

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**  
**11/2017. (III.31.) önkormányzati rendelete**  
**Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló**  
**4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet és Szépasszonyvölgy városrész**  
**Szabályozási Tervének módosításáról – a Tulipánkert u. 3748 helyrajzi számú**  
**ingatlanon családi pincészet építése kapcsán**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

---

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1.
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, INDOKLÁSA	2.
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	2.
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK	5.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA	5.
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	5.
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA	6.
TÁJRENDEZÉS	8.
ZÖLDFELÜLET	8.
A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK, A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	8.
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	8.

ELŐZMÉNYEK

---

Jelen tervezési feladat egy magánszemély illetve beruházó által történt megkeresésre indult.

A kérelem a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv kisebb módosítását igényli.

A telek egyedi tulajdonsággal bír: évtizedekkel korábban eredetileg tufabánya volt, ezért hátsó telekhatáránál jelentős magasságú függőleges tufafal, a telek teljes szélességére kiterjedő bevágás található. A megvalósítani kívánt fejlesztés két épület létesítésével számol: egy utcafronton elhelyezendő főépület, mely a jelenlegi szabályozási paraméterek és a terven lehatárolt építési hely mellett megvalósítható, és egy hátsó, az építési helyen kívüli technológiai csarnok, a tufa bevágásba helyezve, az eredeti terepszintet meg nem haladó magassággal, melyhez a szabályozási tervi előírások módosítása válik szükségessé.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. r.) 32.§ (6a) bekezdése és Heves Megye Állami Főépítésszel folytatott előzetes egyeztetés alapján a módosítás állami főépítészti eljárás keretén belül lefolytatható, mivel a módosítás a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik.

A módosítás az építési hely és a telken belüli zöldfelület pontosítására, a telek adottságaihoz igazítására terjed ki. Változatlanok maradnak a közlekedési terület-felhasználások, valamint a közműellátási és környezetalakítási követelmények.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket: a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendlettervezetét, a módosító szabályozási terv mellékletet.** Valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében a módosítás jellegéhez igazodó mélységű **alátámasztó javaslatot és a szűkített tartalomra vonatkozó főépítészti indoklást.**

A kialakult, a **hatályos tervi állapothoz képest a módosítás jelentősége csekély,** mivel a hatályos szabályozási terv adta építési keretek között marad.

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Korm. r. figyelembevételével készült.

A Korm. r. az állami főépítészti eljárás keretein belül az önkormányzat részéről partnerségi egyeztetés lefolytatását teszi szükségessé.

#### TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

---

A tervekészítés célja a jogos magán és közérdek összehangolása, az előkészítési folyamatban lévő fejlesztési szándék végig vitelének lehetővé tétele. A családi pincészet megépítése közel 100 éve tájsebként megjelenő domboldal rendbetételét valósítaná meg. A városrészre kiterjedő szabályozási tervi tervezési lépték nem teszi lehetővé a telkenkénti vizsgálat és szabályozás pontosságát. A telekre vonatkozó pontatlanságot oldaná fel a szabályozási tervi módosítás. A Szépasszonyölgy történeti hagyományainál fogva a családi pincészetek váron belüli bázisa. A völgy telkeinek adottságai rendkívül különbözőek, ez szükségessé és indokoltá teszi a telekmélységig lemenő egyedi építési hely meghatározást.

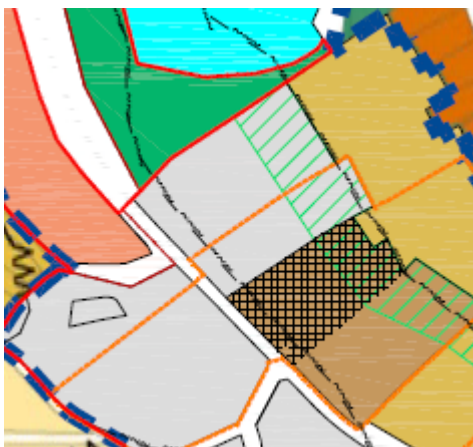
#### TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

---

A településrendezési eszközök módosítása az állami alap adatok felhasználásával készül, a földhivataltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális 2015. évben aktualizált állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat nem tartalmaz, így a tervezési alaptérkép kiegészül a korábbiak szerint az M = 1 : 10 000 topográfiai térkép magassági adataival.

