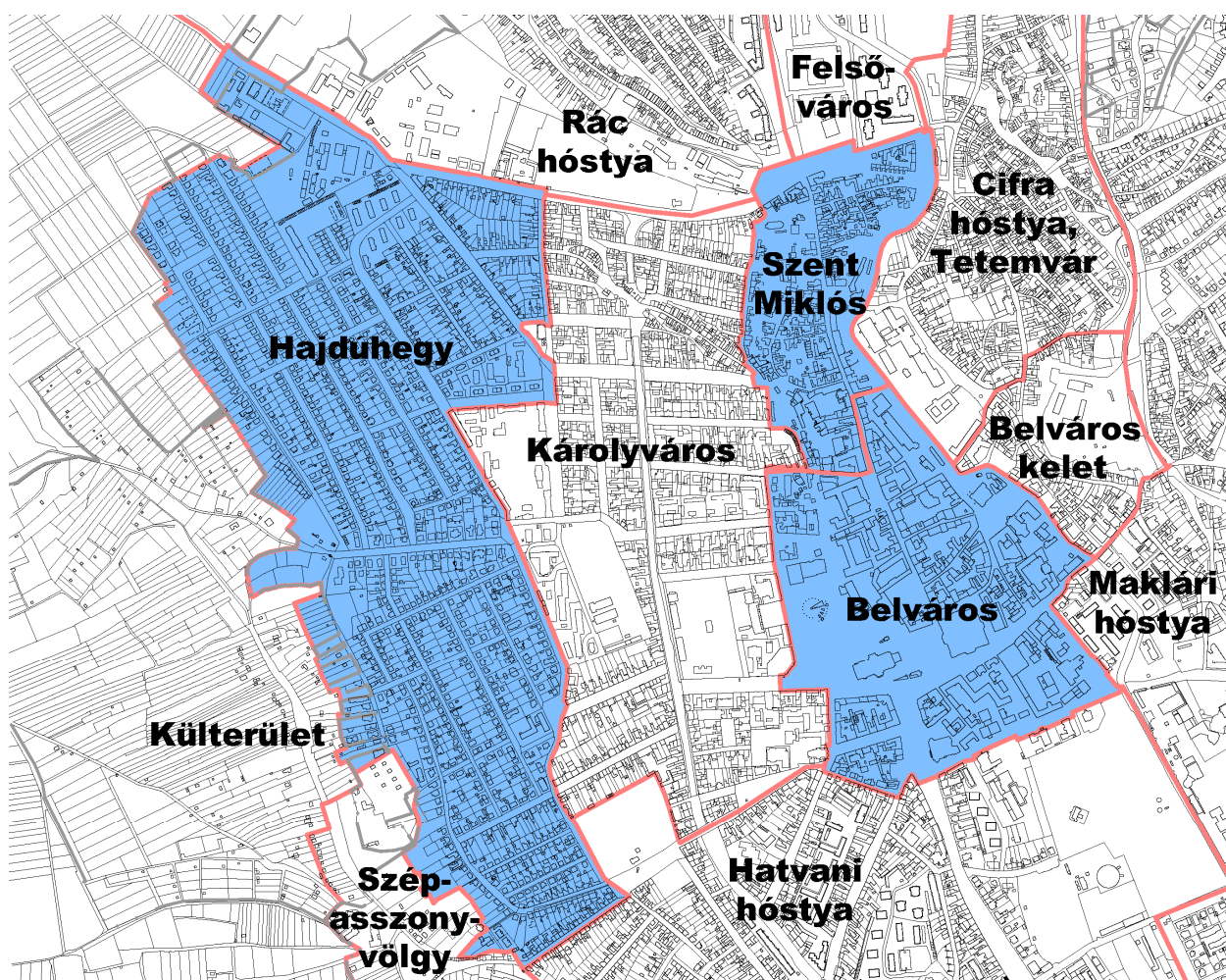


EGER MJV – BELVÁROS, SZENT MIKLÓS VÁROSRÉSZ ÉS HAJDÚHEGY VÁROSRÉSZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

2019. JÚNIUS

AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALOMJEGYZÉKE

AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALOMJEGYZÉKE.....	2
BEVEZETÉS	5
I. JAVASLATOK BELVÁROS ÉS SZENT MIKLÓS VÁROSRESZEEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ	6
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	6
1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	6
1.2 Egyes területhasználton belüli rendeltetések változásai, azok javaslatai	8
1.3 Eger MJV Belváros és Szent Miklós városrész szerkezeti tervének változásai	10
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	30
2.1 Tájrendezési javaslatok	30
2.1.1 Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	30
2.1.2 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	31
2.1.3 Védendő tájkarakterek	31
2.1.4 Tájhasználat, tájszerkezet, javaslata	31
2.1.5 Biológiai aktivitásérték változása	32
2.2 Zöldfelületi rendszer fejlesztése	34
2.2.1 Közparkok, közterek, jelentős zöldfelületi elemek, fásított közterek	34
2.2.2 Korlátozott közhasználatú zöldfelületek	36
2.2.3 Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek	36
2.2.4 Zöldhálózati összekötő elemek	37
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	37
3.1 Általános alapelvek	37
3.2 Közúti közlekedés	39
3.3 Közösségi közlekedés	42
3.4 Kerékpáros közlekedés	43
3.5 Gyalogos közlekedés	43
3.6 Parkolás	44
4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK	48
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	50
5.1 A földtani közeg és a talaj védelme	50
5.2 Felszíni- és felszín alatti vizek védelme	51
5.3 Levegőtisztaságvédelem	51
5.4 Zaj- és rezgés elleni védelem	52
5.5 Hulladékkezelés	52

II. JAVASLATOK HAJDÚHEGY VÁROSRESZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ.....	54
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	54
1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	54
1.2 Egyes területhasználton belüli rendeltetések javaslatai.....	55
1.3 Eger MJV Hajdúhegy városrész szerkezeti tervének változásai	56
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	70
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	70
2.1.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	70
2.1.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	70
2.1.3. Védendő tájkarakterek	71
2.1.4. Tájhasználat, tájszerkezet, javaslata.....	71
2.1.5. Biológiai aktivitásérték változása	71
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	74
2.2.1. Közparkok, közkertek.....	74
2.2.2. Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek.....	75
2.2.3. Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek.....	76
2.2.4. Zöldhálózati összekötő elemek.....	76
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	76
3.1. Közlekedési konfliktusok.....	76
3.2. Közúti közlekedés	76
3.3. Közösségi közlekedés	78
3.4. Kerékpáros közlekedés.....	79
3.5. Gyalogos közlekedés.....	79
3.6. Parkolás	79
4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK.....	80
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	81
5.1. A földtani közeg és a talaj védelme.....	81
5.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	82
5.3. Levegőtisztaságvédelem.....	82
5.4. Zaj- és rezgés elleni védelem	83
5.5. Hulladékkezelés	84
6. A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA.....	84
6.1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek rendszere	84
6.2. A városrészekre vonatkozó szabályozási elvek	85
6.2.1. Belváros és Szent Miklós városrész	85
6.2.2. Hajdúhegy városrész	88

6.3.	A SZABÁLYOZÁSI TERVEKBEN BEKÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK	91
6.3.1.	Belváros és Szent Miklós városrészek közterületeinek változásai.....	91
6.3.2.	Hajdúhegy városrész közterületeinek változásai.....	102
6.3.3.	OTÉK 111.§-ban foglaltak alapján OTÉK-tól való eltérési igény:	104

BEVEZETÉS

2018. május hóban közbeszerzési ajánlati felhívást adott ki Eger MJV Önkormányzata három városrésze településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára. A tervezési munkára a PRO-TERRA Kft. kapott megbízást. 2018. novemberében lakossági fórum zajlott le a partnerek előzetes tájékoztatása céljából. A fórumon elhangzottak figyelembe vételével készültek el 2018 évvégéig a megalapozó vizsgálatok, valamint a szerkezeti terv módosítására tett javaslatok.

Jelen munkarészt megelőző vizsgálatokat bemutató megalapozó munkarészek külön kötetben szerepelnek. A megalapozó munkarészek elkészítése után 2019. januárjában a szerkezeti változásokra tett javaslatok szakirodai egyeztetésen bemutatásra, megvitatásra kerültek, melyek alapját képezték a szabályozási javaslatok kidolgozásának a városrészek szabályozásának az egységes HÉSZ-be történő bedolgozásának.

A szabályozási szintű tervezés során 2019. május hó végén újabb szakirodai egyeztetés történt, melynek eredményeként készült el jelen dokumentáció, amelyet partnerségi egyeztetés és az államigazgatási szervekkel folytatott véleményezés után lehet majd elfogadásra alkalmassá tenni.

A dokumentáció három részből áll:

- Megalapozó vizsgálatok,
- Alátámasztó munkarészek,
- Jóváhagyandó munkarészek.

Valamennyi munkarész tartalmaz szöveges és rajzi munkarészeket. A megalapozó vizsgálati munkarészek rajzi feldolgozása részletessége miatt érdemben digitálisan, számítógépen javasolt megtekinteni.

Az alátámasztó munkarészben először a Belváros és Szent Miklós városrészek javaslati munkarésze szerepel, majd hasonló szerkesztésben Hajdúhegy városrésze szóló javaslati munkarész.

A szabályozási koncepció közös fejezetben, de a városrészekre külön-külön kiterjedően készült.

A szabályozási munkarészek kidolgozásával párhuzamosan készült a települési örökségvédelmi hatástanulmány város egészére szólóan, ezért nem található külön erre vonatkozó fejezet a dokumentációban.

Az örökségvédelmi hatástanulmány javaslatot tesz - a 6/20018. (II. 23.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településképi rendelet figyelembe vétele mellett -, a város helyi védett értékeinek átfogó rendszerére, s valamennyi városrészt érintő megfontolásra érdemes területi és egyedi értékeinek védelmére.

Jelen dokumentáció Eger MJV Közgyűlésének támogató véleménye után kerül partnerségi és államigazgatási véleményezésre.

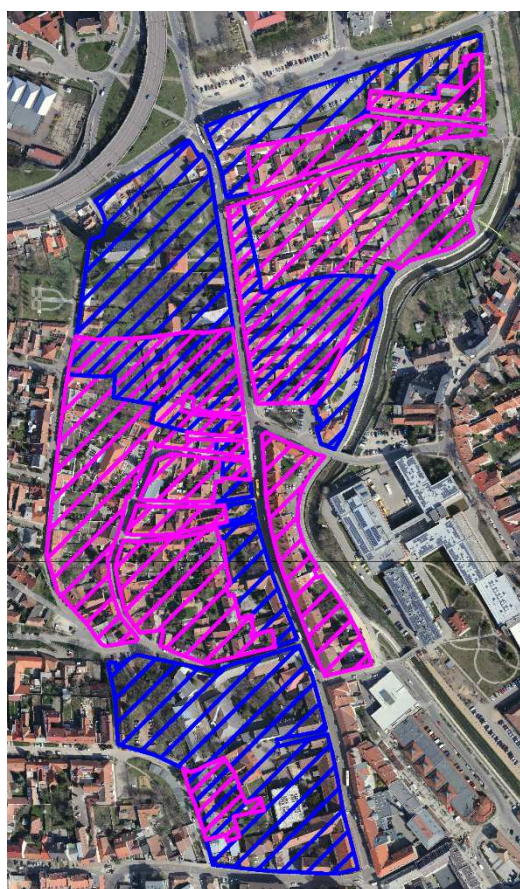
I. JAVASLATOK BELVÁROS ÉS SZENT MIKLÓS VÁROSRESZEEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

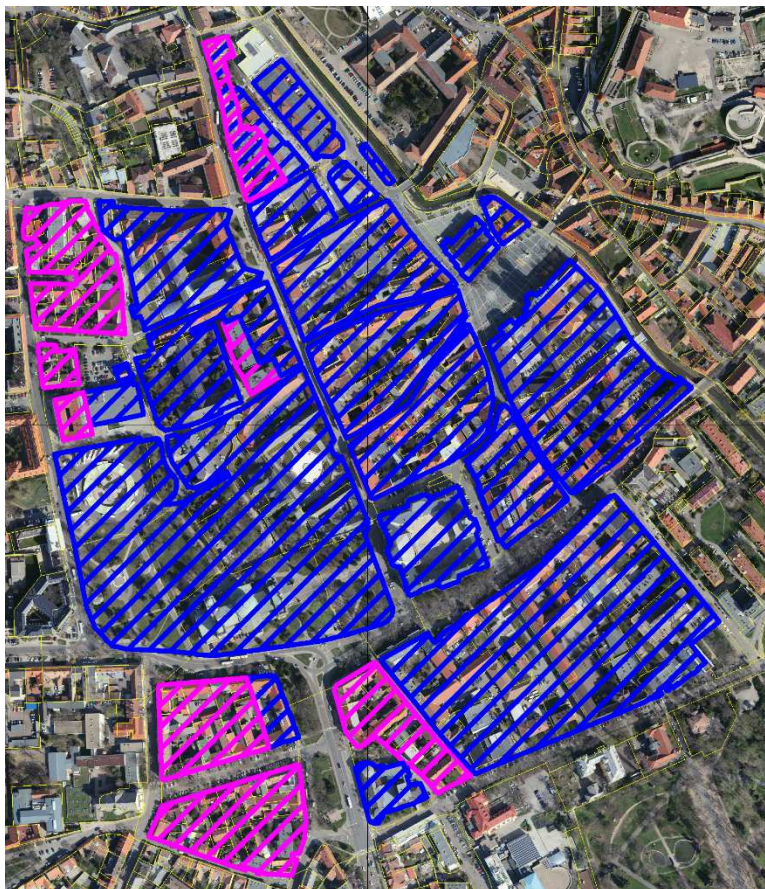
1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A felülvizsgálat programja szerint a városrészek utcahálózatában és közterületi rendszerében, a város történelmileg kialakult szerkezetében változás nem jön létre, de szükséges a területfelhasználásban kisebb változásokat, korrekciókat végrehajtani. Ma is elmondható, hogy Egerben, mind a város önazonosságának, közösségi létének mind a városba látogatók fogadásának szempontjából meghatározó jelentőséggel bír a hagyományos városközpont, a Belváros. A Belváros területén a lakó és az intézményi rendeltetések együttes jelenléte még tapasztalható, de intézményi dominanciával. A vegyes területeken belül az intézmény területek terjeszkedése fokozódik. Szent Miklós városrész, noha önálló, s történelmileg kialakult városrésze Egernek, mégis elsősorban főutcái mentén egyre inkább a belvárosra jellemző rendeltetések nyernek teret.

A Belváros és Szent Miklós városrész jellemzője a közigazgatási, egyházi, valamint az oktatási és egészségügyi intézményeknek helyet biztosító területek dominanciája, melyek vegyülnek egyéb városközponti funkciókkal, az idegenforgalmat (is) szolgáló kereskedelmi, vendéglátói, kulturális rendeltetésekkel. Szent Miklós még rendelkezik összefüggő lakórendeltetésű területekkel, melyek megóvása, fennmaradásának biztosítása kiemelt szempontja a rendezésnek. A Belvárosban a lakórendeltetés egyre inkább visszaszorulóban van, a korábbi lakóházak, a belvárosi polgárházak egyre inkább az idegenforgalom szolgálatába kerülnek, vagy az irodai funkciók befogadóivá válnak. Kíváncsú a Belvárosban is megtalálni a lakórendeltetés fennmaradásának biztosítékait, megakadályozni annak teljes háttérbe kerülését, hiszen a városközpont csak akkor tudja tradicionális szerepét betölteni, ha hiánytalanul tudja biztosítani valamennyi rendeltetés jelenlétét.



Szent Miklós városrészen ↑



Belvárosban ↑

a dominánsan **lakóterületek** és a dominánsan **nem lakóterületek** megoszlása

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A Belvárosban egyedül a Csiky Sándor és a Barkóczy Ferenc utcák találkozásában van egy kisebb lakterületben megtartott terület. A hatályos szerkezeti terv e területet az építménymagasság korlátozásával jelöli, noha itt található a Belváros egyik legmagasabb lakóépülete (hatszintes). A tömböt általános jellegű kisvárosias lakóterületbe javasolt szerepeltetni. A kisvárosias lakóterületen belül ezért megkülönböztetésre javasolt a Csiky Sándor utcában található 6 szintes lakóház telke, mely több, mint 18 méteres magassága miatt a nagyvárosi lakóterületbe sorolandó. Szent Miklós városrészen a hatályos szerkezeti terv is valamennyi lakóterületet az általános jelegű kisvárosias lakóterületbe sorolja. Kisvárosias lakóterületbe javasolt besorolni a településközponti vegyes területből a Zseb köz nyugati végén lévő telket, valamint a Kovács János utca Lenkey-ház mögötti teleksorát. Ezzel a változással a lakórendeltetés védelmét igyekszik szolgálni a.

Vegyes területek

Az alábbi jelentősebb intézmény területének megkülönböztetése javasolt intézményterületbe a településközpont vegyes területből:

- Szent Miklós városrész északnyugati részén a kialakításra váró Egri Ifjúsági Park területe valamint a Rác templom és a Vitkovics Alkotóház és Művésztelep területe,
- A Tűzoltó Múzeum és telkén kialakult játszóház, illetve játszótér területe,
- A Telekessy István u. és az Eszterházy Károly tér közötti saroktelek (7218 hrsz.) a Magyar Kincstár épületeinek telke,
- A Líceum, az Eszterházy Károly Főiskola tömbje,
- A Dobó István Gimnázium telkei,
- A Gárdonyi Géza Színház területe.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

A hatályos terven eddig meg nem jelölt, de létező közlekedési területek megkülönböztetése javasolt egyes városi tömbökben. Ilyen a Gárdonyi Géza színház tömbje, melyben a színház körüljárhatóságát közterület biztosítja, továbbá a Tárkányi Béla utcát és a Hatvani kapu teret gyalogos útvonal köt össze.

Tömb-átjárást biztosító terület közlekedési területi megjelölése indokolt a Kossuth Lajos utca és a Klapka György utca között elterülő óriási intézmény-tömb átjárhatóságát biztosító útvonalon.

Közlekedési területbe sorolandó a Cifrakapu tér menti elsődlegesen közlekedést szolgáló terület.

Sétány megjelöléssel megkülönböztetésre javasolt a Széchenyi utca gyalogosok számára lezárt szakasza, valamint a szintén elsődlegesen a gyalogosoknak szolgáló Katona István tér.

Közkertek, közparkok

Közkerti besorolásba javasolt két tömbbelső, melyeket közterületi jellegük miatt „udvarként” neveztek el. Ilyen a Dobó István tér felőli bejárással felújított Erzsébet udvar, a mellett lévő Kracker* udvar és a még felújításra váró Jókai Mór u.-Bajcsy Zsilinszky E. u – Fellner Jakab u. és Kossuth L. u. által határolt „Fellner Jakab udvar”

A negyedik tömbbelsőben lévő udvar a volt Belvárosi udvar, amely 1917. október 6-a óta a Lenkey* udvar nevet viseli, nagy burkolati aránya miatt nem kerülhetett közkertek sorába.

Közkerti besorolásra javasolt a hatályos szerkezeti terven eddig meg nem jelölt, de ilyen rendeltetést betöltő területek. Ide tartozik a színház melletti zöldfelület, az Egri Bazilika előtti parkosított terület, A Jókai utca és a Kossuth Lajos utca sarkán lévő zöld-terasz, az Eszperantó tér, az Árva közben létesült parkolóház környezetében lévő, valamint a Márai utca keleti végén elhelyezkedő zöldfelületek

A hatályos terven jelölt közparkok megtartását javasolja továbbra is terv.

(* Kracker János Lukács - 1719-1779 - barokk festő; Lenkey János -1807-1850 - az 1848-49 évi szabadságharc után a halálra ítélt magyar tábornokok közé került, de egészségi állapota miatt a mártírhalál helyett várbörtönében hunyt el.)

Különleges területek

Beépítésre nem szánt különleges **közlekedési területi** besorolásba **Kb-Közl** jelöléssel javasolja a terv az autóbusz pályaudvar területét, mivel a hatályos szerkezeti tervben megjelölt közpark rendeltetése a kialakult és megtartandónak ítélt beépítettsége miatt nem reális. A pályaudvar megszűnése után is része lesz a terület az intermodális csomópont hálózati rendszerének, de vélhetően kisebb területi kiterjedésben. A területi igény és a rendeltetés részletes programjának kialakulása után lehet a különleges terület egy részét rekreációs területi használatra számításba venni majd.

Szintén különleges beépítésre nem szánt területté javasolt átsorolni **burkolt köztér** elnevezéssel és **Kb-Kt** jelöléssel a Belváros legfőbb tereit: a Dobó István teret, a Gárdonyi Géza teret és a Tűzoltó teret.

1.2 Egyes területhasználaton belüli rendeltetések változásai, azok javaslatai

Szent Miklós városrész területén kialakításra vár, s a tervei ismeretese a Rác templom környezetében egy sport-szabadidő rendeltetésű épületegyüttes és szabadtéri sport-építmények. A területet érintő jelen javaslatok a tervezett változásokra tekintettel, azok befogadására alkalmasan készültek.

Hasznosításra vár a Malom utca és a Széchenyi István utca sarkán álló (Széchenyi István u. 82.) tekintélyes épület, a volt iskola tömbje és nagyméretű telke. A terület településközponti vegyes területhasználatot kapott, mely nem zárja ki a lakórendeltetés megjelenését sem.

Üresen áll, s újrahasznosítást remél a Széchenyi István utca 47. szám alatti több szintes nagy alapterületű épület és telek is. Hasonlóan a volt iskola területéhez ez is településközponti vegyes területbe került, melynek következtében akár a meglévő épület átalakításával, akár annak helyén új beépítéssel lakórendeltetés is kialakítható. A telken jelentős méretű pince is van, valamint a Széchenyi utca felőli megtartandó zöldfelületi jelleggel bíró előkert beépítése nem lehetséges.

Szent Miklós városrés legnagobb, csak részben hasznosított telke, a volt kórház Kováts János u. és Széchenyi utca mentén húzódó épületegyüttese, mely intézményi területhasználatot kapott. A telek nyugati része a Tündérpart utcáig ér, ahol nagy kiterjedésű pincerendszer húzódik. A meglévő, különböző időpontban keletkezett beépítésű épületállomány megtartásával, részleges átalakításával a rendeltetés eléggé meghatározott és összetett lehet. Ha a meglévő épületek műemléki szakhatóság engedélyével legalább részbeni bontásra kerülnek, akkor akár több telekre oszthatóvá válik a terület, s szabadabb hasznosítás lehetséges rajta. A terület újra-fogalmazása, átalakítása mindenképpen telepítési tanulmányterv készítésével javasolható a korlátozott irányú gépjárművel történő megközelíthetősége, a városképi jelentősége, a lakóterületek szomszédsága miatt.

A Belvárosban egyik legjelentősebb átalakulás az autóbusz pályaudvar területén és annak környezetében várható. A városi és a térségi autóbuszjáratok rendszerében az intermodális csomópont kialakítása hozhat jelentős változást, mellyel összefüggésben a Barkóczy Ferenc utcai autóbusz pályaudvart is várhatóan átalakul. A hatályos szerkezeti terv a pályaudvari rendeltetés végleges kitelepítésével számolt ezért azt közparkba sorolta. Jelenlegi igényekhez közelebb áll, a terület beépítésre nem szánt különleges közlekedési területbe történő átsorolása.

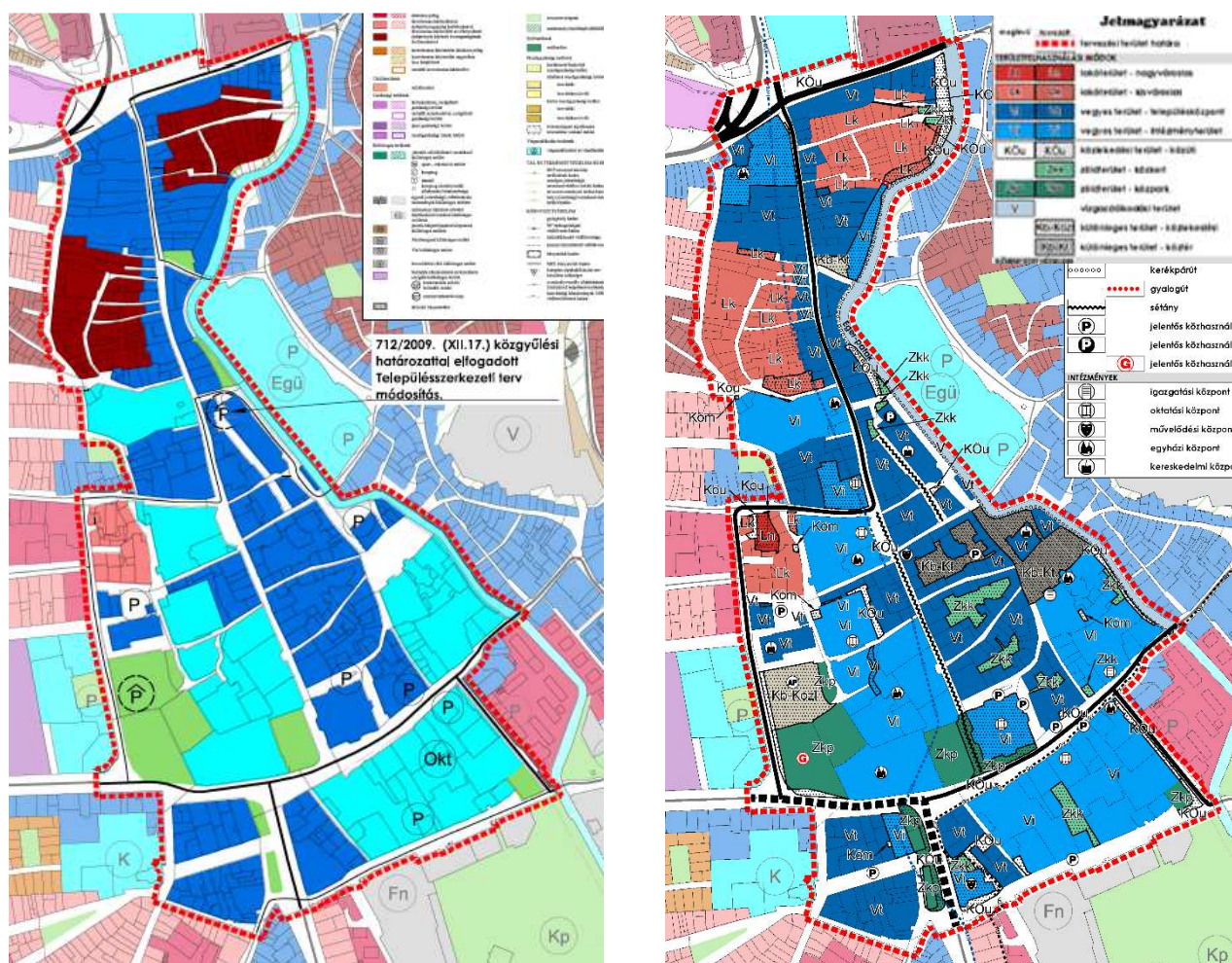
Az autóbusz pályaudvar mellett, a Bazilika mögött található a város egyik legjelentősebb közparkja a Pyrker J. László tér elnevezésű zöldterület. A terület egy része alatt térszín alatti parkolóház tervezett. A létesítmény a Belváros gyalogos elérésének kényelmes lehetőségét tudná biztosítani, valamint a környező jelentős intézmények parkolási gondjainak megsegítését. A parkolók Pyrker téren való kialakításának igényét az is erősíti, hogy a javaslati terv felszámolt a korábban tervezett Gárdonyi Géza tér és Dobó István tér alatt mélygarázs gondolatával.

Hasznosításra vár még, illetve a változás állapotában van több épület (volt lakóház), vagy üzlethelyiség, melyek a Belváros számos területén zajló megújítási, átalakítási folyamat következtében még nem ismeretes. Megújult a terv készítésének ideje alatt az Erzsébet udvar valamint részbeni felújításra került a Kracker udvar is. Számos –főleg a gyalogosok által használt utcákban, köztereken zajlik közterület rendezés. Jelentős átalakulás várható a **Bazilika környezetében** is. A közhasználatú zöldfelületek és díszburkolatok új rendszerű kialakítása mellett közhasználatra új építéssel járó látogatói rendeltetésű épületeket terveznek kialakítani.

Javasolt rendeltetés-változás lehet egy későbbi időpontban a **Lenkey udvar** területén belül a zöldfelületi arány lehetőség szerinti maximális mértékű növelése. Hosszú távon mindenképp a közkerti funkció lehetőségét lenne jó

megcélózni, mely a zöldfelületi arány legalább 60%-os mértékét kívánja meg. A Lenkey udvar jelenlegi használatában olyan burkolt köztér, mely az udvar felől megközelíthető üzletek miatt állandó és közvetlen gépkocsi forgalmat igényli. Az udvarban jelentős számú parkoló-felület van kialakítva, melyek nem szüntethetők meg, legfeljebb te-repszint alá helyezhetők. A javasolt rendeltetés megvalósítása csak abban az esetben reális, ha a terület rendeltetése jelentősen átalakul, megváltozik, a tömbbelsőben elhelyezkedő áruház felszámolásra kerül. A szükséges parkoló-kapacitás elhelyezésére a felszíni parkolás helyett térszín alatt parkoló, vagy tömbösített parkolás, parkolóház épí-tése lehetővé válik. A parkolás megoldásának keresése nem többletparkoló létesítésének a szándékával történne, csupán az értékes tömbbelső parkoló-mentesítésének érdekében.

Eger MJV Belváros és Szent Miklós városrészek hatályos és módosított településszerkezeti terve



A hatályos és a módosuló településszerkezeti terv legfőbb eltérése, hogy a módosuló szerkezeti terv differenciáltabb területhasználatot jelöl követve és megőrizve ezzel a városrészek tényleges rendeltetéseit, mozaikosabb felosztását.

1.3 Eger MJV Belváros és Szent Miklós városrész szerkezeti tervének változásai

A városrészekben előforduló kialakult területfelhasználásokban a változás több esetben magasabb rendű jogszabályi változásból fakadó kényszer változás. A területen új fejlesztési terület kijelölése nem történik. A javasolt TSZT módosítás eredményeként az alábbi területfelhasználási egységek fordulnak elő a városrészekben.

1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele beépítési sűrűség
Nagyvárosias lakóterület	a nagyvárosias lakóterület viszonylag sűrű beépítésű, több rendeltetési egységet magába foglaló, kialakult beépítésű elhelyezett, első-sorban lakó rendeltetésű és azokhoz kapcsolódó gépjárműtároló épületek elhelyezésére szolgál.	a területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: - lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - igazgatási, irodai rendeltetést.	Ln
			bs: 2,4
A TSZT módosítás a meglévő beépítettség jogszervi fenntartása érdekében kisvárosias lakóterületen belül létrehozza a nagyvárosias lakóterületet			
Kisvárosias lakóterület /általános jellegű/	a kisvárosias lakóterület, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 9,5 m beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	a területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: - jellemzően lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - igazgatási, irodai rendeltetést,	Lk1
			bs: 1,2
A TSZT módosítás valamennyi kisvárosias lakóterületet általános kisvárosias lakóterületbe sorolja.			

VEGYES TERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele beépítési sűrűség
Településközpont	a településközpont terület a lakórendeltetésen kívül elsősorban a városi szintű olyan egyéb rendeltetésre szolgál,	a területen elhelyezhető épület - a lakó- rendeltetésen kívül – tartalmazhat: - igazgatási, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató s szállás rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási. egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetés közelében azt nem zavaró közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést.	Vt
			bs: 1,6
A TSZT módosítás a településközponti területek egy részét megszünteti és intézményi területbe illetve zöldterületbe sorolja.			
Intézményterület	az intézményi terület elsősorban a városi szintű igazgatási, nevelési oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál	elhelyezhető épület az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésen kívül tartalmazhat: irodai rendeltetést, kereskedelmi, szolgáltatói és szállás rendeltetést, hitéleti és kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetést.	Vi
			bs: 2,2
A TSZT módosítás egyes településközponti vegyes területhasználatú területeken belül jelöl ki új intézményi területet.			

