

**EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS SZÉPASSZONYVÖLGY VÁROSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSA**

Szépasszonyvölgy, Pavilonsor mögötti közlekedési terület övezeti megosztása
a 3769/4hrsz-ú telek teljes területét érintően

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladatot a terület tulajdonosainak és Eger MJV Önkormányzata kezdeményezésére készítjük el. A módosítás keretében a településszerkezeti elhatárolások **tartalmi része nem, de területi lehatárolásai** változnak, a terület-felhasználási besorolás a beépítésre szánt **különleges idegenforgalmi és különleges pincés, valamint a kereskedelmi szolgáltató területek vonatkozásában** nem változik. A szerep és funkció nélküli, szerkezeti jelentőséggel nem bíró, de betervezett beépítésre nem szánt közlekedési területek beépítésre szánt terület-felhasználásai csökkennek. Az erdő és közkert terület-felhasználási és övezeti besorolása változatlan marad, a megszűnő közlekedési területtel részben növekszik.

A szabályozási terven rögzített KÖu-4 jelű közterületi kiszolgáló út lehatárolása változik meg. A korábbi közterületi kiszabályozás csökken, a korábbi övezet megoszlik egyéb kiszolgáló közút KÖu-4 jelű övezetre és KÖu-7 jelű egyéb parkoló övezetre. Összességében a közlekedési övezetek a tényleges megvalósuláshoz, kiépítéshez igazodóan alakulnak.

Az övezeti átsorolás révén a tulajdoni viszonyok konzerválása feloldódik, a tényleges kiépítő, használó és fenntartó tulajdonába kerülhet a parkoló anélkül, hogy beépítési intenzitásnövekedést gerjesztene és anélkül, hogy kedvezőtlenül befolyásolná a Disznófő sor közlekedési rendszerét. A módosítás a köz és egyéb tulajdonú területek határának pontosítására ad lehetőséget.

A pincesori „Patkó” északnyugati határán is szükségessé válik a szerepkör nélküli közlekedési területfelhasználás és a párhuzamosan kiszabályozott KÖu-5 jelű övezeti besorolás szűkítése. A módosítás révén a 3769/4hrsz-ú amorf alakú közterület teljes területét érintően megoldódik a tervezési hibák javítása, lehetővé válik a funkciók szerinti tulajdonba adhatóság, valamint a hosszú távú működtetés lehetősége is megteremtődik.

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága a módosítási elképzelést megtárgyalta. Elvi hozzájárulását adta Eger Helyi Építési Szabályzatának és a részterületet érintő szabályozási terv módosításának elkészítésére, mely módosítás a jogos magánérdek és a közérdek kereteit igyekszik összehangolni. **A közterület használatot az igényes működtetési szinten kívánja csak megtartani. A „Patkó” északi részére korábban betervezett, a lezáró pincék működését ellehetetlenítő közterület bővítésről le kíván mondani.**

Jelen tervezési feladatot Eger MJV Főépítész Csoportja készíti. A módosítás jellege, vagyis a közlekedési terület övezeti besorolásának pontosítása **egyszerűsített eljárás lefolytatását teszi lehetővé** (314/2012.(XI. 8.) kormányrendelet 41.§-a szerint). A

módosítás keretében a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, az építési övezetekben az építési intenzitást meghatározó paraméterek nem változnak és nem jön létre zöldterület, vízgazdálkodási, erdő és természetközeli terület megszüntetés. Jelen dokumentáció keretében a kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei nem kerülnek kidolgozásra, amelyekre az új módosítási változtatásnak nincs hatása.

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési tervek módosítása az önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a földhivatali nyilvántartási térkép digitális állományára készül a hatályos településszerkezeti terv és hatályos szabályozási terv jelrendszerével. **Az alaptérkép kiegészül magassági adatokkal és a pavilonsor mögött kiépült kiszolgáló út, a parkoló felületek és a Patkó pince-borház sorának, előtetőinek geodéziailag bemért adataival. A tervezési terület kiterjed a 3769/4hrsz-ú amorf alakú közterület teljes területére és a közvetlenül hozzájuk csatlakozó telkek földrészletek részterületére. A részterületek nagyságát a korábbi érintettség határozza meg.**

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA - INDOKLÁSA

Jelen módosítással érintett területen a hatályos szabályozási terv **a különleges idegenforgalmi építési övezeteket kiszolgáló közlekedési területet teljes szélességében közlekedési közterületként szabályozta ki a 3769/4hrsz-ú amorf alakú, a pavilonsort körül ölelő közterületből.** A már beépült vendéglátóhelyek, pincék, panziók telepítése és domborzata nem tette lehetővé a telken belüli parkoló kiépítést. A telekhatárok előtti közlekedési sávban került sor a működéshez szükséges parkoló felületek kiépítésére a tulajdonosok finanszírozásában és a tulajdonosok fenntartásával. Az önkormányzatnak nem szándéka a kizárólagos használatú parkoló felület közterületi fenntartása. A közlekedési terület övezeti megtartása és a kiszolgáló közterületi út, szabályozással történő szűkítése megteremti a parkoló felület elidegenítésének lehetőségét. A kialakult állapot és a szabályzati rendelkezések összehangolása érdekében kerül sor a közlekedési terület megosztására és beépítésre nem szánt övezeti határok **(közlekedési útfelületek, parkoló felületek, közkerti felületek),** szabályozási terven történő pontosítására.