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

---



A módosítási terület a belterület része. A 2004-ben 279/2004.(VI.24.) közgyűlési határozattal elfogadott Településszerkezeti terv 2012. évi 451/2012.(VI.28.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervi módosítás van hatályban. E szerint a szóban forgó telek különleges beépítésre szánt terület-felhasználási besorolásba, azon belül az idegenforgalmi célzott

használatába került és abba is marad. Délről különleges pincés területek kapcsolódnak közvetlenül a telekhez. A Tulipánkert utca közlekedési terület-felhasználásba nem sorolt egyéb kiszolgáló út.

Tájékoztató elemként rögzíti a terv a szomszédos telek műemléki érintettségét, a készítéskor hatályos jogszabályoknak megfelelő műemléki környezetet és a területrészcúsás-veszélyességi érintettségét. A szabályozási tervre ható tájékoztató elem a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi érintettség jelölése.

**A fejlesztési elképzelések beleillenek a településszerkezeti terv rögzített elhatározásaiba.** A két építményre bontott fejlesztés igazodik az idegenforgalmi célhoz a pincetechnológiák zavaró hatása nélkül. A domborzatot nem bontja meg, a 100 évvel korábban létrehozott tájsebet szünteti meg, vagyis a fejlesztés a csúszásveszély figyelembe vételével jár el. A szabályozási tervi módosítás tudja kezelni a telken belüli szerkezeti jelentőségű zöldfelület lehatárolását.

A hatályos építésjogi keretet a 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) határozza meg, rajzi melléklete a hatályos szabályozási terv.

Eszerint a telek a Kid/ SZ-20-7,5-700 jelű építési övezetbe tartozik. A Tulipánkert utca északkeleti oldalán a szabályozási terv csak a Kid jelű építési övezetre határoz meg építési helyet, elő- és oldalkertet. A szabályozási terv a településszerkezeti tervi korlátozásokat az adottságokhoz történő igazítás, pontosítás nélkül átveszi. A csúszásveszélyes területi lehatárolás nem igazodik a domborzati adottságokhoz, a lankás részekre ugyanúgy rákerül, mint a meredek lejtőkre. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület telekállapotokhoz igazítása is elmarad. A szerkezeti jelentőségű zöldfelület a telek beépíthető részébe csak fél területtel vehető figyelembe.

A HÉSZ rendelkezései az építési övezetre vonatkozóan a következők:

<b>Kid/SZ-20-7,5-700</b>	<b>SZ</b>	<b>20</b>	<b>7,5</b>	<b>700</b>	<b>40</b>
--------------------------	-----------	-----------	------------	------------	-----------

- 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.

A családi pincészethez kapcsolódó épületek, építmények az építési övezetben megvalósíthatók.

A területre vonatkoztatható következő rendelkezés:

***A terepfelszínen és a terepszint alatti beépítettség és a beépítési hely meghatározása***

**32.§**

- (1) Az építési telken a terepszint alatti új beépítés –eltérő rendelkezés hiányában:
  - a) szabadon álló vagy ikres beépítési mód esetén 15 % alatti tereplejtésnél a felszín feletti beépítési mértékig, 15 %-ot meghaladó tereplejtésnél a felszín feletti beépítési mérték 1,25-szereséig létesíthető.
  - b) zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód esetén a felszín alatti beépítés mértéke az építési övezetben, az övezetben megengedett beépítésnek legfeljebb 1,5-szerese lehet.
- (2) A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesítendő – ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy a hátsókerti telekhatárok legfeljebb 3 m-ig közelíthetők meg. Az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
- (3) Egyes építési övezetekben a kötelező zöldfelületi arány megtartása és egyéb vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett kizárólag gépjárműtárolás céljára a telek teljes területén alkalmazható a térszint alatti építés.
- (4) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (5) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:
  - a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak terepszint alatt kialakított gépkocsi tároló megközelítéséhez szükséges építmény kerülhet elhelyezésre.
  - b) a hátsó telekhatártól mért 3 m-es sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni ott szabad, ahol:
    - ba) a kialakult beépítés,
    - bb) az illeszkedési szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az előírás érvényesítését.
- (6) Közterületen terepszint alatt:
  - a) szabályozási terven jelölt építési helyen,
  - b) KAT alapján,
  - c) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

A rendelkezés a 3748 hrsz-ú telekre nehezen értelmezhető. A telek közterület felőli 20-30 méterén a lejtés csak enyhe, majdnem síknak tekinthető. A meredekebb részen a

bányászati tevékenységnek köszönhetően az eredeti terep eltűnt. Az eredeti terepre a telekhatáron meredező tufafal látványából lehet következtetni. A meredekség feltehetően a 15 %-ot meghaladta, ezért tartozik a Tulipánkert utca északkeleti oldala a csúszásveszélyes területek közé.