2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			beépítési sűrűség
Közúti terület	a terület a közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést és a közterületi parkolókat szolgálja	a területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el, épület nem építhető, csak az arra kijelölt esetben	KÖu
<i>A TSZT módosítás a többszörben meglévő közlekedési területet jelöl ki.</i>			
Telekigényes köz-műszolgáltatási terület- Közműterület	a közművek létesítményeinek (trafóházak, gázátadók) szolgáltatási terület	kizárólag a közműszolgáltatással összefüggésben helyezhetők el rajta építmények, épületek,	Köm

ZÖLDTERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			beépítési sűrűség
Zöldterület –köz-kert közpark	a zöldterület (közpark) a városi lakók és a városba látogatók számára a rekreáció lehetőségét biztosító terület, mely nagy arányban zöldfelülettel borított	- A zöldterületen pihenést szolgáló építmények (gyermekjátszótér, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány), valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el. - A zöldterületen épületek nem helyezhetők el.	Zkk Zkp
<i>A TSZT módosítás több helyen jelöl ki közparkot, melyek elsődlegesen a pihenés és játék helyszínei, illetve a környezetében lévő lakóterületek klimatikus viszonyainak jobbítását szolgáló zöld-szigetek. Ilyenek pl. az épülettömbök belsejében lévő közterületek, valamint a gyalogos zónák térbővívei.</i>			

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			beépítési sűrűség
Vízgazdálkodási terület	Eger-patak vízfolyás és részben közhasználatú burkolt, részben zöldfelületű partja	- a vízgazdálkodással összefüggő létesítmények, valamint a kerékpározást szolgáló létesítmények.	V
<i>A TSZT módosítás a kerékpárút nyomvonalának kijelölésével érinti a vízgazdálkodási területet.</i>			

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			beépítési sűrűség
Fásított köztér	jelentős arányban burkolattal ellátott, de zöldfelületi elemeket, köztárgyakat, is befogadó terület	- állandó használati jelleggel épület nem építhető a területen, kivéve a terepszint alatti építés felszíni építményeit - kivételes esetben parkoló is elhelyezhető rajta	Kb-Kt
Közlekedési terület (építmények elhelyezésére szolgáló)	a közlekedésben résztvevőket és az idegenforgalmat szolgáló terület	- elsődlegesen közlekedési létesítmények elhelyezésére szolgál, valamint a közlekedéssel és egyéb közhasználatú funkciókkal összefüggésben helyezhetők el épületek.	Kb-Közl
<i>Jelentősebb köztérek, valamint a rendeltetésében még kialakulóban lévő busz-pályaudvar</i>			

A módosítás során a területi mérleg az alábbi módon alakult:

	A	B	C		D	
	Felülvizsgálat alá vont terri területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)		Terület különbség (ha) +növekmény - csökkenés	
			Hatályos TSZT	Módosult TSZT-2019		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	0,0	0,18	+0,18	1.
	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	5,69	5,90	+0,21	2.
	Vegyes terület – településközponti (Vt)	Vegyes terület - településközpont	19,61	14,99	-4,62	3.
	Vegyes terület – központi (Vk)	Vegyes terület - intézményi	14,46	16,89	+2,43	4.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Közpark	Közpark	4,07	2,79	-1,28	5.
	-	Közkert	-	1,13	+1,13	6.
	Vízgazdálkodási és vízműterület	Vízgazdálkodási	1,86	1,86	-	7.
	-	Közműterület	-	0,05	+0,05	8.
	-	Különleges - Közlekedési	-	0,81	+0,81	9.
	-	Különleges - Köztér	-	1,70	+1,70	10.
	Közlekedési terület	Közlekedési terület				11.

A területfelhasználás nagyobb mértékű változása a településközponti vegyes területek csökkenésében és az intézményi területek növekedésében tapasztalható. Az intézményi területbe kerülő területek olyan jelentős és hosszútávon fennmaradó intézményeket fogadnak be (iskola, múzeum, színház, egyházi és közigazgatási rendeltetések épületei), melyek helyére más rendeltetés nem valószínűsíthető. A településközponti vegyes terület is megfelelő lehetne a felsoroltaknak, mivel a város legfőbb központját képező területről van szó, de van egy rendeltetés melyet az intézményi területeken nem, vagyis csak kivételesen lehet elképzelni, s ez a lakórendeltetés. Az intézmények területe éppen azzal különbözik a településközponti vegyes területtől, hogy az nem keveredik a lakórendeltetéssel. A kivételes eset azt jelenti, hogy a már korábban egy intézményi tömbben kialakult lakóház megtartható, újra megépíthető, de új lakóház az intézmény területen –előzmény nélkül- nem építhető. A meglévő, kialakult lakóházakon kívül lakórendeltetést csak az intézmények üzemeltetéséhez, működéséhez szükséges esetben, a tulajdonos, vagy az üzemeltető számára lehet létesíteni.

A felülvizsgálat során több szempontból került összevetésre a hatályos TSZT, az SZT, ill. a HÉSZ viszonya. Ha eltérés volt a két terv között, akkor a szerkezeti tervben, több esetben a szabályozási tervhez igazodott. Ennek oka, hogy az egyes területek építési jogában nem kívánt a felülvizsgálat változást előidézni. Mindezek figyelembe vételével a területhasználati változások az alábbiakban javasoltak.

A térképi kivágatok értelmezéséhez használható jelmagyarázat

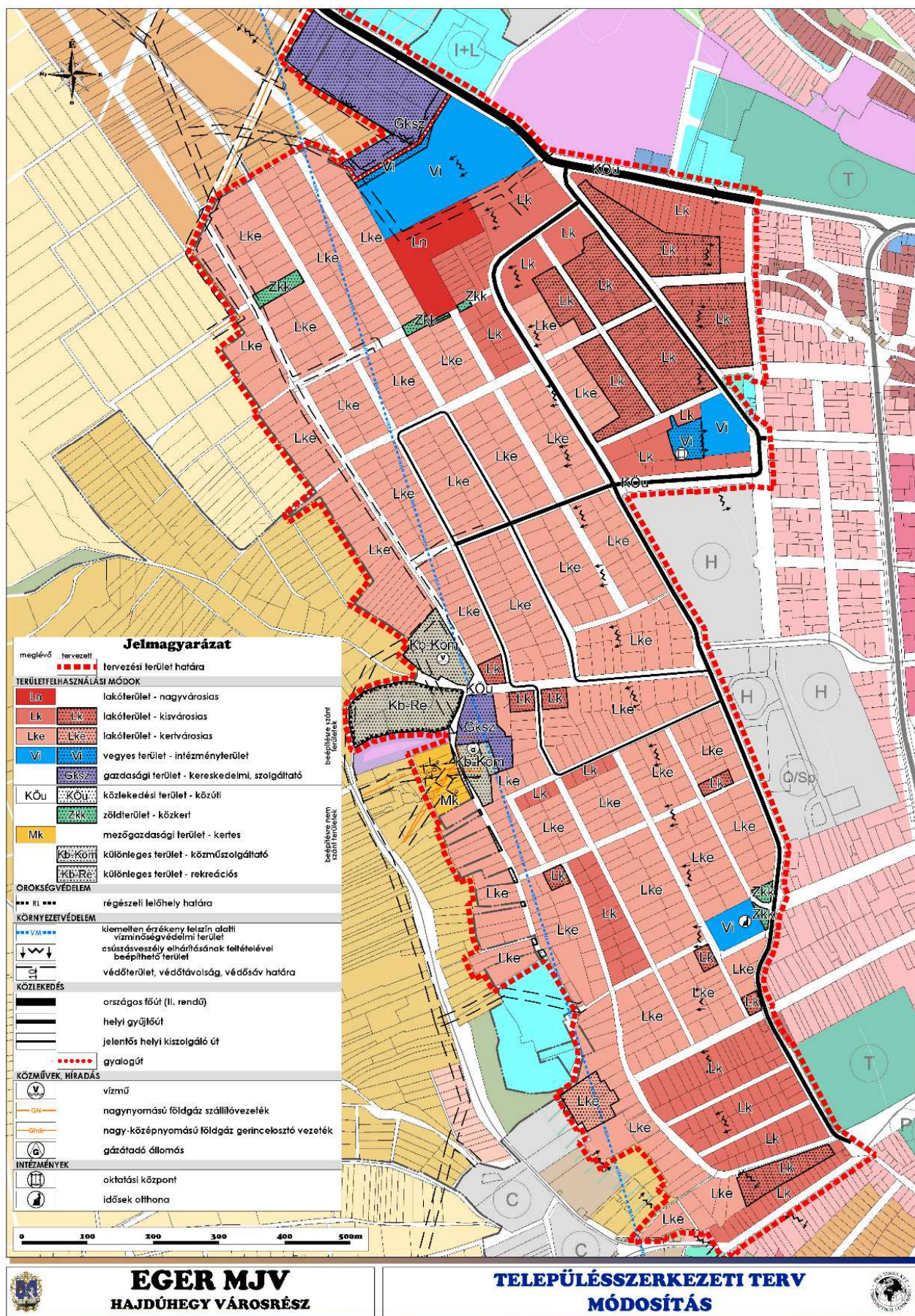
Beépítésre szánt területek		
L		Lakóterület
Ln		Nagyvárosias lakóterület
Lk		Kisvárosias lakóterület
V		Vegyes terület
Vt		Településközponti terület
Vk		Központi terület (hatályos TSZT jelölése)
Vi		Intézményterület
K		Különleges beépítésre szánt terület
K-Köm		Közmű szolgáltatói terület
Beépítésre nem szánt területek		
KÖ		Közeledési terület
KÖu		Közúti
Z		Zöldterület
Zkk		Közkert
Zkp		Közpark
V		Vízgazdálkodási terület
V		Álló és folyóvizek területe
Kb		Különleges beépítésre nem szánt terület
Kb-Közl		Közeledéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület
Kb-Kt		Burkolt vagy fásított köztér, sétány
Kb-Re		Rekreációs terület

A területhasználati változások típusai, melyek szerint lettek csoportosítva a táblázatban.

- A** BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- B** BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- C** BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- D** BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK

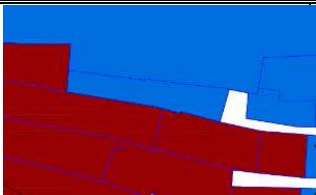
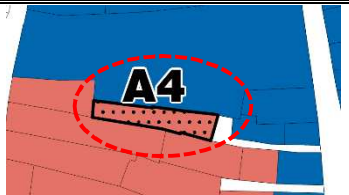
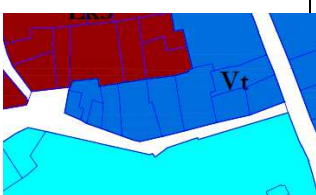
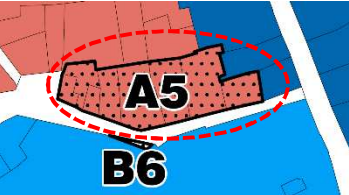
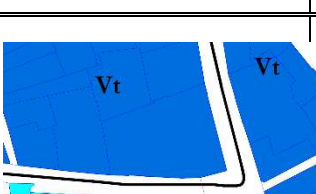
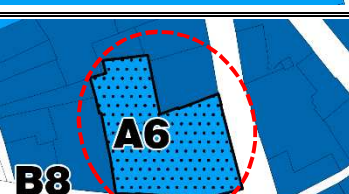
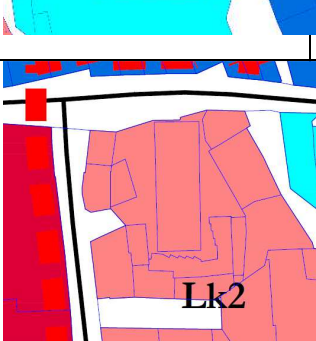
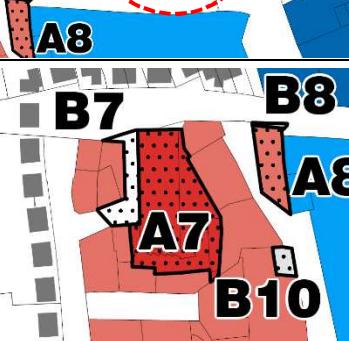
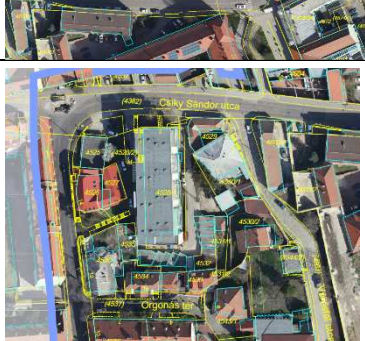
Az alábbiakban a változásokat bemutató térképi kivágatok ennek a felosztásnak a mentén haladva mutatja be az egyes helyszíneket.

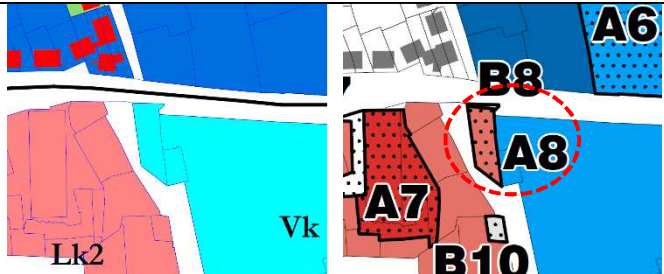
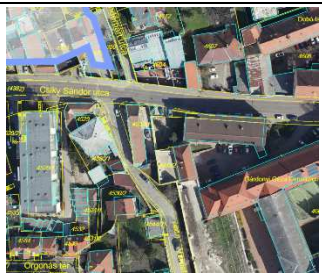
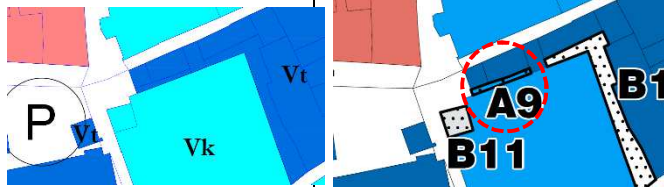
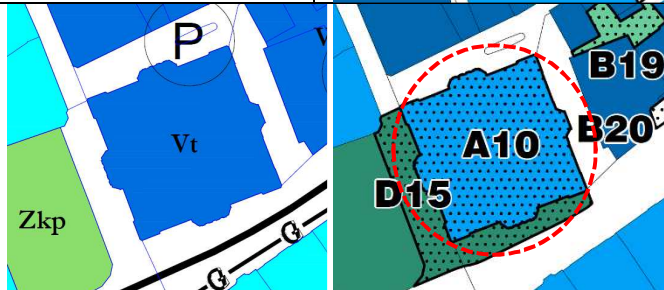
Belváros – Szent Miklós városrész TSZT-változásait jelölő térkép, azok beazonosítását segítően.

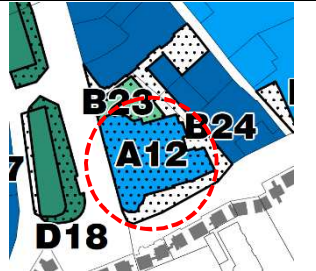


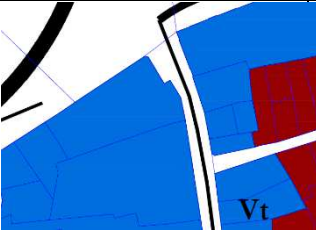
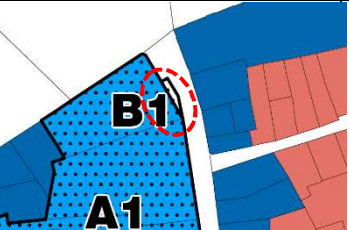
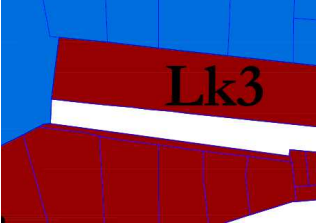
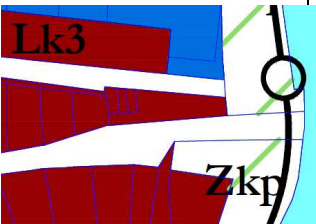
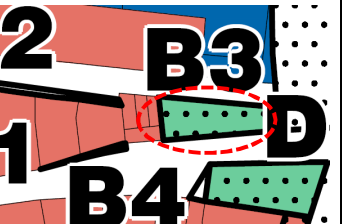
BELVÁROS ÉS SZENT MIKLÓS VÁROSRESZ TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁSAI

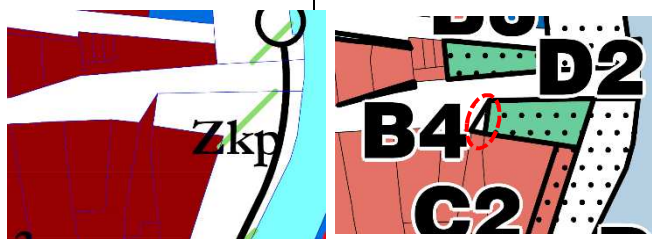
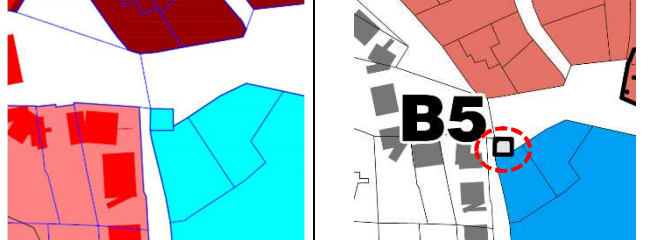
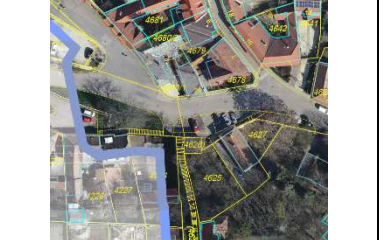
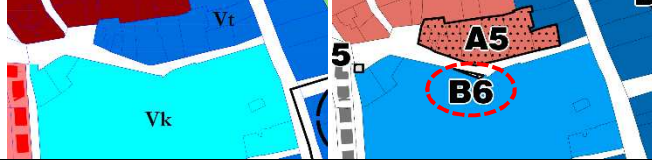
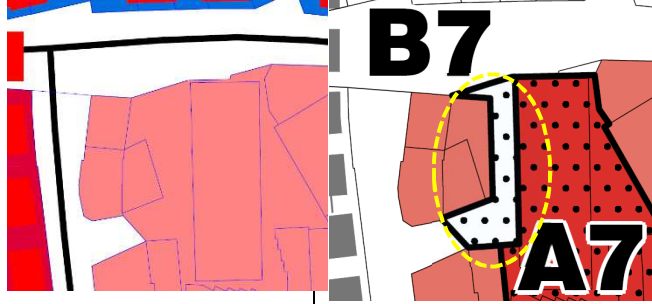
A változás típusa és sorszáma	A terület nagysága (m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe	Hatályos TSZT-részlet	Módosított TSZT	ORTO-felvétel	A változás leírása	eEet sor-száma
A			BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
A1	9599 m ²	Vt → Vi				A Rác templom környezetében elhelyezkedő telkek jelentős változáson mennek keresztül. A templom épülete és a Vitkovics-ház intézményterület. A Ráckapu tér felőli telkek különleges közösségi funkcióra tervezettek. Az intézmény területfelhasználás ezekhez az elképzelésekhez illeszkedik.	1.
A2	256 m ²	Lk → Vt				A Széchenyi utcában a hatályos TSZT kétféle területfelhasználást jelölt meg 4783 hrsz-ú telekre. A kedvezőbb utcakép és a rendeltetések átalakulása érdekében településközponti vegyes területfelhasználás tervezett a lakó helyett a telek hátsó részén is.	2.
A3	3406 m ²	Vt → Vi				A Tűzoltó Múzeum telkét intézményterületté javasolt átsorolni a fennálló használatnak megfelelően.	3.

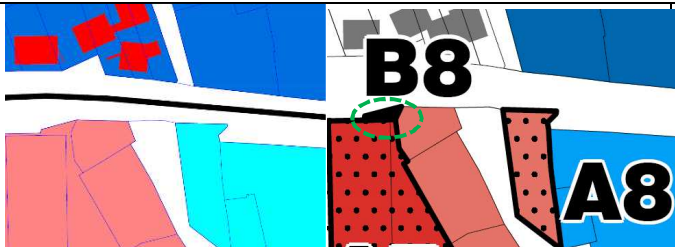
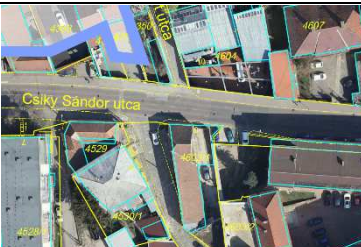
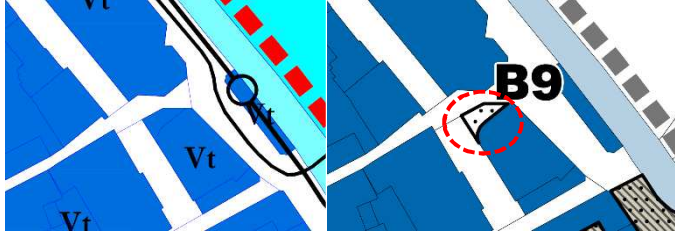
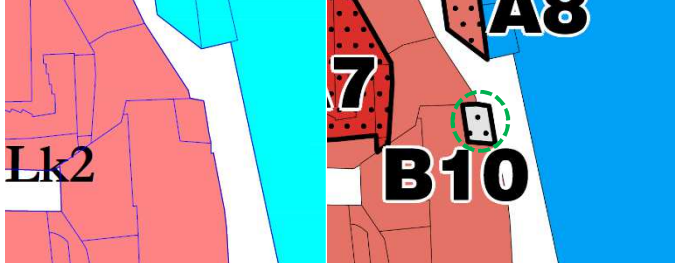
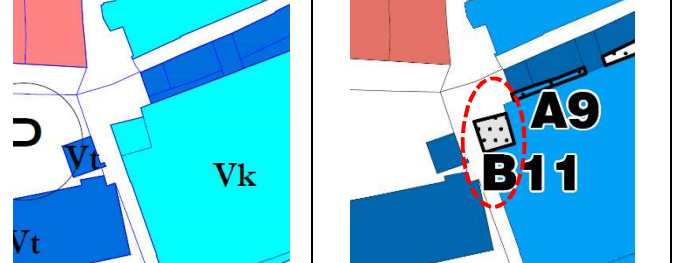
A4	611 m ²	Vt →	Lk				A Zseb utca végén a tényleges használatnak és az épület karakterének megfelelően lakóterületté javasolt átsorolni a telket.	4.
A5	2458 m ²	Vt →	Lk				A Kovács János utca északi oldalán a telkek használata és beépítése lakóterületi jellegű, ezek megtartása kívánatos a szűk utca forgalmának továbbfokozásának a kizárása érdekében.	5.
A6	4166 m ²	Vt →	Vi				A Dobó István Gimnázium területe a jelentősebb intézmények közé tartozik. Ezt a Szerkezeti Terv is meg kívánja jeleníteni, ezért került intézményi területfelhasználásba.	6.
A7	1833 m ²	Lk →	Ln				A Csiky Sándor utcától délre elhelyezkedő hatszintes lakóépület kisvárosias lakóterületből nagyvárosias lakóterületté alakult a beépítés paramétereinek megfelelően.	7.

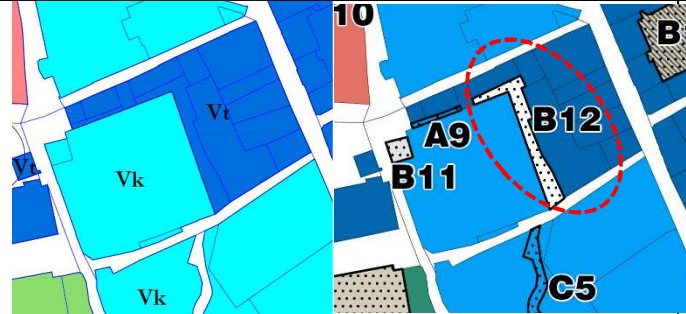
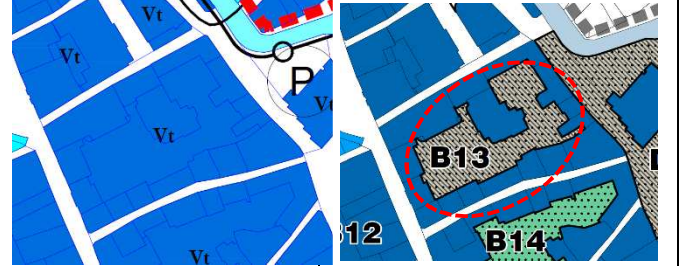
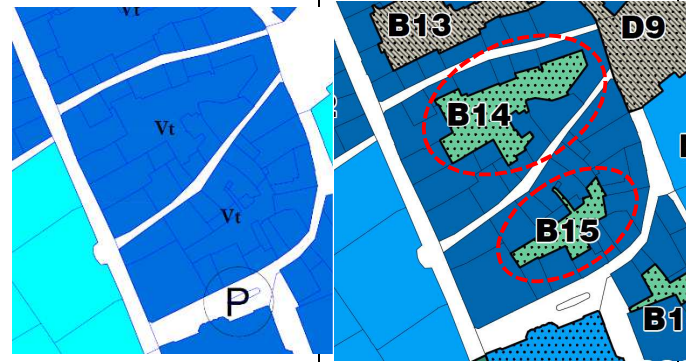
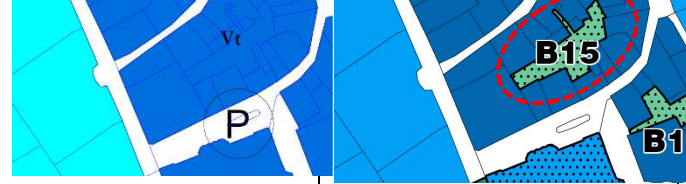
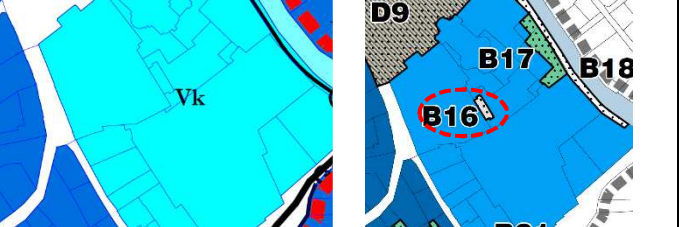
A8	374 m ²	Vk →	Lk			A Csiky Sándor utca és a Városház utca sarkán elhelyezkedő telek a jelenlegi használatához igazodva lakóterületté került besorolásra az intézményi területhasználat helyett.	8.
A9	99 m ²	Vt →	Vi			A Bródy Sándor utcától délre elhelyezkedő árok az Egri Hittudományi Főiskolához tartozik, így azonos területfelhasználásba, intézményterületbe javasolt átsorolni.	9.
A10	7683 m ²	Vt →	Vi			Az Eszterházy Károly Egyetem telkét intézményterületbe javasolt átsorolni.	10.
A11	2121 m ²	Vt →	Vi			Az intézményi rendeltetésű épület intézményterületbe kerül. A telken Magyar Államkincstár épületei helyezkednek el.	11.

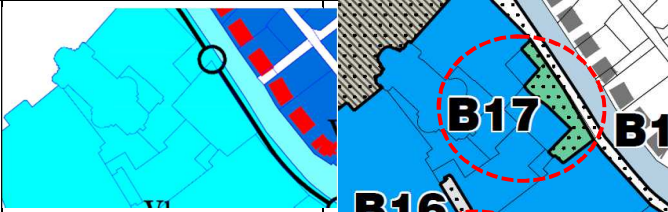
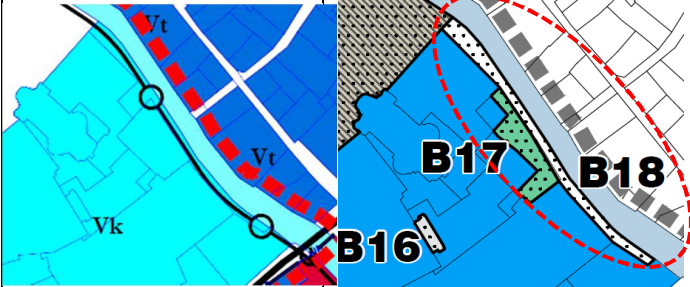
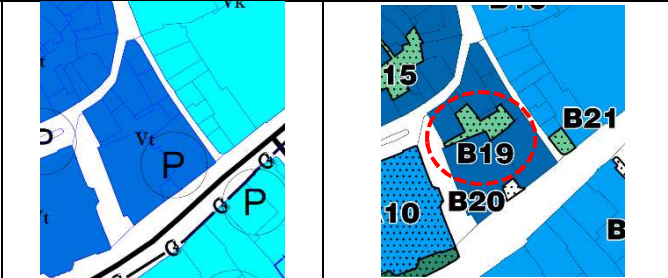
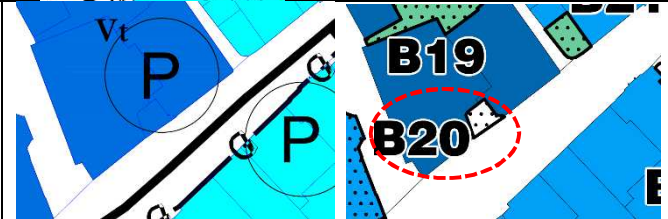
A12	2670 m ²	Vt→	Vi				A Gárdonyi Géza színház intézményi rendeltetésű épülete intézményterületbe kerül.	12.
------------	---------------------	-----	----	---	--	---	---	------------

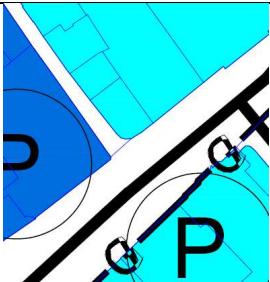
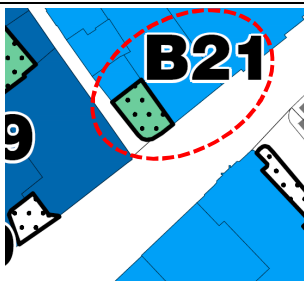
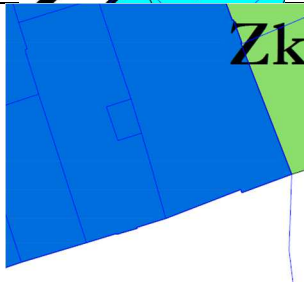
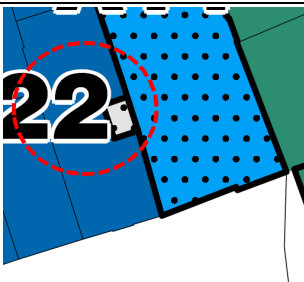
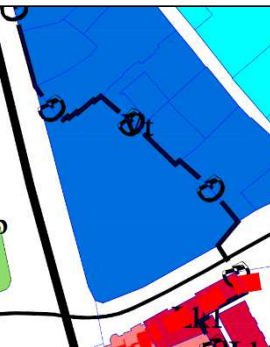
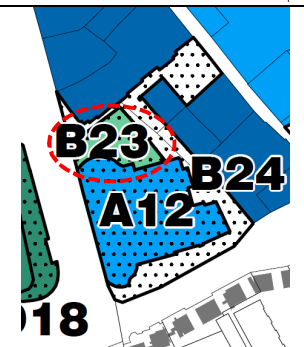
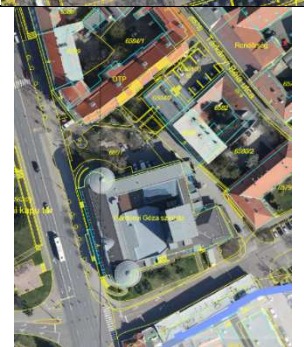
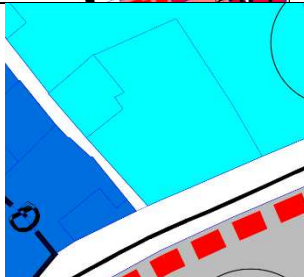
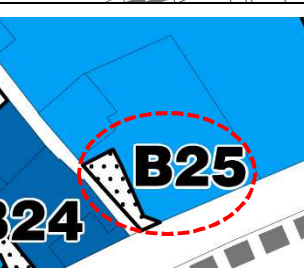
A változás típusa és sorszáma	A terület nagysága (m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe	Hatályos TSZT-részlet	Módosított TSZT	ORTO-felvétel	A változás leírása	Eset-sorszám
B			BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
B1	55 m ²	Vt→ KÖu				A Szent Miklós utca nyugati oldalán a Ráckapu téri csomópont közelében egy telekrész között alakul az út szabályozási szélességének biztosítása érdekében. Az ortofelvételen látható épület leégett, elbontásra került.	13.
B2	95 m ²	Lk→ KÖu				A Szent Miklós utca déli oldalán elhelyezkedő keskeny telek lakóterületi besorolás helyett közötti alakul, hiszen ez az egykori városfal területe, közterületi besorolásuként javasolt jelölni.	14.
B3	257 m ²	Lk→ KÖu				A Szent Miklós utca és a Mária utca találkozásánál elhelyezkedő ék alakú telek lakóterületi besorolás helyett zöldterületté javasolt jelölni a kialakult állapota alapján. Szépen fejlett természetes fák találhatók rajta.	15.

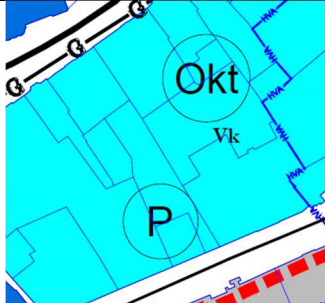
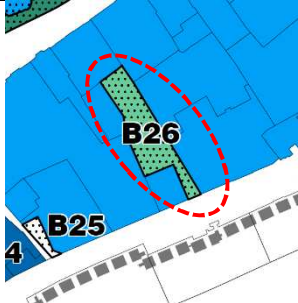
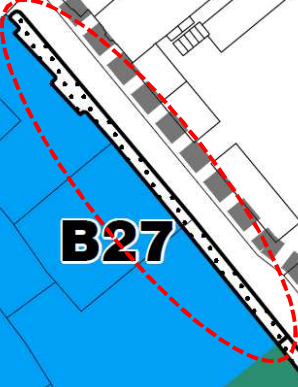
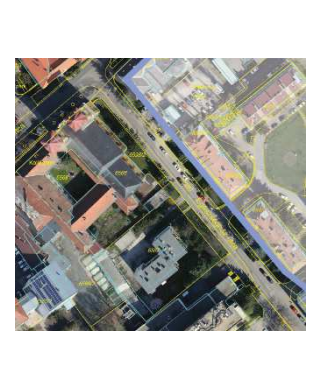
B4	20 m ²	Lk →	KÖu			A telekjogi állapotoknak megfelelően a 4814/2 hrsz.-ú út telek Mária utca területébe tartozó részét közterületté szabályozása javasolt.	16.
B5	32 m ²	Vi →	Köm			A transzformátorház telkét közmű területbe javasolt sorolni.	17.
B6	29 m ²	Vi →	KÖu			A Kovács János utca jelentős forgalmat bonyolít le, ezért az egykori kórház területéből javasolt egy telekrészt közút számára kiszabályozni.	18.
B7	346 m ²	Lk →	KÖu			A Csiky Sándor utcától délre elhelyezkedő többszintes lakóépület és attól nyugatra elhelyezkedő tömb közötti közlekedési területet javasolt közterületté szabályozni.	19.

