

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS</b>	<b>2</b>
<b>HELYZETELEMZÉS</b>	<b>3</b>
1. Előkészítő munkarészek – A tervezési folyamat bemutatása	3
2. A településrész elhelyezkedése és fejlődése a város szövetében	4
3. Tervi előzmények vizsgálata	5
4. Városrendezési és építészeti vizsgálatok	6
5. Közműkapcsolatok és ellátottság vizsgálatának összefoglalása	8
6. Közlekedési kapcsolatok	8
7. Fejlesztési igények rövid összefoglalása	9
8. Konfliktusok és értékek	10
<b>RENDELETTERVEZET – ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b>	<b>11</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>16</b>
Városrendezés - Közlekedésfejlesztés Környezetalakítás	16
Környezetvédelem	19
Közműfejlesztés	22
<b>MELLÉKLETEK</b>	
1. Előzetes államigazgatási véleményezés során beérkezett vélemények összefoglalása	26
2. A szabályozási terv egyeztetési anyagának véleményeztetése során beérkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok	28

# BEVEZETÉS

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 2006. nyarán adott megbízást az M-Teampannon Kft részére, hogy a Cifrakapu-Malom-Tetemvár utca csomópontjához kapcsolódóan – annak területigényét biztosítandó – kidolgozza a Szabályozási Tervet.

A tervkészítés a csomópont által Ny- és É-felől határolt tömböt érinti.

A Szabályozási Terv készítését többféle fejlesztési szándék is érinti. A csomópont jelenleg kapacitásán felül működik, és ez a terheltség – a különféle közlekedésfejlesztési beavatkozások mellett is – hosszú távon megmarad. Ezért a csomópont rendezése és területének biztosítása kiemelt feladat, megelőzve az amúgy magas potenciálú – előregedett épületállományú – terület szabályozatlan továbbfejlesztését és a szükséges közterületi fejlesztések helyigényének elépítését.

Figyelembe kell venni azt is, hogy a szabályozandó tömb a város csapadékvíz-elvezetési koncepciójában is kiemelt. Az egyik fő csatorna-nyomvonal kialakítása is szükségessé teszi az új csatorna helyének meghatározását és biztosítását.

A szabályozás révén természetesen lehetőség nyílik a részben leromlott épületállományú terület rehabilitációjára-átépítésére, amelyet megkönnyíthet a magas részarányú önkormányzati tulajdon is.

2006-2007.

# HELYZETELEMZÉS

## 1. Előkészítő munkarészek – A tervezési folyamat bemutatása

### *A tervezési terület lehatárolása*

A tervezési terület lehatárolása a vonatkozó jogszabályi háttérnek megfelelően történt (ld. vizsgálati térképek).

A tervezési terület a Malom utca-Cifrakapu utca-1387/2 hrsz-ú árok-1403 hrsz-ú telek- 1307/39 hrsz-ú telek-Eger-patak által határolt. A terület mintegy 1,6 ha.

### *Tervezési térkép*

A Szabályozási Terv módosításához az Önkormányzat beszerezte a hiteles földhivatali ingatlannyilvántartási térkép másolatát, továbbá átadta a magassági adatokat is tartalmazó digitális alaptérképet is. A helyszíni bejárás alapján a térképek reambulálásra kerültek.

### *A tervezési folyamat*

A tervezési folyamat elindítása a Kormány 253/1997. (XII. 20) rendelete az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) alapján az érdekelt államigazgatási szervek (OTÉK, 3. sz. melléklet alapján) előzetes véleménykérő megkeresésével elindult. A beérkezett véleményeket illetve az azokat összefoglaló táblázatot a melléletek tartalmazzák.

## 2. A településrész elhelyezkedése és fejlődése a város szövetében

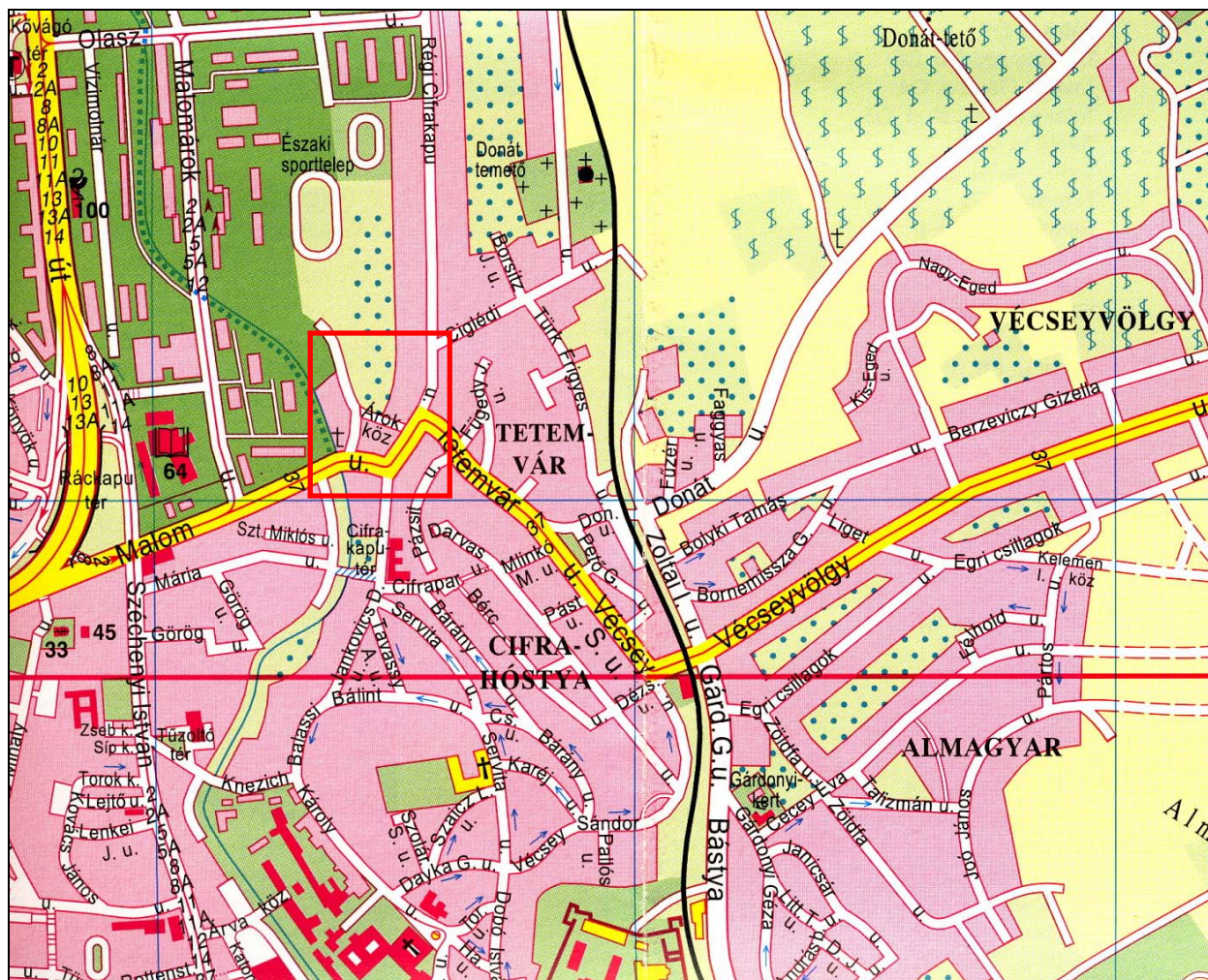
A tervezési terület Eger keleti részén, a 2504-es eger-bogácsi összekötőút (Malom utca-Cifrakapu utca-Tetemvár utca) mentén található. A 2504-es út a tervezési területet elhagyva a Vécseyvölgy utcán keresztül Noszvaj felé halad tovább.

A városrész – a Cifrahóstya a XVIII. sz. végétől alakult ki. A hóstya szó a város egykori külső városrészeit jelölte. A mai Cifrakapu utca nyomvonala része annak a középkori útnak, amely az Eger patak keleti oldalán a püspökségnek, majd a várnak helyet adó magaslat alatt vezetett az ország szívéből a Felvidék felé. A később épített városfal közeli kapuját Cifrakapunak vagy Felnémeti kapunak is nevezték.

A városrészt egységesen jellemzik a zegzugos utcák, az elaprózódott telekszerkezet és az egykor a domboldalakra települt földszintes, nagyrészt előregedett épületállomány.

A hagyományos hóstyai karaktert így írja le a 2004-ben jóváhagyott Településszerkezeti Terv Örökségvédelmi munkarésze:

„A XVIII.–XIX. században a városfalon kívül – a városkapuk előtti területek beépítése. Több száz méter hosszú utcák mentén az utcavonalra jellemzően nem merőleges határvonalú telkekkel. Általában az egy tömbön belüli telkek az egyik utca mentén hosszabbak, a másik utca mentén rövidebbek. A keresztutcák mellett kis telkekkel - zárt sorú épületekkel, vagy zárt sorú utcaképet alkotó ún. hézagosan zárt sorú, az utcával párhuzamos tetőgerincű épületekkel (az oldalhatáron álló házakat épített kapuzat, tömör kerítés köti össze), jellemző a telek egyik vagy mindkét oldalán hátranyúló oldalszárny, esetenként az udvar és a kert közötti keresztaszárny, kisméretű telkek esetében a hátranyúló szárny (átriumos jellegű beépítés), - utcára merőleges tetőgerincű kontyolt lakóházakkal, fedett zárt kapuval, szélesebb teleknél tömör kerítéssel. Mindkét esetben utcavonali – előkert nélküli – beépítéssel.





*Jellemző változások:*

*A tömb utcavonalán legfeljebb egyemeletesre emelt, fokozatos átépítéssel megújuló beépítés, a beépítési vonalat, telekhatárt őrző zárt sorú v. hézagosan zárt sorú, utcával párhuzamos gerincű tetővel fedett házakkal."*

A városrésztől É-ra – a Felsővárosban (Csebokszári) felépült lakótelepek a 70-es és 80-as évek építészetét tükrözik. A jellemzően paneles lakóházak változatos szintszámmal és kialakítással készültek.

### 3. Tervi előzmények vizsgálata

#### *Cifrahóstyá RRT (1994, Egri Építész Iroda)*

A tervezési terület több évtizeden át építési tilalom alatt állt.

Az 1994-es RRT csak a legszükségesebb - a közlekedési helyzet javításához elengedhetetlen - tilalmakat tartotta meg. A Tetemvár és a Malom utca direkt átvezetése helyett a városszerkezetet jobban őrző, két „T” csomópontot tervezett a közlekedési szakhatóság javaslatára. Az utak szabályozási szélessége 20-22 m volt. A csapadékvíz elvezetése a 1393 hrsz. telken történt, a kialakult állapothoz igazodva.

