának és a területfelhasználáshoz rendelt értékmutatónak a szorzata.

A tervezési terület döntő részének területfelhasználása változatlan marad. A módosítással érintett terület 0,04ha. Az aktivitásérték-változása ilyen kis terület esetében nem értékelhető. Az Almár-büfé jelenleg zöldfelület nélküli telke biológiai aktivitásértékének növelésére javasoljuk, hogy a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület háromszintű (gyep, cserje, lombosfa) legyen, a parkolók kialakítása fásítva (négy gépkocsiállásonként egy-egy fa) történjen.