A szabályozási terv készítésének célja az érintett területeken az épített környezet kedvező irányú alakítása. Az indokolatlan korlátozások **és bontáskényszerek** megszüntetése, valamint a területre jellemző területhasználat erősítése, a fejlesztés biztosítása.

A módosítás részterületet érint, nem terjed ki városrésznyi területre, építési övezetekre.

A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS RENDELKEZÉSEK

Az Országos Területrendezési Tervvel és Heves Megye Területrendezési Tervével az összhangot Eger, MJV Településszerkezeti Terve biztosítja.

A módosítással érintett terület a Szépasszonyvölgy nyugati határánál helyezkedik el. A Térségi Szerkezeti Terv szerint városias települési térség része, így a különleges, beépítésre szánt idegenforgalmi központok területe, **a különleges pincés terület** és a közvetlenül hozzá kapcsolódó közterület (közúti és közkerti zöldterületek, **erdőterületek** együttese), a **meglévő és tervezett** belterület része. Az övezeti besorolás változásának nincsen hatása a térségi besorolásra, nem változik meg a városias települési térség nagysága és a térségi övezetek rendszere.

Az érintett területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Eger MJV településszerkezeti terve 279/2004.(VI. 24.) számú önkormányzati határozattal elfogadva, valamint a 2012. évi településszerkezeti tervi rész módosítás, melynek révén terület-felhasználási besorolások pontosítására került sor.
- Szépasszonyvölgy városrész részévé vált a 27/2008.(VI.27.) számú önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatnak és szabályozási tervnek.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET – TERVEZETT VÁLTOZÁS ÉS INDOKLÁSA

A módosítás jellege és területi kiterjedése nem teszi szükségessé és nem teszi indokolttá a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott és a fejlesztési koncepció elkészítéséhez kötött vizsgálati munkarészek elkészíttetését. Egyrészt mert a településfejlesztési koncepcióhoz és a településszerkezeti tervhez készült részletes vizsgálati munkarész és elemzés, másrészt a módosulásnak nincs hatása a korábbi munkarészekben megfogalmazott megállapításokra, a térbeli megjelenés karakterét, beépítési intenzitását, területhasználati sűrűségét nem változtatja meg.

Eger közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. Jelen módosítás révén a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, a módosítás révén nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A beépítésre nem szánt területeken belül különül el a közterületi KÖu-4 jelű övezet és a nem közterületi KÖu-7 jelű egyéb parkoló övezet lehatárolása. A ténylegesen kiépített közlekedési felület geodéziai beméréséhez



igazodik a kiszolgáló út és a Disznófő sor közötti közkerti övezeti határ. Így **a biológiai aktivitás érték egyensúlyába sem következik be változás.**

A különleges idegenforgalmi létesítmények kiszolgálása elválasztható a pavilonsor kiszolgálásától és a Disznófő sorhoz

kapcsolódó pincék, borházak, vendéglők kiszolgálásától. Az utóbbiak parkoló igényét a központi parkoló szolgálja ki. A pavilonsor mögötti útnak a nyugatra lévő kertes területek kiszolgálásában és a pavilonsor gazdasági kiszolgálásában van szerepe. A minimálisan 8m-re csökkenthető a KÖu-4 jelű övezet, ahhoz hogy a szerepét be tudja tölteni. A KÖu-7 jelű parkoló övezet szélessége 3m-6,5m között változó annak érdekében, hogy be tudja fogadni a párhuzamos és merőleges beállításokat és a különleges idegenforgalmi telkek határa mentén a parkolói fasort, valamint a bejárati járdafelületeket.

A közlekedési övezeti határok pontosítása együtt jár a közkerti zöldterületi határok valós állapothoz igazításával. Az övezeti besorolás változása, **a pavilonsorától északra, a panziók előtti térnél** tényleges közkerti felületcsökkenéssel nem jár.



A partnerségi egyeztetésre beérkezett vélemények kezeléseként kerül sor a 3769/4 hrsz-ú amorf alakú közterület középső részén is a korábbi lehatárolások pontosítására.