Az RRT-ben a Cifrakapu-Malom utcai saroktelek közkert céljára volt fenntartva. Beépítésére vonatkozóan 2000-ben és 2002-ben is történt Szabályozási Tervmódosítási kísérlet a hivatal részéről, de a több beépítési változatot felsorakoztató tervek jóváhagyását az önkormányzat ill. az Urbanisztikai Bizottság nem támogatta.

Az RRT ettől az évtől kezdve nincs hatályban.

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

A tervezési terület és környezete az elfogadott Településszerkezeti Terv szerint településközpont vegyes területfelhasználási egységbe sorolt, amely biztosítja a városrész ellátó és intézményi funkcióinak kialakíthatóságát és területigényét.

Jelenleg a vizsgált tömb elsősorban lakófunkciót hordoz, amit a területfelhasználási egység nem zár ki. Az intézményi funkciókat a Segítő Szűz Mária Főiskola Leánykollégiuma képviseli.

A tervezési terület legfontosabb konfliktusforrása a városszerkezetben betöltött közlekedési csomóponti funkciója. A szerkezeti terv megerősítette a 2504. sz-ú út gyűjtőúti illetve országos mellékúti szerepét, és javasolja az út mentén kerékpárút kialakítását is.



## 4. Városrendezési és építészeti vizsgálatok

### *Tulajdonviszonyok vizsgálata, a telekszerkezet értékelése*

A mellékelt térkép alapján jól látható, hogy az Önkormányzat a fejlesztési elképzeléseinek megfelelően felvásárolta a tömb egyes telkeit, elsősorban a tervezett csatornaépítéshez szükséges területbiztosítás érdekében. Ezeken túl önkormányzati tulajdonban a közterületek vannak. Magántulajdonú a vizsgált tömb többi lakótelke. A patak mellett, az 1403 hrsz-ú telek – a Segítő Szűz Mária Főiskolai Leánykollégium – egyházi tulajdonban van. A patak területe állami tulajdonú.

A szabályozandó tömb a telekszerkezet szempontjából két részre osztható. A tömb nyugati fele – a Kollégium területe – egy nagyobb telek, kb. 6150 m<sup>2</sup> területtel. A tömb keleti fele ezzel szemben több változatos méretű telekből áll. Általánosan elmondható, hogy a szerkezet a hóstyai karakter reprezentatív mintája, elaprózódott szerkezet, változatos telekalakok jellemzőek. A legnagyobb telkek – amelyek a tömb északi és déli részét zárják, 1100 m<sup>2</sup> körüliek. Utóbbi – a nemrég épült társasház telke – két telek összevonásából alakult ki.

A tömb további telkei 150 és 800 m<sup>2</sup> közöttiek, szélességük 8-16 m között változik, hosszuk pedig ugyancsak változatos.

A szerkezet további jellegzetességeiként említhetők a közök, amelyek részben a tömbbelső feltárását, illetve a vízelvezetést biztosítják (Árok köz) a patak felé. Ezek a közök jelenleg a Kollégium telkéig húzódnak. Szélességük 3-5 m körüli, végük kiszélesedik.

### *Területhasználati-építészeti vizsgálat*

A tömb telkei – a telekszerkezetnek is megfeleltethetően – alapvetően intézményi és lakófunkcióra különíthetők el. A közterületeken túl az egyes funkciók az alábbi arányszámokkal jellemezhetők:

Lakófunkciójú telkek:	kb. 0,8 ha	50%
ezen belül:		
- társasházi jellegű, többlakásos:	kb. 0,11 ha	7%
- egy-két lakásos:	kb. 0,69 ha	43%
Intézményi funkcióú telkek:	kb. 0,61 ha	38%
Közterület (közök):	kb. 0,19 ha	12%

A lakófunkciójú telkekre összességében elmondható, hogy zömmel az egy-két lakásos, földszintes beépítések dominálnak. A tömb egyetlen társasházi beépítése a Cifrakapu-Malom utcák csomópontjánál nemrég épült 12 lakásos ház. A társasház F+1+TT kialakítású, míg a környezetének lakóházai F+T kialakításúak, alacsonyak. A Cifrahóstya karakterében ezek a 70-80 éves lakóépületek alacsony padlósintjükkel, alacsony tetőhajlásszögükkel a legalacsonyabb épületek között tarthatók számon. Ez – különösen az alacsony padlósint – jelentős mértékben hozzájárult a tömb épületeinek leromlásához, mivel a domboldalokról, a Tetemvár utca felől záporok idején lezúduló víz az épületeken fékeződik le. Nagyobb esők idején gyakran a csomópont területe is víz alá kerül. A városrész domboldal felőli házai már a domborzati viszonyokhoz is illeszkedve magasabbak, gyakran kétszintesek vagy szinteltolósok, az újabb építésű épületek pedig már tetőteresek vagy F+1+T kialakításúak. A 12 lakásos társasház a maga 8 m körüli építménymagasságával azonban egyértelműen kiugrik a városrész karakteréből, akárcsak a Leánykollégium a maga F+2+TT kialakítású, mintegy 10-11 m-es építménymagasságával. Építéskor nyilván cél volt az átmenet megteremtése a Cifrahóstya alacsony, intenzív kisvárosias karaktere felől a Felsőváros 10 emeletes panelházai felé is, azonban látható, hogy az új társasházzal együtt ez az átmenet nem tudott kellőképpen finoman megvalósulni. Nyilvánvalóan ez nem csak az építménymagasság kérdése. A zárt sorú-hézagosan zárt sorú hóstyai házak intim, zárt tömegének hirtelen véget érése-elvágása, a patak menti szabadonálló kollégium területében való folytatódása sem kedvez a városképnek.

A területhasználat szempontjából a zöldfelületek is figyelembe veendőek. A lakótelkek kertjei jórészt gondozatlanok. Ezzel szemben a Kollégium beépítetlen területei ápoltak, akárcsak a patakpart. Az új társasház belső kertje kicsi, gyepesített. A fás szárúakat a planténerekbe-cserepekbe ültetett örökzöldek és cserjék képviselik.





A tervezési terület légifotója (2001)



A főbb Cifrakapu utcai homlokzatai a társasház megépülte előtt (2005. április)





A kollégium a patak mellett, az új társasház és a Cifrakapu utca



A Cifrakapu utca, az Árok köz és egy nemrég elbontott lakóház maradványai (Cifrakapu u. 5.)



A tömbbelső gondozatlan kertjei



A Cifrakapu és Tetemvár utcák csomópontja

## 5. Közműkapcsolatok és ellátottság vizsgálatának összefoglalása

A terület közművesítettségének teljes körű, a társasház épületével a távfűtés is jelen van. A térség szempontjából a szolgáltatók kapacitáshiányát sem jeleznek előre. A közművek szempontjából a csapadékvízvezetés okozza a legnagyobb problémát. Jelenleg az Árok közön vonul le a Vécseyvölgy felől a csapadékvíz egy 300-as csatornán keresztül az Eger-patakba. Ez a csatorna a szélsőséges mennyiségű csapadékvizeket nem tudja megfelelően elvezetni, és ez a Cifrakapu-Tetemvár utcák térsége mellett a magasabban fekvő városrészekben is gondot okoz.

A probléma megoldása érdekében a város elkészítette a csapadékvízvezető rendszer átépítésének terveit. Az új csatorna a Cifrakapu 11. és 13. sz. épületek között, egy meglévő közön keresztül, annak szélesítésével éri majd el a patakot.

## 6. Közlekedési kapcsolatok

### Jelenlegi állapot

A Vécseyvölgy u.-Tetemvár u.-Malom u. jelenleg a 2504. j. összekötő út belső, települési átkelési szakaszát alkotja. A nyomvonal kritikus pontja a Tetemvár u.-Régi Cifrakapu u.-Jankovics u.-Malom u. csomópontjának térsége.



A jelen állapotban forgalomtechnikai szempontból a Régi Cifrakapu u.- Jankovics u. iránya a kiemelt, míg az erősebb forgalom az alárendelt, „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott Malom u. ill. Tetemvár u. irányából érkezik.

### *Távlati szerepkör*

A tervezett K-i tehermentesítő út magvalósulását követően a kritikus lakóterületi szakasz visszaminősül, a Belvárosba irányuló, valamint az átmenő forgalom egy része az elkerülő utat fogja használni.

A város 2004-ben jóváhagyott Településszerkezeti Terve a tárgyi nyomvonalnak a korrekcióját javasolja, összhangban az út jelenlegi és a távlati közúthálózati hierarchiában betöltött szerepével, valamint az előrebecsült (főként a Keleti elkerülő út megvalósulását ill. elmaradását is figyelembe vevő) forgalom-átrendeződésekkel is.

### *A Tetemvár u. - Régi Cifrakapu u. csomópontja*

A jelenlegi összekötő út nyomvonal-korrekciója a Tetemvár u.-Régi Cifrakapu u. csomópontjában jelentős kisajátítással járna, ezért ennél az útcsatlakozásnál a Szerkezeti terv körforgalom kialakítását javasolja, amely ugyan nem biztosít kiemelt szerepet a hierarchiában magasabb szerepű útnak, azonban a forgalomlefolyszt közel folyamatossá teszi.

A csomópont kialakításánál problémát jelenthetnek a domborzati viszonyok, azonban a tervezett körforgalom minimális megemelés, ill. a Tetemvár utca magassági vonalvezetésének kismértékű korrekciója megoldást jelenthet. Ennek a problémának a megoldása a szabályozási terv keretein túlmutató részletességű, min. tanulmányterv mélységű kidolgozást igényel.

### *Malom utca - Régi Cifrakapu u. csomópontja*

A Malom utca - Régi Cifrakapu u.-i csomópontban a nyomvonal-korrekciója a közelmúltban megvalósult épületnek köszönhetően ellehetetlenült, a kívánt minimálisan szükséges ívkorrekció, ill. a csomópont korszerűsítése nem hajtható végre.

### *Egyéb helybiztosítási igények*

A jelenlegi állapothoz képest a tervezési időtávlaton belül nem csak a nyomvonal korszerűsítésével kell számolni, hanem figyelembe kell venni a Vécseyvölgy utca irányából érkező, és az Eger pataknál az országos kerékpáros törzshálózathoz csatlakozó kerékpárút helyigényét, valamint mindkét oldalon a gyalogosforgalom számára a járdaépítés lehetőségének biztosítását.



*A Cifrakapu-Malom utcák csomópontja a társasház megépülte előtt (2005. április)*



*A Cifrakapu-Tetemvár utcák csomópontja*

## 7. Fejlesztési igények rövid összefoglalása

A Szabályozási Terv kidolgozását alapvetően az önkormányzati fejlesztési szándékok kívánják meg. A társasház felépülte óta szerkezeti jelentőségű magán fejlesztési szándékok a tömb vonatkozásában nem ismertek. A területet érintő fejlesztési szándékok a következők:

### *A Malom, Cifrakapu, Tetemvár utcák és csomópontjaik átépítése*

A Keleti tehermentesítő úthoz kapcsolódóan – annak egyik városi kapcsolatát is jelentve – a csomópont átépítésre-korszerűsítésre szorul. Ennek jelenleg a közterületek szűkösége szab gátat. A meglévő úthierarchiai viszonyok változtatása és veszélytelen üzemeltetése különösen a Malom utca becsatlakozásánál jelent nehézséget. A területet érinti továbbá a már említett kerékpárút megépítése is, amely további helybiztosítást igényel.