B8	21 m ²	Lk →	KÖu			A Csiky Sándor utcában a kisvárosias lakóterületből nagyvárosias lakóterületbe sorolt lakóház előtt egy kisebb területrészt – amely egyébként közterület – a közlekedési területbe kerül.	20.
B9	132 m ²	Vt→	KÖu			A Tábornok-ház északi oldalán elhelyezkedő 4876/2 hrsz.-ú telket a közlekedési terület részét képezi.	21.
B10	100 m ²	Lk →	Köm			A transzformátorház telkét közmű területbe javasolt sorolni.	22.
B11	201 m ²	Vk →	Köm			A Bródy Sándor utca és a Városfal utca kereszteződésben lévő gázfogadó telket közműterületbe javasol átsorolni.	23.

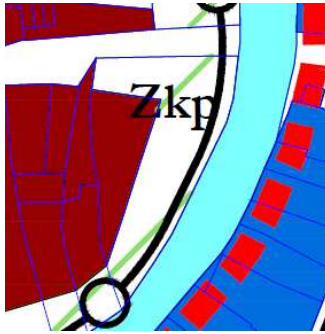
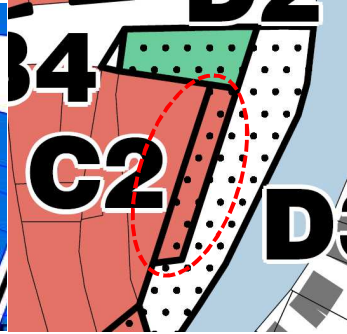
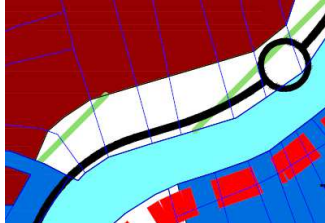
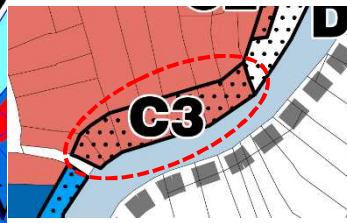
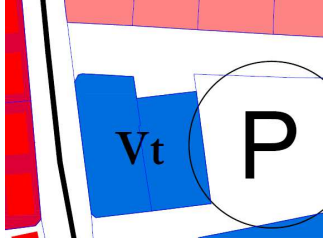
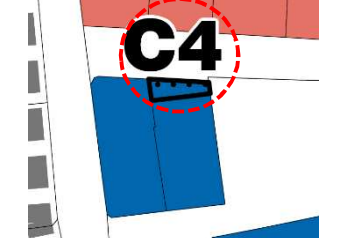
B12	916 m ²	Vt→	KÖu			A Foglár György utca északi ága közterület, s annak megfelelően funkcionál. Ezért közlekedési területként javasolt megjelölni a hatályos tervi településközponti vegyes területből.	24.
B13	4981 m ²	Vt→	Kb-Kt			A Lenkey János udvar közterületként hasznosított rehabilitált tömbbelső, melynek jelenleg még kevés zöldfelületi aránya, ezért különleges burkolt köztéri területfelhasználásba került.	25.
B14	3636 m ²	Vt→	Zkk			Az Erzsébet és a Kracker udvarok zöldterületek, ezért a tömbbelső terület átkezelése a településközponti vegyes területből zöldterületi területfelhasználásba.	26.
B15	1453 m ²	Vt→	Zkk				27.
B16	134 m ²	Vk→	Köm			A tömb belsőben úszó közműtelek transzformátorház céljára szolgál, így közműterületbe javasolt megjelölni.	28.

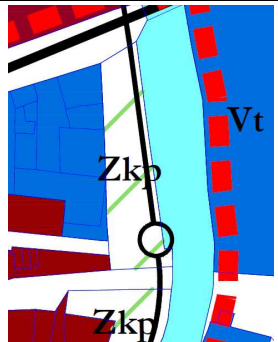
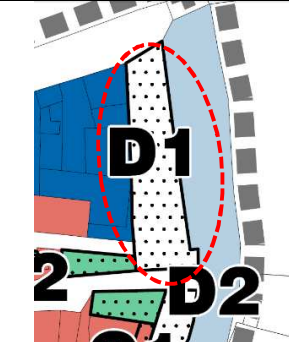
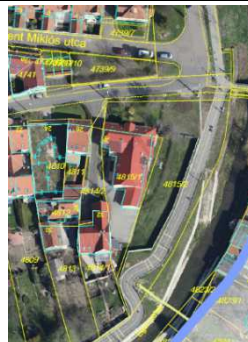
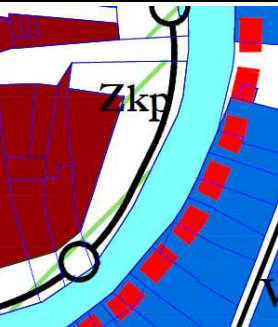
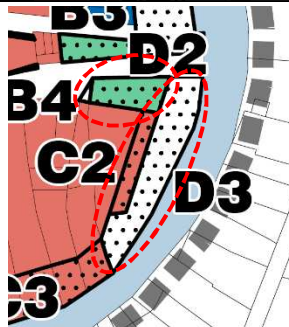
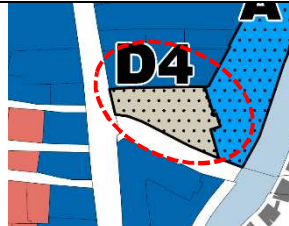
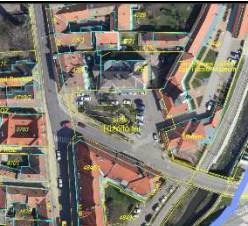
B17	651 m ²	V _k →	Zkk			A zöldfelületi rendeltetésű területek közkert terület-használatúak lettek.	29.
B18	938 m ²	V _k →	KÖu			A jelenleg közlekedésre használt felületek közlekedési területekké váltak.	30.
B19	805 m ²	V _t →	Zkk			A tömbbelső a jelenlegi használatnak megfelelően közkert terület-felhasználású.	31.
B20	154 m ²	V _t →	KÖu			A közterületként használt terület köztéri funkciót tölt be, az út bővületének tekinthető, így a közlekedési területhasználat jellemző rá.	32.

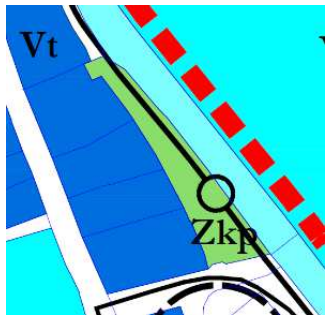
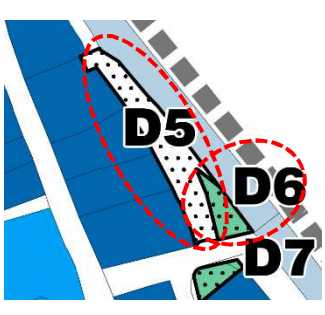
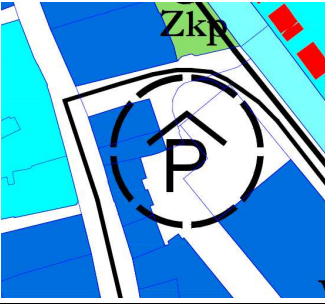
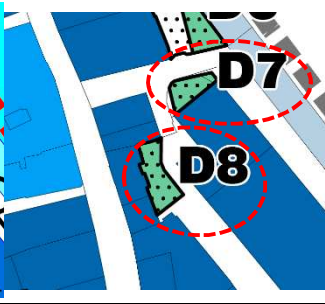
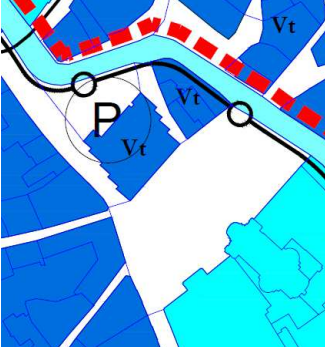
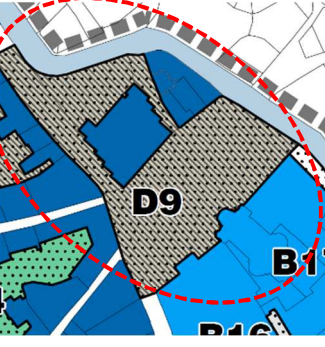
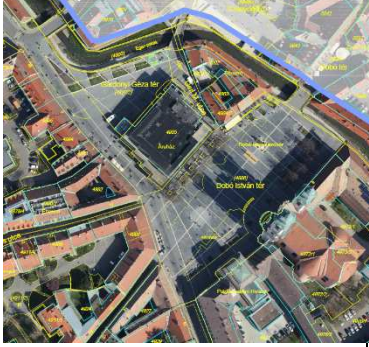
B21	237 m ²	V _k →	Zkk				A telek a valóságos használatnak megfelelően közkert terület-felhasználású.	33.
B22	53 m ²	V _t →	Köm				A tömb belsőben úszó közműtelek transzformátorház céljára szolgál, így közműterületbe javasolt megjelölni.	34.
B23	712 m ²	V _t →	Zkk				A Gárdonyi Géza színház tömbje a területfelhasználás szempontjából tagoltabb képet mutat a valóságban, mint ahogy azt a hatályos TSZT mutatja. A TSZT módosítása részletesebben leköveti a jelenlegi állapotot, s közlekedési területet és közkerteret jelöl a színház környezetében.	35.
B24	2263 m ²	V _t →	KÖu					36.
B25	299 m ²	V _k →	KÖu				A Technika Háza előtti közterületi teresedés közlekedési területfelhasználásba kerül.	37.

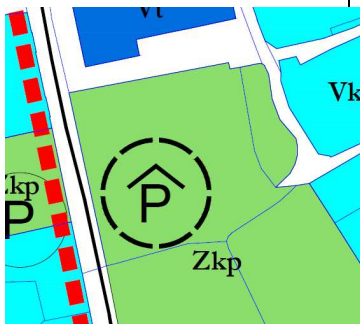
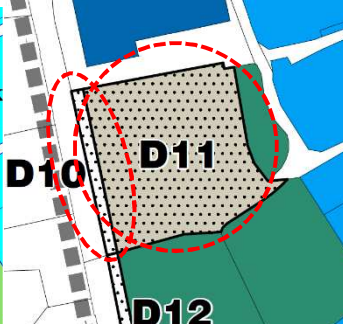
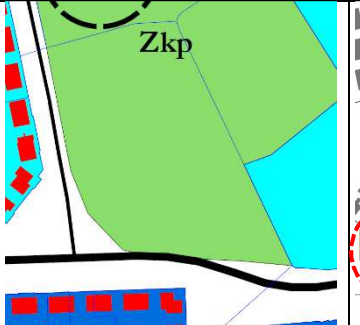
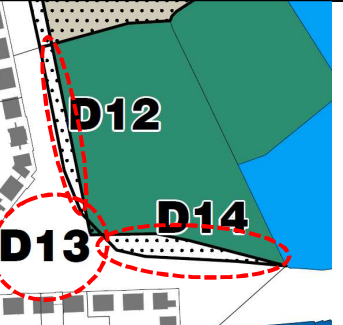
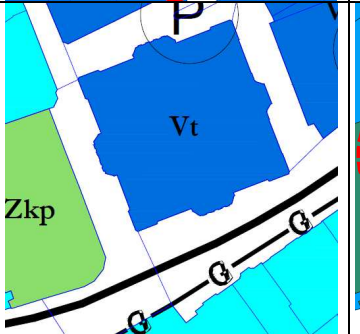
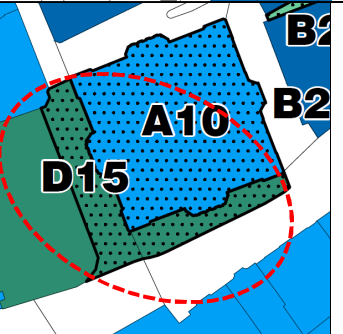
B26	2371 m ²	Vk →	Zkk				A 6593/3 hrsz-ú telek közlekedési területként szerepel a hatályos szabályozási terven. Ténylegesen parkoló felület és gyalogosok által használt fontos útvonal. Így a tömbbelsőben a parkoló és a zöldfelületeket közterületté javasolt átsorolni.	38.
B27	637 m ²	Vk →	KÖu				Az Egészség ház utca északkeleti oldalán a Hotel Estella telkének a közterület felé eső sávját a jelenlegi állapotokhoz illeszkedve javasolt közterületté sorolni.	39.

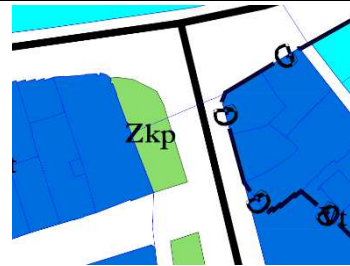
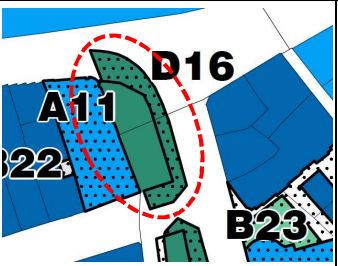
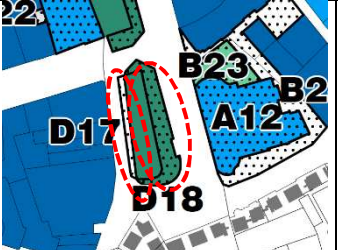
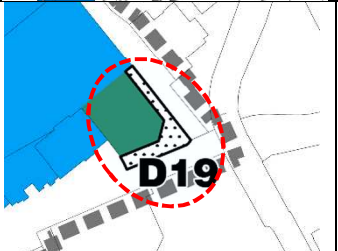
A változás típusa és sorszáma	A terület nagysága (m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe	Hatályos TSZT-részlet	Módosított TSZT	ORTO-felvétel	A változás leírása	Eset-sorszáma
C			BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
C1	15 m ²	Lk→ KÖu				A Mária utca északi oldalán két épület „kilóg” a közterületre. A túlkerítés következtében ez lakóterületté válhat, hiszen itt elég széles az utca.	40.

C2	251 m ²	Zkp →	Lk				A Mária utcától délre az Eger-patak mentén a hatályos TSZT-en közparki funkció volt tervezve. A kerékpárút megépítésével és az ehhez kapcsolódó közterület átalakításával ennek megvalósítására nem kínálkozik reális esély. Ezért a területhasználat a kialakult állapotokhoz lett igazítva. A tömör betonkerítés részleges visszabontásával a kerékpárút mentén zöldfelületet is lehetne kialakítani.	41.
C3	1221 m ²	KÖu →	Lk				A kerékpárút ezen a szakaszán az Eger-patak medrének telkén halad. A lakóterületek rovására nem szándék közparkot kialakítani. Javasolt a terület lakóterületi megőrzése, azaz a kialakult állapot fenntartása.	42.
C4	98 m ²	KÖu →	Vt				Az érintett terület a közterület kiszélesedett része, de jelenleg is elsősorban magán célra használható, közhasználatú szerepe nincs.	43.
C5	592 m ²	KÖu →	Vi				A Pori sétány déli szakasza egyházi tulajdonú, a közhasználat előtt megnyitott közterületi jellegű telek. Közterületté nem kívánjuk ki szabályozni, ezért intézményterületi besorolást kap.	44.

A változás típusa és sorszáma	A terület nagysága (m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe		Hatályos TSZT-részlet	Módosított TSZT	ORTO-felvétel	A változás leírása	Eset-sorszáma
D		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK						
D1	1787 m ²	Zkp→	KÖu				A Ráckapu téren az alábbiak valósultak meg: gépjárművek közlekedésére szolgáló burkolt felület, néhány gépkocsi-parkoló, kerékpárút és gyalogos sétány, melyek a valóságban mind közlekedésre használt felületek. Így közpark helyett csak közlekedési területbe javasolható.	45.
D2	342 m ²	Zkp→	Zkk				A zöldfelületi terület elhelyezkedése és mérete következtében legfeljebb közkertnek nevezhető.	46.
D3	973 m ²	Zkp→	KÖu				Az Eger-patak mentén kialakított kerékpárút által igénybe vett terület közlekedési területbe kell, hogy kerüljön.	47.
D4	1133 m ²	Zkp→	KÖu				A Tűzoltó tér területe különleges köztéri besorolást kapott a jelenleg hatályos tervben szereplő közparki helyett, hiszen a kialakításának jellege ennek felel meg.	48.

D5	1133 m ²	Zkp→	KÖu				Az Eger-patak mentén az Árva köztől induló gépjárművek részére is igénybe vehető útfelület mellett a kerékpárút és a gyalogút kialakítása során elveszett a zöldfelület nagy része. Így már nem tudja betölteni zöldterületi szerepét a teresedés. Ezért javasolt átsorolni közlekedési területbe és közkertbe.	49.
D6	268 m ²	Zkp→	KÖu					50.
D7	190 m ²	KÖu→	Zkk				A Piaccsarnoktól északra megépült parkolóház településközponti vegyes terület-felhasználásba került. Környezetének rendezésekor kialakított zöldfelületek is megjelennek a TSZT-en közkert besorolással.	51.
D8	315 m ²	KÖu→	Zkk					52.
D9	1 ha 0838 m ²	KÖu→	Kb-Kt				A Dobó István tér és a Gárdonyi Géza tér területének besorolását a kialakult állapothoz igazodva javasolt megváltoztatni. Eger város legfőbb központi tereit burkolt köztér besorolású különleges területbe javasolt átsorolni. Egyúttal lemondani a tervezett térszín alatti parkoló kiépítésének szándékáról.	53.

D10	625 m ²	Zkp→	KÖu				A Barkóczy Ferenc utca szabályozási szélességének biztosításához szükséges a közlekedési területet bővíteni.	54.
D11	8084 m ²	Zkp→	Kb-Közl				Az autóbusz pályaudvar területe a TSZT érvényességének ideje alatt előreláthatóan nem kerül más területfelhasználásba, ezért a jelenlegi állapotot lefedő, s az elkövetkezendő időkre tervezett használatot is biztosítani tudó besorolást kapott, vagyis különleges beépítésre nem szánt közlekedési területet.	
D12	500 m ²	Zkp→	KÖu				A Pyrker János László tér, a Barkóczy Ferenc utca és a Törvényszék utca határain a jelenlegi állapotokhoz, telekhatárokhoz és a közlekedési területek szükséges szélességéhez igazodva került meghatározásra a területhasználata.	55.
D13	22 m ²	KÖu→	Zkp					56.
D14	612 m ²	Zkp→	KÖu					57.
D15	3074 m ²	KÖu→	Zkp				Az Eszterházy Károly tér egy terület-részen az Eszterházy Károly Egyetem déli és nyugati oldalán a közút a tervezett területfelhasználatokhoz illeszkedve közparkba lett átsorolva.	58.

D16	1030 m ²	KÖu →	Zkp				A Hatvani kapu tér északi részén, a Magyar Államkincstár épületétől keletre kialakult zöldfelület a jelenlegi állapotokhoz igazodva közpark terület-felhasználásúvá vált.	59.
D17	242 m ²	Zkp→	KÖu				A Hatvani kapu tér déli részén, a Gárdonyi Géza Színház épületétől nyugatra kialakult zöldfelület és közút a fennálló állapotokhoz igazodva került közlekedési terület és közpark terület-felhasználásba.	60.
D18	877 m ²	KÖu →	Zkp					61.
D19	592 m ²	Zkp→	KÖu				A Klapka György utca és az Egészségház utca csomópontjától északnyugati irányban kialakult közpark és közlekedési terület határvonala a jelenlegi állapotokhoz illeszkedve került meghatározásra.	62.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1 Tájrrendezési javaslatok

Eger MJV Belváros és Szent Miklós városrészek településrendezési eszközeinek módosítását Megalapozó vizsgálatában részletesen feltárára kerültek a városrész védendő táji-, természeti értékei, értékes tájképi területei. Az alábbiakban összefoglalva azokat ismertetjük, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását és majd az egyes építési övezetek, és egyéb övezetek szabályozási követelményeit, valamint ismertetjük a védelmük érdekében javasolt településrendezési eszközöket.

2.1.1 Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Eger MJV közigazgatási területén számos nemzetközi, országos és helyi védett, illetve védelemre érdemes természeti terület, érték található. **Belváros és Szent Miklós** városrész tekintetében:

Nemzeti parki területek

Eger a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, azonban Belváros és Szent Miklós városrész területét nemzeti parki terület nem érinti.

Tájvédelmi körzet

Eger MJV közigazgatási területén, így a tervezési területen sem található tájvédelmi körzet.

Ex lege védett értékek

A tervezési területen nem található ex lege védett érték.

Országos jelentőségű védett természeti területek és természeti emlékek

Eger MJV területén 5 országos jelentőségű természeti emlék, 2 országos jelentőségű védett természeti terület található; Belváros és Szent Miklós városrészt egyik sem érinti.

Helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek

Eger MJV közigazgatási területén 5 helyi jelentőségű természetvédelmi terület valamint 16 helyi jelentőségű védett természeti emlék található. Belváros és Szent Miklós területét az alábbi értékek érintik:

- Egri Érseki Palota felső-kert, középső-kert és díszkert, mint természeti terület,
- Egri Szent János Továbbképző Központ udvarán álló vadgesztenye, mint természeti érték,
- Heves Megyei Önkormányzat udvarán álló 5 db vadgesztenye, mint természeti érték,
- Egri Sancta Maria Leánykollégium udvarán álló páfrányfenyő, mint természeti érték,
- Eszterházy Károly téren álló vérbükk, mint természeti érték,
- Megyei Rendőr - kapitányság udvarán álló páfrányfenyő és juharlevelű platán, mint természeti érték,
- Érseki Hivatal kertjében álló 1 db japánakác, 2 db páfrányfenyő /Ginkgo biloba/ és 2 db simafenyő, mint természeti érték,
- Gárdonyi Géza Ciszterci Gimnázium, Szakközépiskola és Kollégium kertjében álló 2 db tiszafa, mint természeti érték.

Egyéb értéket képviselő, védelem alatt nem álló területek, objektumok

Eger-Belváros és Szent Miklós városrész területén Bükk Nemzeti Park Igazgatóság 2017. májusi adatszolgáltatása szerint 3db egyedi tájérték található. Mindhárom tájérték kezelője az önkormányzat, mindegyik jó állapotú és nem veszélyeztetett érték, ezért a szükséges intézkedés pedig az állapot megőrzése.

Tipizálás	Pontos helyszín	Főbb jellemzők	Keletkezés
Ikarosz-szobor (EOV: Y: 749050; X: 285214)			
Köztéri szobor	Csiky Sándor u. 1., a Gárdonyi Gimnázium előtt.	Kb. 6 m magas, ívelt, kihegyesedő acéllemezhez hegesztett fémszobor, szárnyakkal ábrázolt zuhanó Ikarosz.	1970. körül.
Szent István kút (EOV: Y: 749351; X: 284963)			
Falikút	Bajcsy-Zsilinszky és Fellner Jakab utca sarkán, a Fellner utca felől.	Réz zsindelyes ívelt fatetővel védett kb. 1 m magas Szent István szoborral díszített falikút. A tetőt 4 db oszlop tartja. A talapzat 1,2 m magas mészkőből készült. Rajta 4 db bronzöntvény kifolyó, mészkőmedencével. Szent István kezében korong, felirata: "Patrona Hungariae".	1986

Tűzmadár szobor (EOV: Y: 749419; X: 284906)			
Köz- téri szobor	Kossuth L. u. 1., a volt Újposta és a Sárvári Cukrászda között.	Kb. 1,2 m magas mészkő talapzaton álló madárforma kerámiaszobor. A talapzatot 3 m átmérőjű, köralakú padnak kiképzett műkőparkány keretezi, belül díszcserje. A szobor körül a tér új díszburkolatot kap. Pusztai Ágoston a szobor alkotója.	1988

Eger területén két történeti kert található az Érseki palota kertje és az Érsekkert. Az Érseki palota kertje Eger-Belváros városrész tervezési területen található, a 4569, 4570 és 4573 hrsz-eken, továbbá egyben helyi jelentőségű természetvédelmi terület is.

Tájértékek, városképet meghatározó védendő egyéb elemek

Belváros és Szent Miklós városrészek területén **nyilvántartott egyedi tájérték** nem található. A városrészekben mégis számos tájértéknek minősülő elem található (hidak, szobrok, egyéb építmények), melyek számbavétele az örökségvédelmi hatástanulmány feladata. Az általa megjelölt tájértékek helyi védelméről a Településképi rendelet hivatott megállapításokat, előírásokat tenni.

További helyi jelentőséggel bíró természeti értékek is kifejlődtek, kifejlődőben vannak a vizsgált területen.

- Szelídgesztenye Hittudományi Főiskola kollégiumának telkén,
- Vadgesztenye a Tűzoltó téren és a Mária utca keleti végén, a volt kórház belsőudvarán,
- Kőrösfű a Csiky Sándor utca keleti végén,
- Széchenyi u. 47 előkertjének növényzete.

Nemzetközi védettség alatt álló területek

Nemzetközi védettség alatt álló területek, pl.: Natura 2000 területek **nem érintik Eger MJV Belváros és Szent Miklós** tervezési területét.

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat **nem érinti Eger MJV Belváros és Szent Miklós** tervezési területét.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A város majdnem teljes külterülete az OTfT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet besorolása alá tartozik. Eger MJV Belváros és Szent Miklós városrész tervezési terület nem tartozik az övezetbe.

Védendő tájkarakterek

A tervezési terület települési táj, jellemzően beépített belterületi terület. A tervezési terület minden irányban belterületi, beépített területekkel –jellemzően lakóterületekkel– határosak.

2.1.2 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A város majdnem teljes külterülete az OTfT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet besorolása alá tartozik. Eger Belváros és Szent Miklós városrészek nem tartoznak a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe.

2.1.3 Védendő tájkarakterek

A tervezési területet keletről az Eger-patak határolja, mely a város legjelentősebb zöldfolyosója. Ennek tájkarakter szempontjából való védelme kiemelt fontosságú.

2.1.4 Tájhasználat, tájszerkezet, javaslata

Eger MJV Belváros és Szt. Miklós városrész kialakult tájszerkezete, karakteres tájképe következtében települési táj. Tájrendezés szempontjából javasolt a települési tájat biológiailag aktív felületekkel tagolni, mely a lakosok számára rekreációs lehetőséget biztosít, illetve településökológiai szempontból is előnyös.

Jelen településrendezési eszközök a korábbi településrendezési eszközökben kijelölt közparkokat megtartja. A városi szintű jelentőséggel bíró zöldfelületek kerültek közpark besorolásba, úgy is, hogy területük nem éri el a jogszabályban előírt méretet, hangsúlyozva ezzel a zöldfelületek jelentőségét. A városrészi jelentőségű zöldfelületek közpark besorolásba kerültek.

Az Eger-patak zöldfolyosó szerepének erősítését segítik a patak menti területeken kijelölt fejlesztendő zöldfelületek: kisebb közterek a Mária utcai, Árva köz és az Eszperantó sétányról átvezető hidak térségében, továbbá a Cifrakapu tér közlekedési zöldfelületbe sorolt terület, valamint a Mária utcától délre levő szakaszon a tömör kerítés

javasolt nyugatabbra helyezésével legalább 2 m szélességű zöldsávban fasor telepítése a patak mentén haladó ke-rékpárút nyugati oldalán.

Új rekreációs-zöldfelületi jellegű fejlesztés valósul meg a Vitkovics ház és a Rác templom környezetében lévő területen, ahol zöldfelületi jellegű, a közösség számára nyitott rekreációs területen vendéglátó egység, játszótér, extrém sportpálya és üzlet funkciók elhelyezését tervezik.

A Zöld Város Program keretében felújított tömbbelsőik közkert területfelhasználásba sorolása indokolt (Kracker és Erzsébet udvar) továbbá a Fellner tömbbelső is.

- a Vitkovics ház és a Rác templom környezetében lévő terület átsorolását javasolja különleges beépítésre nem szánt, rekreációs területté. A beépítésre nem szánt területen a zöldfelületi jellegű, a közösség számára nyitott rekreációs területen a tervezett vendéglátó egység, játszótér, extrém sportpálya és üzlet funkciók elhelyezhetősége biztosított.

2.1.5 Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: BAÉ rendelet) határozza meg.

A biológiai aktivitásérték változása a közigazgatási terület egészére, az Étv. 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitásérték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásokra jellemzően a közterületek kisebb módosítása miatt került sor, újonnan jelentősebb nagyságú beépítésre szánt területek kijelölésére nem kerül sor.

A jelenlegi és tervezett területfelhasználatok esetén a vizsgált terület biológiai aktivitásértékét (BAÉ) a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete alapján került ki számításra.

Az alábbi, a tervezett területfelhasználás változás következtében bekövetkező biológiai aktivitásérték változást a Településszerkezeti tervet elfogadó határozat 2. mellékletében szereplő területfelhasználásbéli változásokat figyelembe véve kerültek kimutatásra. Az alábbi táblázatban az egyes területek azonosító jele megegyezik a Településszerkezeti tervet elfogadó határozat 3. mellékletében a változó területfelhasználású területeket azonosító jelekkel.

Belváros és Szent Miklós városrész								
Kód	Terület mérete (ha)	Jelenlegi használat	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitási értéke	Területfelhasználás módja/tervezett beépített terület megnevezése	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás értéke	Különbözet
A1	0,95985	Vt	0,5	0,4799	Vi	0,5	0,4799	0,0000
A2	0,02561	Ln	0,6	0,0154	Vt	0,5	0,0128	-0,0026
A3	0,34064	Vt	0,5	0,1703	Vi	0,5	0,1703	0,0000
A4	0,06105	Vt	0,5	0,0305	Lk	1,2	0,0733	0,0427
A5	0,24578	Vt	0,5	0,1229	Lk	1,2	0,2949	0,1720
A6	0,41658	Vt	0,5	0,2083	Vi	0,5	0,2083	0,0000
A7	0,18333	Lk	1,2	0,2200	Ln	0,6	0,1100	-0,1100
A8	0,03744	Vi	0,5	0,0187	Lk	1,2	0,0449	0,0262
A9	0,00988	Vt	0,5	0,0049	Vi	0,5	0,0049	0,0000
A10	0,76835	Vt	0,5	0,3842	Vi	0,5	0,3842	0,0000
A11	0,21207	Vt	0,5	0,1060	Vi	0,5	0,1060	0,0000
A12	0,26699	Vt	0,5	0,1335	Vi	0,5	0,1335	0,0000

B1	0,00552	Vt	0,5	0,0028	KÖu	0,6	0,0033	0,0006
B2	0,00950	Lk	1,2	0,0114	KÖu	0,6	0,0057	-0,0057
B3	0,02573	Lk	1,2	0,0309	Zkk	6,0	0,1544	0,1235
B4	0,00202	Zkp	6,0	0,0121	KÖu	0,6	0,0012	-0,0109
B5	0,00319	Vi	0,5	0,0016	Köm	0,6	0,0019	0,0003
B6	0,00289	Vi	0,5	0,0014	KÖu	0,6	0,0017	0,0003
B7	0,03304	Lk	1,2	0,0396	KÖu	0,6	0,0198	-0,0198
B8	0,00237	Vi	0,5	0,0012	KÖu	0,6	0,0014	0,0002
B9	0,01320	Vt	0,5	0,0066	KÖu	0,6	0,0079	0,0013
B10	0,01002	Lk	1,2	0,0120	Köm	0,6	0,0060	-0,0060
B11	0,02013	Vi	0,5	0,0101	Köm	0,6	0,0121	0,0020
B12	0,09162	Vt	0,5	0,0458	KÖu	0,6	0,0550	0,0092
B13	0,49806	Vt	0,5	0,2490	Kb-Kt	0,3	0,1494	-0,0996
B14	0,36365	Vt	0,5	0,1818	Zkk	6,0	2,1819	2,0000
B15	0,14526	Vt	0,5	0,0726	Zkk	6,0	0,8716	0,7989
B16	0,01344	Vi	0,5	0,0067	Köm	0,6	0,0081	0,0013
B17	0,06511	Vi	0,5	0,0325	Zkk	6,0	0,3906	0,3581
B18	0,09381	Vi	0,5	0,0469	KÖu	0,6	0,0563	0,0094
B19	0,08046	Vt	0,5	0,0402	Zkk	0,6	0,0483	0,0080
B20	0,01537	Vt	0,5	0,0077	KÖu	0,6	0,0092	0,0015
B21	0,02371	Vi	0,5	0,0119	Zkk	6,0	0,1423	0,1304
B22	0,00531	Vt	0,5	0,0027	Köm	0,6	0,0032	0,0005
B23	0,07119	Vt	0,5	0,0356	Zkk	6,0	0,4271	0,3915
B24	0,22639	Vt	0,5	0,1132	KÖu	0,6	0,1358	0,0226
B25	0,02986	Vi	0,5	0,0149	KÖu	0,6	0,0179	0,0030
B26	0,23710	Vi	0,5	0,1186	Zkk	6,0	1,4226	1,3041
B27	0,06374	Vi	0,5	0,0319	KÖu	0,6	0,0382	0,0064
C1	0,00150	KÖu	0,6	0,0009	Lk	1,2	0,0018	0,0009
C2	0,02506	Zkp	6,0	0,1504	Lk	1,2	0,0301	-0,1203
C3	0,12220	Zkp	6,0	0,7332	Lk	1,2	0,1466	-0,5866
C4	0,00981	KÖu	0,6	0,0059	Vt	0,5	0,0049	-0,0010
C5	0,05925	KÖu	0,6	0,0355	Vi	0,5	0,0296	-0,0059
D1	0,17872	Zkp	6,0	1,0723	KÖu	0,6	0,1072	-0,9651
D2	0,03424	Zkp	6,0	0,2054	Zkk	6,0	0,2054	0,0000
D3	0,09732	Zkp	6,0	0,5839	KÖu	0,6	0,0584	-0,5255
D4	0,11328	Zkp	6,0	0,6797	Kb-Kt	0,3	0,0340	-0,6457
D5	0,11335	Zkp	6,0	0,6801	KÖu	0,6	0,0680	-0,6121
D6	0,02679	Zkp	6,0	0,1607	Zkk	6,0	0,1607	0,0000
D7	0,01905	KÖu	0,6	0,0114	Zkk	6,0	0,1143	0,1028
D8	0,03154	KÖu	0,6	0,0189	Zkk	6,0	0,1892	0,1703
D9	1,08380	KÖu	0,6	0,6503	Kb-Kt	0,3	0,3251	-0,3251
D10	0,06248	Zkp	6,0	0,3749	KÖu	0,6	0,0375	-0,3374
D11	0,80839	Zkp	6,0	4,8503	Kb-Közl	0,5	0,4042	-4,4461
D12	0,05004	Zkp	6,0	0,3002	KÖu	0,6	0,0300	-0,2702
D13	0,00222	KÖu	0,6	0,0013	Zkp	6,0	0,0133	0,0120

D14	0,06123	Zkp	6,0	0,3674	KÖu	0,6	0,0367	-0,3306
D15	0,30736	KÖu	0,6	0,1844	Zkp	6,0	1,8442	1,6597
D16	0,10296	KÖu	0,6	0,0618	Zkp	6,0	0,6177	0,5560
D17	0,02417	Zkp	6,0	0,1450	KÖu	0,6	0,0145	-0,1305
D18	0,08769	KÖu	0,6	0,0526	Zkp	6,0	0,5262	0,4735
D19	0,05920	Zkp	6,0	0,3552	KÖu	0,6	0,0355	-0,3197
								-1,4670

Az egyes rövidítések az alábbi területfelhasználásokat jelölik:

- Ln: nagyvárosi lakóterület,
- Lk: kisvárosias lakóterület,
- Lke: kertvárosias lakóterület,
- Vt: vegyes terület – településközpont,
- Vi: vegyes terület – intézményterület,
- KÖu közlekedési terület – közúti,
- Zkp: zöldterület (lakóterületi szintű közpark),
- Zkk: zöldterület – közkert,
- Kb-Kt: beépítésre nem szánt különleges terület – burkolt, vagy fásított köztér, sétány,
- Kb-Köm: beépítésre nem szánt különleges terület – közmű terület,
- V: vízgazdálkodási terület.