Az építési hely kijelölésénél szempontként nem merült fel a volt bánya tájsebi begyógyításának igénye. Az (5) bekezdés b) pontja sem érvényesíthető, a volt bánya a telken van, nem a jövőben fog kialakulni. A 8-10 m magas függőleges tufafal a telekhatáron emelkedik a magasba, így fizikailag nincsen a telekhatártól mért 3 m-es, fás növényzet telepítésére alkalmas sáv. A rendelkezés és a fejlesztési igény, szándék közötti ellentmondás csak a szabályozási terv módosításával oldható fel.

#### ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI RENDEZÉSI TERVEK

---

Eger területére a hatályos térségi tervek (Országos Területrendezési Terv /OTrT/, Heves Megye Területrendezési terve /HMTrT/) is vonatkoznak, de jelen módosítás csak a kialakult belterület építési telkét érinti. Az érintett telek beépítésre szánt településszerkezeti terület-felhasználási besorolású városias települési térségbe tartozó része a városnak, így a módosításoknak az OTrT-t és HMTrT-ét érintő hatása nincsen, az összhang a településrendezési eszközök és a térségi területrendezési tervek között a továbbiakban is biztosított.

#### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLYA

---

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti számított aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitás értékét a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A jogszabályi környezet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teszi szükségessé a számítást és az egyensúly megmaradásának igazolását. Jelen esetben **nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére**, a családi pincészet a 2012 óta „különleges idegenforgalmi” építési övezetként besorolt területen valósulna meg.

A fejlesztés révén a telken a volt bánya negatív tömege, tájseb jellegű látványa megszűnik. Helyére kerül a technológiai pince épülete, előtte némi további feltöltéssel az eredeti terep helyreállításának mértékéig.

A módosítás tehát az építési hely lehatárolására terjed ki, függetlenül attól, hogy felszín feletti vagy felszín alatti épületről van-e szó. **Tervi változást a telken belül jelölt, építési hely lehatárolás megosztása jelent.** Az építési övezetre meghatározott zöldfelületi minimum változatlan marad.

#### KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

---

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a

település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A módosítás révén a módosítás jellegéből következően a HÉSZ keretein belül marad a fejleszthetőség. A korábbi tervi szabályozáshoz képest az építési övezeti besorolás és a paraméterek nem változnak. Az építési lehetőség telken belüli térbeli helyzete változik.

Változatlan marad a korábban létrejött kiszabályozott közterületi szélesség és a korábban meghatározott közműellátási igény. A fejlesztés nem keletkeztet a korábbi tervi és valós állapotokhoz képest jelentős környezeti terhelést. Az építési övezeti besorolás ipari méretű borászati üzem létrehozását nem teszi lehetővé. A Tulipánkert utcán csak kismértékű forgalomnövekedést jelent a családi pincészet megvalósítása. Sem a forgalomnövekedés, sem a levegőtisztaság védelmi, zaj-, rezgésterhelési szempontból nem jön létre kedvezőtlen változás a tervezett szakaszon az ingatlan környezetében. Az épített környezet szempontjából a fejlesztési keretek az utcaképbe, városképbe való illeszkedést szolgálják, az utcaképi szempontból meghatározó közterület felőli telekrészre kerül a főépület, a volt bánya helyére az eredeti terepszint látványbeli visszaállításával a nagyobb tömeget igénylő technológiai pince.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen HÉSZ módosításához, illetve kidolgozásához, e módosítás állami főépítési eljárásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Az Önkormányzati álláspontot egyeztetjük a Heves Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájával.

#### MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK INDOKLÁSA

---

A 3748 hrsz-ú telek a Szépasszony völgyben a Tulipánkert utca északkeleti oldalán helyezkedik el. A telek magántulajdonban van, ahogy a környezetében lévő többi telek is. a Tulipánkert utca közterülete önkormányzati tulajdonú.

Az északról határos telken panzió működik, a délkeletről szomszédos telken a műemléki „Istenes pince” található.

A telek eredetileg tufabánya volt. A bányát a XIX. század és a XX. század fordulóján bezárták. A bánya helyén 9-15 m magas függőleges falszakaszok maradtak vissza, ami az elmúlt 100 év telekalakításai következtében a 3748 hrsz-ú telek északi telekhatáraitra került. Az évtizedek során a bányaudvart részlegesen feltöltötték.

A telek domborzatilag tagolt. A Tulipánkert utca csatlakozó szintje 183 mBf. A telek hátsó telekhatárának térbeli magassága 209-212 mBf. A 26-29 m-es szintkülönbség nem egyenletes, a közterület felől a telek 30-35 m-es első része majdnem síknak tekinthető, ezt követi egy emelkedő szakasz, majd a telket hátulról a bányaudvar 0 m - 10 m - 13 m magas partfalai zárják le. A tufafal magassága a feltöltés előtt 8 m-rel volt magasabb.



Forrás: beépítési tanulmányterv fotói a hátsó telekhatárról

A Tulipánkert utca közművesített, víz-, szennyvíz-, gáz-, villanyvezeték halad a telek előtt, vagyis a fejlesztést teljes körűen ki lehet szolgáltatni.

A megvalósítani kívánt fejlesztés az idegenforgalomhoz és a borászathoz kapcsolódik.



A 10 m-es előkert megtartásával kerülne elhelyezésre a főépület az építési övezeti besorolás paramétereit szerint megengedett épülettömeggel, vagyis földszint + 1 emelet + tetőtér beépítés 7,5 m-es épületmagassággal. Az északról szomszédos panzió épületének méretével megegyezően. Az utcaképet meghatározó épület funkciói a következők: kiszolgáló iroda, bemutató funkciók és a kapcsolódó tároló és szociális helyiségek.

A volt bányaudvar helyére kerülne a borászati technológiai csarnok pinceépülete, szőlőfeldolgozó, borkezelő tér, ászok és koracél hordók tere. A

csarnokszerkezet az eredeti bányaudvari szintre kerülne. A két épület pincésinten kapcsolódna össze. A hátsó épület elhelyezés nem csak a tájsebet szünteti meg, de lehetőséget ad a hátsó tufafalon nyíló terepszint alatti fúrt pincék kialakítására is, amikben kézműves, bányászati bemutató tér hozható létre. Az idegenforgalmi kínálatot ez is szélesíteni tudja.

A fejlesztési elképzelés a telek adottságait kihasználva fogalmazódott meg.

A telek területe jelenleg 3199 m<sup>2</sup>, felszíni épület számára ennek 20 %-a vehető igénybe, ami közel 639 m<sup>2</sup>-t jelent. A borászati technológiai csarnok feldolgozó pinceépülete a telekterület 25 %-a lehet a HÉSZ vonatkozó rendelkezései alapján, ami 799 m<sup>2</sup>-t jelent.

A szabályozási tervi méretarányból adódik az építési hely jelölésének pontatlansága, a panziós telekkel megegyező építési hely jelölés.

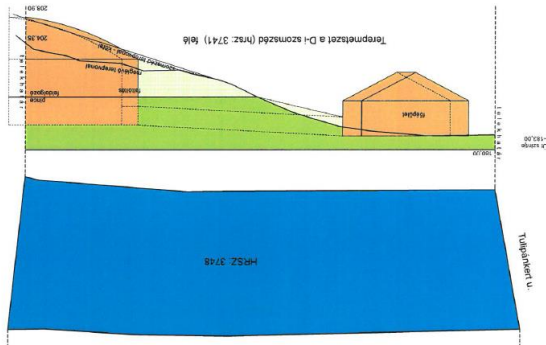
A módosítás részeként a szabályozási tervre két építési hely lehatárolása kerül. Az utca felőli építési hely mélysége csökken, az északi oldalkert mérete 5 m-re növekszik, az előkert mérete és a déli oldalkert mérete változatlan marad. A hátsó építési hely a volt bányaudvart teljes mélységben kitölti. Az eredeti tereplejtést követve kerül sor az építési helyen belül az épület formálására, a tereplejtéshez igazodó íves lefedés zárja a

feldolgozó pincét, a lefedéshez csatlakozóan további feltöltéssel állítatik vissza az eredeti terep, a hátsó épület teljesen a terepbe simul.