### *Új csapadékcsatorna építése*

A városrész felszíni vízelvezetésében kiemelt szereppel bír a tervek szerint a tömb területén áthaladó csapadékcsatorna, amely a magasabban fekvő városrészek felől vezeti majd el a felszíni vizeket. Tekintettel arra, hogy a csatorna-nyomvonal területe már teljes egészében önkormányzati terület, a fejlesztés helybiztosítása a Szabályozási Terv eszközeivel megoldható.

## 8. Konfliktusok és értékek

A tömbhöz kapcsolódó leglényegesebb konfliktust a közlekedési területek és csomópontok helybiztosításának nehézsége jelenti. A Tetemvár utca torkolata megfelelő szélességű, a Cifrakapu utca viszont legalább a másfélszeresére kell, hogy bővüljön. A Malom utca torkolatánál a társasház csomóponthoz túl közeli felépítése a csomópont minden előírásnak megfelelő kiépítését már nem fogja lehetővé tenni.

Városképi jellegű konfliktust okoz, hogy a lakóépületek igen leromlott állapotúak a kapcsolódó zöldfelületekkel együtt. Ezen túl fontos lenne megteremteni az átmenetet a patak menti magas épületek és a hóstya alacsony beépítése között.

Jelentős infrastrukturális konfliktust jelentenek a felszíni vízelvezetés hiányosságai. Ez nem csak a kapacitásbeli problémákat jelenti, hanem a közterületi vízkormányzás és vízvédelem hiányosságait is.

Jelentős érték a tervezési terület vonatkozásában nem említhető, bár közvetetten igen fontos pozitívum a nagyarányú önkormányzati tulajdon, amely a közösségi fejlesztéseket megkönnyíti.

# EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Malom utca-Cifrakapu utca-1387/2 hrsz-ú árok-1403 hrsz-ú telek- 1307/39 hrsz-ú telek-Eger-patak által határolt terület Építési Szabályzata

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### A szabályzat hatálya és alkalmazása

##### 1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Eger közigazgatási területén a Malom utca–Cifrakapu utca–1387/2 hrsz-ú árok–1403 hrsz-ú telek–1307/39 hrsz-ú telek–Eger-patak által határolt területre (továbbiakban: *szabályozott terület*) terjed ki.
- /2/ A szabályozott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési munkát végezni, rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az M=1:1000 méretarányú Szabályozási tervlap és a jelen rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.
- /3/ E rendelet csak a mellékelt Szabályozási Tervlappal együtt érvényes.

##### Szabályozási elemek

##### 2. §.

- /1/ A Szabályozási Terven (továbbiakban SZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a szabályozási vonalat,
  - b) az építési övezeti, övezeti besorolást, azok kötelező paramétereit,
  - c) az építési vonalat,
  - d) az építési helyet,
  - e) a kizárólagos gyalogosterületet,
  - f) a telepítendő fasort,
  - g) a beültetési kötelezettséget,
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.

##### Telekalakítás és építés engedélyezése

##### 3.§.

- /1/ A szabályozott területen közmű- és közlekedési terület céljára szolgáló telek kialakítható az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is.
- /2/ A Vt-2 övezetben az építés feltétele a közterületek szabályozási terv szerinti kialakítása és a Cifrakapu-Tetemvár utcák csomópontjának átépítése.
- /3/ A szabályozott területen az új épületek létesítésénél az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt a tervet az Önkormányzati Tervtanács elé be kell terjeszteni.
- /4/ A szabályozott területen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak és a további kötelezően előírt zöldfelületi szabályozási elemeknek megfelelő növényzet eltelepítése.
- /5/ A Vt-2 övezetben új épület építése esetén az építési telek Cifrakapu utca menti sávjának előkertjét és az épületek körüli min. 3 m-es sávot fel kell tölteni a Cifrakapu utcai útburkolat koronaszintjével összehangolt magasságúra.
- /6/ A Vt-2 övezetekben az új épületek padlószintjét úgy kell meghatározni, hogy az a Cifrakapu utcai útburkolat koronaszintjének magasságát legalább 45 cm-rel meghaladja.
- /7/ A szabályozott területen a tereprendezést és építést úgy kell megvalósítani, hogy a felszíni vizek irányítottan juthassanak el a befogadó Eger-patakba.



## II. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### 4 §.

- /1/ A területen a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint Településközpont vegyes területfelhasználási egységbe soroltak.

#### Településközpont vegyes terület övezete (Vt)

##### 5. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület övezete a Szabályozási Terven Vt jellel szabályozott több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi városi szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ A településközpont vegyes övezet területén az OTÉK 16. §. szerinti épületek – kivéve az üzemanyagtöltő - helyezhetők el.
- /3/ Az építési övezetben terepszint feletti önálló parkolóház nem helyezhető el.
- /4/ Az építési övezet kötelező paramétereit a következő táblázat mutatja be.

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület
	beépítés módja	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legkisebb kialakítható terület	legnagyobb szintterületi mutató*	legkisebb zöldfelületi mérték	építmény magassága
		%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m
<b>Vt-1</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>5000</b>	<b>1,2</b>	<b>20</b>	<b>10</b>
<b>Vt-2</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>800</b>	<b>1,0</b>	<b>30</b>	<b>8</b>

SZ - szabadonálló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- /5/ A településközpont vegyes terület építési övezet területén a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz),
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - zászlótartó oszlop.
- /6/ A Településközpont vegyes terület építési övezet területén közműbecsatlakozási műtárgy csak épületben vagy terepszint alatti kialakítással létesíthető.
- /7/ Az építési övezetek területén önálló hulladéktartály-tároló nem építhető, ezeket az épülettel egy tömegben kell kialakítani.
- /8/ Az építési övezetekben csak 40-45°-os tetőhajlásszögű magastetős épület létesíthető.
- /9/ Az építési övezetek területén a parkolást az épületekkel egy tömegben megépített garázzsal vagy pincszinten kell megoldani.
- /10/ Az építési övezetekben új épület építése esetén a szükséges számú parkolóhelyeknek az épület pincszintjén történő biztosítása esetén a parkolók által elfoglalt területet a szintterületi mutató számításakor figyelmen kívül lehet hagyni.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 7. §.

- /1/ A beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Közlekedési terület - közúti  
Vízgazdálkodási terület

Köu  
V

### Közlekedési terület övezete (Köu)

### 8. §.

- /1/ A szabályozott területen a közúthálózat elemei számára legalább a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességet kell biztosítani.
- /2/ A Cifrakapu utcáról a Vt-2 építési övezetekben épülő új épületek megközelítésére egy behajtási ill. kihajtási lehetőség biztosítható a Ceglédi utcai csomópontban a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően.
- /3/ A Vt-2 övezetekben az épületeknek a Cifrakapu utcáról csak gyalogos megközelítése és feltárása lehetséges, gépjárműbehajtó nem létesíthető.
- /4/ Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK által meghatározott mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani.
- /5/ Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.

### Vízgazdálkodási terület övezete (V)

### 9. §.

- /1/ Vízgazdálkodási terület a SZT-en V jellel szabályozott terület.
- /2/ Az övezetben csak a vízgazdálkodási és közlekedési létesítmények helyezhetők el.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Közműellátás, közműlétesítmények és hírközlési létesítmények

### 10.§

- /1/ A közműhálózatokat és létesítményeket közterületen föld alatti fektetéssel kell elhelyezni. A hálózatok ágazati előírások szerinti védőtávolságának helyigényét is közterületen kell kielégíteni, ha a közmű, és/vagy a teljes védőtávolság igény közterületen nem elégíthető ki, akkor a közterületen kívül eső részére a helyet szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /2/ A közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (pl. távfűtési vezetékek és csatornák) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- /3/ A feleslegessé vált illetve használaton kívüli közműlétesítményeket el kell bontani.

### III. FEJEZET

## KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

### Általános építészeti előírások

#### 11.§.

- /1/ A Vt-2 építési övezetbe sorolt tömbök beépítése során az épületek pinceszint feletti, erkélyek nélkül mért szélességi mérete nem haladhatja meg a 12 m-t.
- /1/ Tetőhéjazatként csak égetett kerámiacserép alkalmazható.
- /2/ Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.
- /3/ Az épületek színezésekor csak olyan színárnyalatok használhatók, amelyek illeszkednek a hagyományos hóstyai karakterhez.
- /4/ A Vt-2 építési övezetben szabályozott tömbök beépítése során a Cifrakapu utca felé néző homlokzatot tagolni kell a hagyományos, hóstyai településszövetnek megfelelően.

### Reklám, hirdetőtábla<sup>1</sup>

#### 12.§.

- /1/ A jelen rendelet 1.§. /1/ bekezdésében lehatárolt területen az Eger MJV Önkormányzata 3/2004. (I.30.) sz. rendeletében meghatározott, a város I. számú reklámkörzetére vonatkozó engedélyezési eljárást és előírásokat kell alkalmazni, tekintettel a tömb kiemelt csomóponti és kapuhelyzetére.
- /2/ Az építési övezetek területén a hirdetőberendezéseket az építménnyel és az épülettel együtt kell tervezni és engedélyeztetni. Utólagosan kihelyezendő hirdetőberendezés a már kialakított homlokzat architektúrájához illeszkedő módon helyezhető csak el.

### Környezetvédelem

#### 13.§.

- /1/ A szabályozott területen kizárólag olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékeket nem haladja meg.
- /2/ Diffúz légszennyezést okozó tevékenység és anyagtárolás csak zárt térben engedélyezhető.
- /3/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben foglalt lakóterületi zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- /4/ A szabályozott területen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 55 dB; éjszaka 45 dB határértéknél.
- /5/ Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak humuszos termőtalajjal történhet.
- /6/ Veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj és talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben csak ideiglenesen történhet.
- /7/ A keletkező kommunális szilárd hulladék csak zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható.
- /8/ A szénhidrogén szennyezéssel veszélyeztetett burkolatról a felszíni vizeket olaj- homok- és

<sup>1</sup> Párhuzamosan alkalmazandó Eger MJV Önkormányzata 3/2004. (I.30.) sz. rendeletével a hirdetőberendezések és hirdetőmények elhelyezésének, közzétételének szabályozásáról és engedélyezéséről



- hordalékfogó műtárgyon keresztül a csatornába kell vezetni.
- /9/ Fasor telepítésénél és kiegészítésénél nem telepíthetők a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a tájra jellemző honos lombhullató fajok és azok faiskolai fajtaikat, változataikat és a levegőszennyezést tűrő fajok.