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a tervezett módosítások a biológiailag aktív felületek növelése szempontjából kedvezőtlen, a jelenlegi állapothoz képest a közigazgatási területen minimálisan csökken a biológiai aktivitás érték mutató, biológiai aktivitásérték (BAÉ) változás egyenlege: —1,47 értékkel.

Azonban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§. (9) bekezdése lehetőséget ad a településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértékének rögzíthetése. Az elmúlt 7 évben történt településszerkezeti tervmódosítások határozataiban mindig rögzítésre került a BAÉ változás. Eger közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték legutóbb a **1/2019 (I.31.) KGY.** határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervmódosítás során változott, a biológiai aktivitásérték egyenlege jelenleg +326,34. A Belváros és Szent Miklós városrészek felülvizsgálata során a területfelhasználás változások 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték egyenlege: **—1,47**. Az értékekből látszik, hogy a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 16.§. (9) bekezdésben szerinti „göngyölésre” lehetőség van, **az összesített biológiai aktivitásérték + érték marad**, tehát az előbbieket figyelembe véve a közigazgatási területen nem csökken a biológiai aktivitásérték.

2.2 Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A településképp meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos. A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló és rekreáló szerepet töltenek be.

A Belváros és Szent Miklós városrészek zöldfelületi hálójának elemei az alábbiak.

2.2.1 Közparkok, közkertek, jelentős zöldfelületi elemek, fásított közterek

Mindenek előtt a felülvizsgált városrészek keleti határán húzódik a város legjelentősebb észak-déli tengelyű zöldfolyosója az Eger-patak, mely fontos eleme a zöldfelületi rendszernek. A patak menti kerékpáros és gyalogos használatához kapcsolódó zöldfelületi elemek fejlesztése, megőrzése, fenntartása továbbra is kiemelt jelentőséggel kell, hogy bírjon.

A Zöld Város kialakítása pályázat keretében a „Belvárosi terek komplex megújítás” c. program megvalósítása keretében a Belváros több közparkja, közkertje megújításra kerül. A „Belvárosi terek komplex megújítás” c. program megvalósítása keretében a Kossuth Lajos utca és Eszterházy tér, a Hatvani kapu tér, a Bajcsy tömbbelső és az

Erzsébet udvar, továbbá a Vitkovics ház és a Rác templom környezete, valamint a Széchenyi utcai közpark, sport-pálya és szórakozóhely felújítása is folyamatban van.

Belváros városrész jelenleg több funkciót is ellátó (díszkert, pihenés, játék, sport) városi jelentőségű közparkjai a Pyrker János tér illetve az Eszterházy tér, továbbá a Hatvani kapu tér és a Klapka György utca/Egészség ház utca sarkán található tér.

A felújított/felújításra kerülő tömbbelsőeknek elhelyezkedésük, szerepkörük alapján sajátos zöldterület; sajátos köz-kert területfelhasználásba sorolása indokolt, így jelen településrendezési eszközökben már ilyen területfelhasználásbéli besorolással szerepel a Kracker udvar valamint az Erzsébet udvar.

Jelen településrendezési eszközök a korábbi településrendezési eszközökben kijelölt közparkokat nagy részét közparkként megtartja, javasolt a fenntartásuk, rekreációs funkcióinak megőrzése, esetleg bővítése, a zöldfelület megőrzése, ápolása. A városi szintű jelentőséggel bíró zöldfelületek közpark, míg a városrészi szintű jelentőséggel bíró zöldfelületek közkert területfelhasználásba soroltak. A Zöld Város programon kívül eső zöldfelületek is idővel felújítandók.

A Volán pályaudvar területe eddig közparkként (távlatban közparkká fejlesztendő területként) szerepelt a település szerkezeti terven, ám ez a terület most átkerül beépítésre nem szánt különleges közlekedési területbe, hogy a buszpályaudvar funkciójának megfelelően fejleszthető legyen. A korábbi közpark keleti oldala továbbra is közparkként funkcionál majd.

A Pyrker János tér és Eszterházy tér funkcióját tekintve, rendeltetéséből fakadóak a városon túlmutató szerepű, turisztikai jelentőséggel bír, emiatt városi szintű közparkként megtartandók. A Pyrker János tér alá egy 300 férőhelyes mélygarázs építése tervezett, mely nagyban befolyásolja a térszíni növénytelepítés lehetőségeit. A termőréteg sekélyebb lesz, valamint a szerkezet és a szigetelés biztonsága érdekében a telepíthető növényzet megválasztása külön odafigyelést igényel, nagyméretű fás szárú növények telepítése nem javasolt.

A Bazilika közvetlen környezete a használat során szervesen kapcsolódik a körülötte fekvő parkokhoz, ám az a Bazilika saját telke, a terület megújítása jelenleg is zajlik, új vonalvezetésű burkolt felületek kerülnek kialakításra. A Bazilika körüli területet javasolt továbbra is a közhasználat számára megnyitott, parkosított területként fenntartani, hogy a Bazilika zöldfelületei továbbra is szerves egységet képezhessenek a mellette levő városi közparkkal.

A Szent Miklós városrészben közpark nem található és kialakítására sincs lehetőség. Kisebb közkertek kialakítására nyílik lehetőség Eger-patak feletti hidak térségében a Mária utca és az Árva köz kiteresedéseinél.

Fásított köztér besorolást kaptak azon terek, ahol magas a burkolt felületek aránya, de a téren szerkezeti, városklíma és ökológia szempontból számottevő, megtartandó növényállomány található. A Tűzoltó tér e kategóriába tartozik. Kedvező, hogy növényállománya összefüggően került kialakításra a téren belül, ennél fogva idős, megtartandó növényállománya a gepes és virágágyás felületekkel érdemben tudja a tér mikroklímáját is befolyásolni.

- A Barkóczy utcáról működő autóbusz pályaudvar területén kismértékben a közpark területe növelhető, amennyiben a buszpályaudvar részleges rendeltetésváltása, megtörténik a vasútállomásnál tervezett Intermodális Csomópont kialakításával.
- Javasolt az Eszterházy térhez kapcsolódó közkertként számításba venni az Egri Bazilika körüli terület egy részét.
- A Zöld Város kialakítása pályázat keretében a „Belvárosi terek komplex megújítás” c. program megvalósítása keretében sorban a Széchenyi István utcára fűződő „tömbbelsőben található udvarok közül kettő is szerepel. A középső a sorban az Erzsébet udvar, melyet a Széchenyi utcából induló Szent János utca – Dobó István tér - Érsek utca határol. Ennek megújítása megtörtént.
- A másik helyszín a sorban az előzővel délen határos tömb belsejében található Kracker udvar, melyet a Széchenyi utcából induló Érsek utca – Dobó István tér - Bajcsy Zsilinszky Endre utca határol.
- A harmadik udvar (a volt Belvárosi udvar) a Lenkey udvar, melynek jelentős részét gépjármű parkolók foglalják el, s azok megszüntetése csak egy nagyszabású tömbbelső átalakulással, az udvar-aláépítésével lenne lehetséges. Ennek megindítója a Belvárosi Üzletház részleges felszámolásával együtt járó részlegesen újjáépítése lehetne.

Új Zöldterületi kategóriában jelöli a terv az alábbiakat:

- a Mária utca keleti végén lévő kisebb közkerteket,
- az Árva köz és Katona tér találkozásában a megépült parkolóház menti zöldfelületeket,
- az Eszperantó sétány menti Eszperantó parkot,
- a Kossuth Lajos utca és a Jókai Mór utca sarkán lévő „zöld-teraszt”,
- a Gárdonyi Géza színház melletti, Hatvani Kapu térről megközelíthető kiskertet.

2.2.2 Korlátozott közhasználatú zöldfelületek

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják betölteni funkciójukat. Belváros és Szent Miklós településrészen még nem található ilyen intézmény.

A zöldfelületi rendszerhez kapcsolódóan említést kell tenni a jelentős zöldfelülettel rendelkező kialakításra váró intézményről. Ez az **Egri Ifjúsági Park**, mely Szent Miklós városrész északi végén egy rendezvény és szabadidő-park lesz a Vitkovics Alkotóház és a Rác templom környezetében. Az Ifjúsági Park a Széchenyi utca 61. és a Vitkovics utca 30. szám alatti területen fedett és kültéri extrém sportpályák, vendéglátó egységek befogadója is lesz, valamint a templom körül pihenőkerttel is fog rendelkezni.

Zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei rekreációs funkciót csak a lakosok egy része számára szolgáltatnak, kondicionáló szerepük azonban fontos. Belváros településrészen az alábbi intézmények találhatóak, melyek többnyire korlátozott közhasználatú zöldfelületekkel, csak meghatározott időben és körben igénybe vehető kertekkel is rendelkeznek:

- Gárdonyi Géza Ciszterci Gimnázium
- Egri Hittudományi Főiskola és és Érseki Papnevelő Intézet
- Egri Érseki Palota Turisztikai és Látogatóközpont
- Egri Bazilika kertje
- Eszterházy Károly Tanítóképző Egyetem
- Eszterházy Károly Egyetem B Épület/Hotel E'Stella
- Andrássy György Katolikus Közgazdasági Középiskola
- Egri Ward Mária általános iskola és gimnázium (*Kossuth Lajos u.*)
- Gárdonyi Géza Színház
- Megyei Önkormányzat
- Városi Önkormányzat

Szent Miklós városrészen jelentős zöldfelülettel és közhasználatra is szolgáló kerttel rendelkező intézmények:

- Egri Tűzoltó Múzeum és kertje
- Rác templom környezete,
- Vitkovics-ház
- A kialakításra váró szabadidő park is ebbe a kategóriába fog tartozni.

Az intézménykertek gondos fenntartása és fejlesztése javasolt, nem csak ökológiai, kondicionáló szempontból jelentősek, de rekreációs, pihenő funkciókat is betöltenek a belváros sűrű városzövetében. Ezen intézmények fejlesztésekor javasolt favizsgálatot végezni az értékes egyedek felkutatása és megőrzése céljából, valamint a fejlesztés mértékét a burkolt felületek arányát úgy kell megállapítani, hogy a zöldfelület magas aránya megőrizhető legyen. Az értékes növényzet mindenképpen megőrzendő, a fennmaradó növényzet felújítandó.

2.2.3 Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

A közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményi területek közül a Szent Miklós városrészen kiemelő a Széchenyi u. 47. alatti ingatlan és a Markhot Ferenc Kórház – volt Rendelőintézetének tömbbelsője.

A Széchenyi utca 47. szám alatti közhasználat elől elzárt ingatlan, mely a Magyar Állam tulajdona, a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság vagyongazdálkodásában áll. A telek nagy kiterjedésű 6177 m² többszintű növényzettel borított. Ökológiai és kondicionáló szempontból is kiemelkedő jelentőségű, fekvéséből adódóan nagyon fontos zöldfelület, mely közösségi funkciókat ellátó rekreációs terület kialakítására alkalmas, zöldfelületi jellege megőrzendő.

A Markhot Ferenc Kórház – volt Rendelőintézetének területe, a Kováts János utca, a Széchenyi István utca a Rottenstein Károly köz és a Tündérpart utca által övezett nagy tömbje újrahasznosításra vár. A tömbbelsőben jelentős kiterjedésű, többszintű növényzetből álló zöldfelület található. Javasolt, hogy az újrahasznosítás során új épületek telepítési tervét előzze meg zöldfelületi vizsgálat, favédelmi terv készítése, amelyben kerüljenek kijelölésre a megtartandó értékes fásszáru növényegyedek. Javasolt, hogy új épületek elhelyezésére az értékes fásszáru növényzet figyelembe vételével kerülhessen csak sor.

Belvárost és Szent Miklós városrészeket túlnyomórészt településközponti vegyes területek alkotják, de találhatóak lakóterületek is, ahol jellemzően a telektömbök belsőjében találhatóak jelentősebb zöldfelületek. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős. A kondicionáló szerep megtartása érdekében javasolt e zöldterületek megőrzése.

2.2.4 Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötőelemeket az utak és vízfolyások menti zöldfelületek jelentik, melyek a közparkokat és egyéb szigetszerű zöldfelületi elemeket összekötik, rendszerbe foglalják.

Belváros és Szent Miklós városrész tervezési területének keleti oldalán folyik az Eger-patak, mely fontos átszellőző folyosó és jelentős zöldfelületi összekötő elemként is megjelenik a kísérő, főként gyepes sávval. Az Eger-patak zöldfolyosó szerepének erősítését segítik a patak menti területeken kijelölt fejlesztendő zöldfelületek: kisebb köztertek a Mária utcai, Árva köz és az Eszperantó sétányról átvezető hidak térségében, továbbá a Cifrakapu tér közlekedési zöldfelületbe sorolt terület. A Mária utcától délre a kerékpárút egy szakaszán a lakótelkek menti tömör kerítést javasolt nyugatabbra helyezni, vagy felszámolni, s legalább 2 m szélességű zöldsávot kialakítani, mely fasor telepítésére ad lehetőséget a patak mentén haladó kerékpárút nyugati oldalán.

A patak menti Cifrakapu tér és annak meghosszabbítása zöldfelületi jellegű, pihenő funkciót lát el, közösségi térre történő fejlesztése javasolt. A Cifrakapu tér megújítása során kerékpárút és gyalogos sétány is kialakításra került, emellett a patakmedrét is rendezték. A tér nyugati oldala közlekedési zöldfelületként szerepel, hiszen fő funkciója az összeköttetés, de funkciójához szorosan kapcsolódik a növényzet. Az Eger-patak mentén fasor biztosítja a megfelelő árnyékolást illetve támogatja a kedvező mikroklíma kialakulását. A fasor bővítése a Mária utcától délre is indokolt lenne, így jelen településrendezési eszközök javasolt fasort jelölnek az említett területen.

Fontos, nagy kiterjedésű zöldfelület található a 25 sz. főút felüljárója alatt, mely kondicionáló és esztétikai szerepe miatt megőrzendő, jelen településrendezési eszközökben a Ráckapu tér közlekedési zöldfelületbe került besorolásra.

Hasonlóan jelentős, megőrzendő zöldfelületek találhatók a Belvárosban a Gárdonyi Géza Színház, az Eszterházy Károly Egyetem illetve az Eszterházy téren az út déli oldalán az Államkincstár közelében, az Egészségház utca nyugati oldalán, valamint a Bródy Sándor utca és Városház utca sarkán, melyek szintén közlekedési zöldfelületbe kerültek.

A tervezési terület utcáinak többsége burkolt, az útszelvény szélessége nem teszi lehetővé a zöldsáv kialakítását. Jelentős fasor a Kossuth Lajos utca két oldalán található. A koros egységes nyugati osterfa (*Celtis occidentalis*) kétoldali fasor összehorult koronája kiemelkedően kellemes utcaképet, különleges hangulatot alkot. Szükséges az idős, balesetveszélyes példányok cseréje, illetve a hiányzó példányok pótlása. Fásítások találhatóak még az Eger-patak mentén, a piactéren, a Gárdonyi Géza téren illetve a Dobó István téren.

Ahol arra lehetőség van javasolt fasorok, zöldsávok kialakítása. A meglévő utak menti zöldsávok fenntartása, az idős példányok kivágása és pótlása azonos fajjal, továbbá a fenntartás során tekintettel kell lenni az utak használhatóságára is —a közlekedéshez szükséges hely biztosítására. Ahol helyhiány miatt nincs lehetőség fasor telepítésére ott javasolt a konténeres fák illetve virágládák elhelyezése.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1 Általános alapelvek

A Belváros és Szent Miklós városrész szabályozási tervében a Településfejlesztési Konceptió és a Város Fenntartható Közlekedési Terve (SUMP) alapelveinek megfelelő fejlesztési lehetőségeket és a feltárt közlekedési konfliktusok megoldási módjait alkalmaztuk.

3.1.1 *A tervezési területen tapasztalható közlekedési konfliktusok*

- Nagy forgalom
- Nagyszámú felszíni parkoló
- Kevés építményekben elhelyezett parkolóhely
- Nem megfelelő tájékoztatás a parkolási lehetőségekről
- Belvárosi parkolóknál több esetben nem egyértelműen jelölt használat
- Kevés P+R (inkább P+W / Parkolj és gyalogolj!) parkolóhely
- Buszpályaudvar a belváros közepén, szűk, nehezen megközelíthető helyen
- Forgalombiztonsági szempontból felülvizsgálandó csomópontok
- Lakóterületek mentén vezetett országos főút
- A teljes belváros parkolási problémákkal terhelt, különösen a fizető zóna határán
- Kelet-nyugati irányú kerékpáros kapcsolatok hiányosak
- Széchenyi utca végén a kanyarodó Csiky Sándor utcában a gyalogos átkelőhelyek elhelyezkedése
- Számos jogcímen kedvezményes bérletkiadás
- Áruszállítás reggeli csúcsorában is lehetséges
- A korlátozott parkolási zónák utcánkénti kijelölése, bonyolult szabályai
- A régebbi beépítésű kertvárosi területeken nem minden ingatlanra lehet behajtani gépjárművel, így az autók tárolását közterületen kell megoldani, gyakran akadályozva ezzel az útszakasz forgalmát. (pl. Szent Miklós városrész, Sánc, Hajdúhegy lakóterület egyes részei, Rác hóstya, stb.)

3.1.2 *A SUMP legfontosabb megállapításai és javaslati*

A városi mobilitási terv célja a közlekedési szemlélet, a szokások átformálása annak érdekében, hogy a fenntartható közlekedési módok aránya növekedjen a modal split-ben (közlekedési módok megoszlása), így a városi környezet biztonságosabb, egészségesebb, fenntarthatóbb, élhetőbb legyen. Az integrált tervezési megközelítés segíti a szakágak együttműködését, a különböző társadalmi csoportok tervezési folyamatba vonása pedig a terv társadalmi elfogadását.

- Integrált városi-, elővárosi közlekedési rendszer kialakítása
- Eger város közösségi közlekedésének fejlesztése
- Autóbusz közlekedés, hálózat megreformálása
- Környezetbarát egyéni közlekedési formák támogatása és a hozzá tartozó infrastruktúra fejlesztése
- Kerékpár hálózat fejlesztése
- Közbringa rendszer kiépítése
- Városi közterületek megújítása és felújítására szükség van
- Település közlekedését felügyelő és irányító egységes központ létrehozása
- ITS rendszerek kiépítése
- Egri turisztikai célpontok elérhetőségének fejlesztése
- Akadálymentes infrastruktúra kialakítása az esélyegyenlőség érdekében

A SUMP több szempontú elemzéssel alátámasztva határozza meg az egyes projektek megvalósíthatóságát, a prioritásokat. A közúti fejlesztések elé helyezi a közösségi közlekedést, valamint a kerékpáros közlekedési mód fejlesztését jelentő projekteket.

3.1.3 *Eger Város Településfejlesztési Konceptió, főbb közlekedési célok*

A Településfejlesztési konceptió az alábbi (közlekedési rendszert is érintő) célokat tűzi ki:

- „Eger térségi szerepe 2030-ban: térségének gazdasági, közösségi szolgáltató központja, mely tovább erősíti központi szerepét, elsődlegesen a helyi gazdaságára épített, táji, természeti értékeire alapozva.” Ebből következik a térségi kapcsolatokhoz tartozó közlekedési kiszolgálás szükségessége.
- „Elengedhetetlen: Idegenforgalom fejlesztése a gyógy- és termálvízre, szőlészet-borászatra, természetjárásra, sportra, kultúrára- és a konferencia turizmusra építve.”

- Az idegenforgalom fejlesztése szintén közlekedésfejlesztési kérdés, amelyet oly módon kell megoldani, hogy a haladó és állóforgalom ne lehetetlenítse el a város belső életét és ne rontsa a látogatás élményét a turisták számára. Ez vonatkozik a parkolási és megállási lehetőségekre is.
- a közlekedési infrastruktúra összehangolt fejlesztése,
- a közösségi közlekedés versenyképességének erősítése,
- intermodális csomópontok kiépítése

A fenti célkitűzésekhez elmaradhatatlanul tartozik a nagyobb közösségi közlekedési állomásoknál, megállóhelyeknél jelentősebb parkolószámú parkolók kiépítése és a városközponttal, főbb turisztikai központokkal való biztonságos, megfelelő méretű gyalogosfelületek kialakítása.

3.2 Közúti közlekedés

Tekintettel a tervezési terület teljesen beépült jellegére, további közútszakaszok nem tervezettek. A számos útszakaszon szűk szabályozási szélességek felszámolására a beépítettségi viszonyok miatt nincs lehetőség. Fontos feladat a közterületek újraosztása a funkciók között. A közúti forgalom számára kevesebb, a gyalogosfelületek, zóldsávok, egyéb közösségi funkciók számára több helyet kell biztosítani a jövőben. A felszíni parkolószám csökkentése erre lehetőséget fog adni, amennyiben parkolási létesítmények megjelenése (belváros peremén építendő parkolóház, mélygarázs) befogadja a most felszínen parkoló gépjárművek egy részét.

A Belváros és Szent Miklós városrész úthálózata az alábbi szakaszokból áll:

Városi főutak:

Városi II. rendű főút (Útkategória: B.IV.b.C.):

- Malom utca (2504. j. Eger – Bogács összekötő út) - Országos mellékút
- Deák Ferenc utca – Hatvani kapu tér – Törvényház utca

Városi mellékutak

Gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.):

- Széchenyi István utca – Csiky Sándor utca – Barkóczy utca
- Kossuth Lajos utca
- Egészségház utca

A terület egyéb útjai kiszolgáló úti kategóriába tartoznak, útkategória: B.VI.d.C.

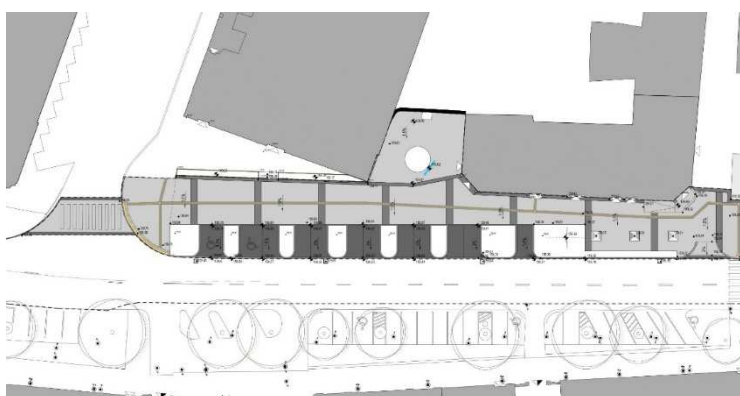
A tervezési terület egyéb útszakaszai kiszolgáló utak (útkategória: B.VI.d.D.)

A tervezési terület főbb csomópontjai:

- Eszterházy tér
- Törvényház út – Barkóczy út csomópont
- Ráckapu tér

Javasolt forgalomtechnikai beavatkozások

- Kossuth Lajos utca rehabilitáció



A Kossuth utcában közterületi rehabilitáció tervezett, amely főleg a járdákra és a zöldfelületekre terjed ki, a parkolási helyzetet alapvetően nem változtatja meg.

Kossuth Lajos utca – rehabilitáció helyszínrajza

Csomópontok:

o Eszterházy tér

A Deák Ferenc utca – Kossuth Lajos utca – Törvényház utca csomópontjának jelenlegi kialakítása nehezen értelmezhető és így forgalombiztonság szempontjából nem megfelelő. A jelenlegi kialakítás túlzottan nagy felületet vesz

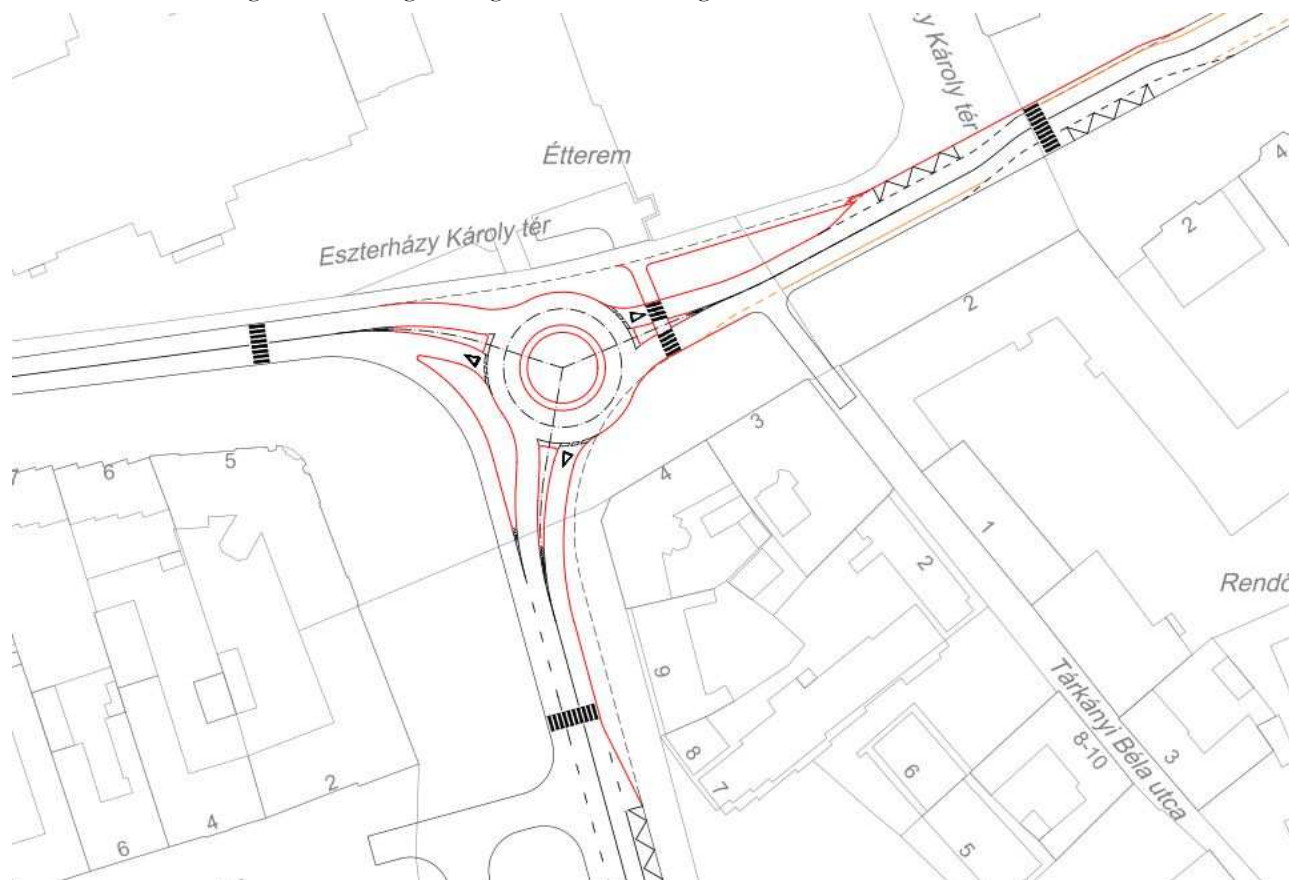


el a közterületből. A forgalomszámlálás alapján meghatározott forgalomnagyság nem igényli a Kossuth Lajos utcai ág 2x2 sávosságát. A megfigyelések során többször előfordult, hogy a csomópontba behaladó gépjármű vezetője nem tudta egyértelműen eldönteni, hogy elsőbbsége van-e, így bizonytalankodott, fékezett, így megzavarta a csomópontban várakozó járművezetőket és akadályozta a forgalom zavartalan és biztonságos lefolyását.

A helyszín geometriája és forgalmi viszonyai megengedik és meg is kívánják egy körforgalom kialakítását. A jelentős Deák Ferenc utca – Törvényház utcai sarokforgalom és annak összetétele miatt direkt jobbra kanyarodó ágat terveztünk (a meglévő burkolatszélek megtartásával az ott található támfalszerkezetek megóvása miatt). A direkt ág a Törvényház utca irányából

közvetlenül a forgalmi sávból válik ki, szélessége 4 m.

A Deák Ferenc utcai ág jelenleg 2x2 forgalmi sávosságú keresztmetszetű. A 25. főút irányába haladó irány szélső sávjába csatlakozik bele a direkt ág, a másik forgalmi sávba körforgalomból kilépő forgalom érkezik. Az Eszterházy tér felé bejövő oldal 2 forgalmi sávját a Hadnagy utcai csomópontnál 1 forgalmi sávra csökkentettük, mellette 1 buszsávot alakítottunk ki. A meglévő buszmegálló végénél a buszsáv véget ér.



Eszterházy tér csomópontja, javasolt helyszínrajz

A Kossuth Lajos utcai ág jelenleg 2x2 forgalmi sávosságú a csomópont közelében, ezt a forgalomnagyság és a körforgalmi kialakítás nem igényli, így 2x1 forgalmi sávot terveztünk a Fellner Jakab utcáig, ahol csatlakozunk a meglévő burkolatszélekhez.

A tervezett körforgalom fő paraméterei:

- Külső sugár (R_k)	15,0 m
- Körpálya szélesség (S_z)	6,50 m
- Járható gyűrű szélesség (G_y)	1,50 m
- Belső sugár (R_b)	8,50 m
- Körforgalom kapacitása:	3000 Ej/h

A javasolt helyszínrajzi kialakításnak szabályozási igénye nincs, a jelenlegi közterületen elhelyezhető a csomópont. A tervezés során külön figyelmet kell fordítani a buszforgalom igényeire. Az új intermodális csomópont megvalósítása és a belvárosi buszpályaudvar szerepének megváltozása után a kereszteződésben közlekedő buszok számában jelentős csökkenés várható.

○ Ráckapu tér

A Ráckapu téri ívelt felüljáró alatt található csomópont kialakítása, értelmezhetősége nem megfelelő a használók számára. A burkolati jelek hiánya és a geometriai kialakítása miatt többször előfordul félreértelmezés, számos konfliktushelyzet figyelhető meg.

A forgalombiztonság növelése érdekében javasoljuk egy könnyebben értelmezhető és biztonságosabban használható csomópontot kialakítását. Egy excentrikus körforgalom kialakítása reális alternatíva az alábbi ábra szerint. A teljes csomópontot körforgalmi rendűvé alakítva, geometriailag részben kettős körforgalmat építve, egyértelműsíthető a csomópont használata. Javasolt megoldásunkban a körpályák középpontjai közötti távolság 62,0 m. A közutak és csomópontok tervezésére vonatkozó utügyi műszaki előírás $2/3 R_b > E$ esetén engedi meg az excentrikus körforgalmak esetén az egyenes átvezetést. Ennek betartása érdekében ebben az esetben szükség volt a közbenső szakaszon ívek elhelyezésére, 36,0 m belső sugárral. A körpálya szélessége: 6,00 m. A középsziget kiemelt, járható felület nem szükséges (a csomópont méretéből adódóan).