## TÁJRENDEZÉS

---

A módosítással érintett telek belterületen helyezkedik el. Így országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs a környezetben. Nem része sem védett, illetve fokozottan védett természeti területnek, sem a NATURA 2000 hálózatnak. A tájképvédelmi szempontokat a hátsó terepbe süllyesztett pinceépület kezeli. Az íves lefedés igazodik a szomszédos telkek terepviszonyaihoz. A pince közterület felőli határvonaláig sor kerül a feltöltés kiegészítésére, az eredeti terep visszaállítására. Nincs rálátás a telekre és főleg nincs a hátsó beépítésre a Tulipánkert utca felől. A telek a kápolnától



és a szomszédos domboldalról látható. A főépület és a középső megtartandó kialakítandó zöldfelület és a tereplejtéshez igazított pincelezárás biztosítja a környezetbe, utcaképbe, tájba illesztést. A megoldás nem változtatja meg a városnak a külterület felőli, a tájban megjelenő kontúrját, látványát.

## ZÖLDFELÜLET

---

A módosítás megtartja a szabályozás szerinti 40%-os megtartandó, kialakítandó zöldfelületi minimumot. Az általános jelölés helyett telken belüli helykijelölés kerül a szabályozási tervre. A zöldfelület méreténél és lejtésviszonyainál fogva erózió elleni védelmet igényel, biológiailag aktív felület újratelepítését, háromszintes kialakítást cserje és lombkorona telepítését.

A 10 m-es előkert alkalmas a parkoló felületek befogadására, amit a parkolók számától függetlenül fásítani szükséges.

A KÖZLEKEDÉS, A MEGLÉVŐ KÖZMŰHÁLÓZATOK,  
A VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

---

A módosításnak nincs kedvezőtlen hatása, mivel a kiszolgáló közterületek kialakultak, a közműhálózatok kiépültek, változatlanok maradnak. Ha a fejlesztés szükségessé teszi a közmű kapacitás igény növekedést, a beruházás részeként kell megvalósítani. A Tulipánkert utca forgalmi terhelés növekedése csak a szüret időszakában jelentkezik. Az év többi napjain csak kismértékű.

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

---

A tervezési terület a korábbi jogszabályok szerint lehatárolt műemléki környezet része. Így a fejlesztésnél és a beépítésnél elsődleges szempont a környezethez való illeszkedés. A módosítás változatlanul megtartja a korábban, a kulturális örökségvédelmi szempontból leegyeztetett és elfogadott építési övezeti besorolást. A szabályozási terv változtatásai nem érintik, nem hatnak a műemléki telekre, mivel a főépület a 10 m-es előkert elhagyásával létesül. A telken belüli beépítésnél a 100 éve



meglévő bányaudvar szűnik meg. A telken belüli csapadékvíz elvezetés kialakítására az északi telekhatáron kerül sor. Minden építés, változtatás, beavatkozás az érintett telken következik be. Nincs kedvezőtlen hatása a szomszédos telek terepszintje alatt lévő műemléki pincére. A telek vonatkozásában nincs érintettség „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a telken. Nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. A kulturális örökségvédelmi hatástanulmány városi szintű elkészítése aktuális, de jelen módosításhoz kapcsolása a módosítás jellege és az érintettség hiánya miatt nem indokolt. A szabályozási terv módosítását megalapozó tanulmányterv egyeztetésére sor került a Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalával, ahol a műemléki szakügyintéző nyilatkozott arról, hogy a beépítést elfogadhatónak ítéli, a rendezési terv ezirányú módosítását elvben nem kifogásolja, azzal egyetért.

A jogszabályi változások miatt településképi és illeszkedési szabályokat a HÉSZ a jövőben nem rögzíthet, az illeszkedésre vonatkozó rendelkezések a jövőben nem alkalmazhatók.

Wolf Beáta  
vezető településtervező, TT/1-01-2384