## **14.§. EGYÉB ZÖLDFELÜLETEK előírásai**

- /1/ Az építési telek újonnan kialakítandó zöldfelületein területük minden 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db nagy lombkoronájú lombhullató dísfát kell ültetni.
- /2/ A szabályozott területen meglévő illetve tervezett fasorok ültetési helyét hosszú távon is biztosítani kell.
- /3/ A Szabályozási Terven jelölt beültetési kötelezettséget legalább kétszintes növényzet telepítésével kell teljesíteni.
- /4/ A SZT-en jelölt udvarokat-kerteket min. 60%-ban zöldfelületként kell kialakítani. A lombkorona-borítottság<sup>2</sup> min. 25 % legyen, a honos növények aránya min. 75 % legyen, a tű- és pikkelylevelűek aránya nem haladhatja meg a 25 %-ot.
- /5/ Az intenzív tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése.
- /6/ A tetőkertben, annak minden 100 m<sup>2</sup>-re után 1 db min. kis lombkoronát nevelő lombhullató fa telepítendő.
- /7/ A tetőkerti zöldfelületbe csak a biológiailag aktív felület számítható bele.
- /8/ A tetőkertek zöldfelületbe beszámíthatósága:
- a) 20 cm feletti földfeltöltés esetén 25%-kal,
  - b) 50 cm feletti földfeltöltés esetén 50%-kal,
- /9/ A szabályozási terven jelölt telepítendő fasor csak allergiát nem okozó és nem szemetelő fajtákat alkalmazásával alakítható ki.

<sup>2</sup> A kifejlett lombos fák lombkorona szintjének vízszintes vetülete a teljes alapterület %-ában.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### I. VÁROSRENDEZÉS – KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS – KÖRNYEZETALAKÍTÁS

#### 1.1. Területhasználat, övezeti rendszer, közterületek

A szabályozott tömb területét a 2004-ben jóváhagyott Településszerkezeti Terv a beépítésre szánt területek körében Településközpont vegyes területként határozta meg. Jelenleg a tömbben a központi jellegű funkciókat csak a kollégium képviseli, a további épületek dominánsan lakófunkciójúak.

A beépítésre nem szánt területek között – a határoló közterületek révén – Vízgazdálkodási terület és Közlekedési terület érinti a tömböt.

Az elmúlt évtizedek során a térséget jellemző építészeti karakter részben leromlott, részben átalakult. A sűrű beépítésű, a domborzati viszonyokhoz jól alkalmazkodott településszövetnek ez a periférikus egysége reprezentálja a térség összes gondját.

Itt található a város két, jelentős forgalmú útja, a 25. sz. főút (Malom utcán keresztül) és a 2504. sz. út, amely Noszvaj és Bogács, majd távlatilag a Keleti tehermentesítő felé is kapcsolatot ad. A nagy forgalom pedig az utcafrontra épült házak ablakai előtt zajlik. A szűkös szélességű járdák nem biztosíthatnak kellő távolságot. A Településszerkezeti Terv közlekedési munkarésze ezen a forgalmi terhelésen csak igen kevésbé változtathat, mérsékelni nem, csak segíteni tudja a forgalom gyorsabb és akadálytalanabb levonulását. Ennek egyik eleme, hogy ha lehetővé válik a közterületek jelentős megszélesítése, új, korszerű csomópont építhető majd a három utca találkozási pontjain. Különösen fontos ez a Tetemvár-Cifrakapu utcák találkozásainál, ahol a Tetemvár utca ráadásul igen meredek szögben érkezik a Cifrakapu utcába. A Malom és Cifrakapu utcák találkozásánál lévő csomópont megfelelő korrekcióját a nemrég felépült új lakóház már megakadályozta, így ott csak kisebb forgalomtechnikai beavatkozásokra van mód.

A jelenlegi összekötő út nyomvonal-korrekciója a Tetemvár u.-Régi Cifrakapu u. csomópontjában jelentős kisajátítással járna, ezért ennél az útsatlakozásnál a Településszerkezeti terv körforgalom kialakítását javasolta, amely ugyan nem biztosít kiemelt szerepet a hierarchiában magasabb szerepű útnak, azonban a forgalom-lefolyást közel folyamatossá teszi.

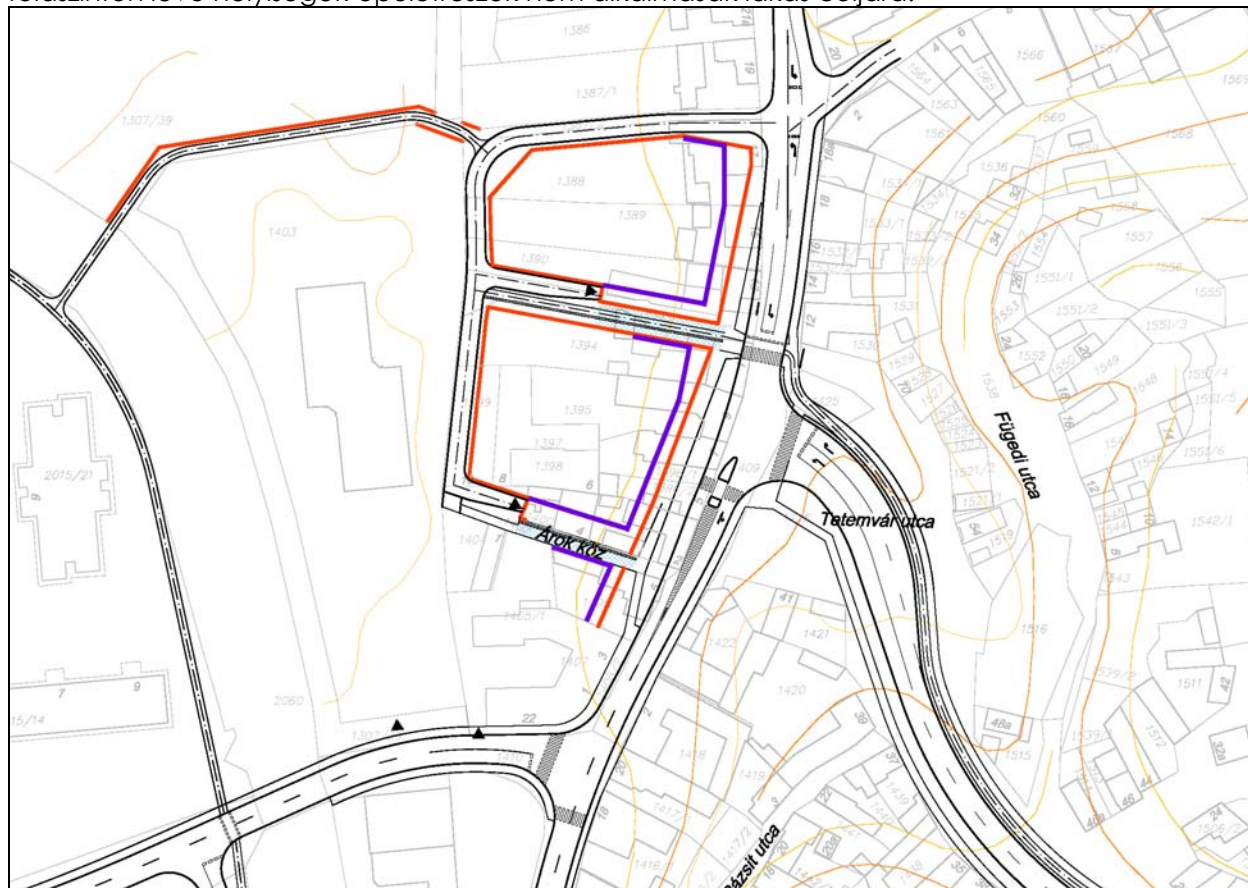
A csomópont kialakításánál problémát jelenthetnek a domborzati viszonyok, azonban a tervezett körforgalom minimális megemelés, illetve a Tetemvár utca magassági vonalvezetésének kismértékű korrekciója megoldást jelenthet. Ennek a problémának a megoldása a szabályozási terv keretein túlmutató részletességű, tanulmányterv mélységű kidolgozást igényel.

A Szabályozási Terv kidolgozása során felmerült, hogy a körforgalom mellett egy T-csomópont is alkalmas a forgalom megfelelő kezelésére, így a közlekedésfejlesztés rajzi alátámasztó munkarészei mindkét forgalomtechnikai kialakításra vonatkozóan kidolgozásra kerültek. A szabályozott közterületek azonban mindkét esetben megfelelő szélességgel bírnak.

Ebben a tömbben hatványozottan jelentkeznek a város dombvidéki térségeit jelentősen sújtó felszíni vízelvezetési konfliktusok: a Cifrahóstyá más utcáiról lezúduló víz az itteni alacsony épületeket szinte elsodorja. Azonban a város nemrég kidolgoztatta az új csapadékvízelvezetési koncepcióját, amelyben ez a térség kiemelt szerepet kap. A hóstyá és a Vécseyvölgy vizeit összegyűjtő új csapadéksatorna a Tetemvár utcán át és a 11. és 13. házszámú épületek között – a meglévő köz kiszélesítésével – juthat el a befogadó Eger-patakig.

A Szabályozási javaslat kidolgozása során a fent említett konfliktusok megoldása volt az elsődleges. A szükséges közterületi helyigények biztosításával válik ugyanis lehetővé, hogy egy magasabb színvonalú és egy gazdaságosabb területhasználat valósulhasson meg a tömb területén. Ezt a Településszerkezeti Tervbeni besorolás nagymértékben támogatja, hiszen a lakófunkció mellett más intézményi-szolgáltató és más funkcióknak is előnyt ad.

Környezetvédelmi-egészségügyi szempontból ugyanis a csomóponthoz legközelebb eső vagy földszinten lévő helyiségek-épületrészek nem alkalmasak lakás céljára.



Közlekedésfejlesztés T-csomópont kialakításával

A Szabályozási javaslat a Településközpont vegyes területfelhasználási egységen belül két övezet kialakítását javasolja, amelyek az épületelhelyezés, építménymagasság és intenzitás terén kismértékben eltérnek.

A Vt-1 övezet – a kollégium területét foglalja magába, alapvetően a kialakult állapotnak megfelelő övezeti paraméterekkel, amelyek azonban nem zárják ki a létesítmény fejlesztettségét.

A Vt-2 övezet a szabályozott terület további tömbjeit fogja össze egy övezetbe. Az ebben az övezetben megállapított 8 m-es legnagyobb építménymagasság a városi tervtanácsi és szakbizottsági állásfoglalások alapján került megállapításra, figyelembe véve a szomszédos beépítések építménymagasságát. Azok 6-7 m-es építménymagasságától a kis mértékű pozitív eltérést az indokolja, hogy a jelentős mértékű szabályozások és forgalmi terhelés leginkább ezt a tömböt sújtja, így itt az építészeti tervezés folyamán legalább a földszinten a padlósínt megemelésével és a lakófunkció elhagyásával kell számolni. Itt elsősorban intézményi, kereskedelmi vagy szolgáltató funkciók javasoltak.