A körforgalomnak főbb paraméterei:

○ Külső sugár (R_k)	18,0 m
○ Körpálya szélesség (S_z)	6,00 m
○ Járható gyűrű szélesség (G_y)	1,50 m
○ Belső sugár (R_b)	12,0 m
○ Excentrikusság (E)	62,0 m

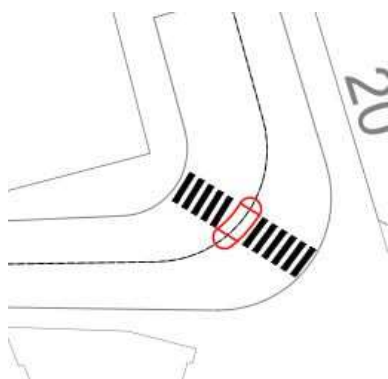
A csomópont felhajtó ágainak esetén a geometriai adottságok miatt a tengelyek nem a körpályák centrumába futnak be. Mivel azok a körforgalom tekintetében kijáratú ágak, ez nem jelent problémát. A Szalapart utcai ág esetén nem volt lehetőség a hagyományos háromszög alapú középsziget kialakítására, így a 15,0 m széles lekerekítő ívek által lemetezett középsziget maradt meg.



Ráckapu tér – javasolt helyszínrajz

○ Csiky Sándor utca – Széchényi István utca íve

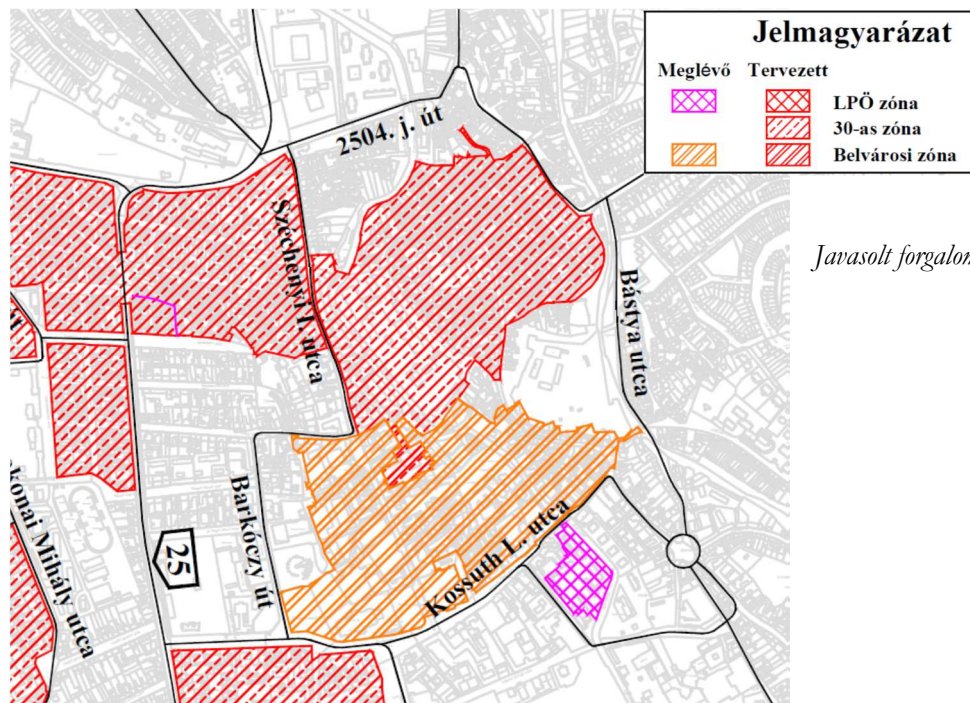
A Csiky Sándor utca és a Széchényi István utca találkozásánál egy szűk ív található, ahol járdavonalak egyenesének meghosszabbításában vannak elhelyezve a gyalogátkelők. Elhelyezkedésük a jelenlegi közúti kialakítás mellett forgalombiztonság és gyalogosbiztonság szempontjából nem megfelelő. Az ívhez érkező járműveknek számára nem látható egyértelműen mindkét gyalogátkelőhely és kétszer egymás után, egymáshoz nagyon közel le kell fékezniük. Elsődleges probléma a Széchényi István utca irányából érkezők esete, mivel a kijelölt gyalogátkelőhelyek (a jobb kisív miatt) túl közel helyezkednek el. Abban az esetben, ha a Csiky Sándor utcai ágon lévő gyalogátkelő előtt megáll egy jármű, hogy gyalogost engedjen át, akkor a Széchényi István utcai ág gyalogátkelőjére is rálóg, vagy nagyobb járművek esetén lezárja azt. A nagyobb gyalogosforgalomnak köszönhetően a forgalom az ívben csak nehezen, többszörös megszakítás mellett tud haladni. A nagyarányú autóbusz forgalom miatt ajánlott lenne biztonságosabbá és átláthatóbbá, egyszerűbbé tenni a gyalogoskeresztezést.



Egy átlós, sugaras kialakítású gyalogátkelő kiépítését javasoljuk, középszigetes védelemmel. A tervezett gyalogátkelő szélessége 3,00 m, a középsziget szélessége 2,00 m. (A középsziget belső, kisebbik sugara 7,00 m a külső nagyobbik 9,00 m.) A szigetet a gyalogátkelő szélességében süllyesztet szegélysorral és térkő burkolattal, a szigetfejeket kiemelt szegéllyel, valamint térkő burkolattal javasoljuk megépíteni.

További alternatíva lehet, hogy az ív teljes burkolata szürkétől eltérő színű elemes burkolattal épül meg (szinte a gyalogosutca folytatásaként), ezzel is erősebben jelezve a járművezetők számára a keresztező gyalogosforgalmat, a forgalmi helyzet változását.

Tempo30 zónák kijelölését javasoljuk a Belváros északi részén, a csatolt ábra szerint. A fő- és gyűjtőutakkal határolt területeken a forgalomcsillapítás (a sebesség csökkentése) jelentős forgalombiztonság-növekedéssel jár.



Javasolt forgalomkorlátozási övezetek

3.3 Közösségi közlekedés

Mivel a tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, a legfontosabb megoldandó kérdésnek továbbra is a belváros szélén lévő buszpályaudvar szerepének csökkenését látjuk.

Jelenleg készül a város Intermodális csomópontjának tanulmányterve, amelyben (ellentétben a terv előző változatával) jelentősen nagyobb szerepet szán a tervező a vasútállomás mellett kiépítendő pályaudvarnak, mint a Barkóczy

utcában üzemelő belvárosi pályaudvarnak. Az intermodális csomópont létrehozásának célja a térségi és helyi közösségi közlekedés komplex szemléletű szervezése, összehangolása, a városon belüli közlekedés könnyítése. (A projekt a Modern Városok Program részeként fog megvalósulni, a NIF ZRt. beruházásában.)

A jelenlegi elképzelések szerint a közösségi autóbusz-közlekedés mintegy egyharmada maradna a belváros szélén, a többit kiszolgáló indító-, érkező- és tárolóállások a vasútállomás mellé költözne át. A két buszpályaudvar között kerékpárút megépítése is tervezett.

Sajnálatos, hogy a városközpont buszpályaudvarát a terv megtartásra javasolja (bár kisebb kapacitással), mivel megkérdőjelezhető a buszpályaudvar léte (funkcióként helyszíne) közvetlenül a műemlékekkel teli, védendő városközpontban. Bár forgalmi, hálózati és üzemeltetői szempontból a belvárosi buszpályaudvarnak feltétlen előnyei is vannak (közvetlen városközponti kapcsolat, a hálózat sugaras kiszolgálhatósága, az „üres” futásteljesítmény minimalizálása), a város szempontjából mindenképpen hátrányos a nagyarányú buszforgalom és annak káros környezeti hatásai (zaj- és levegőszennyezés). Az utasok szempontjait figyelembe véve egy megálló-csoport ugyanolyan kényelmes és közvetlen megközelítést biztosíthat, mint a nagyobb méretű, számos érkező, induló és tárolt busz befogadó pályaudvar. A vasútállomás mellett (annak megújulásával együtt) tervezett intermodális csomópont megfelelő hely egy buszpályaudvar elhelyezésére.

3.4 Kerékpáros közlekedés

Elkészült a város Kerékpárforgalmi Hálózati Terve (Magyar Kerékpáros Klub, 2016.), amely Eger egész területén alaposan megvizsgálja a szükséges nyomvonalakat és javaslatot tesz ütemezett fejlesztésekre. Ezeket a város által már jóváhagyott nyomvonalakat építettük bele javaslatunkba.

A tervezési területet az alábbi kerékpáros infrastruktúra-fejlesztések érintik:

- Egészségház utca - egyirányú utca megnyitása a kétirányú kerékpározás számára
- Kossuth Lajos utca (Eszterházy tér és az Egészségház utca között) - Irányhelyes kerékpársáv, egyirányú kerékpárút kialakítása
- Kossuth Lajos utca (Egészségház utca és Almagyar utca között) - egyirányú utca megnyitása a kétirányú kerékpározás számára
- Almagyar utca - 30 km/h sebességkorlátozás bevezetése, kerékpáros nyom jelölése
- Széchenyi István utca (a Kossuth Lajos utca és a Csiky Sándor utca között) - Gyalogos-kerékpáros övezet kijelölése
- Széchenyi István utca (Csiky Sándor utca és Ráckapu tér között) - 30 km/h sebességkorlátozás bevezetése, kerékpáros nyom jelölése
- Jókai Mór utca - egyirányú utca megnyitása a kétirányú kerékpározás számára
- Ráckapu tér - csomóponti beavatkozások, új kapcsolatok, kerékpárút a járda mentén Szala felé
- Malom utca - Kétoldali kerékpársáv, kerékpáros nyom kialakítása

3.5 Gyalogos közlekedés

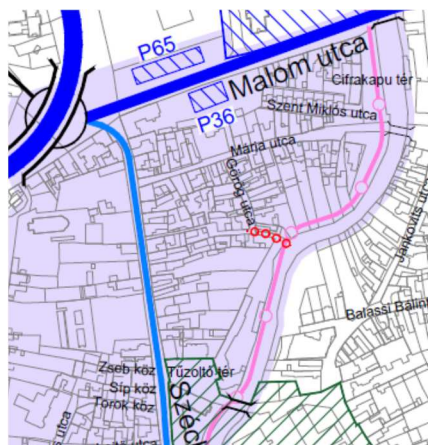
A szabályozás során az egyik legfontosabb alapelv (különösen a nagy gyalogosforgalmat vonzó belvárosi területeken) a gyalogos közlekedés biztonságos és akadálymentes lebonyolítására alkalmas felületek helyének meghatározása. Az átmenő forgalmat ki kell szorítani a Belváros és Szent Miklós városrész területéről, de az ingatlanok megközelíthetősége, közterületi kapcsolata biztosítandó és az érintett ingatlantulajdonosok érdekeit figyelembe kell venni (ahol lehet).

A tervezési terület nagy része jelenleg is korlátozott forgalmú terület, de a gyalogosok mozgását erősen befolyásolja, hogy – még a forgalom előtt lezárt utcákban is- megjelenik az engedéllyel behajtó közúti forgalom. Javasoljuk a korlátozások szigorúbb ellenőrzését és a behajtási engedélyek kiadásának szigorítását, hogy kevesebb gépjármű vehesse igénybe a főleg gyalogosok közlekedését szolgáló útszakaszokat.

A belvárosi gyalogosövezet kiterjesztése lenne kívánatos a jövőben, de az egyértelműen csak a parkolóállások számának csökkenésével járhatna együtt. Ennek következtében a város legérzékenyebb területén kisebb forgalomkelés jelentkezne, vagyis biztonságosabb és tisztább környezet alakulna ki. Ugyanakkor a városközpontban jelenleg

is meglévő nagyarányú parkolási igények jelentős részét a Belváros határán (gyaloglási távolságon belül) ki kell elégíteni.

Fentiek miatt a Belváros területén újabb lezárásokat nem terveztünk, de a szabályozási tervben javasoljuk a Lenkey udvar (Belvárosi udvar) felszíni parkolóinak parkolási létesítménybe helyezését (mélygarázs, vagy parkolólemez) és a közforgalom kitiltását, hogy ezt a belső udvart is zöld közösségi térként lehessen használni. A belvárosi gyalogszóna kiterjesztése a Belvárosi udvarra abban az esetben lehetséges, ha az ott található 59 parkolóhelyet egy (meglévő, vagy tervezett) parkolóházban el lehet helyezni. Ha a belső udvarban található épület helyére új funkció kerül és létrehozható egy kétszintes parkolólemez/mélygarázs, a rendelkezésre álló hely kb. 60-65 parkolóállás elhelyezésére ad lehetőséget.



További javaslatunk egy új gyalogos átkötés megnyitása a Görög utca nyomvonala és az Eger-patak között.

A tervezési területen a nagyforgalmú útszakaszok keresztezése a gyalogosok számára általában jelzőlámpás biztosítású kijelölt gyalogos átkelőhelyeken lehetséges, de számos esetben az irányonként több sávú főutakon csak felfestett átkelőhely található, amelyen a gyalogosok számára nem könnyű az átkelés. A nagyforgalmú csomópontok javasolt átépítése a gyalogosforgalom biztonságos közlekedését is elősegítené.

3.6 Parkolás

A városközpontban (és a közvetlenül hozzákapcsolódó területeken) a járművek számának gyarapodása és az egyéni gépjárműhasználat arányának további emelkedése a parkolási igények növekedését eredményezték. Ugyanakkor szinte elképzelhetetlen, hogy minden parkolási igényt ki lehessen elégíteni, ismerte az igények folyamatos növekedését, erre ugyanis nem áll rendelkezésre elég hely és nem is kívánatos, hiszen egy parkolófelület önmagában is forgalomkeltő. Nem lehet elsődleges cél minden várható parkolási igény kielégítése, különösen a forgalommal terhelt városközponti övezetben. A parkolóhelyek számának növelése esetén egy területen belül a keltett forgalom figyelembe vétele elsődleges és kezelésének módja nem lehet minden esetben a közúti infrastruktúra fejlesztése. A fenntartható közlekedés elvének befogadása a parkolási igény meghatározásánál prioritás (környezetvédelem és a település élhetősége szempontjából), ennek megfelelően a szabályozás egyik célja a parkolási szokások befolyásolása oly módon, hogy az egyes létesítmények és funkciók használata ne lehetetlenüljön el.

A város parkolási koncepciójában (Mobil City Bt., 2018.) az alábbi alapelvek szerepelnek:

- Rendszerelvűség a parkolásszabályozásban elengedhetetlen.
- A parkolásszabályozás a fenntartható közlekedési rendszert segíti.
- **Városközpontban a parkolóhelyek számának növelése nem cél, szinten tartása igen.** A felszíni parkolók építménybe áthelyezése fokozatosan történjen, a felszabaduló területekre egyéb funkciók települhetnek (közösségi, gyalogos, zöldterület)
- A belvárosban zöldfelületek rovására nem bővíthetők a felszíni parkolófelületek.
- A korlátozott parkolási övezetek egyértelmű, követhető, területegységekre kell kijelölni.
- P+W (Parkolj és gyalogolj!) parkolóterületek növelése a belváros szélén.
- A buszok várakoztatása ne a belváros területén történjen.
- Parkolási kedvezmények rendszerének felülvizsgálata.
- Oktatási intézményeknél parkolásszabályozás (K+R helyek kijelölése)
- Az új beruházásokhoz építendő parkolózám városi szabályozása (HÉSZ-be építve).

A fenti alapelvek elfogadása és betartása lehetővé teszi egy olyan parkolás-szabályozási rendszer bevezetését és működtetését, amely hozzájárul az élhető városi léthez. A parkolóhely-kínálat bővüléséből is adódó, növekvő forgalom élethetetlen városhoz vezet. Bár a parkolási létesítmények építése (parkolóházak és mélygarázsok) a gépjárművek tárolására ugyan ad megoldást, de a hozzájuk vezető közutak nem bővíthetők a végtelenségig.

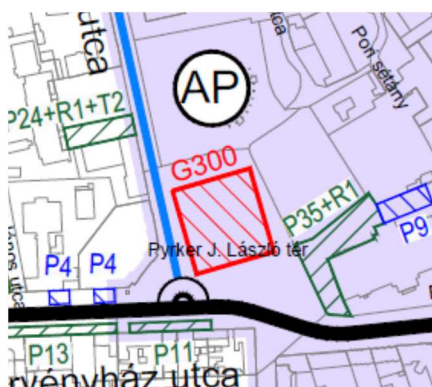
A szabályozási terv közlekedési alátámasztó részének készítése során ragaszkodtunk fenti alapelvek betartásához.

Új parkolási létesítmények

A fentiekben megfogalmazottak szerint a városközpontban nem javasolt parkolási lehetőségek bővítése, inkább a felszíni parkolás épített létesítményekbe helyezése.

Két parkolási létesítmény megvalósítását javasoljuk a városközpont-hoz kapcsolódóan:

- Parkolóház a Flóra Hotel mellett, 250 férőhellyel (tervezési területen kívül)
- A Pyrker János tér zöldfelülete alatt (a park megtartásával, kihasználva a topográfia adta lehetőségeket) mélygarázs létesítése (kb. 300 férőhely).



A tervezett létesítmények megközelíthetőségét és az általuk keltett forgalom szétosztását a városi úthálózaton vizsgálni szükséges a beruházások előkészítése során.

A felszíni parkolás mértéke csökkenthető lenne ezen létesítmények megvalósításával. Bár a Kertész utca – Klapka utca sarkán tervezett 250 férőhelyes parkolóház tervezési területen kívül esik, de a Belvárosban jelentkező parkolási igényeket is kiszolgálja majd.

A **Pyrker téri mélygarázs** esetében (a várható forgalomkeltés miatt) maximum 300 gépjármű elhelyezését javasoljuk. A létesítmény megvalósítása megoldhatja a közeli államigazgatási intézmények parkolási gondjait és a közforgalom számára is megnyitott lesz.

A Bazilika mögötti Pyrker János tér terepviszonyai lehetővé teszik egy kétszintes mélygarázs megvalósítását oly módon, hogy a felette lévő park zöldterülete is megmaradhat. A mélygarázs két közúti kapcsolata az Eszterházy tér, illetve a Barkóczy utca felé nyitható, de megfelelő távolság tartandó a nagyforgalmú csomópontoktól.

Amennyiben az autóbusz állomás szerepe az intermodális csomópont üzembe helyezése után megváltozik és kisebb buszforgalmat fog bonyolítani, a tervezett mélygarázs Barkóczy utcai kijárata biztonságosabban működhet majd. A forgalmi renddel kapcsolatban javasoljuk, hogy a ki- és bejáratok egyirányban működjenek, így a bejárat csomópontokban kevesebb konfliktuspont várható.

Parkolóház építése számára általában önkormányzati tulajdonú, városközpont-közelben ingatlanok jelölhetők ki. Ebből egyre kevesebb áll rendelkezésre a városban. A város előző (már nem hatályos) szabályozási terve a jelenleginél több ponton jelölt ki parkolási létesítmények számára helyet. Teljesen egyetértünk azzal, hogy a Gárdonyi tér alatt tervezett mélygarázs ne valósuljon meg, hiszen további, jelentős volumenű forgalmat vonzana a városközpontba.

Minden parkolási létesítményben speciális parkolóhelyeket kell biztosítani a jogszabályokban leírtak szerint a mozgáskorlátozottak számára, valamint az elektromos autók számára (töltőállomás). A különleges igényű parkolóhelyek fenntartását ellenőrizni szükséges.

A parkolási létesítmények tervezésénél, a parkolás-szabályozás fejlesztésénél ügyelni kell az utcák biztonságos kerékpározhatóságára is (kerékpáros barát utcák kialakítása).

A településképi előírások alapján a létesítmények rámpái nem alakíthatók ki közterületen és a csatlakozó közterületek zöldfelületei nem sérülhetnek, illetve növelésük kívánatos.



Parkolás-szabályozás fejlesztése a városközpontban

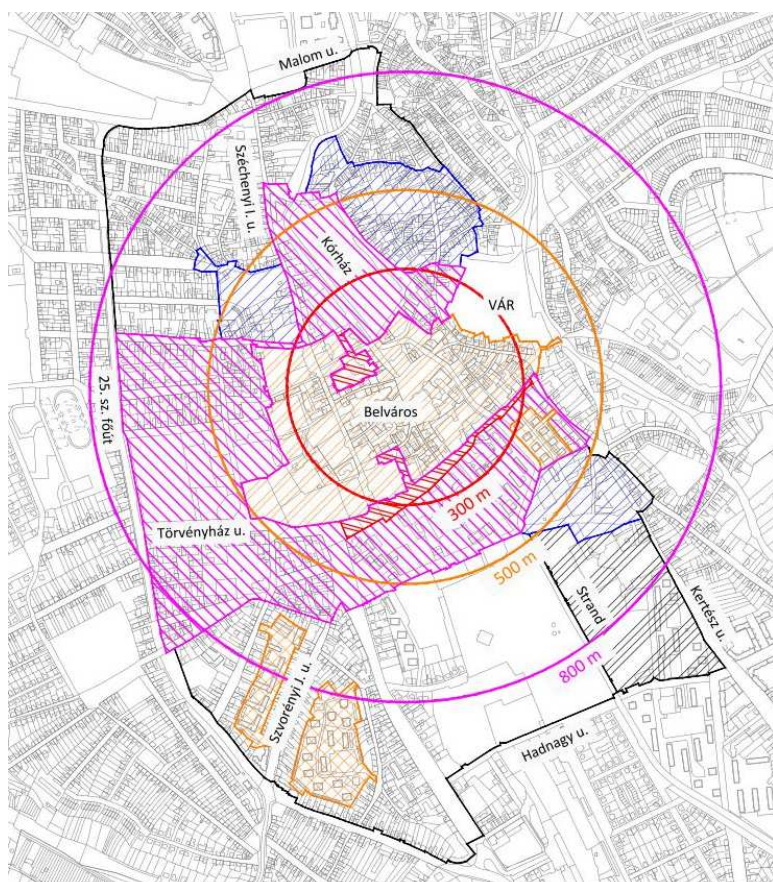
A város parkolási koncepciójában javaslatot tettünk a Belvárosban működő korlátozott parkolási rendszer fejlesztésére, az alábbiak szerint.

A fizető zónák kiterjesztése, illetve az időbeni korlátozások fenntartása és bővítése alapos üzemeltetési vizsgálat alapján történhet. Mindenképpen javasoljuk, hogy a nagyobb forgási sebességgel jellemezhető felszíni parkolóhelyek (vagyis azok, ahol csak rövidebb időt tartózkodnak a gépjárművek) ne legyenek használhatók ingyenes bérlettel. A kedvezményes bérlettel (ingyenesen) parkoló gépjárművek számára a kevésbé kihasznált parkolóházban kellene helyeket adni, így a bevételi oldal is erősödhet.

A fizető zóna kiterjesztését nem javasoljuk. A zóna határai már túlnőttek a városközpont gyaloglási távolságán (800 m), de nincs megfelelő alternatíva, ingyenes parkolási felület ezeknél a határoknál. Már jelenleg is létezik olyan utca a parkolási díjjal érintett övezetben, amelyben alig áll autó. A zóna további növelése csak a zónából éppen kimaradó utcákban okozna nem kívánatos parkolóforgalom növekedést.

A parkolóállások számának növekedése –bár látszólag kedvezőbb helyzetet teremt az igények kielégítésével– rendkívül sok hátránnyal jár (forgalomkeltés, konfliktusok, környezetszennyezés), el is lehetetlenítheti a városközpont közlekedési helyzetét. Ezért nem javasoljuk a parkolófelületek növelését, de támogatjuk a többszintes parkolóházak, illetve garázsok építését és használatuk népszerűsítését, ha azok megvalósításával párhuzamosan bizonyos parkolófelületek megszűnnek a városközpontban, helyüket gyalogoszónának, illetve zöldterületnek adva át.

Az egyik legfontosabb javaslat a korlátozott parkolási rendszer átalakítására, a fizető és időkorlátos parkolási zónák újradefiniálására vonatkozik. Egyszerűbb, áttekinthetőbb, terület-alapú rendszer bevezetése javasolt, amely a meglévő infrastruktúrára épül, de érthető és könnyen használható a lakosság és a turisták számára. Szükséges a tájékoztatás és a parkolástechnikai rendszer fejlesztése és egy korszerű, intelligens közlekedési rendszerekre épülő parkolás irányítási rendszer kialakítása.



Jelmagyarázat

	Belvárosi zóna		Korlátozott behajtási zóna
	Zóna I.		Strand körüli zóna
	Zóna II.		Időkorlát
	Zóna III.		

A csatolt ábra szemlélteti a javasolt rendszer alapjait.

A korlátozott parkolási övezetek egyértelművé alakítása együtt kell, járjon a tájékoztatás fejlesztésével, mind a helyszínen, mind internetes felületeken. Az utcai jelzőtáblákon a lehető legegyszerűbb ábrákkal, kevés szöveggel érdemes jelezni a parkolási rendet. A legfrekvenciáltabb turista-vonzó helyszíneken idegen nyelven (angolul/németül/lengyelül) is meg kell ismételni a tájékoztatást. A korlátozott parkolási övezet minden behajtási pontjánál jó láthatóan ki kell táblázni, a jellemző megközelítési irányokból célszerű baloldalon is megismételni a táblázást. A meglévő internetes parkolási tájékoztató felület továbbfejlesztésével, kibővítésével, idegen nyelvű oldal létrehozásával a parkolni szándékozók jobban fel tudnak készülni a parkolás szabályaira.

Az új zónarendszer bevezetése előtt javasolt a médiában kommunikálni a parkolási rendszer átalakítását.

Javasolt korlátozott parkolási övezetek

Építendő parkolóhelyek száma

A tervezett fejlesztések esetén a parkolási igények biztosítását mindig telken belül, OTÉK előírásai szerint kell megoldani (kivéve a város Helyi Építési Szabályzatában foglalt eltéréseket). A mozgáskorlátozottak igényeire fokozott figyelemmel kell lenni.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban OTÉK) részletesen szabályozza az egyes területhasználati funkciókhoz megépítendő várakozóhelyek számát, de nem differenciál a tervezett építmény elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai, megközelíthetősége, illetve közösségi közlekedési ellátottsága szerint, de megengedi a várakozóhelyek számának módosítását a HÉSZ-ben meghatározottak szerint.

Ugyanakkor javasoljuk szem előtt tartani, hogy a parkolási létesítmények biztosítása mindig forgalomkeltő hatású, így nagyobb parkolási létesítmények tervezése esetén a környező úthálózat forgalmi terhelését és távlati megfelelőségét is vizsgálni szükséges.

A gépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat (pl. az OTÉK által meghatározott várakozóhely-számtól való eltérést) 2016. óta a város Helyi Építési Szabályzatában kell meghatározni.

Az egyes épített egységek rendeltetésszerű használatához elhelyezendő gépjárművek számát befolyásolja:

- területhasználati egység/funkció
- településszerkezeten belül elfoglalt hely
- közösségi közlekedési ellátottság

Ezért a város területére vonatkozó gépjármű-elhelyezési szabályokat a településen belül elfoglalt hely és a terület-használati funkció alapján határozzuk meg.

A városrészek alapvetően **négy övezetbe** sorolhatók kifejezetten gépjármű-elhelyezési igény szempontjából, a parkolási szokások változásának figyelembe vételével: városközponti, átmeneti, lakótelepi, illetve külső zónára. Az egyes területre vonatkozó gépjármű-elhelyezési előírások a zónákon belül megengedett területhasználati egységek és funkciók ismeretében, táblázatos formában határozhatók meg. az egyes létesítményekhez biztosítandó parkolóhelyszám megállapítása egy **folymat**, amely differenciáltan veszi figyelembe a létesítmény jellemzőit.

Tervezési területünk teljes egészében városközponti zóna (sűrűn beépített, nagy forgalmat vonzó, kiterjedt közösségi közlekedési hálózattal ellátott településrész, műemlék-épületekkel, jelenleg meglévő közúti forgalom további növelése nem kívánatos, sőt annak mérséklése a cél),

A városközponti zónában elhelyezkedő építmények esetén minden esetben maximális parkolóhely-szám meghatározása lenne indokolt (felső korlát), de ezt a lehetőséget az OTÉK egyelőre nem tartalmazza. Ugyanez vonatkozik a közös parkolóhasználatot magába foglaló különidejűség figyelembe vételére (kettő, vagy több funkció használja ugyanazt a parkolót, de különböző időszakokban) Ebben az övezetben a forgalomkeltés minimalizálása és az autómentes-területek kialakíthatósága a cél.

A városközpontban a tapasztalat szerint nagyarányú parkolási igény mutatkozik a közterületi parkolókból, annak ellenére, hogy a parkolási díjat kell fizetni. A sűrűn beépített, sokfunkciós, vegyes területhasználatú városközpont nagy gyalogos- és gépjárműforgalmat vonz. Az egyes intézményekhez, épületekhez tartozó parkolófelületek használata nem különül el. A közterületek jelentős részét foglalják el a várakozó gépjárművek. Különösen a szűk szabályozási szélességű utcákban jelent gondot a parkolóhelyek elhelyezése és gyakran ezek azok a területek is, ahol az épületekhez nem lehet telken belül parkolót biztosítani.

A városközponti zóna védelme érdekében **sehol sem javasolunk** a forgalom növekedését eredményező **parkolászám-növelést**. A cél a gépjárműforgalom csökkentése, a létező parkolófelületek jobb kihasználása (több gépjármű használja ugyanazt a parkolófelületet – nagyobb forgási sebesség). A beépítés óvárosi jellegét figyelembe véve sok helyen nem reális elvárás az előírt várakozóhely ingatlanon belüli elhelyezése a városközponti parkolási övezetben, így a közterületi parkolás lehetőségét nagyobb arányban kell megadni ebben a zónában, mint a kevésbé sűrűn beépített területeken – amennyiben az érintett közterületek erre lehetőséget adnak.

A műemléki védelem alatt álló épületek esetében a parkolás-szabályozás, a parkolási előírások alkalmazása egyedi vizsgálat alapján történjen.

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi tárolók számát a városközponti parkolási zónára vonatkozóan a csatolt táblázat tartalmazza.

Javasolt parkolás-szabályozás:

- A fizető zónák kiterjesztése, átalakítása, illetve az időbeni korlátozások fenntartása és bővítése alapos üzemeltetési vizsgálat alapján történhet. Mindenképpen javasoljuk, hogy a nagyobb forgási sebességgel jellemezhető felszíni parkolóhelyek (vagyis azok, ahol csak rövidebb időt tartózkodnak a gépjárművek) ne legyenek használhatók ingyenes bérlettel (pl. Kossuth utca, Fellner Jakab utca). A kedvezményes bérlettel (vagy ingyenesen) parkoló gépjárművek számára a kevésbé kihasznált parkolófelületeken kell helyeket adni (engedélyben meghatározott területek). Megvizsgálandó, hogy az I. zónában szabad-e kedvezményes bérletet kiadni.
- Javasoljuk a Belvárosi udvar korlátozott használatú (behajtású) területként való kijelölését (az Egészégház utcai belső udvarhoz hasonlóan), hogy több gyalogos- és zöldfelületet lehessen kialakítani és csupán az ott lakók tudjanak parkolni a csökkentett számú parkolóhelyen.
- A parkolás-szabályozás rendelkezéseinek betartatása (folyamatos és következetes ellenőrzés és szankcionálás) a rendszer hatékonyságának fontos feltétele!

4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

Eger Belváros és Szent Miklós városrészeket, azok közművesítését is érintő természeti adottságok terhelik. Mindkét városrész keleti határán halad végig az Eger-patak, amely kedvező adottság a csapadékvizek, felszíni vizek befogadására, továbbszállítására, de egyben veszélyforrása is a városrészeknek, egyrészt mert a patak vízgyűjtőjéről és szélsőséges csapadékesemények, villámárvízi jelenségek során érkező vizek mederben tartása nem mindig probléma-mentes, másrészt mert a város topográfiai adottságaiból eredően a mélyvonalon haladó Eger-patak irányába nyugati oldalról érkező csatornák áthaladnak mindkét vizsgált városrész területén, helyfoglalási igénytel.

A városrészeket terhelő további természeti adottság, hogy mindkét városrésze rányúlik a szomszédos városrészekben levő vízmű kutak hidrogeológiai „B” védőidoma, valamint azzal egybe esően az országos vízminőség védelmi területek övezete is, ahol a felszín alatti víztestek fokozottabb védelmet igényelnek. A felszín alatti víztestek védelmét szolgáló országos vízminőség védelmi területekre vonatkozóan az OTTrT előírta, hogy a településrendezési eszközökben a területre szigorú szabályozás előírása szükséges.

A városrészeket terhelő örökölt, művi adottság a két városrész nyugati felének alapincézettisége, amely részben igényesebb közművesítést, főként gondosabb csapadékvíz elvezetést igényel, részben a közművek elhelyezési lehetőségét korlátozza. Az épületek, építmények alámosódásának elkerülése érdekében a pincékbe való csapadékvíz befolyás elkerülését meg kell oldani.

Mindkét városrész régen beépített része a településnek, így régen közművesített, teljes közmű-ellátással, de jellemzően előregedett hálózatokkal rendelkezik. A hálózatok öregségét jelzi a kiépített vízelosztó hálózat acny anyaga, amelyet már évtizedek óta nem használnak új vezeték építéseknél. A vízelosztó hálózat ma már nem megfelelő anyaga és kora miatt is rekonstrukcióra szorul.