Az „ortofotó”-ra ráhívott alaptérképből és szabályozási elemekből jól leolvasható, hogy a Disznófő sor folytatásaként délnyugati és északnyugati irányban új közlekedési területeket szabályozott ki a

hatályos terv. Mind két új ág a domboldalra vezet fel, 10%-os meredekséget meghaladóan, megépíthetetlen, illetve a megvalósítás során csak megközelítési cél nélküli lépcsős gyalogút alakulhat ki. Az északi ág a meglévő és kialakult összekötő szakasszal párhuzamosan halad, attól nyugatra, 7m-17m-es távolságra. A kertekbe vezető út és a Patkó összekötését ismétli meg. A két nyomvonal közötti sáv közkerti besorolásba került. Az új nyomvonal a pincesor forgalom, a kiskertes és a panziókat szolgáló idegenforgalom keveredését idézi elő. A „Patkó”-nál bevezetett korlátozott forgalmi rend kijátszását szolgálja. A megvalósítás erdőterület igénybevételét jelenti mind az új útnál, mind az új közkertnél. Az összekötés megismétlése funkcionálisan nem indokolható, a szabályozás fenntartása terhet jelent az önkormányzat számára, az erdő és a különleges idegenforgalmi telkek tulajdonosai számára.

A délnyugati ág a dombtető és a Patkó között teremtené közvetlen közlekedési kapcsolatot. A nyomvonalon az út csak az utolsó pince borházrészének és előterének bontása árán valósítható meg. A gépkocsi közlekedésre a alkalmas út itt sem építhető meg, rövid szakaszon 10m-15m-en 5m-6m-es szintkülönbséget kellene leküzdeni. A kiszabályozott úttól északra (attól mindössze 1-2m-re) a jelenleg önkormányzati tulajdonú közterületi részen kiépített gyalogos feljáró biztosítja a 3769/4 hrsz-ú közterület déli részén lévő pincék feletti erdő megközelíthetőségét. Az új útnak itt sincs szerkezeti szerepe és jelentősége, a településszerkezeti tervi módosítás révén a nyomvonalak megszüntethetők. A szabályozási terven sem indokolt a kiszabályozás az övezetben tartás. Az új útnyomvonalak visszasorolódnak az általuk érintett övezetekbe, a különleges pincés övezetbe, a különleges idegenforgalmi építési övezetbe, az erdő övezetbe. Azért hogy a besorolt közkerti területfelhasználás és övezet ne csökkenjen átkerül a KÖu-5 jelű övezetbe sorolt parkoló-felület északi ligetes része a Zkk jelű terület-felhasználásba és övezetbe.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány készült az egész közigazgatási területre az érvényben lévő településrendezési eszközök készítésekor 2004.-ben. A településszerkezeti tervlap ábrázolja a régészeti lelőhelyeket, ezek egyike sem érinti jelen módosítás területét.

A szabályozással érintett területeknek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen, műemléki környezet nem érinti. A szabályozás övezeti átsorolása nem hat kedvezőtlenül a település térbeli megjelenésére, feltárulására. Nem változtatja meg a kilátás, átlátás térbeli rendszerét, az utcaképek kialakult jellegét.

TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, vagyis az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegő-tisztaságvédelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. Az átsorolás révén nem növekszik a területhasználat intenzitása, nem növekszik a beépítési mérték. A telkek építési telkek teljes közműellátása biztosítható, biztosítandó a határoló közterületek vezetékeire történő rákötéssel.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: kormányrendelet), melynek 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 közlekedési területek övezeti bontása kis jelentőségű változás. A tulajdonosi érdekeltségből fakadó gondozás okán van hatása a környezetre.

A kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak mérlegelése alapján, illetve a fentiek értelmében jelen településrendezési eszközök módosításához, illetve kidolgozásához környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A területen és a szomszédságában országosan vagy helyileg védett, illetve védendő tervezett természeti érték nincs. A területet az országos ökológiai hálózat és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” területek nem érintik.

A terület fejlesztése és későbbi üzemelése kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A disznófő sort kísérő közkertként funkcionáló zöldfelület is megmarad. Az átalakulás településképi szempontból illeszkedő.

A meglévő településszerkezeti szintű úthálózati szabályozás, szerkezeti szintű közterületi szélesség, csatlakozó területfelhasználás, ingatlan kiszolgálás megőrződik. A módosítás nem tartalmaz új nyomvonal kijelölést, a meglévő kiszolgáló út nyomvonalát pontosítja. A módosítás a korábbi tervekben rögzített rendelkezéseket a nyugati kertek irányba pontosítja, de nem változtatja meg az egyéb utak közúthoz történő csatlakozását. Az övezeti átsorolás forgalomnövekedést nem gerjeszt, nem eredményez, ugyan akkor biztosítja a parkoló kiszolgálást a parkolót befogadni nem képes ingatlanok esetében.

KÖZMŰELLÁTÁS

A tömböt határoló közterületeken **a teljes közműellátás biztosított**. Kiépített a vezetékes ivó- és tűzivíz hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, az energia közművek hálózata, valamint az elektronikus hírközlési hálózat. A módosítás ebben változtatást nem eredményez.

Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-MOBILE, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem engedélyezett.