#### A közterületek fejlesztése

A városi és térségi jelentőségű utak és csomópontjaik jelentős területigénnyel jelentkeznek. A közlekedési lehetőségek vizsgálatával a terv meghatározza azokat a minimális szabályozási szélességeket, amelyek a szükséges sávok-járdák és fasorok kialakításához már elegendőek. Így is jól látható, hogy általában a duplájára kellett növelni a közterületek szabályozási szélességét.

A közlekedési koncepció megalkotásának jelentős kihívása volt, hogy a csomópontok közelsége miatt a tömb Cifrakapu utcai oldalán új gépkocsibejáró nem alakítható ki, ami az új épületek közötti feltárását erről az oldalról lehetetlenné teszi. A terv ezért egy hátsó feltáróút kialakítását javasolja, amely a javasolt pincszinti garázsok megközelítését és elhagyását lehetővé teszi a Ceglédi utcával szemben. A tömbök közötti további közterületek a Cifrakapu utca felé csak gyalogosan vagy kerékpárral használhatók.

A Településszerkezeti terv közlekedési munkarésze alapján ebben a térségben meg kell oldani a Tetemvár utca felől érkező kerékpárút átvezetését is a Rákóczi út (25. sz. út) illetve a patak



túlszélén lévő városrészek felé. A Szabályozás ezt a szűk Malom utcai híd helyett egy új gyalogos- és kerékpáros híd megépítésével javasolja, amelyet a Tetemvár utca felől a tervezett csatorna nyomvonal felett és a Kollégium telke mögötti közterületen keresztül lehet megközelíteni.

## 1.2. Az építésszabályozás elemei

A szabályozás legerőteljesebb elemei a közterületek kialakítását célozzák meg. Ezt a rendelettervezet megtámogatja továbbá azzal az előírással is, amely rögzíti, hogy az új épületek megépítését meg kell, hogy előzze az utak és csomópontok megépítése. Ennek azért is van jelentősége, mivel az építhető épületek körüli szükséges feltöltés és a padlószint kialakításának előírásai csak az utca átépítését követően határozhatók meg egyértelműen.

A szabályozási vonalak mellett a 3-4 m közötti előkertmélységek vizuálisan is (mintegy 20 m-re) növelik a közterületet és lehetőséget nyújtanak egy olyan fasor telepítésére is, amely némi védelmet nyújthat a forgalomtól.



A Szabályozási terv építési helyeket jelölt ki a tömb építési telkein, ahol az épületek elhelyezhetők. A VI-2 övezetben építhető épületek zárt sorban alakíthatók ki. A rendelettervezet alapján a Cifrakapu utcai homlokzaton utalni kell a hagyományos településszövetre, célszerű ugyanis elkerülni azt, hogy a több telek összevonásával akár egyben is beépíthető tömbökben tagolatlanul-hosszan megjelenjen egy modern homlokzat a tagolt hóstyai karakterrel szemben. Az Önkormányzati Tervtanácson elhangzott véleményeknek megfelelően szabályozásra került az épületek-épületszárnyak szélességi mérete is, ez 12 m-ben került megállapításra, bár a terület adottságai elvileg nem zárják ki az ennél szélesebb épületek építhetőségét sem.

Az építési helyek az előbb említett épületszélességi érték által meghatározottaknál jóval nagyobb területen teszik lehetővé épület emelését. Ennek szükségessége különösen a pincszint megfelelő alakíthatóságában, az épületek alatti parkolás biztosításában van.

A Szabályzat az udvarokban és a kertekben kialakítandó zöldfelületekkel kapcsolatban is megfogalmazza a legfontosabb szabályokat. Rögzíti a kiültetendő növények körét és közvetve a mennyiségét is, amely azt célozza meg, hogy a tömbökön belül a kertekben váljanak lehetővé a közösségi és pihenőfunkciók. Ezért különösen jelentős, hogy a terv a szükséges számú parkolókat a pincszintre kényszeríti.

## II. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 2.1. Talajvédelem

A terület átépítésekor a kertekben meglévő felső talajréteg megőrzésére kell törekedni. A terület eddigi hasznosítása nem utal arra, hogy a talajt szennyezés érthette korábban. A térség jelenleg is csatornázott, a csapadékvíz lemosó hatása ezeket a területeket már nem érintette.

### 2.2. Levegőtisztaság-védelem

A vizsgált területen, illetve környezetében RIV mérőállomás nem üzemel, így mérési adatokkal nem jellemezhető a levegő állapota. A területen azonban érzékelhető, hogy az utak gépjármű forgalmából adódó légszennyezés a jelentős. Figyelembe kell azonban venni, hogy a térséget sújtó légszennyezési és zajterhelési tényezők messze túlmutatnak a vizsgált terület határain, a frekvenciált útvonalak mellett az egész városra jellemzőek a közlekedésből levezethető ártalmak. Így ezek megoldásához a tervezési területen történő beavatkozások nem elegendők.

Eger területén jellemző és figyelembe veendő légszennyezettségi zónacsoportok az egyes szennyezők tekintetében a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint

	kén-dioxid	nitrogén-dioxid	szén-monoxid	szilárd (PM10)	benzol	talaj-közel ózon
Eger	F	D	F	D	F	B

*B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a túrértéket meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túrérték nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.*

*D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.*

*F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.*

A területen a kommunális fűtési eredetű levegőszennyezés sem jelentős mértékű. Üzemi technológiából eredő levegőszennyezés a területen nem jelentkezik, mivel a lakófunkció mellett elsősorban a kereskedelmi és szolgáltatási funkció jellemző a területre.

### 2.3. Zaj- és rezgésvédelem

A területet határoló utak által okozott zaj- és rezgésterhelés jelentős. A zajszennyezés elsődleges forrása tehát a légszennyezettséghez hasonlóan a közlekedés.

Az alábbi táblázatok bemutatják a különféle jellegű zajterhelési határértékekre vonatkozó 8/2002.(III.22) KöM – EÜM együttes rendelet előírásai közül azokat, amelyek a tervezési területen érvényesítendőek. Meg kell jegyezni, hogy a terv révén nem várható közvetlen javulás a zaj- és rezgésterhelés terén, a közlekedésből származó térséget érintő terhelések csökkenését csak a a

város elkerülő útvonalainak kiépítése és a belváros teljes közlekedési rendszerének átalakítása együttesen eredményezheti, ennek léptéke pedig minimum évtizedes.

Üzemi eredetű, illetve kereskedelmi-szolgáltató tevékenységekből adódó zajterhelési határértékek

	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) <sup>3</sup>	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, vegyes terület	554	455

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, vegyes terület	65	55

A zaj terhelési határértékei épületek zajtól védendő helyiségeiben<sup>5</sup>

	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre <sup>6</sup> (dB)	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Tantermek, előadó- és foglalkoztató termek bölcsődékben, óvodákban és oktatási intézményekben; ülés- és tárgyalótermek; könyvtári olvasótermek; tanári szobák; intézmények akusztikai szempontból igényes irodahelyiségei	40	
Lakószobák lakásokban, szociális otthonokban, üdülőkhöz	40	30
Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakásokban	45	
Étterem, eszpresszók	55	
Kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei; várótermek; intézmények akusztikai szempontból kevésbé igényes helyiségei	60	

Az emberre ható rezgés terhelési határértékei épületekben

Épület, helyiség <sup>7</sup>	Rezgésterhelési határérték <sup>8</sup> (mm/s <sup>2</sup> )		
	AM	A0	Amax <sup>9</sup>
Lakóépület, üdülőépület, szociális otthon, szálláshely-szolgáltató épület, kórház, szanatórium lakó- és pihenőhelyiségei	nappal 10 6-22 óra	12	200
	éjjel	5	6
			10011

<sup>3</sup> Értelmezése és ellenőrzése az MSZ 18150-1, illetve az MSZ 15037 szerint, a zajkibocsátási határértékek meghatározásához alkalmazása az MSZ-13-111 szerint. A megítélési idő a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos nappali 8 óra, éjjeli 0,5 óra.

<sup>4</sup> Kórházak, szanatóriumok, rendelőintézetek, jelentős zöldfelületet igénylő intézmények közvetlen környezetében nappal legfeljebb 50 dB, éjjel legfeljebb 40 dB engedhető meg.

<sup>5</sup> A közlekedési zaj terhelési határértékei csukott nyílászárók mellett értendők.

<sup>6</sup> Értelmezése és ellenőrzése az MSZ 18150-1 illetve az MSZ 15037 szerint.

A megítélési idő

- közlekedésre a nappali 16 óra, éjjeli 8 óra

- más zajokra a legnagyobb zajterhelést adó folyamatos nappali 8 óra, éjjeli 0,5 óra.

<sup>7</sup> A táblázatban nem szereplő helyiség esetén a funkciójának legmegfelelőbb sorszámú való besorolását kell alkalmazni.

<sup>8</sup> Értelmezése és ellenőrzése az MSZ 18163-2 szabvány szerint. A megítélési idő: a nappali 16 óra, éjjeli 8 óra.

<sup>9</sup> Ha a rezgés az MSZ 18163-2 értelmzése szerint ritkán előforduló, rövid idejű rezgési jelenség, akkor a nappali időszakra vonatkozó Amax (az 1. sorszámú helyiségek kivételével) a táblázatban közölt értékek másfélszerese.

<sup>10</sup> Csak akkor kell érvényesíteni az éjszakai határértéket, ha a helyiséget éjszaka is rendeltetésszerűen használják.

<sup>11</sup> Rendszeres üzemi tevékenységből származó rezgések esetén Amax = 30 mm/s<sup>2</sup>.

22-6 óra			
Kulturális, vallási létesítmények nagyobb figyelmet igénylő helyiségei (pl. hangversenyterem, templom); bölcsőde, óvoda foglalkoztató helyiségei; orvosi rendelő	10	12	200
Művelődési, oktatási, igazgatási és irodaépület nagyobb figyelmet igénylő helyiségei (pl. tanterem, számítógépterem, könyvtári olvasóterem, tervezőiroda, diszpécserközpont); színházak, mozik nézőterei; magasabb komfortfokozatú szállodák közös terei	20	24	300
Kereskedelmi, vendéglátó épület eladó-, illetve vendéglátó terei; sportlétesítmények nézőtere; középületek folyosói, előcsarnokai	30	36	600

## 2.4. Hulladékelhelyezés

A területen veszélyes hulladék illetve olyan tevékenység, amely veszélyes hulladék kibocsátásával járna, nem található. Illegális hulladék kismértékű elhelyezése illetve építési törmelék lerakása azonban láthatóan jellemző.

A területen a kommunális hulladék elszállítása a város rendszerébe integrálva megoldott.

