

**EGER, KOSZORÚ UTCAI BORHÁZAK  
ARCULATTERVE**

## 1. Előzmények

A borházSORRA vonatkozó arculatterv elkészítéséhez egy építéssel kapcsolatos terület vásárlási igény szolgáltatott okot.

Hegyí Gyula (Eger, Tavassy Antal u. 10.) kérelmet nyújtott be az Eger, Koszorú u. 69. alatti 8517 hrsz-ú földrészleten borház építésére. Az építéssel kapcsolatban meg akart vásárolni az EMJV Önkormányzatának tulajdonát képező közterületből 39 m<sup>2</sup> térmértékű területrészt.

A Közgyűlés 392/2006 (IX.21) sz. határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletmódosítást a terület eladásáról második fordulóban csak akkor lehet tárgyalni, ha a Koszorú utca beépítésére vonatkozó általános vizsgálat és arculatterv elkészül.

## 2. A Koszorú utca a város szerkezetében:

A Koszorú utca a Hatvani-hóstyá déli határán helyezkedik el. Az északi oldala családi házas, lakóházas jellegű, a déli oldalának egy részén pedig a borházSOR helyezkedik el.



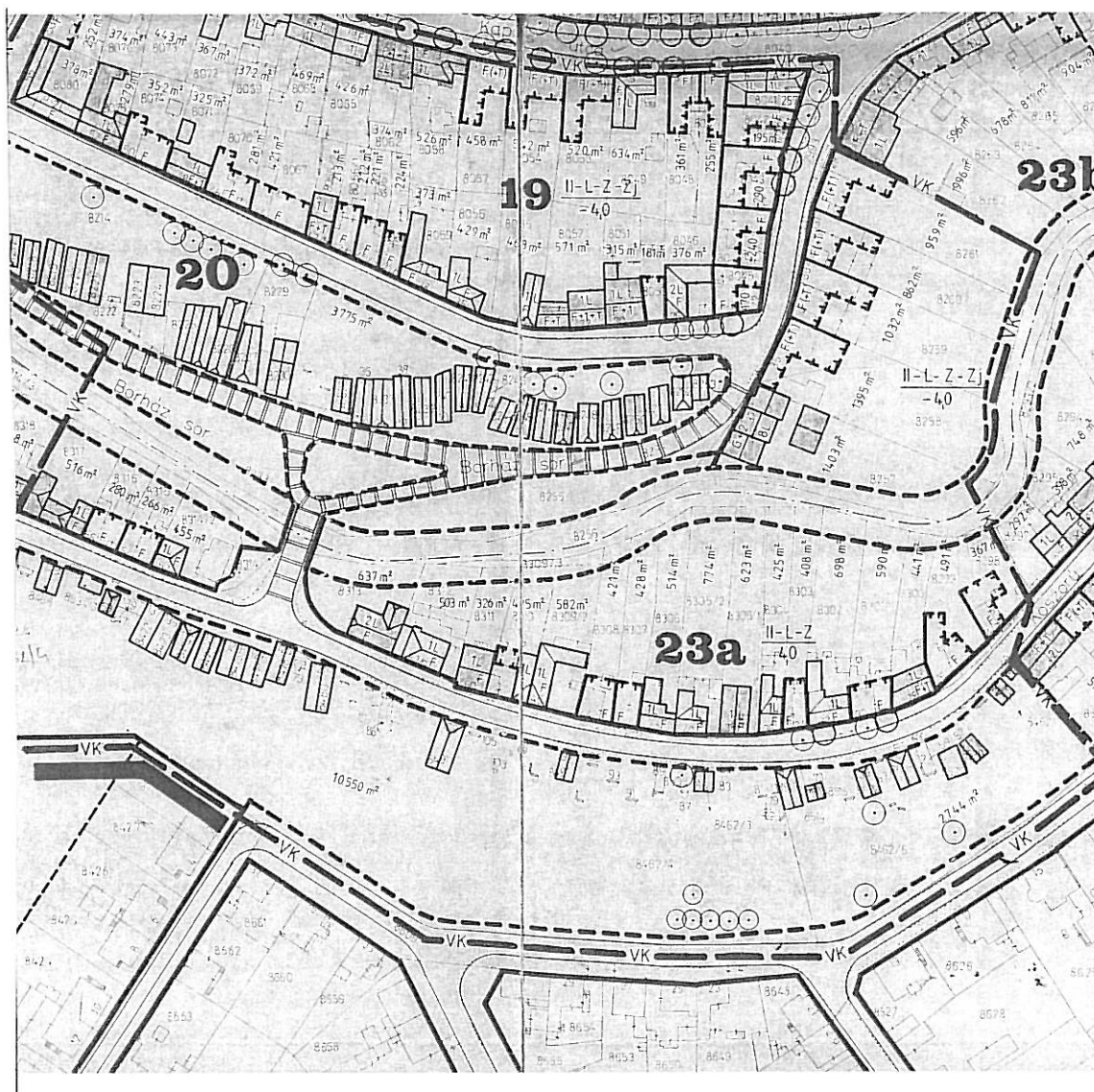
A terület szerkezeti tervi besorolása a következő tervlap-részlet alapján határozható meg:



Az utca északi oldalát a szerkezeti terv „kisvárosias lakóterület” kategóriába sorolja, a déli oldalát pedig „pincés idegenforgalmi központok különleges területe” kategóriába. A pincesor mögötti közterületet a „a lakóterületi szintű közpark” rendeltetésű területként határozza meg a terv.