A szennyvízelvezető hálózatban előforduló 25-ös paraméterű kőagyag-csőves szennyvízelvezető csatorna szakaszok jelzik a hálózat öregségét és rekonstrukciós igényét. A csapadékvíz elvezetés zárt csatornás rendszere valamivel fiatalabb építésű, de paraméterei a nyugati irányból, a szomszédos városrész felől érkező többlet-terhelést és a megváltozott csapadékvízviszonyok, valamint a szélsőséges csapadék események során összegyűlő vizek továbbszállítását zavarmentesen nem tudja biztosítani.

Az energiaellátást szolgáló földgáz és villamosenergia elosztóhálózatok fiatalabbak, így műszaki állapotukat elfogadhatónak kellene tekinteni, bár mindkét városrész nyugati szélén, rövidebb-hosszabb szakaszon a kifeszültségű hálózatok földfeletti vezetése is előfordul, amely már nem felel meg a kor elvárásainak.

Mindkét városrészben, különösen azok nyugati szélén a ma még alulhasznosított telkek hatékonyabb hasznosítási igénye előtérbe kerül. Az új területhasznosítás, az új beruházások teljes közműellátását meg kell oldani, amelyre a kiépített hálózatok rendelkezésre is állnak, azok szükséges és várható rekonstrukciójának a megvalósítási igényével.

A már beépített telkeknél a klímaváltozás hatáskezelése igényel közműfejlesztést. A felmelegedés kompenzációjára a klímaberendezések növekvő elterjedése várható. Településrendezés ész-közöket a növekvő villamosenergia igény kielégítési igénye érinti, a településképi rendeletben a két városrész történelmi múltú adottságainak megőrzése mel-

lett a klímaberendezések kültéri egységeinek látványrontó hatás nélküli elhelyezési lehetőségének megoldása szükséges, hasonlóan a növekvő energiaigény költséghatékony ellátásához szükséges megújuló energiahordozó hasznosításhoz szükséges beruházások elhelyezési lehetőségének megoldása is.

Meg kell említeni, hogy mindkét városrész területén, több utcában történt felszíni korszerűsítés, útburkolat átépítés, de sajnálatosan a felszínrendezéssel egyidejűleg a felszín alatti közművek rekonstrukcióját és azokat az ágazati fejlesztési igényeket nem oldották meg, amely különösen a csapadékvíz elvezetés területén komolyabb előntések előfordulásának megakadályozása érdekében szükségesek lettek volna.

A két városrész területe nyugati irányból domboldali lejtőn fekszik, ahol a vizsgált városrészen belül a terepesés 185-180 mBf és 160-165 mBf (15-20 m) közötti, de a vizsgált városrészekről nyugatabbra fekvő városrész még magasabban 245 mBf és 185 mBf szintek között fekszik, ahonnan lefutó vizek a vizsgált városrészekeken keresztül érik el a befogadó Eger-patakot. A vizsgált két városrésztől nyugatra fekvő városrészt korábban csak nagyon laza beépítésű, illetve be nem épített telkek jellemezték, az utóbbi években azonban a beépítése és a beépítési intenzitása is lényegesen megnőtt és ma is növekszik a beépítettsége újabb és újabb beruházások hatására, így abból az irányból egyre nagyobb mennyiségű csapadékvíz tovább szállítási igény jelentkezik a vizsgált városrészekeken keresztül. Ennek a korlátozott lehetősége miatt a magasabban fekvő terület felől érkező vizek elterelését és ott is a helyi vízvisszatartását meg kell oldani. A vizsgált városrészekről nyugatra eső területekről csak annyi csapadékvizet lenne szabad átvezetni, amennyi korábban is érkezett abból az irányból.

A vizsgált városrészekben belül is lesznek tervezett új beépítések, beruházások, amelyek hatására növekvő burkolt-sággal jelentkező többlet csapadékvíz elvezetés feladatát meg kell oldani. A többlet vizek okozta nehézségek elkerülése érdekében a helyi víz visszatartás kötelezését szigorúan elő kell írni és meg kell valósítani. Minden többlet burkolt-sággal járó beruházáshoz kapcsolatosan a helyi vízvisszatartás lehetőségét meg kell oldani, amelyből a vizek továbbvezetése a közhálózatba csak fékezten és késleltetve engedhető meg, ahogy azt a vizek tovább szállítási útja lehetővé teszi. Meg kell jegyezni, hogy zártosult beépítésnél is meg kell keresni a megoldást a víz visszatartás biztosítására.

Mindkét városrészt érinti a keleti határán haladó Eger-patak, amelynek mint élővíznek a két városrész életében az aktívabb bevonása, akár csak, mint látvány-elem indokolt lenne, amelyhez a medrének revitalizációja nyújthatna segítséget. Első lépésként meg kellene oldani, hogy a nyugati irányból, de természetesen a szomszédos városrész felől is, keleti irányból érkező vizek bevezetése, az ágazati előírásoknak megfelelően hordalékfogó műtárgyon keresztül történjen, javítva ezzel a patak vízének a vízminőségét. Második lépésben a patak medrének a kedvezőbb vízháztartásának megoldása igényelne műszaki beavatkozást.

A városrészek közműellátása kiépített, azokban változás nem szükséges, s nem is javasolt. Figyelemmel kell lenni a csapadékvizek helyben tartására, a villámzaporok esetében azok kényszerű levezetésére és befogadására.

Az energiaellátásban kiemelt szereppel kell, hogy bírjon a megújuló energiarendszerek hasznosítása, mely a nap-energia hasznosítását tudja jelenteni az adott területeken.

A közműfejlesztésnél figyelembe veendő célkitűzések:

- az egymás mellett élés békességét közműves problémák ne nehezítsék
- a közműellátás hálózatai a közterületeket terheljék,
- a gravitációs elvezetés megoldásának kényszere esetén a szükséges szolgalmi jogok rendezése megtörténjen,
- a településen a környezeti állapot javuljon,
- a fenntartási költségek csökkenjenek,
- a megújuló energiahordozók alkalmazása nagyobb tért kaphasson,
- a település a klímaváltozás várható hatásaira felkészüljön, ezért biztosított legyen:
 - az utcafásítás lehetősége,
 - az átszellőzés,
 - a mesterséges hűtés energiafogyasztásának környezetbarát megoldása megújuló energiahordozóval,
 - a szélsőséges csapadékesemények elvezetése,
 - a vízelvezető hálózat tehermentesítését szolgáló vízvisszatartás megoldása,
- a természeti adottságú élővizek, az Eger-patak előnye hasznosuljon, a hátránya csökkenjen,

- az élővizek vízzállító képességének javítására a záportározás lehetőségének megoldása
- a településen élhetőbb, komfortosabb életkörülmények alakulhasson ki.

Energiagazdálkodási szintet is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 1960 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a nap-elemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

5.1 A földtani közeg és a talaj védelme

A tervezési terület geológiai, talajtani adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a terület használatát korlátozó földtani-, talajtani tényezők, valamint a talaj minőségét befolyásoló tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.1. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

A tervezett módosítások során mezőgazdasági, vagy erdőgazdasági területen **új beépítésre szánt terület** kijelölésére **nem kerül sor**. Új beépítésre szánt terület kijelölése csak a meglévő beépítésre szánt területek határának korrekciója miatt történt.

A talajszennyező tényezők —jellemzően beépített városi környezetről lévén szó— a tervezés alá vont területen elsősorban a hulladékkezeléssel függnek össze. A talajszennyezések elkerülése érdekében betartandó előírások meg-egyeznek a felszín alatti vizek- és hulladékkezelés témakörnél tárgyalásra kerülő feltételekkel.

Jelen településrendezési terv módosításakor a **Bányafelügyelet** előzetes véleményében nyújtott adatszolgáltatása szerint felszínmozgásos eseményként tartja számon a tervezési területen, illetve annak közvetlen közelében a 2004. évi Telekessy u. 2. sz. alatti, valamint a Bartakovics u. 14. és a Sertekapu u. 11. szám alatti pincefelszakadásokat.

A hatályos Településszerkezeti terv lehatárolta a **csúszásveszélyes területeket**. A kapott adatszolgáltatás során szerint újabb csúszásveszélyes területre vonatkozó térképi megjelölés nem érkezett. Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület csúszásveszélyes területen nem került kijelölésre, de a tervezés alá vont területen található lakóterület a csúszásveszélyes területen. A „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területek”-en az épületek, építmények elhelyezése a talajmozgás veszélyének elhárítását követően, geotechnikai (talajvizsgálati) jelentésben¹ meghatározott módon, a biztonságos építkezés feltételeinek megteremtését követően történhet.

A tervezés alá vont terület **nitrátérzékeny** területnek minősül. Azonban a tervezés alá vont terület jellemzően beépített városias terület ez a terület jelenlegi és tervezett távlati használatában érdemi korlátozást nem jelent.

¹ Az elmúlt években változott a „szakmai fogalomhasználat”. A „mérnökgeológiai szakvélemény” kifejezés helyett a vonatkozó szabványok a „geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés” kifejezést használják, geotechnikai (talajvizsgálati) jelentés tekintetében határozzák meg a tartalmi követelményeket.

Az **építkezések, tereprendezések** során a termőföld, a humusz védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni. A humuszréteg letermelésére, szakszerű deponálására, valamint a feltöltésre használható anyagok minőségére vonatkozó előírásokat országos szintű jogszabályok határozzák meg. A humusz védelme érdekében épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben javasolt felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

5.2 Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület vízrajzi adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a vizek minőségét befolyásoló tényezők, valamint vizek védelme érdekében a terület használatát korlátozó tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.2. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

A tervezés alá vont terület nagy része felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területnek minősül.**

A tervezési terület keleti felét – a Széchenyi István út vonalával párhuzamosan - érinti az **ivóvízbázis** hidrogeológiai "B" védőidoma. (Lásd rajzi mellékletek Táj-, természet-, környezetvédelmi vizsgálati térképen)

A tervezés alá vont területet az OTTrT - „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek közé sorolja.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szükségessé teszi, alapvető környezetvédelmi elvárás, hogy a tervezés alá vont területen mindennemű tevékenység csak a talaj- és felszín alatti vizek szennyeződését kizáró módon történhet.

A fentiek következtében az egyes területhasználatok során keletkező szennyvizek a területről kivezetendők. A tervezés alá vont területen a csatornahálózat kiépült, biztosítható új épületek elhelyezésekor a szennyvizek csatornahálózatba vezetése.

Gazdasági-, mezőgazdasági tevékenységet végző telephely ugyan a tervezési területen nincsen, de a területen folytatott hasonló jellegű munkálatok végzése során a technológiai eredetű szennyvizek a keletkezés helyén belül előkezelendők. Burkolatlan talajfelszínen nem folytathatók a talajszennyezését okozó tevékenységek. A technológiai szennyvizekre, továbbá a közcsatornába és befogadóba bocsájtható szennyvizek megengedett szennyezőanyag tartalmára vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

5.3 Levegőtisztaságvédelem

A tervezés alá vont területen jelenlegi emissziós helyzetét (légszennyező forrásait) és immissziós helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.3. fejezete részletesen bemutatja.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Eger a „11. Kijelölt városok (Eger)” légszennyezettségi zónába tartozik.

A tervezés alá vont területen nem található levegőtisztaság-védelmi szempontból kijelölt védelmi övezet —ahol a megengedettnél enyhébb határértékek tartandók be—, valamint nem található olyan terület ahol az ökológiai rendszerek védelmében meghatározott kritikus levegőterheltségi szintek —szigorúbb határértékek— lennének betartandók.

A betartandó határértékeket jelenleg a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 1/2011. (I.14.) VM rendelet mellékletei tartalmazzák.

A jelen módosítás során új fejlesztési elhatározások következtében megváltozó területfelhasználás változások esetében jelentős káros anyag kibocsátást okozó forrás nem várható, a fűtés és melegvíz ellátásból kerülhet káros anyag a légterbe, de a terület gázzal ellátott, így fajlagosan alacsony a káros anyag kibocsátás.

Nem valószínű újabb pontforrások megjelenése.

A környezeti konfliktusok elkerülése érdekében légszennyező pontforrás (létesítmény, technológia) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a térség ökológiai sérülékenységet figyelembe véve megállapításra kerülő, jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeket, valamint a légszennyezettség határértékeket teljesíteni tudja.

A városrészben levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység engedélyezése elkerülendő. Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, továbbá zöldterületet nem érint.

A terület rendeltetésétől függetlenül törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására. (Isd. részletesebben Közmű javaslatok fejezetet)

A település levegőminősége romlásának megakadályozása érdekében is az engedélyezési eljárások során meg kell követelni az előírt növénytelepítések megvalósítását.

Jelen módosítás során új fejlesztési elhatározások következtében **nem kerül sor** olyan területfelhasználás-változásokra, amelyek jelentős forgalomnövekedés járnának, és forgalom légszennyező hatása következtében a levegőminőségében jelentős romlást okoznának.

5.4 Zaj- és rezgés elleni védelem

A tervezés alá vont területen a jelenlegi zajforrásokat és zajhelyzetet a Megalapozó vizsgálatok 1.17.4. fejezete részletesen bemutatja.

A közlekedéstől és az üzemi létesítmények működése során betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A zajterhelési határértékek a zajtól védendő területeken a zajtól védendő homlokzatok előtt tartandók be. A rendelet szerint a zajtól védendő területek az alábbiak:

- Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek
- Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
- Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
- Gazdasági terület

Zajtól védendő homlokzatnak a zajtól védendő területen elhelyezkedő épületnek az a homlokzata tekintendő, amely zajtól védendő helyiséget határol. A jogszabály szerint zajtól védendő helyiségek az alábbiak:

- kórtermek és betegszobák,
- tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- lakószobák lakóépületekben,
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- éttermek, eszpresszók,
- kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek.

A jelen módosítás során új fejlesztési elhatározások következtében megváltozó területfelhasználás változások esetében jelentős közlekedési vagy üzemi zajt okozó létesítmény telepítése nem várható.

Új tervezésű utat jelen módosítás nem tartalmaz, meglévő utak mentén betartandó határértéket a jogszabály nem tartalmaz.

Az építési engedélyezés során a zajtól védendő homlokzatok előtt a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni kell.

5.5 Hulladékkezelés

A tervezés alá vont területen a hulladékok kezelésének helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.6. fejezete részletesen bemutatja.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szempontjából a környezetkárosítás nélküli hulladékkezelés megvalósítása kiemelt jelentőségű.

A városban a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott, a tervezett fejlesztési területek a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolhatók.

A keletkező **kommunális szilárd hulladékokat** a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladék-lerakóhelyre szállítani.

A területen keletkező **szennyvizek** a csatornahálózatba kerülnek. A csatorna-hálózatban összegyűjtött szennyvizek tisztítását a településen üzemeltetett —tervezési területen kívül üzemelő—szennyvíztisztító telep végzi.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező **veszélyes hulladékokat** a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

A építési és bontási hulladékok kezelésével kapcsolatos, az építési tevékenység során felmerülő kötelezettségeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.

II. JAVASLATOK HAJDÚHEGY VÁROSRESZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A felülvizsgálat programja szerint a városrész szerkezetében változást nem jön létre, de szükségessé váltak a területfelhasználásban kisebb változások, korrekciós módosulások. A városrészekben valamennyi kisvárosias lakóterület általános jellegű kisvárosias lakóterületbe javasolt szerepeltetni, mivel a helyi építési szabályzat kompetenciája a magassági értékeket és az elhelyezhető építmények körét meghatározni.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Hajdúhegy városrész szinte teljes területében lakóterület. Kisebb részben kisvárosias, nagyobb részben kertvárosias kialakítású. A kertvárosias jelleg megtartását szolgálja a lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések arányának mérséklése, s a rendeltetési formák skálájának szűkítése.

A lakóterületen belül 9 db apartman-házat, vendégházat jelöl meg a Google térkép. Ennél többen is foglalkozhatnak szállásvendég fogadással. A terület adottságánál fogva ennek korlátozása továbbra sem kívánatos, csupán a telken belüli vendég-gépkocsi elhelyezését is ki kell alakítani, és a lakóházak szomszédtelek rendeltetésének zavartalanosságát biztosítani kell a működésük során.

Vegyes területek

Vegyes intézményterületbe tartozik Hajdúhegy városrészen a Volt kórház területe, az Idősek Otthona, a Ney Ferenc Óvoda és a Hadkiegészítő Parancsnokság.

A városrész alapszolgáltatást jelentő intézmények közül egyetlen óvodával rendelkezik, mely a hatályos településszerkezeti terven lakóterületbe van sorolva. Javasolt az óvoda intézményterületbe történő átsorolása.

Az alapellátást jelentő kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek alacsony számban vannak jelen a területen. Egy-egy nem lakórendeltetéssel rendelkező telek a lakóterületen jöttek létre. Átsorolásuk nem javasolt.

Gazdasági területek

Hajdúhegy városrészen, két helyszínen javasolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet megjelölni. A városrész északi részén a Baktai út mentén, mely a hatályos szerkezeti terven intézményterületként jelölt. A másik a Kisfaludy Sándor utca nyugati végén lévő, a hatályos terven településközponti területbe sorolt terület egy részén, vagyis a gázátadó állomás telke melletti azzal összefüggésben kialakított telephely telkén.

Közműszolgáltatói területek - Különleges beépítésre szánt terület

Közműszolgáltatói területbe javasolt besorolni a víztározó telkét, mely a hatályos terven vízgazdálkodási terület besorolású.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

A meglévő közlekedési területeken kívül a városrész északi részén egy önálló gyalogos út kijelölése javasolt a hatályos tervi közúti kijelölés helyett, annak kismértékű nyomvonal-módosulása mellett. A javasolt gyalogos út a Mikes Kelemen utcát köti össze a Baktai úttal. Egyéb új közlekedési nyomvonal nem javasolt.

Közkertek, közparkok

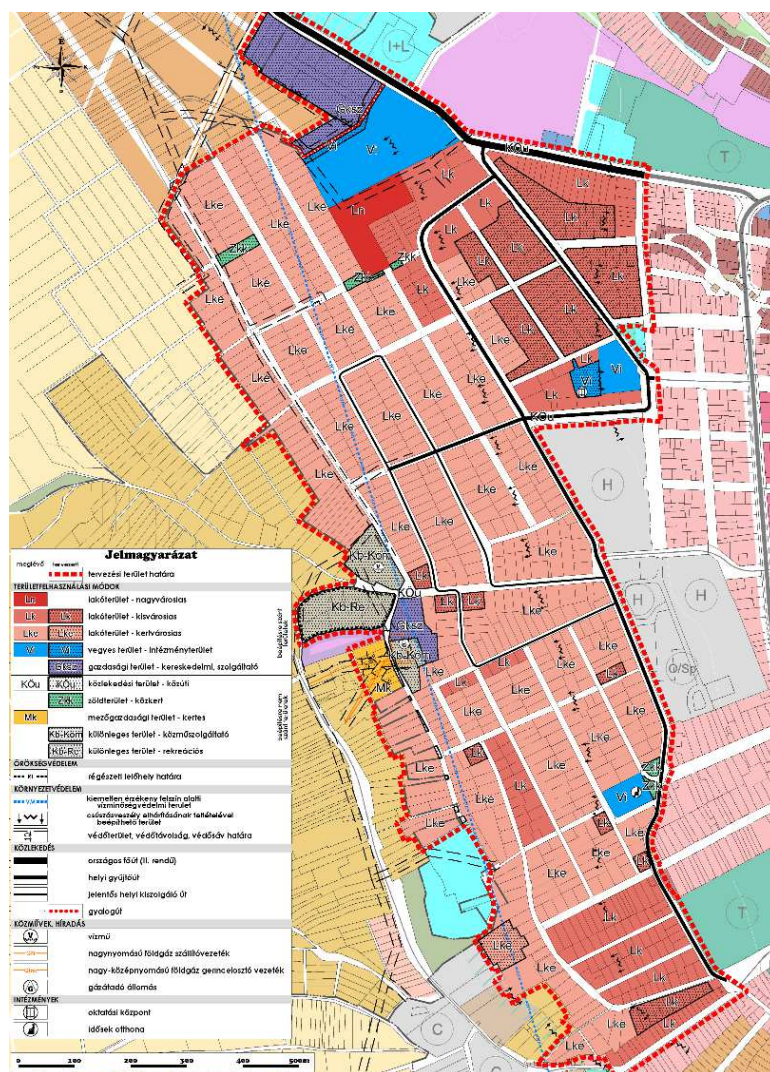
A városrész nem rendelkezik kialakított közparkkal. Közterület, vagy a célra alkalmas állami, vagy önkormányzati tulajdonú terület hiányában a terv nem javasolja közpark kialakítását. Közkerti besorolásra javasolt az Egri Idősek otthona előtti parkosított közterületeket, melyeket a hatályos terv közlekedési területként jelöl.

Kisebb közkert kialakítására alkalmas lehet a Versegly utca egy szakasza a Mikes Kelemen és a Bercsényi Miklós utca között.

Különleges területek

1.2 Egyes területhasználaton belüli rendeltetések javaslatai

Eger MJV Hajdúbagy városrész hatályos és módosított településszerkezeti terve



1.3 Eger MJV Hajdúhegy városrész szerkezeti tervének változásai

A városrészben előforduló kialakult területfelhasználásokban a változás több esetben magasabb rendű jogszabályi változásból fakadó kényszer változás. A területen új fejlesztési terület kijelölése nem történik.

1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele beépítési sűrűség
Nagyvárosias lakóterület	A nagyvárosias lakóterület viszonylag sűrű beépítésű, több rendeltetési egységet magába foglaló, kialakult beépítésű elhelyezett, első-sorban lakó rendeltetésű és azokhoz kapcsolódó gépjárműtároló épületek elhelyezésére szolgál.	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: - lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - igazgatási, irodai rendeltetést.	Ln
			bs: 1,5- kialakult
A TSZT módosítás a meglévő beépítettség jogszervi fenntartása érdekében kisvárosias lakóterületen belül létrehozza a nagyvárosias lakóterületet			
Kisvárosias lakóterület /általános jellegű/	A kisvárosias lakóterület, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 9,5 m beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	a területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: - jellemzően lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - igazgatási, irodai rendeltetést.	Lk1
			bs: 1,0
A TSZT módosítás valamennyi kisvárosias lakóterületet általános kisvárosias lakóterületbe sorolja.			
Kertvárosias lakóterület	viszonylag laza beépítésű összefüggő kertes, legfeljebb 3 önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, - igazgatási, irodai rendeltetést.	Lke
			bs: 0,6
Több kertvárosias terület kisvárosias lakóterületbe kerül a beépítési mértéke, a rendeltetési egységek száma és a városszerkezeti elhelyezkedése következtében.			

VEGYES TERÜLETEK

VEGYES TERÜLET			
területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele beépítési sűrűség
Intézmény- terület	az intézményi terület el- sősorban a városi szintű igazgatási, nevelési okta- tási, egészségügyi, szoci- ális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál	elhelyezhető épület az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésen kívül tartal- mazhat: irodai rendeltetést, kereskedelmi, szolgáltatói és szállás rendeltetést, hitéleti és kulturális és közös- ségi szórakoztató rendeltetést.	Vi
			bs: 1,0
A TSZT módosítás lakóterületen belül jelöl ki új intézményi területet.			

GAZDASÁGI TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele beépítési sűrűség
Kereskedelmi, szolgáltatói terület	a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.	a területen nem helyezhető el önálló lakóépület, nem alakítható ki jelentős teherforgalommal járó logisztikai raktárbázis, vagy bevásárló központ	Gksz bs: 0,8
A TSZT módosítás a gazdasági területbe sorol át intézményi területeket..			

2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele beépítési sűrűség
Közúti terület	a terület a közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést és a közterületi parkolókat szolgálja	a területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el, épület nem építhető, csak az arra kijelölt esetben	KÖu
A TSZT módosítás gyalogos közlekedési területet jelöl ki.			

ZÖLDTERÜLETEK

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele beépítési sűrűség
Zöldterület közkert	a zöldterület (köz kert) a városi lakók és a városba látogatók számára a rekreáció lehetőségét biztosító terület, mely nagy arányban zöldfelülettel borított	- A zöldterületen pihenést szolgáló építmények (gyermekjátszótér, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány), valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el. - A zöldterületen épületek nem helyezhetők el.	Zkk
A TSZT módosítás néhány helyen jelöl ki közkertet, melyek elsődlegesen a pihenés és játék helyszínei, illetve a környezetében lévő lakóterületek klimatikus viszonyainak jobbítását szolgáló zöld-szigetek.			

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szervezeti tervi jele beépítési sűrűség
Közműszolgáltatói terület	A városüzemeltetéssel összefüggő közműszolgáltatók létesítményeit befogadó terület, vízmű-telep, gázfogadó-telep.	A közműellátást és egyéb üzemviteli létesítmények, építmények elhelyezésére szolgáló terület, melyen lakórendeltetés nem létesíthető	Kb-Köm
Rekreációs célú terület	Jelentős zöldfelülettel rendelkező, a városi lakosságot, és a turizmust, esetleg egészségügyi rehabilitációt szolgáló terület	A sportolás, a szabadidő eltöltését, a pihenést, a regenerálódást szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál, lakórendeltetés, vagy önálló lakóépület, csak kivételes esetben épülhet.	Kb-re

A módosítás során a területi mérleg az alábbi módon alakult:

	A	B	C		D	
	<i>Felülvizsgálat alá vont terri területfelhasználás</i>	<i>Tervezett területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>		<i>Terület különbség (ha)</i> + növekmény - csökkenés	
			<i>Hatályos TSZT</i>	<i>Módosult TSZT-2019</i>		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Nagyvárosias lakóterület	Nagyvárosias lakóterület	1,35	1,35	-	1.
	Kisvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	16,46	20,10	+3,64	2.
	Kertvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	52,11	48,22	-3,89	3.
	Vegyes terület - központi	Vegyes terület - intézményi	7,68	4,42	-3,26	4.
	-	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	-	3,39	+3,39	5.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Közpark	-	1,29	-	-1,29	6.
	-	Közkert	-	0,44	+0,44	7.
	Mezőgazdasági kertes	Mezőgazdasági kertes	1,16	0,64	-0,52	8.
	Vízgazdálkodási és vízmű területe	-	0,72	-	-0,72	9.
	-	Különleges Közműterület	-	1,14	+1,14	10.
	-	Különleges - Rekreatív	-	1,28	+1,28	11.
	Közlekedési terület	Közlekedési terület			-	12.

Jelentősebb, több, mint 3-3 hektáros területet meghaladó változás a területfelhasználásban a kertvárosias lakóterületből a kisvárosias lakóterületbe kerülő esetekben, valamint a központi vegyes területből a kereskedelmi gazdasági területbe kerülő esetekben tapasztalható. A kisvárosi lakóterületbe kerülő területeken a hatályos szabályozási terv, a településszerkezeti tervi kertvárosias lakóterülettel szemben, kisvárosi lakóterületi övezeteket, s kertvárosias paramétereket meghaladó beépítési mértéket (40%) és építménymagassági (8,0m) értékeket biztosít a területen. Ennek a kialakult helyzetnek a követése történik a szerkezeti tervi változásokkal.

A felülvizsgálat során több szempontból került összevetésre a hatályos TSZT, az SZT, ill. a HÉSZ viszonya. Ha eltérés volt a két terv között, akkor a szerkezeti tervben, több esetben a szabályozási tervhez igazodott. Ennek oka, hogy az egyes területek építési jogában nem kívánt a felülvizsgálat változást előidézni. Mindezek figyelembe vételével a területhasználati változások az alábbiakban javasoltak

A térképi kivágatok értelmezéséhez használható jelmagyarázat

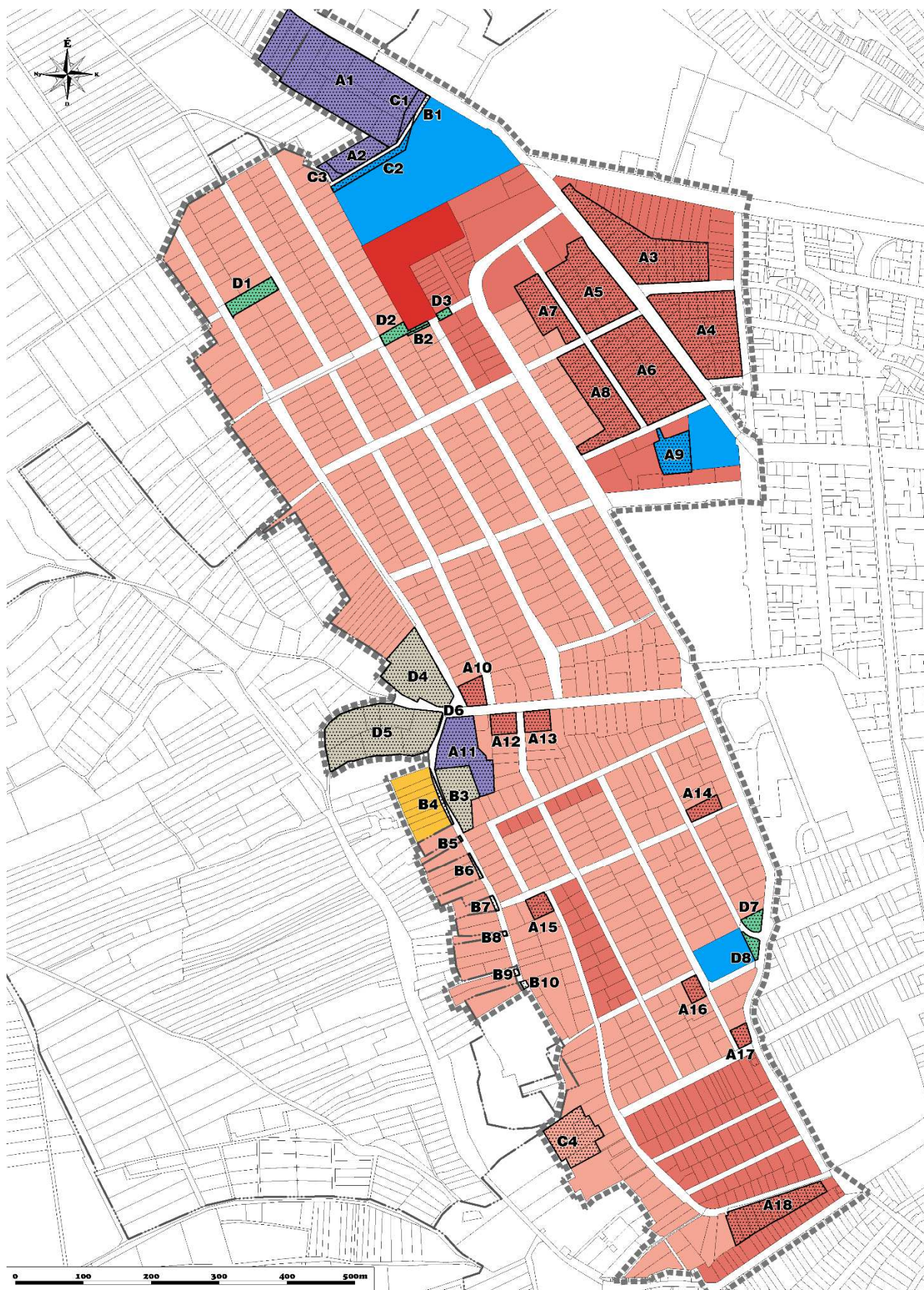
Beépítésre szánt területek		
L		Lakóterület
Ln		Nagyvárosias lakóterület
Lk		Kisvárosias lakóterület
Lke		Kertvárosias lakóterület
V		Vegyes terület
Vk		Központi terület (hatályos TSZT jelölése)
Vi		Intézményterület
G		Gazdasági terület
Gks		Kereskedelmi, szolgáltató terület
K		Különleges beépítésre szánt terület
K-Köm		Közmű szolgáltatói terület
Beépítésre nem szánt területek		
KÖ		Közlekedési terület
KÖu		Közúti
Z		Zöldterület
Zkk		Közkert
Zkp		Közpark
V		Vízgazdálkodási terület
V		Álló és folyóvizek területe
Kb		Különleges beépítésre nem szánt terület
Kb-Közl		Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület
Kb-Re		Rekreációs terület

A területhasználati változások típusai, melyek szerint lettek csoportosítva a táblázatban.