## III. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT.

A tervezési terület tömbje Eger város régi beépítésű részén, a Cifra Hóstyá városrészben helyezkedik el. A tervezési terület tömbjét a Malom utca, a Tetemvár utca, az Árok köz és az Eger patak határolja.

A körzetben a közművek kiépítése közel évszázados múltra tekint vissza, a teljes közműellátás is már több évtizede rendelkezésre áll. A teljes közműellátás keretében így a terület ellátására a vízellátó, a szennyvízcsatorna, az elválasztott rendszerű csapadécsatorna, a földgáz és a villamosenergia ellátó hálózatok rendelkezésre állnak. Eger fontos útvonala a városrészen nyugat-kelet irányban keresztülhaladó Malom és Tetemvár utca, amelyek mentén minden közműágazat gerincvezetékei épültek ki.

A tervezési terület tömbje a Belváros része, így a tömb közműellátása értelemszerűen a belvárosi közműrendszereihez kapcsolódnak.

A tervezési terület tömbjében a városrendező a régi rossz állapotú, a városképi szempontból lebontható épületek elbontását, helyükre új épületek létesítését irányozta elő. Az új épületekben lakások építésére is lehetőség van.

A tervezési terület térségének jelenlegi közműellátottságát figyelembe véve, a környezetvédelmi követelmények kielégítése érdekében, valamint az elvárható komfort biztosítása érdekében a tömbön belül a teljes közműellátást kell biztosítani. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell az ivó- és tűzvíz ellátást, a szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a korszerű vezetékes energiaellátást és a hírközlést.

A megengedett maximális beépítési lehetőség megvalósulása esetén a területen 55-60 lakás létesíthető, melyek teljes közműellátásának biztosítása esetén a várható összes közműigények tervezői becslés alapján a következők:

Vízigény m3/nap: 36  
Elvezetendő szennyvíz m3/nap: 33



Villamosenergia igény MW:	300
Földgáz igény Nm <sup>3</sup> /h:	90
Vezetékes távközlési igény db:	60

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl, a jelenleg lekötött, jelentős mértékű közműkapacitások feletti közműigényekért közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alapbázis fejlesztésre.

A közműveket továbbra is a meglévő közterületi utcák, valamint a kialakításra javasolt feltáró út szabályozási szélességén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben, azoknak a meglévő és tervezett közműveknek és biztonsági övezetének a helyét, amely nem közterületre esik szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyigényét biztosítani.

## Vízellátás

Egerben a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépült. A vízellátás szolgáltatója a Heves Megyei Vízmű Rt.

Az ellátás alapbázis szempontjából több vízbázison kitermelt vízzel történik. Ezek a vízbázisok az Északi Vízmű, az Almári Vízmű, az Andornaktályai déli Vízmű és a Petőfi téri Vízmű. A vízbázisok a rendezési terv területét nem érinti.

Az egri vízellátó hálózat tervezési területet érintő nagy átmérőjű gerincvezetéke a Régi Cifrakapu utca, Malom utca nyomvonala mentén üzemelő NÁ 300-as méretű gerincvezeték. Ez a vezeték a városi ellátó hálózat lényeges alapvezetéke, de ez táplálja be a tervezési terület körzetének elosztóhálózatát is.

A tömböt határoló utcák nyomvonalán a Malom utcában és a Tetemvár utcában egy-egy NÁ 100-as, míg a Cifrakapu utcában és az Árok közben NÁ 80-as vezeték épült ki. A vezetékek itt körvezetékrendszert alkotnak, ami az ellátás biztonsága miatt kedvező.

Eger változatos topográfiai adottságai miatt a vízellátó hálózati rendszer különböző nyomásonálakra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A városban négy nyomászóna van kialakítva, az Almagyardombi alsó és felsőövezet, valamint a Hajdúhegyi szintén alsó és felső övezet. A tervezési terület körzete a Hajdúhegyi alsó nyomászóna területének ellátási körzetére esik. A hálózati rendszerben a víznyomást a Hajdúhegyi 2x300 és a 2x2000 m<sup>3</sup>-es tározók vízszintje (tfsz: 225,40 mBf.) határozza meg. A hálózatban nyomásproblémák nincsenek.

A tervezett lakófunkciójú létesítmények kommunális ivóvíz igénye 36 m<sup>3</sup>/d. Ezt a vízmennyiséget a Heves Megyei Vízmű Rt. a meglévő vízbázisairól biztonságosan szolgáltatni tudja. A tervezett létesítmények előzetesen prognosztizált külső tűzvíz igénye 850l/min, melyet a meglévő, a tömb előtti utca NÁ 100-as vezetékéről biztosítani lehet.

## Szennyvízelvezetés

Egerben elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A szennyvíztisztító telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik. A mechanikai fokozat finomrácsból, homokfogókból és előüleptítőkből, míg a biológiai fokozat mélylevegőztetéses eleveniszapos medencékből és utóüleptítőkből áll. A telep tisztító kapacitása 19700 m<sup>3</sup>/nap. A tisztított szennyvizek befogadója az Eger patak, amely III. tisztítási kategóriájú vízfolyás. A tisztítótelep regionális szerepet tölt be, Eger szennyvizein kívül Felsőtárkány, Felnémet, Ostoros, Novaj települések szennyvizeit is fogadja.

Eger szennyvízelvezető hálózatának üzemeltetője a Heves Megyei Vízmű Rt.

A városban az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat közel 100 %-os szintre van kiépítve, azaz szinte mindenhol üzemel szennyvízcsatorna, csak néhány kisebb utcában nem épült még ki a csatorna. A rákötési arány 97,6 %-os. A hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelő, és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A meglévő hálózat legrégebben épített csatornái kőagyg, a később építettek anyaga zömmel beton és azbesztcement, míg a legújabban épített csatornák anyaga műanyag csatornacsövekből épültek.

Az egri szennyvízcsatorna hálózat főgyűjtő gerinccsatornái a város területén áthaladó szélesebb utcák nyomvonalán épültek ki. Ilyen főgyűjtők az Eger patak balpartjának főgyűjtői, a Régi Cifrakapu utcai Ø 40-es méretű gyűjtőcsatorna, amely a Malom utcai kereszteződésnél egyesül a Felsővárosi lakótelep Ø 50-es méretű gyűjtőcsatornájával.

A tervezési területen a tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 33 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvizet kell elvezetni. Ezt a többlet vízmennyiséget a városi csatornahálózat tervezési terület körzetében lévő hálózati rendszere el tudja szállítani, a rendszer rendelkezik ilyen méretű szabad kapacitással.

A tervezési területen a meglévő adottságoknak megfelelően, -amennyiben az szükséges- az elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell továbbépíteni a tervezett feltáró út nyomvonalán. A telken belüli tervezett építési helyek sok meglévő belső csatorna nyomvonalát érintik, ezért azokat a csatornákat, amelyek épületek alá kerülnének, el kell bontani.

### **Csapadékvíz elvezetés**

Egerben elválasztott rendszerű csatornahálózat épült ki, azaz a város területére eső csapadékvizeket zárt csapadékcsatorna-hálózat, illetve ahol az nem épült ki, ott nyílt árkos vízelvezető rendszer szállítja a befogadó vízfolyásokba.

A város fő vízfolyása az Eger patak. Az Eger patak Almár irányából érkezik Eger területére és észak-dél irányban, annak mélyvonalán halad keresztül a város területén. Az Eger patakba csatlakozik a városon belül a többi vízfolyás, illetve a csatornahálózat részvízgyűjtőinek gerinccsatornái.

A tervezési terület tömbje körül szintén zárt csapadékcsatorna-hálózat üzemel, de itt már találhatóak nyílt árkos szakaszok is. A tömböt nyugati irányból az Eger patak határolja, a tömb északi határa az Árok utca, amelyben egy rövid szakaszon 90/120 méretű zárt csatornaként, hosszabb szakaszon nyílt burkolt árokként megépítve üzemel egy fontos városi csapadékvíz csatorna. Ez a csatorna az Árok utca, Tetemvár utca, Vécseyvölgy nyomvonalon van megépítve és ez a város északkeleti részének fő csapadékvíz elvezető csatornája. A csatorna alsó szakasza az utóbbi években kiterheltté vált, így a város annak bővítését határozta el. A bővítésre a vízjogi létesítési tervek elkészültek, a tervek a bővítést egy, a meglévő csatorna, illetve nyílt árok mellé építendő másik nyílt árokkal oldotta meg. A terveket ábráztuk, a szabályozási terv készítésénél figyelembe vettük.

A tervezési területet keletről és délről határoló Malom utca vízelvezetése csak részlegesen megoldott, hiszen itt csak néhány rövidebb szakaszon üzemelzárt csapadékcsatorna. Az utcaszakasz közlekedési rendezése során javasoljuk a csapadékvíz elvezetés korrekt megoldását, ehhez az Eger patakba vezető új zárt csapadékcsatorna építése szükséges.

### **Energiaellátás**

A tervezési területen korszerű, automatikus üzemvitelű, környezetbarát energiaellátást csak vezetékes energiahordozókkal lehet biztosítani. Vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A beruházási és üzemeltetési költségeket figyelembe véve realisan a villamosenergiát csak világítási és technológiai célokra fogják használni. A termikus energiaigények komplex

energiahordozója a földgáz lesz. Ezen energiaellátási struktúra mellett került meghatározásra a távlati energia igény.

A tervezési terület környezetében a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátó hálózati rendszer épült ki.

### **Villamosenergia ellátás**

Eger villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ÉMÁSZ-ELMŰ Rt. Egri Kirendeltsége. Eger villamosenergia ellátása az országos villamosenergia rendszerből a 120 kV-os főelosztó hálózaton keresztül történik. Erről a 120 kV-os hálózatról kap betáplálást a város két 120 kV-os alállomása, a déli un. Eger, és az északon üzemelő Eger-Észak alállomás.

Egerben a 120 kV-os alállomásokról induló középvezetékű (35, 20, 10 kV-os) hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyről táplált kisműködésű elosztóhálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A tervezési terület körzetében a fogyasztókat ellátó középvezetékű hálózatok földkábelekkkel épültek ki.

A tervezési terület körzetében a 10 kV-os földkábelek táplálják be a 10/0,4 kVA-os transzformátor állomásokat. A területen egy 10 kV-os földkábel halad át, ennek nyomvonalra Eger patak balpartja, Malom utca, Cifrakapu tér. A transzformátorokról induló kisműködésű hálózat a körzetben szintén földkábeles formában épült ki.

A tervezési terület belül nem üzemel transzformátor állomás, a terület körzetét a Cifrakapu tér déli részén üzemelő, építettház, 630 kVA-es transzformátor állomás látja el.

A tervezési terület tömbjén belül tervezett beépítésének teljes megvalósítását követően a várható villamosenergia igény 300 kW. Ezt a villamosenergia igényt a meglévő ellátó rendszerről várhatóan ki lehet elégíteni.