### 3. A szabályozási előírások:

A Koszorú utcára jelenleg nincsen érvényes szabályozási terv. Új épület építése az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető. Az illeszkedés meghatározásában az OTÉK, a Szerkezeti Terv és a régi, hatályon kívüli RRT előírásai közül kell választani a legszigorúbbat. A területről legtöbbet a hatályon kívüli Hatvani-hóstyá RRT rendelkezik, amikor a városképi jelentőségű, helyi védelmet igénylő területek közé javasolja felvenni az utca borházait.





A jelenleg készülő szabályozási terv is számol a védettség alá vonással. A védettségi listát az új helyi védelmi rendelet alapján lehet majd elfogadni.

Az új borházak építésére vonatkozó 6/1987 évi rendelet, amely mostanáig egyedül szabályozza ezt a területet, a következőket mondja ki:

### **6/1987. évi E.V.T. rendelet a borházak építéséről**

A borházak építése a 12/1986. (XII. 30.) ÉVM sz. rendelet 8. §-a alapján építési engedélyköteles tevékenység. Eger Város Tanácsa a helyi sajátosságokat figyelembe véve a borházak építését, megerősítését, helyreállítását és homlokzatot érintő felújítását tekintet nélkül arra, hogy a borház a termett tufakőbe vágva, vagy a pince elé épített kivitelben készül, az alábbiak szerint szabályozza:

1. A leendő borház területét – amennyiben az építési telek állami tulajdonban és tanácsi szerv kezelésében van – Eger Város Tanácsa VB. jelöli ki értékesítésre. Az értékesítéssel kapcsolatos feladatok ellátása Eger Város Tanácsa VB. Műszaki Osztályának hatáskörébe tartozik.
2. Az értékesítésre való kijelölés során az út, járda, közműellátottság figyelembe vételével kell a forgalmi értéknek megfelelő vételárat meghatározni és beépítési kötelezettséget kell előírni.
3. Az épített borház homlokzati szélességét meglévő pincesornál a kialakult helyzetre tekintettel kell meghatározni, új pincesor kialakítás esetén a homlokzati szélesség legfeljebb a 7,0 m-t, nettó alapterület az 50 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg és a belmagasság 3 m-nél nagyobb nem lehet.
4. Az épített borházat utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell fedni, melynek hajlásszöge max. 40 fok, tetőfedő anyaga csak cserép lehet. A lábazati falat természetes kőből kell készíteni, a homlokzati falat pedig sima vakolattal kell ellátni. Az utcai homlokzaton csak bejárati ajtó és kisméretű ablak helyezhető el. Az oromfalban csak a tetőtér szellőztetésére szolgáló kisméretű ablakot lehet kialakítani.
5. A tetőtér nem beépíthető, csak raktározási funkciót tölthet be.
6. A borházat csak rendeltetésének megfelelően lehet használni.
7. Az építési engedélyhez a 12/1986. (XII. 30.) ÉVM sz. rendelet 12. § (1) bekezdésében előírt mellékleteket kell csatolni.
8. Az elkészült borház 12/1986. (XII. 30.) ÉVM sz. rendelet 24. § alapján használatbavételi engedélyezési eljárás során vehető használatba.
9. Eger Város Tanácsa VB. Műszaki Osztálya előírhatja meglévő borházak felújítási-helyreállítási kötelezettségét.
10. E rendelet hatálya a belterületi és külterületi pincék borházaira egyaránt kiterjed.
11. E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

#### 4. A jelenlegi utcakép:















Látható, hogy telepítési, alaprajzi és homlokzati értelemben is eléggé eklektikus összképet mutat az utca.

Ennek oka elsősorban az a kialakult állapot, hogy a pinceágak bejárata a terepalakulattól és a közetállapottól függően nem egy szabályos építési vonalra illeszkedik. Ennek megfelelően a borházakat sem lehet valamiféle szabályos vonalra, illetve előkertet tartva telepíteni. Anyaghasználatban, épület paraméterekben a 6/1987-es rendelet alapján kell eljárni, amíg az új szabályozási terv el nem készül.

#### **5. A konkrét eset:**

Hegyí Gyula kérelmével kapcsolatban is a fentiekre kell tekintettel lenni. A rendelet nem tiltja meg, hogy a borház épület melletti sávban a vízelvezetés illetve a borház mögötti terület megközelíthetősége érdekében saját területet vásároljon az Önkormányzati tulajdonból. Ugyanez áll az épület mögötti területre is. A pincés idegenforgalmi terület a szerkezeti tervben nem csak a borházak mélységéig tart, hanem egy szélesebb területsávot foglal magába. A közpark területsávja csak ezután következik.

Az építtető által igényelt területet megfelelő mértékűnek tartom a kívánt funkcionális célhoz viszonyítva.

Nem tartom szükségesnek az új borházak építésénél az előkert minimumát meghatározni, mivel a nemrég épült új épületek is igazodtak a történetileg kialakult helyzetekhez. Út szélesítési, közlekedési szempontokat nem ebben az utcában kell prioritásként meghatározni.

Összefoglalva: tehát javaslom az építtető kérelmének teljesítését, és egyben javaslom azt is, hogy minden hasonló kérést az ismertetett alapelvek szerint mérlegelve, és a szabályozási előírásoknak megfelelően, de egyedileg bíráljon el a Közgyűlés.

Eger, 2007-08-21

Cséfalvay Gyula s.k.  
főépítész