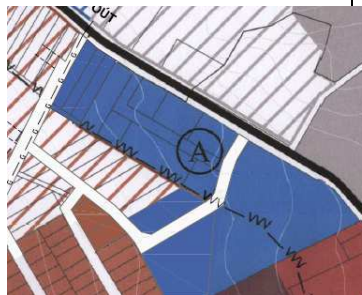
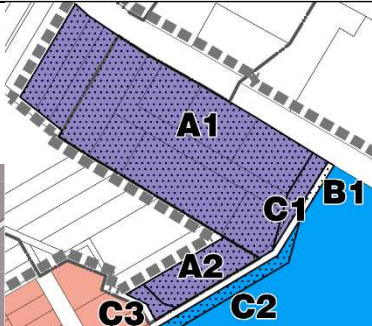
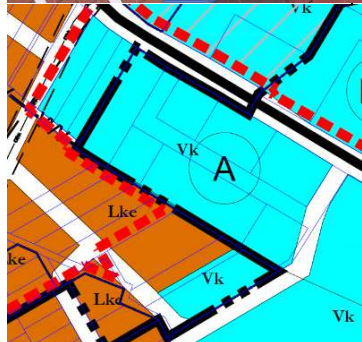
- A** BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- B** BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- C** BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK
- D** BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK

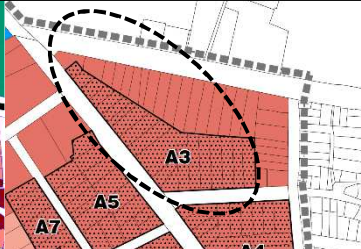
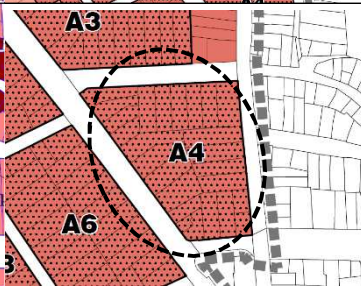
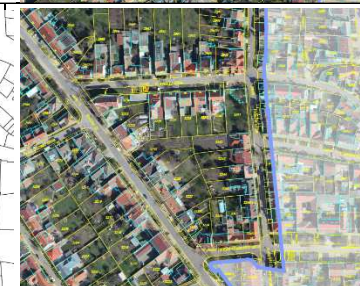
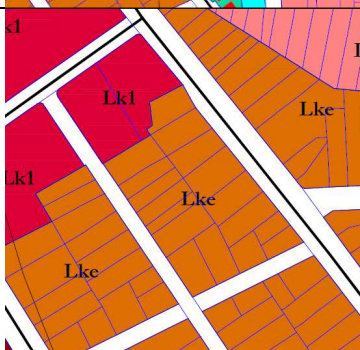
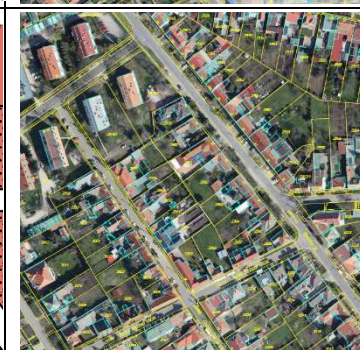
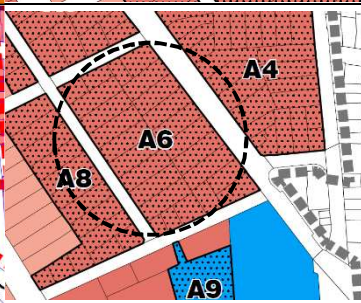
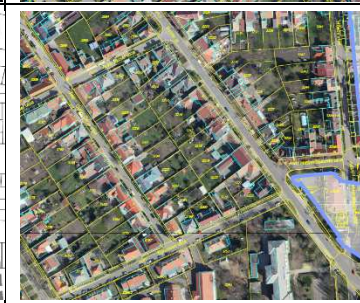
Az alábbiakban a változásokat bemutató térképi kivágatok ennek a felosztásnak a mentén haladva mutatja be az egyes helyszíneket.

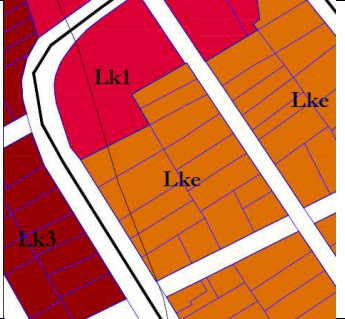
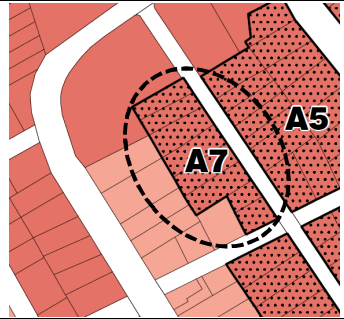
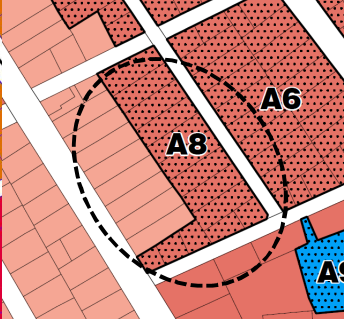
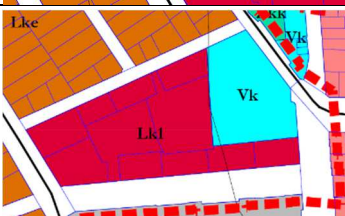
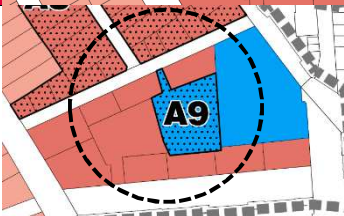
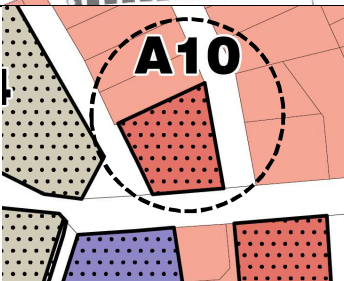
Hajdúhegy városrész TSZT-változásait jelölő térkép, azok beazonosítását segítően.

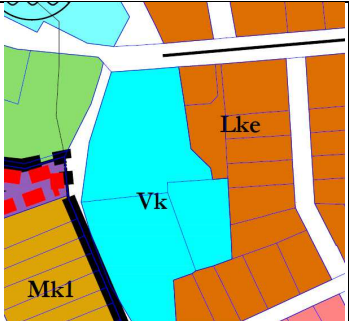
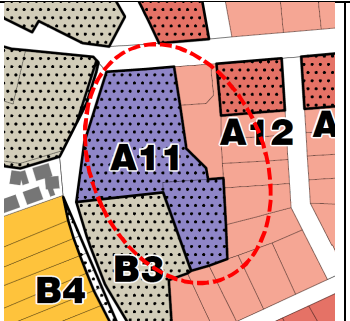
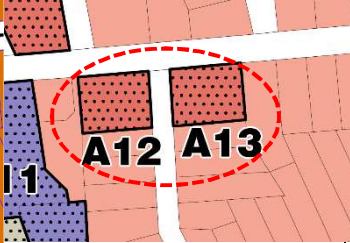
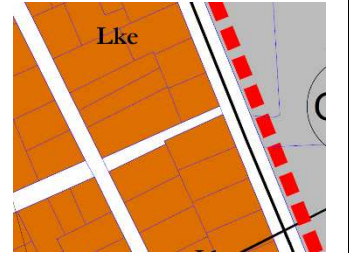
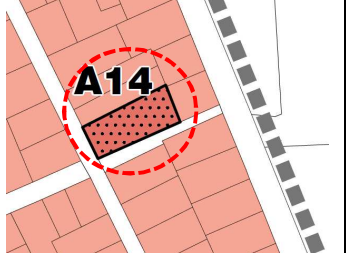
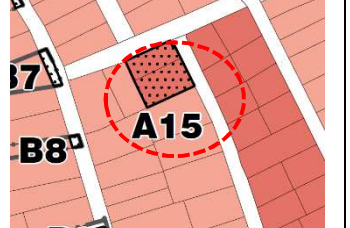
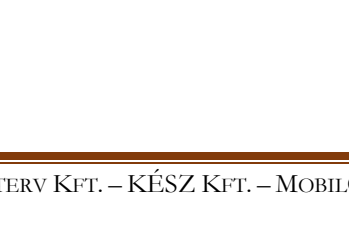
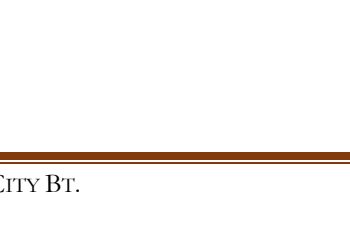
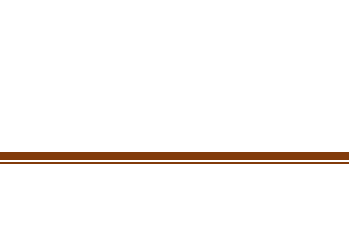


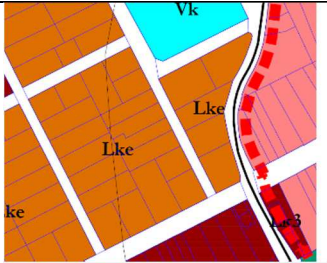
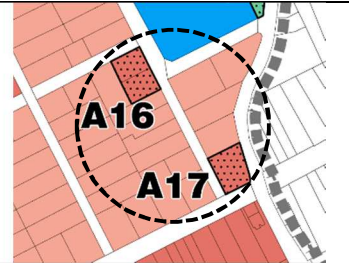
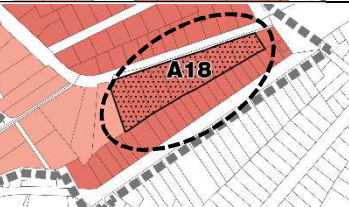
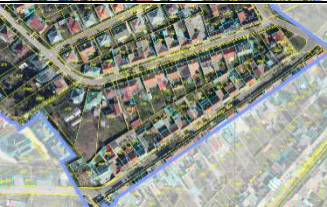
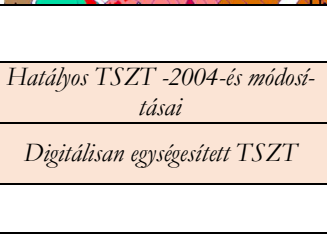
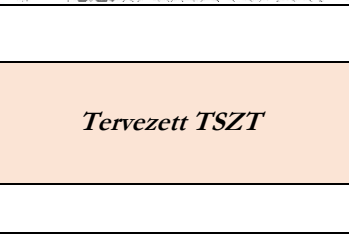
HAJDÚHEGY VÁROSRESZ TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁSAI

A változás típusa és esetszáma	A terület nagysága (ha m²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe kerül	Hatályos TSZT -2004-és módosításai	Tervezett TSZT	Ortofotó	A változás leírása	Eset s.sz.
			Digitálisan egységesített TSZT				
A			BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
A1	2ha 3761 m²	Vk → Gksz				Hajdúhegy északi részén a településszerkezeti terv 2010-ben olyan módon változott, hogy a nagy-középnymású gázvezeték menti területsávot közlekedési területbe sorolta a tervmódosítás, melyet hálózatilag bekapcsolt a meglévő úthálózatba. A lakóterület fejlesztésre szánt terület további tagolása közutakra, vagy közparkokra nem történt meg szerkezeti szinten. A digitális egybeszerkesztés a szabályozási tervi tagolást követi, mely ez által nem egyezik a hatályos szerkezeti tervvel	1
A2	2553 m²	Vk → Gksz				Javaslat: Hajdúhegy északi részén –A Baktai út város-kaput képező részén a jelenleg kialakul használatot követi a tervezett terület-felhasználás, ezért az érintett telkek központi vegyes területből átkerülnek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. A jelenlegi használat nem teszi reálissá az hatályosnak megfelelő intézményterületbe sorolást. (Ma ez lenne megfelelője a központi vegyes területnek.)	2

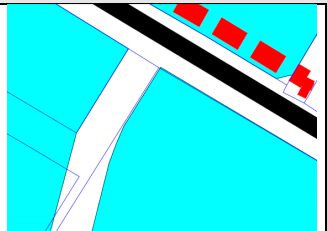
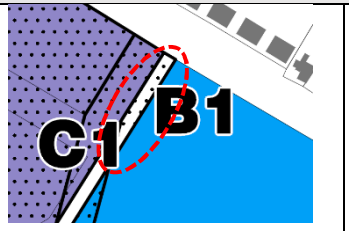
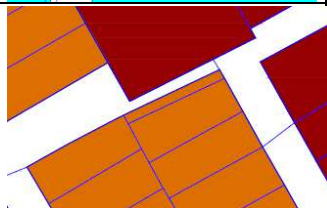
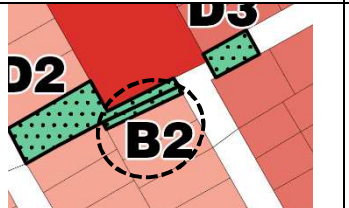
A3	1 ha 3100 m ²	Lke ➔	Lk				A területeken 2001 óta hatályban lévő helyi építési szabályzatban kapott lehetőséget kihasználóan alakult ki a telkek beépítése, zömmel előkert nélküli, zársorú két-szintes – kisvárosias jelleggel –, d a városszerkezetben elfoglalt helyzetük miatt is a kertvárosias lakóterület helyett a kisvárosias lakóterületi jellemzőket mutatják. A szerkezeti terv tehát a kialakult állapotokkal összhangban a szabályzatnak megfelelő területhasználatot követi.	3
A4	1ha 3104 m ²	Lke ➔	Lk					4
A5	1ha 0268 m ²	Lke ➔	Lk					5
A6	1ha 4821 m ²	Lke ➔	Lk					6

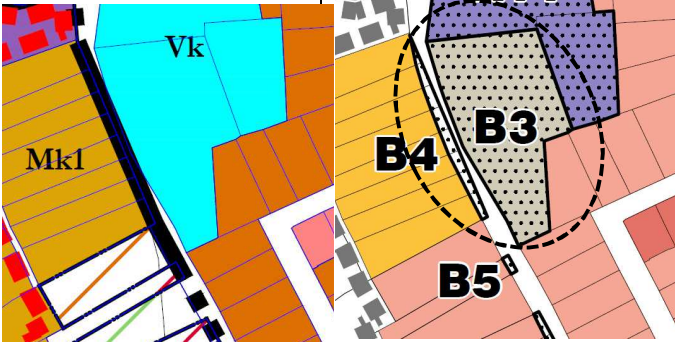
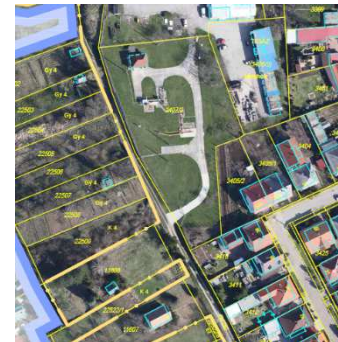
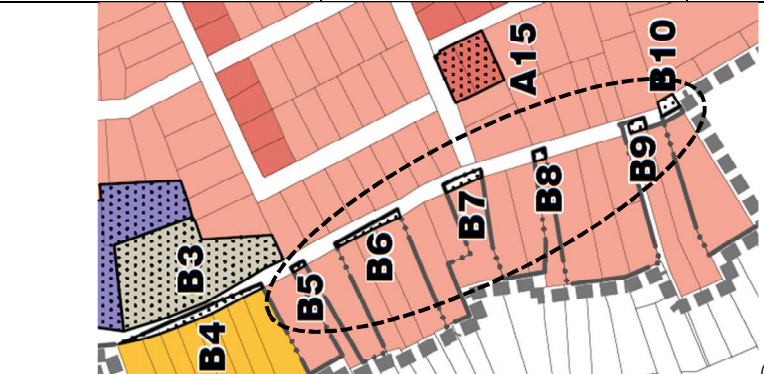
A7	4503 m ²	Lke →	Lk				A területek kialakult beépítése, városszerkezetben elfoglalt helyzetük miatt a kertvárosias lakóterület helyett a kisvárosias lakóterületi jellemzőket mutatják.	7
A8	8371 m ²	Lke →	Lk				A területek kialakult beépítése, városszerkezetben elfoglalt helyzetük miatt a kertvárosias lakóterület helyett a kisvárosias lakóterületi jellemzőket mutatják.	8
A9	3105 m ²	Lk→	Vi				Az érintett telek intézményi funkciót (óvoda) lát el, ezért a lakóterületből intézményterület javasolt átsorolni.	9
A10	1405 m ²	Lke →	Lk				A területen kialakult beépítés kertvárosias helyett kisvárosias jellemzőket mutat.	10

A11	6150 m ²	Vk→	Gksz				A gázfogadó területe a hatályos TSZT-en ábrázolt központi vegyes területből javasolt átsorolni Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté a jelenlegi hasznosításához illeszkedve.	11
A12	1264 m ²	Lke→	Lk					12
A13	1306 m ²	Lke→	Lk					13
A14	1141 m ²	Lke→	Lk				A területen kialakult beépítés kertvárosias helyett kisvárosias jellemzőket mutat.	14
A15	1088 m ²	Lke→	Lk					15

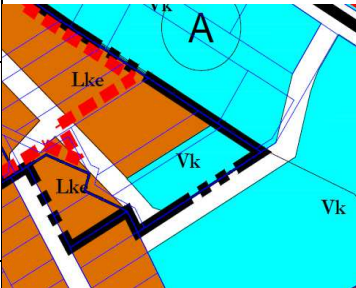
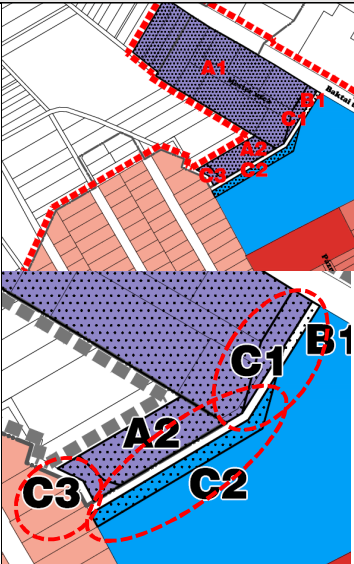
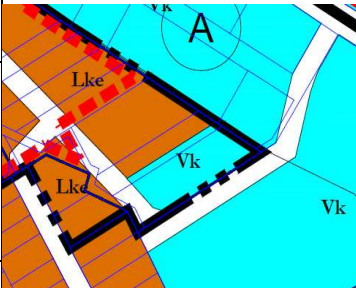
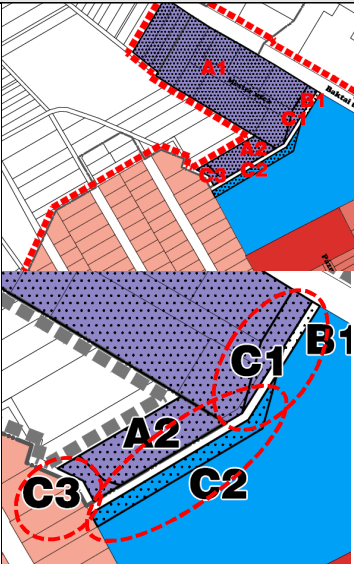
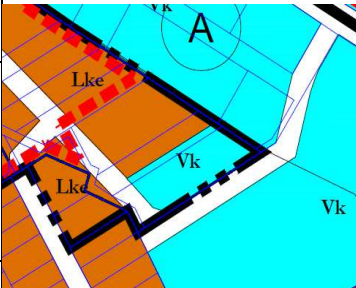
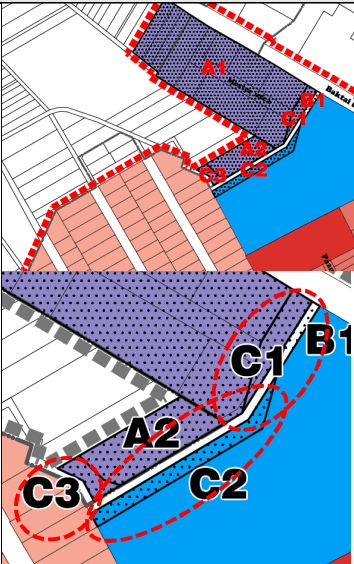
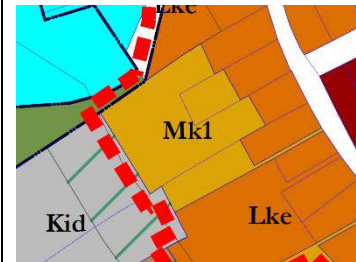
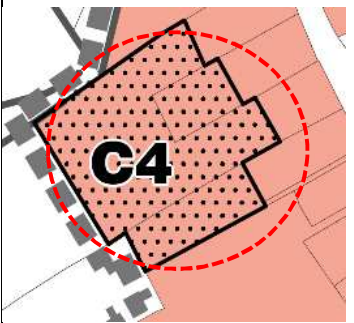
A16	932 m ²	Lke→	Lk				A területen kialakult beépítés kertvárosias helyett kisvárosias jellemzőket mutat.	16
A17	782 m ²	Lke→	Lk					17
A18	5563 m ²	Lke→	Lk					18

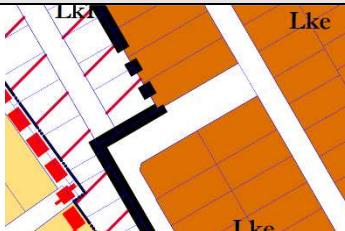
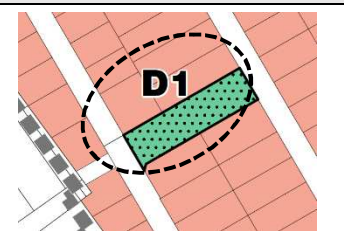
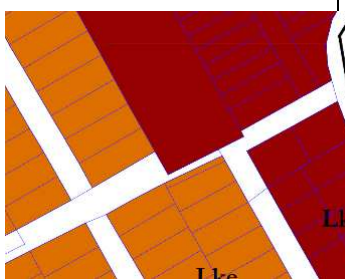
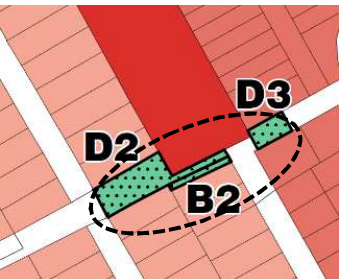
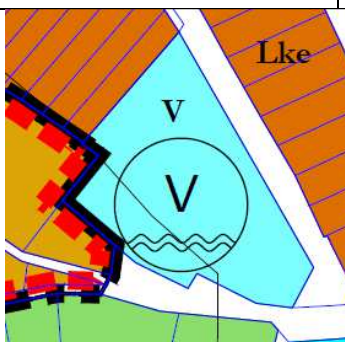
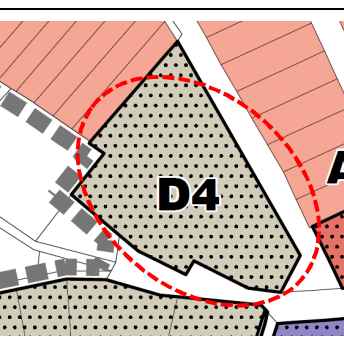
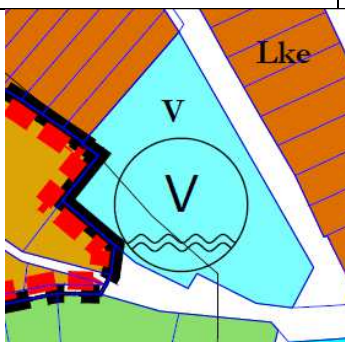
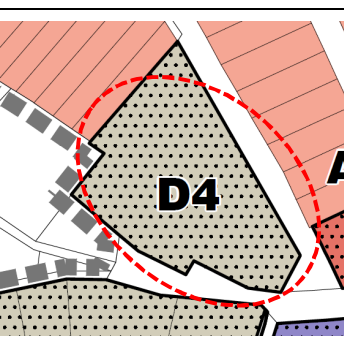
A változás típusa és esetszáma	A terület nagysága (ha m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe kerül	Hatályos TSZT -2004-és módosításai	Tervezett TSZT	Ortofotó	A változás leírása	Eset száma
			Digitálisan egységesített TSZT				

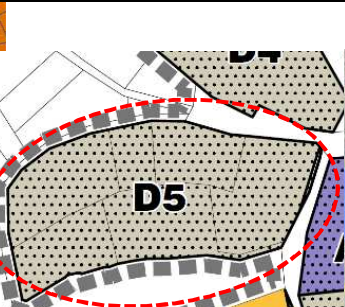
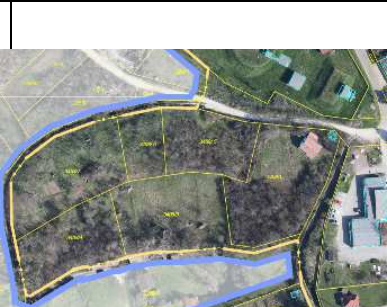
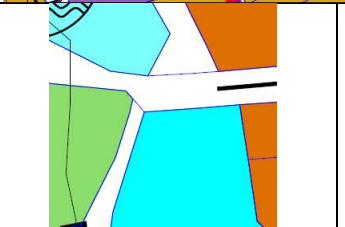
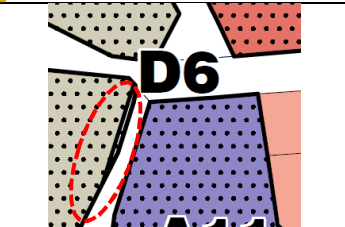
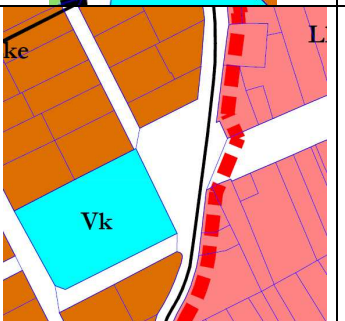
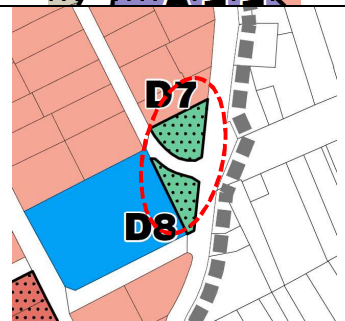
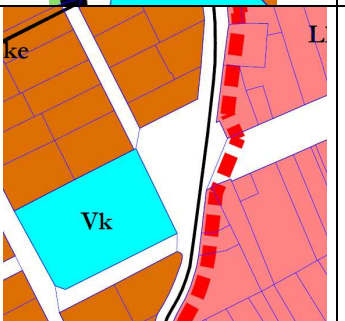
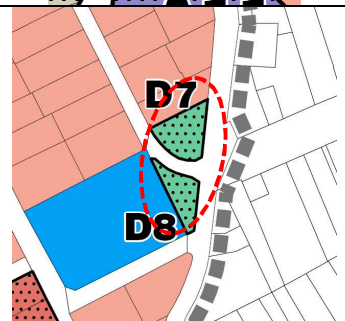
B	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK							
B1	266 m ²	Vk →	KÖu				A tervezett gyalogút számára biztosítani kell a közlekedési területeket. Ennek érdekében változott a terv.	19
B2	131 m ²	Lke →	KÖu				A kialakult adottságoknak megfelelően (köztulajdonban van, s közlekedési területtel párhuzamos keskeny telek), a telek a gyalogos közlekedést szolgáló közlekedési területté válik.	20

B3	4122 m ²	Vk →	Kb- Köm			A gázfogadó területe a hatályos TSZT-en ábrázolt központi egyes területből javasolt átsorolni különleges közműszolgáltatói területté a jelenlegi hasznosításához illeszkedve.	21
B4	369 m ²	Mk →	KÖu				22
B5	28 m ²	Lke/ Lk/ Zkp →	KÖu			A Kálnoki László utca szükséges szélességének biztosítása érdekében kismértékben a mezőgazdasági kiskertekből (B4), délebbre a lakótelkekből kisebb részt a közlekedési területéhez kell sorolni. Az utca déli végén kisebb „Y”os fordulásra lehetőséget adó terület (B10) biztosítása szükséges legalább a személygépkocsik részére.	23
B6	159 m ²						24
B7	135 m ²						25
B8	44 m ²						26
B9	69 m ²						27
B10	102 m ²						28

(90 fokban elfordítva)

A változás típusa és esetszáma	A terület nagysága (ha m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe kerül	Hatályos TSZT -2004-és módosításai	Tervezett TSZT	Ortofotó	A változás leírása	Eset s.sz.	
			Digitálisan egységesített TSZT					
C				BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
C1	958 m ²	KÖu →	Gksz				A városrész északi belterületi határán a lakóutcák gépjármű-közlekedés tekintetében zsák jellegűek. parlagon lévő mezőgazdasági területeket érnek el a belterületi határt elhagyva. Az északi utcavégeknél a hatályos tervek közúthálózat továbbvezetését jelölik É-i irányba. Ennek megtartása mellett a Baktai út felé csak egy gyalogos út leveztése javasolt. Ezért a kialakult beépítéshez és a domborzati viszonyokhoz igazodva változik a terület feltárását szolgáló úthálózat. A hatályos tervezett közúti kapcsolat helyett csak egy gyalogutat javasolt kialakítani.	29
C2	1449 m ²	KÖu →	Vi					30
C3	441 m ²	KÖu →	Gksz					31
C4	5081 m ²	Mk1 →	Lke				A telkeket a topográfiai adottságokból fakadóan, és zárványként maradt kertes besorolásuk miatt a mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterülethez csatolhatók. Az építési jogot a kötelezően kialakítandó/megtartandó zöldfelületi megjelölés miatt nem kapják meg. Mivel csak a Rózsás dűlő felől lehetséges a megközelítésük célszerű Hajdúhegy városrészhez sorolni.	32

A változás típusa és esetszáma	A terület nagysága (ha m ²)	Területfelhasználási kategória miből → mibe kerül	Hatályos TSZT -2004-és módosításai	Tervezett TSZT	Ortofotó	A változás leírása	Eset s.sz.
			Digitálisan egységesített TSZT				
D			BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBŐL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETBE KERÜLŐ ESETEK				
D1	1862 m ²	KÖu → Zkk				A Hevesy Sándor és a Váci Mihály utcákat összekötő közterületen (D4), valamint a Versegly Ferenc utca keleti szakaszán (D5 és D6) útfelület kiépítése nem tervezett. A terület jelenleg is zöldfelületként funkcionál, a területhasználat ehhez igazodik.	33
D2	907 m ²	KÖu → Zkk					34
D3	733 m ²	KÖu → Zkk					35
D4	7237 m ²	v → Kb-Köm				A vízmű telke a korábbi tervezői gyakorlatban a vízgazdálkodási területekhez tartozott. Az OTÉK 30.§-ban foglaltak szerint ide tartozó estek egyikébe se illik. A vízmű-kutak nem tartoznak azok közé. Ezért a beépítésre szánt Különleges közműszolgáltatói területté javasolt módosítani.	36

D5	1ha 2903 m ²	Zkp→	Kb- Re	   hrs: 3408/1-7	A városrész nyugati peremén, mezőgazdasági területek közé ékelődve, mára 6 db telekre osztva évtizedek óta közparki rendeltetésre van kijelölve. A terület délnyugati irányba erősen lejtős, a belterület szélén, a lakóterületektől kissé elkülönülten helyezkedik el. Fentiekből adódóan kevésbé alkalmas a város lakosságát szolgáló közparki szerep betöltésére. A Város nem kívánja közcélra igénybe venni, így nem kívánja kisajátítani. Adottságainál fogva javasolt a terület-használatot beépítésre nem szánt különleges rekreációs területre változtatni.	37
D6	66 m ²	Zkp→	KÖu	  	A Kálnoki László utca szükséges szélességének biztosítása érdekében ki kell szabályozni a közlekedési területet.	38
D7	730 m ²	KÖu →	Zkk	  	A Mindszenty Gedeon és a Hajdúhegy utca kereszteződésében, az Egri Idősek Otthona előtt kialakult teresedés jelentős zöldfelületével közkerti funkciót lát el.	39
D8	539 m ²	KÖu →	Zkk	  	A Mindszenty Gedeon és a Hajdúhegy utca kereszteződésében, az Egri Idősek Otthona előtt kialakult teresedés jelentős zöldfelületével közkerti funkciót lát el.	40

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Eger MJV Hajdúhegy városrész településrendezési eszközeinek módosításának Megalapozó vizsgálatában részletesen feltárássra kerültek a városrész védendő táji-, természeti értékei, értékes tájképi területei. Az alábbiakban összefoglalva ismertetjük azokat, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását és az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási követelményeit, valamint ismertetjük a védelmük érdekében javasolt településrendezési eszközöket.

2.1.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Hajdúhegy városrészt nemzetközi, vagy országos természetvédelmi oltalom alatt álló terület vagy érték nem érinti.

Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

Eger MJV közigazgatási területén számos nemzetközi, országos és helyi védett, illetve védelemre érdemes természeti terület, érték található. Hajdúhegy városrészt azonban semmilyen természetvédelmi oltalom alatt álló terület vagy érték nem érinti.

Nemzeti parki területek

Eger a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, azonban Hajdúhegyet nemzeti parki terület nem érinti.

Tájvédelmi körzet

Eger MJV közigazgatási területén, így a tervezési területen sem található tájvédelmi körzet.

Ex lege védett értékek

A tervezési területen nem található ex lege védett érték.

Országos jelentőségű védett természeti területek és természeti emlékek

Eger MJV területén 5 országos jelentőségű természeti emlék, 2 országos jelentőségű védett természeti terület található; Hajdúhegyet egyik sem érinti.

Helyi jelentőségű védett természeti területek

Hajdúhegy területén egy védett fa található a Kisfaludy u. 6. szám (3350/2 hrsz) előtt álló mamutfenyő (*Sequoiadendron giganteum*).

Egyéb értéket képviselő, védelem alatt nem álló területek, objektumok

Hajdúhegy területén a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása alapján nem található **egyedi tájérték**. Az örökségvédelmi hatástanulmányban megjelölt számos tájérték helyi védelméről a Településképi rendelet hivatott megállapításokat, előírásokat tenni.

Nemzetközi védettség alatt álló területek

Nemzetközi védettség alatt álló területek, pl.: Natura 2000 területek nem érintik Eger-Hajdúhegy tervezési területét.

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat nem érinti Eger MJV Hajdúhegy tervezési területét.

2.1.2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A város majdnem teljes külterülete az OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet besorolása alá tartozik. Eger MJV Hajdúhegy városrész tervezési területének nyugati szélé is az övezetbe tartozik.

Az OTrT felhatalmazása alapján a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet lehatárolása a Szerkezeti Terv készítés során pontosításra kerül, telekhatárhoz igazításra kerül. Az övezet területén a tervezési területen javasolt az épületeket a telek alsó felén elhelyezni, az alacsonyabb térszínen, hogy a magasabb telekvégeken ne akadályozzák a kilátást. A dombtető a település más részeiről is látható, így tájkép szempontjából nem lenne ideális a dombtető beépítése.