A tervezési terület igényes megjelenésének biztosítására továbbra is a közép- és kisműködésű hálózatot csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

A tervezési terület köz- és térvilágításának kiemelt szerepe van. A terület megvilágításának a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi és személyvédelmi funkciója is jelentős. A közvilágítás céljára önálló lámpatesteket kell elhelyezni, amelynek táphálózatát szintén csak föld alatti kivitelezéssel szabad elhelyezni. Közvilágításra energiatakarékos izzók alkalmazása javasolható.

Reklámvilágítással ártó fényhatást kelteni nem szabad és egyéb ingatlan használatát sem szabad korlátozni.

### **Földgázellátás**

Eger földgázellátása már történelmi múltú, ennek következménye, hogy az ellátottság teljes körűnek (93,4 %-os) tekinthető. Az ellátást a TIGÁZ Rt. biztosítja.

Eger gázellátása az országos nagynyomású földgázhálózatról történő vételezéssel történik. A város ellátásának alapbázisa az Eger-Hajdúhegyi gázátadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, az innen induló nagy-középnomású vezetékekkel biztosítják az egész város és annak térségének gázellátását.

A nagy-középnomású gerincvezetékekkel táplálják be a nagy-közép/középnomású és a közép/kisnyomású körzeti nyomáscsökkentőket, valamint az ipari nagyfogyasztókat. A városban a lakossági fogyasztás középnomású, vagy kisnyomású elosztóhálózatról történik.

A tervezési terület körzetének lakossági célú földgázellátására kisnyomású földgázhálózat épült ki. A Cifrakapu tér, a Malom utca és a Régi cifrakapu utca nyomvonalon a Tetemvár utcai

kereszteződéstől délre NÁ 200-as, míg északi irányban NÁ 160-as kisnyomású földgáz vezeték üzemel.

A tervezési területen fellépő földgáz igény 90 Nm<sup>3</sup>/h, amelyet a meglévő, a Malom utcai vezetékről biztosítani lehet. A tervezési területen telkein belül létesítendő kisnyomású elosztóhálózatot föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

## **Távhőellátás**

A szabályozott területen az új épületek tervezése során célszerű megvizsgálni a távfűtéssel való ellátás lehetőségét. A szomszédos nagyvárosias lakóterületeken a távfűtési szolgáltatás elérhető, így gazdaságossági vizsgálatok után eldönthető, hogy a használati melegvíz és fűtés szempontjából melyik energiaközmű szolgáltatás preferálható.

## **Elektronikus hírközlés**

### *Vezetékes hírközlés*

Eger vezetékes távközlési ellátását jelenleg a MATÁV Rt. biztosítja. A Miskolci szekunderközpont-hoz tartozó Egri primerközpont a vezetékes távközlési ellátás bázisa. Az országos optikai hálózatról, Füzesabonytól épült ki a település optikai hálózattal történő bekötése. A város 36-os körzetszámmal csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz, biztosítva ezzel a kedvező távközlési lehetőséget. A vezetékes távközlési ellátottság 90 % közeli, így teljes körű, az igények kielégítettek.

A tervezési terület körzetében a vezetékes távközlési hálózat földkábelekkel épült ki.

Az új igények is a közterületek alatt elhelyezett távközlési kábelhálózatról, vagy alépítményről építendő bekötéssel elláthatók.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal. A kedvező rádió-TV műsorvétel érdekében helyi antenna helyett célszerűbb a kábeltévé hálózat továbbépítése. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan kell elhelyezni.

### *Vezeték nélküli hírközlés*

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Egerben valamennyi vezetékek nélküli táv- (Westel, Pannon GSM, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



## MELLÉKLETEK

### 1.A SZABÁLYOZÁSI TERV ELŐZETES ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZÉSE SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

	Véleményező szerv	További eljárásban részt kíván venni	Vélemény összefoglalása
1.	Észak-magyarországi Területi Főépítész Iroda		Ismerteti a Szabályozási Terv elkészítésével kapcsolatos jogi és eljárástechnikai tudnivalókat.
2.	Bükk Nemzeti Park		A Szabályozási Terv természeti értéket nem érint.
3.	Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		Ismerteti a katasztrófavédelem szempontjából figyelembe veendő jogszabályokat és felhívja a figyelmet arra, hogy az Étv. szerinti egyeztetési eljárásban a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság jár el.
4.	Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság, Eger		Tervei, célkitűzései a terület vonatkozásában nincsenek.
5.	Heves Megyei Közlekedési Felügyelet		Jelzi a Közútkezelővel való egyeztetés szükségességét. Felhívja a figyelmet a rendezés alá vett tömb feltárásának tervezésére, a tervezett körforgalmú csomópont részletes megtervezésére és a megfelelő közterületi szabályozási szélességek kialakítására.
6.	Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. Heves Megyei Területi Igazgatósága		Felhívja a figyelmet a közutak és csomópontjainak tervezéséhez kapcsolódó előírásokra.
7.	Magyar Geológiai Szolgálat		Jelzi, hogy a terület egyenlőtlen süllyedés veszélyével érintett.
8.	Heves Megyei Földhivatal		Észrevételt nem tesz.
9.	FVM Heves Megyei Földművelésügyi Hivatal		Észrevételt nem tesz.
10.	Heves Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat		Elsősorban az erózió és termőföldvédelemre hívja fel a figyelmet.
11.	HM Honvéd Vezérkar Katonai Tervező Főcsoportfőnökség		Észrevételt nem tesz.
12.	Egri Rendőrkapitányság Közrendvédelmi- és Közlekedésrendészeti Osztály		Csak abban az esetben kér egyeztetést, amennyiben a tervi megoldásoknak közlekedésrendészeti, forgalomszervezési vonzata van.
13.	Miskolci Bányakapitányság		A bányászattal illetve a gázhálózattal kapcsolatban ismerteti jogszabályokat és előírásokat.
14.	Nemzeti Hírközlési Hatóság		A hírközlési létesítmények tervezésével kapcsolatos jogszabályi és egyéb kötelezettségekre hívja fel a figyelmet.
15.	TIGÁZ		Jelzi, hogy a gázhálózatok tervezése során egyeztetésre igényt tart.

16.	ÉMÁSZ		Figyelembe veendő észrevételt nem tesz.
17.	Honvédelmi Minisztérium Katonai Légügyi Hivatal		Észrevételt nem tesz.
18.	Észak-Magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség		A környezetvédelemmel kapcsolatban figyelembe veendő előírásokat közli <i>(határidőn túl érkezett)</i> .
19.	Állami Erdészeti Szolgálat		Felhívja a figyelmet az erdőkkel kapcsolatban figyelembe veendő előírásokra <i>(határidőn túl érkezett)</i> .

## 2. A SZABÁLYOZÁSI TERV EGYEZTETÉSI ANYAGÁNAK VÉLEMÉNYEZTETÉSE SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS AZ AZOKRA ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

### I. A KÉPVISELŐTESTÜLETI ÜLÉSEN ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT SZAKIRODÁI RÉSZÉRŐL MEGFOGALMAZÓDOTT VÉLEMÉNYEKRE ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

EGER MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐMÉRNÖKI IRODA

*A Szabályozási Terven a megküldött térképmásolatnak megfelelően a csatorna nyomvonalát és az által meghatározott szabályozási elemeket pontosítottuk.*

EGER MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA IGAZGATÁSI IRODA

1. Véleményem szerint a tervezett szabályozási terv túl intenzív beépítésre ad lehetőséget az által, hogy viszonylag nagy építési helyet jelöl, és nem szabályozza a megvalósításra kerülő épülettömeg beépítési mélységét. A beépítés mélységének jelenlegi, a kialakult mértékéhez közel azonos, illetve attól nem sokban eltérő 10-12 méteres leszabályozását indokoltnak tartom.

*Az Igazgatási Iroda képviselője által felvetettek az Önkormányzati Tervtanácson, majd az Urbanisztikai Bizottság és a Képviselőtestület ülésén is elhangzottak. Ennek megfelelően a beépítés mélységét a terv szabályozta 12 m-es mélységgel.*

*Az építési helyet a szabályozási terv az egyeztetett beépítési konfigurációtól eltérően, nagyobb méretben jelöli ki, mivel a terv a felszín alatti parkolást támogatja. Az ésszerűen és gazdaságosan megépíthető terepszint alatti parkoló viszont a beépítés mélységénél szélesebb, nagyobb építési helyet igényel. Az építési helyen kívül pedig terepszint alatt sem lehetséges építeni. Így szükséges volt az építési helyet nagyobbra növelni. \**

2. A városrészre jellemző 40-45 fokos tetőhajlásszög meghatározása, az egységes városkép szempontjából fontos szempont.

*A tetőhajlásszögre vonatkozó előírást pótoltuk:*

*/8/ Az építési övezetekben csak 40-45°-os tetőhajlásszögű magastetős épület létesíthető.*

3. A kialakult utcahálózat figyelembe vételével egy alacsonyabb építménymagasság megállapítását tartanám célszerűnek.

*A szabályozási terv úgy állapította meg az építménymagasságot, hogy az illeszkedjen a már meglévő sarokház illetve a főiskolai leánykollégium 10 m körüli építménymagasságához (10,5 m), és ettől a szinttől biztosítsa a lépcsőzetes magasságcsökkenést a hagyományos cifrahostyai beépítés felé.*

*A túl magasnak tartott Vt-3 jelű – a Tetemvár-Cifrakapu csomóponttal szemben lévő – tömbben a csomópont forgalmából származó környezetterhelés a tervezési területet tekintve nagyobb mértékű lesz. Ezért a tervezői javaslat itt egy magasabb földszinti padlószinttel kialakított 3 szintes épület, ahol az első és második szint már alkalmas lehet lakások számára is. Itt kell azt is megjegyezni, hogy ez az a tömb, amelyet a közmű- és közlekedési fejlesztések miatt szükségessé váló szabályozási beavatkozások legnagyobb mértékben érintenek. A tömb telkeinek nagy részét éppen ezért az Önkormányzat meg is vásárolta, tehát ezek a*

\* A véleményekre adott tervezői válaszok szövege dőlt betűvel jelölve különül el az idézett véleményektől.

beavatkozások és a szabályozásban ezt ellentételező lehetőségek a város ingatlangazdálkodását komoly mértékben érintik.

(A 2007. május 14-én EGER MJV Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottságának ülésén a kérdés részletesen megvitatásra került, és a Bizottság állásfoglalása alapján az építménymagasság 8 m-ben került maximalizálásra. Ezzel a Vt-3 jelű építési övezet megszűnt, helyette a kérdéses tömböt a Vt-2 építési övezetben előírt paraméterek alapján szabályozza a terv.)

4. A területen kialakítható lakások számát is szükségesnek tartanám maximalizálni.

A lakásszám korlátozása több szempontból is nehézkes lehet a tervezési területen:

- a tervezési területet a Tetemvár-Cifrakapu csomóponttal szemben lévő Vt-3 tömb kivételével kialakult beépítés és lakásállomány jellemzi.
- a szabályozott terület mérete városépítészeti szempontból kicsi, nehézkes egy városi léptékhez alkalmazkodó, új fejlesztési területekre megállapítható lakásmixet és lakásszámot megállapítani.
- A vegyes övezet kijelölése feltételezi azt, hogy ebben a forgalmas, kapuhelyzetű tömbben nem is a lakások kerülnek túlsúlyba, így a lakásszám korlátozás nem feltétlenül szükséges és célravezető.

## II. A LAKOSSÁGI FÓRUMON ELHANGZOTT VÉLEMÉNYEKRE ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

Az Étv-ben meghatározottaknak megfelelően került megszervezésre és lebonyolításra 2007. március 28-án szerdán 16 órai kezdettel a Városháza Dísztermében a terv Lakossági Fórum előtti bemutatása.

A lakossági fórumon a lakosság részéről nem jelent meg senki, kérdés csak az Önkormányzatot képviselő Cséfalvay Gyula Főépítész részéről merült fel. A Főépítész Úr ismertette, hogy a jelenleg készíti a Főber tervezőcsoportja a Cifrahóstyá szomszédos területeire a szabályozási tervet, és ennek során felmerült, hogy a Cifrakapu utca szabályozási szélességének növelése véleményük szerint megoldható lenne úgy is, hogy a közterület szélesítése nem az M-Teampanon által szabályozott tömb területét érintené, hanem az adott szakaszon a túloldali beépítés bontásával, annak terhére történne. Így a Cifrakapu-Malom utcai sarokház homlokzatvonalához lehetne igazítani ezen az utcaszakaszon az építési vonalat, ami egyértelműen előnyösebb utcaképet eredményezne.

A Tervezők képviselőjeként Szőke Tamás (településtervező) és Becsák Péter (közlekedéstervező) válaszolt a felvetésre az alábbi szempontok figyelembe vételét kérve:

- A Város- és Területfejlesztési Iroda tervezési programjában meghatározott tömbben az elmúlt időszakban az Önkormányzat tervszerűen megvásárolta az érintett terület legnagyobb részét kitevő ingatlanokat, megelőzve ezzel a jelentős kisajátításokat és biztosítva a tervezett infrastrukturális fejlesztések megvalósításához szükséges területigényt. Így célszerűen a tervezés során is ebben a tömbben lehet a szabályozást hatékonyan megvalósítani.
- A Cifrakapu utca túloldalára a tervezési terület nem terjed ki, így szükségessé válna a tervezési program változtatása, ami új eljárás megindítását igényelné.
- A Cifrakapu utca túloldalán, a meglévő – viszonylag jó állapotú – utcafrontra telepített zárt sorú beépítést tekintve a minimálisan szükséges 5-6 m-nyi szabályozás is az ingatlanállomány használhatatlanná válását és kisajátítási kényszerét eredményezné. Ez pedig az érintett 10-12 ingatlant tekintve elsősorban nem műszaki döntés, hanem politikai és vagyongazdálkodási kérdés.



– Közlekedéstervezési szempontból meg kell említeni, hogy az út nyomvonalát a megváltozó szabályozási vonal kelet felé tolná el, így a meredek Tetemvár utcai csatlakozás még meredekebbé válna, a földmunkaigény pedig vélhetően jelentősen növekedne, támfal és még mérnöki létesítmények építésével is kalkulálni kellene.

### III. AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRE ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

#### ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

...a benyújtott munkarészek szakmai tartalmának kialakításában az előzetes állásfoglalások, valamint a települési tervtanács által tett megállapítások csak részben érvényesülnek, az állásfoglalásban részletezett szakmai szempontok egy részének figyelembe vétele (építménymagasság, beépítési arány, építészeti kialakítás, stb.) a továbbtervezés során szükséges.

A tervezés során az államigazgatási szervek előzetes állásfoglalásában foglaltakat figyelembe vettük.

Az Önkormányzati Tervtanács véleményében kifogásolt épületmélység, építési hely mérete és építménymagasság tekintetében lényeges, hogy a Tervtanács által javasolt korlátozások nem szolgálják egyértelműen a terület hatékony rehabilitációját, amely többek között az Eger MJV Város- és Területfejlesztési Iroda (mint a Megrendelő képviselője) célja és tervezési programja volt. Ezzel kapcsolatban ld. az Eger MJV Igazgatási Iroda véleményére adott tervezői válaszokat.

#### ÁNTSZ ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS INTÉZETE

1. A terület zajterhelése feleljen meg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EÜM rendelet előírásainak.

A szabályozási terv és előírásai a hivatkozott rendelet érvényesíthetőségét az egyes funkciók engedélyeztetése során nem akadályozza meg. A betartandó zajterhelési értékeket a KöM-EÜM rendeletnek megfelelően az alátámasztó munkarészek is tartalmazzák.

2. A közlekedési utak mentén – a zaj és levegőszennyeződés csökkentése érdekében – allergiát nem okozó növényzet telepítésével fásított területsávot kell kialakítani.

A Szabályozási Terven kijelölésre kerültek az egyes közutak szabályozási szélességén belül a közterületi fasorok. A telepítendő fákra vonatkozóan a rendelettervezet javaslatukra az alábbiakkal kiegészül:

/9/ A szabályozási terven jelölt telepítendő fasor csak allergiát nem okozó és nem szemetelő fafajták alkalmazásával alakítható ki.

A Szabályozási terv a zaj és levegőszennyeződés csökkentése érdekében 3-5 m közötti előkertet is meghatározott.

3. A temető és a lakott terület között a lehetőségek figyelembevételével fásított védelmi övezetet kell kialakítani.

A szabályozott területen lakóterület nem került kijelölésre, bár a településközpont vegyes terület övezetében a lakófunkciót nem zártuk ki.

*A szabályozási terv tervezési területéhez legközelebb eső temető a tervezési területtől jelentősen messze helyezkedik el (Donát temető). Így ebben a tervben a temető fásított védőzónájának kijelölése a vele határos lakóterületek védelme érdekében nem lehetséges.*

4. Egyéb vonatkozásban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet vonatkozó előírásainak betartását kérjük.

*A véleményezett szabályozási terv **minden vonatkozásban** betartja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet vonatkozó előírásait.*

#### ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG VÍZGYŰJTŐ- GAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

*A vélemény részben a felsőbb szintű jogszabályok figyelembe vételét kéri. Ezek a Szabályozási Terv előírásai alapján a továbbtervezés során alkalmazandók.*

*Konkrét észrevételek:*

A Tervező köteles az OTÉK 47.§. 6. pontjában előírtak figyelembe vételével tiltást elrendelni.

*Nem kötelessége az építési szabályzatnak minden egyéb, magasabb szintű, országos előírást beidéznie, ez alkalmazhatatlanná tenné az építéshatósági munkára és nem ez a célja. Ezek a jogszabályok és előírások az építési szabályzattól függetlenül is hatályban vannak és érvényesítendő, mint ahogy a rendelettervezetünkben 1.§-a rendelkezik is!*

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jogszabályváltozások miatt a terület érzékenységi besorolását a felszíni víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendeletet módosító 7/2005. (III.01.) KvVM rendelet határozza meg, amely alapján Eger település közigazgatási területe fokozottan érzékeny kategóriába tartozik és kiemelten érzékeny felszín alatti területnek minősül, ezért kérjük a Helyi Építési Szabályzat és az Alátámasztó munkarészek Környezetvédelem fejezetében Eger település érzékeny kategóriába történő besorolását.

*Tekintettel arra, hogy a hivatkozott rendelet a város közigazgatási területének besorolását már megtette, így a Helyi Építési Szabályzatnak ebben a tárgyban további feladata nincs.*

*Pontosan a jogszabályok változása miatt nem szükséges a szabályozás szintjén túl az alátámasztó munkarészekben sem minden magasabb szintű jogszabályra való hivatkozás beépítése, hiszen a településrendezési terv esetenként jóval hosszabb időtávra szólhat, mint egyes országos jogszabályok.*

#### NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG POLGÁRI LÉGIKÖZLEKEDÉSI IGAZGATÓSÁG

*Kifogást nem emel, választ nem igényel.*

#### MAGYAR KÖZÚT ÁLLAMI KÖZÚTKEZELŐ KHT. HEVES MEGYEI TERÜLETI IGAZGATÓSÁGA

*Az állásfoglalás 2. pontjában a véleményező javasolja, hogy a Cifrakapu utca-Tetemvár utca csomópontban T elágazású csomópont létesüljön. Ezzel a tervezők*

egyét értenek. A 3. pontban foglaltakat a továbbtervezés során kell figyelembe venni.

Az állásfoglalás 4. pontjában a véleményező kéri, hogy a Cifrakapu utca vonatkozásában az OTÉK szerinti 30 m-es szabályozási szélesség kerüljön kialakításra.

A tervezők részletesen megvizsgálták a közúti keresztmetszetben elhelyezendő létesítmények helyszükségletét, és az út szabályozási szélességét ennek megfelelően határozták meg, majd a duplájára növelve a jelenlegi szabályozási szélességet. A 30 m-es szabályozási szélesség ezek alapján a vizsgálatok alapján nem indokolt.

Az állásfoglalás 5. pontjában jelzett egyeztetés szükségessége a szabályozási terv elfogadását követően a létesítmények műszaki tervezése során fog felmerülni.

#### HEVES MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

---

*Kifogást nem emel, választ nem igényel.*

#### HEVES MEGYEI MEZŐGAZDASÁGI SZAKIGAZGATÁSI HIVATAL, NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

---

*Kifogást nem emel, választ nem igényel.*

#### HEVES MEGYEI MEZŐGAZDASÁGI SZAKIGAZGATÁSI HIVATAL, ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁG

---

*Kifogást nem emel, választ nem igényel.*

#### MISKOLCI BÁNYAKAPITÁNYSÁG

---

*A véleményben foglaltakat a szabályozási terv elfogadását követően a létesítmények műszaki tervezése során figyelembe kell venni.*

#### NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA, MISKOLCI IGAZGATÓSÁG

---

*Kifogást nem emel, választ nem igényel.*

#### HIVATÁSOS ÖNKORMÁNYZATI TŰZOLTÓSÁG

---

*A véleményben foglaltakat a szabályozási terv elfogadását követően a létesítmények műszaki tervezése során figyelembe kell venni.*

#### ÉMÁSZ

---

*A véleményben jelzett – az alátámasztó munkarészekből hiányzó – 10 kV-os kábelt és a trafót pótoltuk.*

*A véleményben foglaltakat a szabályozási terv elfogadását követően a létesítmények műszaki tervezése során figyelembe kell venni.*

## TIGÁZ

---

*A véleményben foglaltakat a szabályozási terv elfogadását követően a létesítmények műszaki tervezése során figyelembe kell venni.*

Budapest, 2007. április 26.

Koszorú Lajos  
Szőke Tamás  
Becsák Péter  
Bíró Attila