A tervezési terület övezetbe tartozó területén az épületek telken belüli elhelyezésénél, ha van rá mód javasolt figyelembe venni, hogy a telek mélyebben fekvő részén kívánatos elhelyezni az épületeket, két oknál fogva. Egyrészt mivel az alacsonyabb térszínen való építés nem akadályozza a magasabb telekvégeken a kilátást,

másképpen a dombtető a település más részeiről is jól látható, így tájképi megjelenés szempontjából nem ideális a dombtetők beépítése, vagy a domboldalak nagytömegű épületekkel való beépítése a város sziluettben jelent nem kívánatos beavatkozást.

2.1.3. Védendő tájkarakterek

A tervezési területet nyugatról határoló borszőlő termőhelyi kataszter I és II osztályú szőlőterületek érintik a tervezés alá vont terület egy részét is.

Mivel a tervezés alá vont területen a jelenlegi tájhasználat és a hatályos Településszerkezeti terv is lakó funkciót jelöl, ezért ezeknek a területeknek a borszőlő termőhelyi kataszterből való kivonása szükséges.

2.1.4. Tájhasználat, tájszerkezet, javaslata

Eger MJV Hajdúhegy városrészt legnagyobb arányban települési táj teszi ki, a tervezési terület nyugati, kis kiterjedésű területére benyúlik a szomszédos tájhasználat: a szőlőtermesztés uralta mezőgazdasági tájhasználat. A vizsgált területen azonban nem folyik szőlőművelés, lakó funkció váltotta fel azt. Javasolt az ellentmondásos helyzet egyértelmű rendezése. Az OTRT előírásai szerint „borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető”. A borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területek egy része már jó ideje lakóterület területfelhasználásba sorolt. Javasolt a már beépült és lakóterületként hasznosuló területeket kivonni a borszőlőtermőhelyi kataszterbe sorolt területek közül.

Tájrendezés szempontjából javasolt a települési tájat biológiailag aktív felületekkel tagolni, mely a lakosok számára rekreációs lehetőséget biztosít, illetve településökológiai szempontból is előnyös.

A városrészben az alábbi jelentős zöldfelülettel rendelkező terület kijelölése tervezett, melyek a terület tájszerkezetét befolyásolják:

- a Kisfaludy Sándor utca végében a belterület határán, jelenleg beerdősülő terület átsorolása javasolt különleges beépítésre nem szánt, rekreációs területté. A beépítésre nem szánt területen zöldfelületi jellegű, a közösség számára nyitott pihenő, rekreációs, sportolási célú funkciók elhelyezése javasolt.
- Kisebb, lakóterületi szintű zöldfelület kialakítására adódik lehetőség a Hevesi Sándor utca 56. és 58. szám és a Váci Mihály utca 77. és 79. szám közötti területen illetve Verseggy Ferenc utca meghosszabbításában: a Mikes Kelemen utca 52. és 54. szám között (3035/1 hrsz. egy része, 3029/3 hrsz.) továbbá a Bercsényi Miklós utca 54. számtól északra fekvő 3013/8 hrsz. egy részén. Jelen településrendezési eszközök ezen területek közpark területfelhasználási kategóriába sorolását javasolja.
- a H.M.Ö. Idősek Otthona előtti terület és a Hajdúhegy utca túloldalán található zöld terület közpark területfelhasználásba történő átsorolása javasolt.

2.1.5. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: BAÉ rendelet) határozza meg.

A biológiai aktivitásérték változása a közigazgatási terület egészére, az Étv. 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitásérték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. Hajdúhegy városrész területén a hatályos szerkezeti terven jelöltekhez képest új jelentős méretű beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Kisebb méretű területrészek kerülnek beépítésre szánt területbe a hatályos terven ábrázoltakhoz képest, mivel a tervezett 16 méter széles közlekedési terület a javaslatban 6,0 méterre csökken, s ez által a szomszédos beépítésre szánt terület újra azzá változik. Ebből fakadó változás a BAÉ érték egyenlege bizonyos mértékig megemeli. A tervezett közpark felhagyásával a BAÉ egyenleg csökkenéssel is jár.

A jelenlegi és tervezett területhasználatok esetén a vizsgált terület biológiai aktivitásértékét (BAÉ) a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete alapján került ki számításra.

Az alábbi, a tervezett területfelhasználás változás következtében bekövetkező biológiai aktivitásérték változást a Településszerkezeti tervet elfogadó határozat 4. mellékletében szereplő területfelhasználásbéli változásokat figyelembe véve kerültek kimutatásra. Az alábbi táblázatban az egyes területek azonosító jele megegyezik a Településszerkezeti tervet elfogadó határozat 5. mellékletében a változó területfelhasználású területeket azonosító jelekkel.

Hajdúhegy								
Kód	Terület mérete (ha)	Jelenlegi használat	Értékmutató	Jelenlegi biológiai aktivitási értéke	Területfelhasználás módja/tervezett beépített terület megnevezése	Értékmutató	Tervezett biológiai aktivitás értéke	Különbö-zet
A1	2,37610	Vi	0,5	1,1880	Gksz	0,4	0,9504	-0,2376
A2	0,25527	Lke	2,7	0,6892	Gksz	0,4	0,1021	-0,5871
A3	1,31000	Lke	2,7	3,5370	Lk	1,2	1,5720	-1,9650
A4	1,31037	Lke	2,7	3,5380	Lk	1,2	1,5724	-1,9656
A5	1,02678	Lke	2,7	2,7723	Lk	1,2	1,2321	-1,5402
A6	1,48209	Lke	2,7	4,0016	Lk	1,2	1,7785	-2,2231
A7	0,45031	Lke	2,7	1,2158	Lk	1,2	0,5404	-0,6755
A8	0,83712	Lke	2,7	2,2602	Lk	1,2	1,0045	-1,2557
A9	0,31051	Lk	1,2	0,3726	Vi	0,5	0,1553	-0,2174
A10	0,14053	Lke	2,7	0,3794	Lk	1,2	0,1686	-0,2108
A11	0,61497	Vi	0,5	0,3075	Gksz	0,4	0,2460	-0,0615
A12	0,12637	Lke	2,7	0,3412	Lk	1,2	0,1516	-0,1896
A13	0,13058	Lke	2,7	0,3526	Lk	1,2	0,1567	-0,1959
A14	0,11406	Lke	2,7	0,3080	Lk	1,2	0,1369	-0,1711
A15	0,10876	Lke	2,7	0,2937	Lk	1,2	0,1305	-0,1631
A16	0,09321	Lke	2,7	0,2517	Lk	1,2	0,1119	-0,1398
A17	0,07821	Lke	2,7	0,2112	Lk	1,2	0,0938	-0,1173
A18	0,55631	Lke	2,7	1,5020	Lk	1,2	0,6676	-0,8345
B1	0,02663	Vi	0,5	0,0133	KÖu	0,6	0,0160	0,0027
B2	0,01314	Lke	2,7	0,0355	Zkk	6,0	0,0789	0,0434
B3	0,41221	Vi	0,5	0,2061	Kb-Köm	0,6	0,2473	0,0412
B4	0,03694	Mk	5,0	0,1847	KÖu	0,6	0,0222	-0,1625
B5	0,00278	Lke	2,7	0,0075	KÖu	0,6	0,0017	-0,0058
B6	0,01585	Lke	2,7	0,0428	KÖu	0,6	0,0095	-0,0333
B7	0,01352	Lke	2,7	0,0365	KÖu	0,6	0,0081	-0,0284
B8	0,00443	Lke	2,7	0,0120	KÖu	0,6	0,0027	-0,0093
B9	0,00690	Lke	2,7	0,0186	KÖu	0,6	0,0041	-0,0145
B10	0,01024	Lke	2,7	0,0277	KÖu	0,6	0,0061	-0,0215
C1	0,09581	Vi	0,5	0,0479	Gksz	0,4	0,0383	-0,0096
C2/1	0,03333	Vi	0,5	0,0167	KÖu	0,6	0,0200	0,0033
C2/2	0,11155	Lke	2,7	0,3012	KÖu	0,6	0,0669	-0,2343
C3	0,04407	Lke	3,7	0,1631	Gksz	0,4	0,0176	-0,1454
D1	0,18616	KÖu	0,6	0,1117	Zkk	6,0	1,1170	1,0053
D2	0,09073	KÖu	0,6	0,0544	Zkk	6,0	0,5444	0,4899
D3	0,02670	KÖu	0,6	0,0160	Zkk	6,0	0,1602	0,1442

D4	0,72371	Vízmű	0,6	0,4342	Kb-Köm	0,6	0,4342	0,0000
D5	1,28367	Zkp	6,0	7,7020	Kb-Re	3,0	3,8510	-3,8510
D6	0,07300	KÖu	0,6	0,0438	Zkk	6,0	0,4380	0,3942
D7	0,05386	KÖu	0,6	0,0323	Zkk	6,0	0,3232	0,2908
								-14,8513

Az egyes rövidítések az alábbi területfelhasználásokat jelölik:

Lk: kisvárosias lakóterület

Lke: kertvárosias lakóterület

Vi: vegyes terület – intézményterület

Vk: vegyes terület – központi vegyes

Gks: kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület

KÖu közlekedési terület – közúti

Zkp: zöldterület - közpark

Zkk: zöldterület – közkert

Kb-Rek: beépítésre nem szánt rekreációs terület

Kb-Köm: beépítésre nem szánt különleges terület – közműszolgáltatói terület

Mk- borvidéki mezőgazdasági kertes terület

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a tervezett módosítások a biológiailag aktív felületek növelése szempontjából kedvezőtlen, a jelenlegi állapothoz képest a közigazgatási területen minimálisan csökken a biológiai aktivitás érték mutató, biológiai aktivitásérték (BAÉ) változás egyenlege: —14,85 értékkel.

Azonban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§. (9) bekezdése lehetőséget ad a településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértékének rögzíthetésére. Az elmúlt 7 évben történt településszerkezeti tervmódosítások határozataiban mindig rögzítésre került a BAÉ változás. Eger közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték legutóbb a **1/2019 (I.31.) KGY.** határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervmódosítás során változott, a biológiai aktivitásérték egyenlege jelenleg **+326,34**. A Belváros és Szent Miklós városrészek felülvizsgálata során a területfelhasználás változások 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték egyenlege: **—14,85**. Az értékekből látszik, hogy a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 16.§. (9) bekezdésben szerinti „göngyölésre” lehetőség van, **az összesített biológiai aktivitásérték + érték marad**, tehát az előbbieket figyelembe véve a közigazgatási területen nem csökken a biológiai aktivitás-érték.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos. A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló és rekreáló szerepet töltenek be.

Eger MJV Hajdúhegy városrész zöldfelületi hálózatának elemei az alábbiak.

2.2.1. Közparkok, közterek

Hajdúhegy városrész jelenleg rekreációs funkció(ka)t ellátó közparkkal, közkerttel nem rendelkezik. Egyes lakóterületeken helyenként játszóeszközök biztosítanak a legfiatalabbak számára szabadtéri kikapcsolódási lehetőséget.

A városrészben a hatályos Szerkezeti terv egy közpark kialakításra tervezett zöldterületet jelöl a Kisfaludy Sándor út végében a belterület határán. A jelenleg 6 darab magántelekből álló terület beerdősülő, cserjés-gyeppel borított terület, közpark funkciót nem lát el. A terület magántulajdonban van és elhelyezkedése nem a legideálisabb, ennek ellenére alkalmas lehet a településrész rekreációs funkcióinak ellátására, ezért jelen településrendezési eszközök a terület átsorolását javasolja különleges beépítésre nem szánt, rekreációs területté. A beépítésre nem szánt területen zöldfelületi jellegű, a közösség számára nyitott pihenő, rekreációs, sportolási célú funkciók elhelyezése javasolt.

A rekreációs területen túl javasolt a sűrűn beépült lakóterületek között minden lehetőséget megragadni biológiailag aktív, kondicionáló felületek kialakítására.



A gépjármű közlekedéstől mentes közlekedési területek gyalogosokat szolgáló rekreációs zöld-felületi jelleggel hasznosulhatnak, ha a közterületek növénytelepítése a terület zöldfelületi bútorozása is ennek megfelelően alakul.

Kisebbségi lakóterületi szintű zöldfelület kialakítására adódik lehetőség a Hevesi Sándor utca 56. és 58. szám és a Váci Mihály utca 77. és 79. szám közötti területen illetve Verseyhy Ferenc utca meghosszabbításában: a Mikes Kelemen utca 52. és 54. szám között (3035/1 hrsz. egy része, 3029/3 hrsz.) továbbá a Bercsényi Miklós utca 54. számtól északra fekvő 3013/8 hrsz. egy részén. Jelen településrendezési eszközök ezen területek közkert területfelhasználási kategóriába sorolását javasolja.

Ezek az útszakaszok jelenleg burkolatlanok, helyenként több szintű növényzettel fedettek. A burkolat hiánya és a terepszint jelentős emelkedése miatt gépjármű fogalom számára jelenleg nem használatosak. Ideális helyek ezek a gyalogos (esetleg kerékpáros) forgalom számára sétány, illetve pihenő funkciót ellátó fásított köztér kialakítására.



A közterületi lombnővelő fásítások árnyékot adóak és a gyalogos közlekedést sem ellehetetlenítők, míg a tájidegen örökzöldek a gyalogos közlekedéstől elveszik a helyet, sokszor nyomasztó zöldfalat képeznek.



Jelen településrendezési eszközök az Egri Idősek Otthona (Petőfi Sándor u. 26.) főbejárata előtti terület és a Hajdúhegy utca Mindszenty Gedeon utca torkolatában mindkét oldalán található zöld terület közkert területfelhasználásba történő átsorolására tesz javaslatot.

2.2.2. Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják betölteni funkciójukat. Hajdúhegyen nem található ilyen intézmény. Néhány magántelken belül található korlátozottan közhasználatú rekreációs célú zöldfelület. Ilyen a Csokonai Mihály utca és a Baktai út sarkán található magántelken belüli sportpálya. Ennek esetében javasolt a gépkocsi parkolás helyett a sportolási funkció visszaállítása, korlátozottan közhasználatúan. A burkolat lecserélése után ismét használható labdajátékok számára, esetleg játszóeszközök elhelyezésére is alkalmas lehet, hiszen a területet kerítés és védőháló is biztosítja, így a kisebb korosztály számára is alkalmas lehet.

Az egyes intézmények kertjei rekreációs funkciót csak a lakosok egy része számára szolgáltatnak, kondicionáló szerepük azonban fontos. Hajdúhegyen egy óvoda található a 3254 hrsz.-ú telken, melynek kertjében találhatóak játszóeszközök.

Az intézmények közé már nem sorolható, de zöldfelületi szempontból kiemelendő az egykori kórházhoz tartozó terület (2971 hrsz.-on), amely ma már csak részben tölt be egészségügyi rendeltetéssel összefüggő hasznosítást. A terület kertje nagy kiterjedésű ~2,5 ha, szinte teljes egészében beerdősült, cserjésedett így ökológiai és kondicionáló szerepe is kiemelkedő. A korábbi módosítással a hatályos településszerkezeti terv központi vegyes területbe sorolta, s a szabályozási terv is megszüntette rajta a lakóterület fejlesztést. A későbbiekre nézve megfontolandó a volt kórház kertjét jelentős kiterjedése, elhelyezkedése és dús növényborítása miatt lehet-e közparkká fejleszteni, vagy olyan intézményi területként hasznosítani, amely során a terület közhasználatú, vagy korlátozottan közhasználatú zöldfelületté alakulhat át. Ezzel összefüggésben is indokolt lehet a javasolt gyalogos út telek menti kialakítása is. Ennek érdekében majd a szabályozási terven javasolt e területrészt be nem építhető, zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölni.

2.2.3. Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

Hajdúhegy városrész túlnyomórészt kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős. A kondicionáló szerep megtartása érdekében javasolt a városrész sűrűsödésének elkerülése.

2.2.4. Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötőelemek az utak és vízfolyások menti zöldfelületeket jelentik, melyek a közparkokat és egyéb szigetszerű zöldfelületi elemeket összekötik, rendszerbe foglalják.

Hajdúhegy nem rendelkezik természetes felszíni vízfolyással.

A tervezési terület utcáinak többsége fásított, illetve zöldsávval rendelkezik. A lakóterületeket feltáró utcák szinte mindegyike rendelkezik zöldsávval, ezek túlnyomó része vegyes képet mutat. Ahol nincs zöldsáv, ott az útszelvény szélessége nem teszi lehetővé annak kialakítását.

A forgalomcsillapított, lakó-pihenő övezet sorolt vegyes használatú utak mentén a gépkocsi behajtók és a lakótelek előtti díszburkolatokat megszakítják az örökzöldekkel beültetett közterületi „magán-telepítésű” „közkertek”. A közkert jelzőt azért kapta, mivel közterületen helyezkednek el, de használatuk szinten kizárólag magáncélú.

Javasolt az utak menti zöldsávok fenntartása, az idős példányok kivágása és pótlása azonos fajjal, továbbá a fenntartás során tekintettel kell lenni az utak használhatóságára is —a közlekedéshez szükséges hely biztosítására. Szükséges a meglévő egységes fasorok megtartása, az idős, balesetveszélyes példányok cseréje, illetve a hiányos fasorok pótlása, ahol lehetőség van újak telepítése, legalább 1-1 telektömbnyi szakaszon.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közlekedési konfliktusok

A helyzetfeltáró munkarészben a tervezési terület jelenlegi közlekedési hálózatában az alábbi problémákat találtuk:

- Kiépítetlen átkötő utak
- Burkolatlan útszakaszok
- Keskeny szabályozási szélességű útszakaszok
- Gyalogos felületek hiánya egyes utcákban
- Hiányos gyalogskapcsolatok a buszmegállók felé
- Nem teljes közösségi közlekedési lefedettség
- Gyalogos kapcsolat hiánya az északi lakóterület és a Baktai úti buszmegálló között
- Kerékpáros kapcsolatok hiánya

Javasolatainkkal a fenti közlekedési problémák komplex megoldására irányulnak.

3.2. Közúti közlekedés

A tervezési terület majdnem teljesen beépült, a kiépítendő közútszakaszokat a hatályos szabályozási terv már jelöli. A számos útszakaszon szűk szabályozási szélességek felszámolására a beépítettségi viszonyok miatt nincs lehetőség. Fontos feladat lenne a közterületek újraosztása a funkciók között és a gyalogosok számára több hely kijelölése. A szűk lakóutcákban, ahol külön gyalogjárda már nem építhető, vegyes forgalmú, erősen forgalomcsillapított útszakaszok létrehozását javasoljuk térközburkolattal, sebességcsökkentő bordákkal. A közúti forgalom számára kevesebb, a gyalogosfelületek, zöldsávok, egyéb közösségi funkciók számára több helyet kell biztosítani a jövőben.

A Hajdúhegy közúthálózata az alábbi szakaszokból áll:

Országos főút:

- 24. sz. Gyöngyös – Parád – Eger másodrendű főút, útkategória: K.IV.B. és B.III.a.C.

Városi utak:

Mellékutak

Gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.):

- Baktai út
- Sertekapu út
- Laktanya utca
- Csokonai Mihály utca – Mindszenty Gedeon utca – Király utca

A terület egyéb útjai kiszolgáló úti kategóriába tartoznak, útkategória: B.VI.d.C.

A tervezési terület főbb csomópontja:

- 24. sz. főút – Kisasszony utca – Baktai út

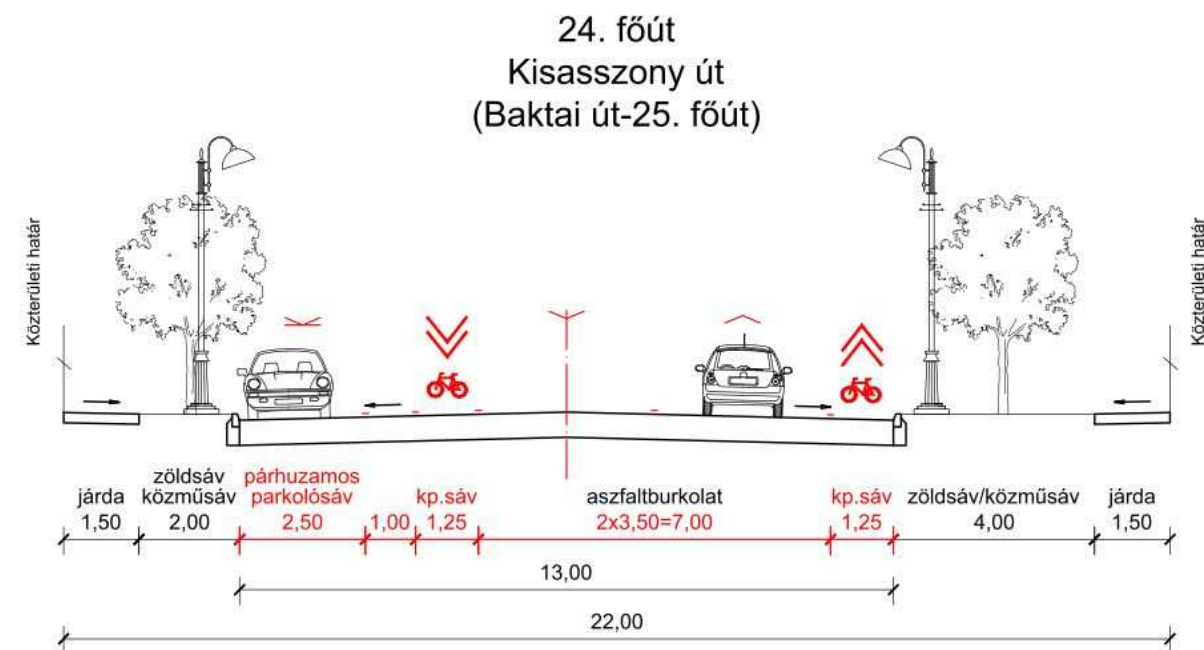
A csomópont jelenlegi kialakítása csak részben felel meg a közlekedésbiztonsági elveknek, mivel nagy területigényű, kevésbé átlátható. Mivel külön kiváló ág biztosítja a 24. sz. főút és a Baktai út kisívvű kapcsolatát, amelynek geometriája (szinte egyenes) megtévesztő, javasoljuk a csomópont területének csökkentését és a direkt ág megszüntetését. A forgalmi viszonyok megismerése után javasoljuk a Kisasszony utcai ág keresztmetszetének átrendezésével egy egyenesen haladó és egy balra kanyarodó forgalmi sáv kialakítását, hogy a balra kanyarodó forgalom ne akadályozza az egyenesen haladókat a kifelé tartó irányban.

Forgalombiztonsági szempontból előnyös lenne egy hagyományos, egysávos körforgalom kiépítése is, amely a gyalogosok biztonságosabb átvezetését is szolgálná a csomópontban. A csomópont területe jelenleg olyan nagy, hogy be tudja fogadni a körforgalmi kialakítás geometriáját is ($R_k = 15$ m), szabályozási szükséglet nélkül. A körforgalom városkapuként is működne.

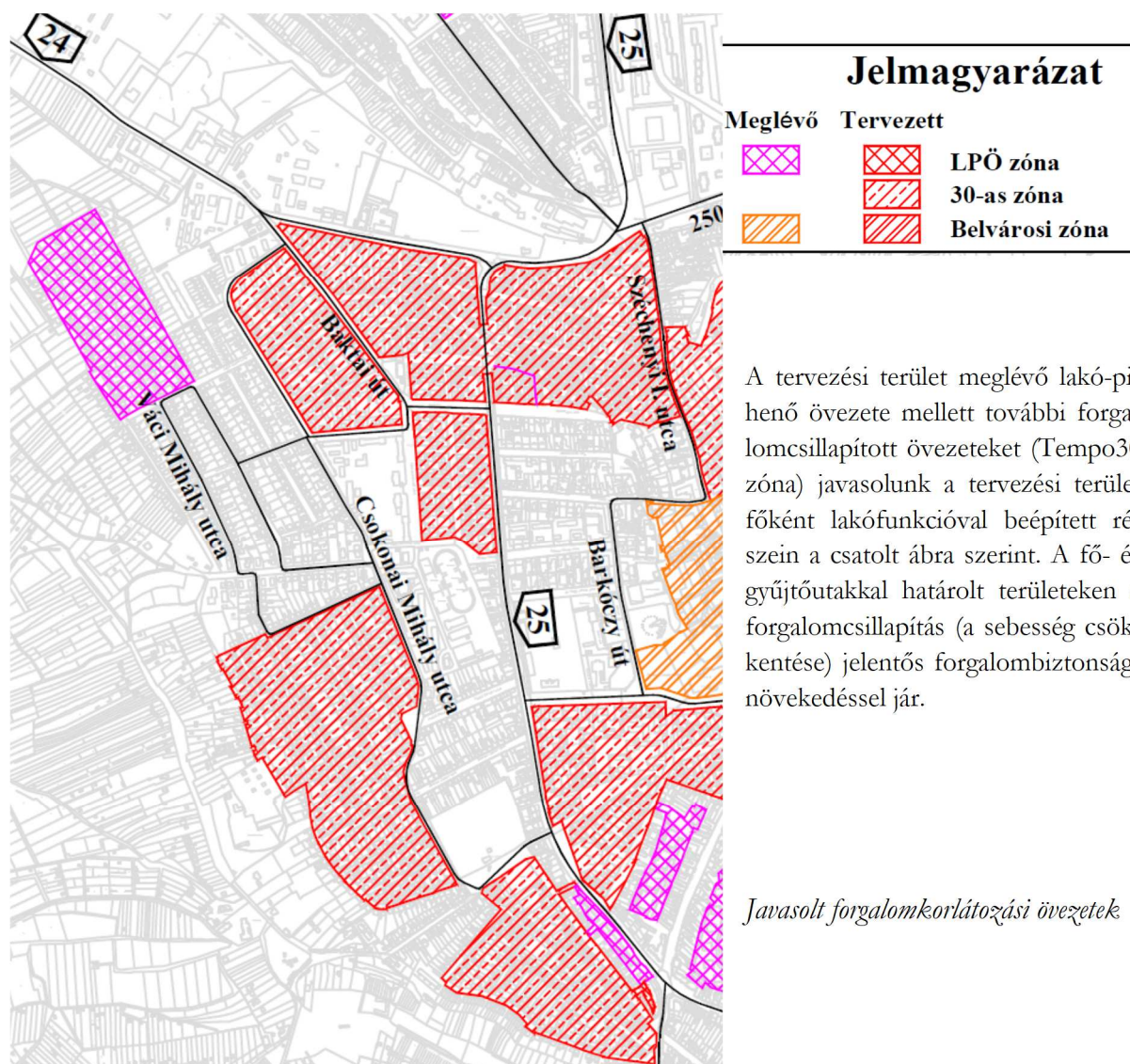
A csomópontához kapcsolódva javasoljuk a 24. sz. főút belterületi szakaszán a keresztmetszet átrendezését is, alkalmazkodva a forgalmi és parkolási igényekhez.

24. sz. főút

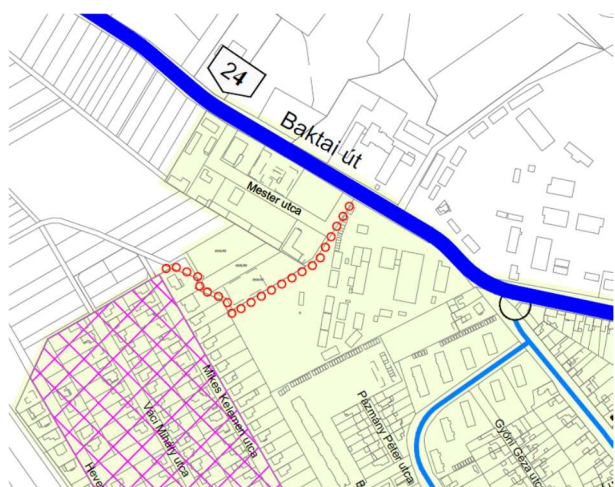
A 24. főúton 2x2 sáv van kialakítva a belterületi szakaszon, amelyre a forgalomnagysága alapján nincsen szükség. Folyamatos parkolás figyelhető meg a szélső sávokban. Jelentős parkolási igény észlelhető a Kisasszony temetőnél. Javasoljuk a keresztmetszet 2x1 sávokra redukálását és két kijelölt párhuzamos parkoló-sáv kialakítását. A meglévő burkolatszélesség lehetővé teszi irányhelyes kerékpársávok kijelölését, biztonságossá téve a kerékpáros közlekedést is az útszakaszon, az alábbi mintakeresztmetszvény szerint.



Javasolt forgalomtechnikai beavatkozások



3.3 Közösségi közlekedés



Mivel a tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, a két jelenleg nem ellátott lakóterület megközelítése közösségi közlekedéssel a topográfiai viszonyok és a szűk beépítési szélességek miatt nem javítható, legfontosabb megoldandó kérdés az autóbusszmegállók elérhetősége. A Baktai út nyugati ágán (24. sz. főút), a Baktai úti lakótelepek előtt elhelyezkedő buszmegállók megközelítése jelenleg nehézkes a tervezési terület irányából.

A megközelíthetőség javítása, a közösségi közlekedést használók arányának növelése érdekében java-

soljuk a tervezési terület északi határán, a Mikes Kelemen utca és a Mester utca között egy gyalogosforgalom lebonyolítására alkalmas közterület kiszabályozását. A 0939/67 hrsz.-ú ingatlan határa menti sávot kivéve, a tervezett szakaszon már rendelkezésre állnak közterületek, új szabályozás csak az említett sávot érinti.

3.4 Kerékpáros közlekedés

Elkészült a város Kerékpárforgalmi Hálózati Terve (Magyar Kerékpáros Klub, 2016.), amely Eger egész területén alaposan megvizsgálja a szükséges nyomvonalakat és javaslatot tesz ütemezett fejlesztésekre. Ezeket a város által már jóváhagyott nyomvonalakat építettük bele javaslatunkba.

A tervezési területet az alábbi kerékpáros infrastruktúra-fejlesztések érintik:

- Kisasszony út (Baktai út - 25. főút) - Kétoldali kerékpársáv az útpálya újraosztásával
- 24. számú főút menti kerékpárút - Kétoldali kerékpársáv a belterületi, kerékpárút a külterületi szakaszon.

A Hajdúhegy területén a forgalmi viszonyok lehetővé teszik a biztonságos kerékpározást, de az utca mindkét oldalán parkoló gépjárművek megnehezítik mind a kerékpáros, mind a gépjárműforgalom lebonyolítását. Az utcákban forgalomcsillapító elemek kiépítését, forgalomkorlátozás és parkolás-szabályozás bevezetését javasoljuk.

3.5 Gyalogos közlekedés

A szabályozás során az egyik legfontosabb alapelv a gyalogos közlekedés biztonságos és akadálymentes lebonyolítására alkalmas felületek helyének meghatározása. Ezt a tervezési terület szűk szabályozási szélességű utcái nem mindenhol teszik lehetővé.

Javasolt a gyalogos közlekedés feltételeinek javítása, - ahol a közterületi szélesség engedi - kétoldali (de legálább egyoldali) járdák kiépítése a lakóutcákban, valamint gyalogos átkötés kiépítése az északi lakóterület és a 24. sz. főút (Baktai út) buszmegálló között, a fentiek szerint.

3.6 Parkolás

Közterületi parkolófelületeket, illetve parkolási létesítményeket nem terveztünk. A közterületek parkolásának szabályozása a forgalom lebonyolíthatósága érdekében szükséges lenne.

Építendő parkolóhelyek száma

A tervezett fejlesztések esetén a parkolási igények biztosítását mindig telken belül, OTÉK előírásai szerint kell megoldani (kivéve a város Helyi Építési Szabályzatában foglalt eltéréseket). A mozgáskorlátozottak igényeire fokozott figyelemmel kell lenni.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban OTÉK) részletesen szabályozza az egyes területhasználati funkciókhoz megépítendő várakozóhelyek számát, de nem differenciál a tervezett építmény elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai, megközelíthetősége, illetve közösségi közlekedési ellátottsága szerint, de megengedi a várakozóhelyek számának módosítását a HÉSZ-ben meghatározottak szerint.

Ugyanakkor javasoljuk szem előtt tartani, hogy a parkolási létesítmények biztosítása mindig forgalomkeltő hatású, így nagyobb parkolási létesítmények tervezése esetén a környező úthálózat forgalmi terhelését és távlati megfelelőségét is vizsgálni szükséges.

A gépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat (pl. az OTÉK által meghatározott várakozóhely-számtól való eltérést) 2016. óta a város Helyi Építési Szabályzatában kell meghatározni.

Az egyes épített egységek rendeltetésszerű használatához elhelyezendő gépjárművek számát befolyásolja:

- Területhasználati egység/funkció
- Településszerkezeten belül elfoglalt hely
- Községi közlekedési ellátottság

Ezért a város területére vonatkozó gépjármű-elhelyezési szabályokat a településen belül elfoglalt hely és a területhasználati funkció alapján határozzuk meg.

A városrészek alapvetően **négy övezetbe** sorolhatók kifejezetten gépjármű-elhelyezési igény szempontjából, a parkolási szokások változásának figyelembe vételével: városközponti, átmeneti, lakótelepi, illetve külső zónára. Az egyes területre vonatkozó gépjármű-elhelyezési előírások a zónákon belül megengedett terület-használati egységek és funkciók ismeretében, táblázatos formában határozhatók meg, az egyes létesítményekhez biztosítandó parkolóhely-szám megállapítása egy **folyamat**, amely differenciáltan veszi figyelembe a létesítmény jellemzőit.

Tervezési területünk teljes egészében átmeneti zónának tekinthető (közösségi közlekedéssel közepes mértékben ellátott, városközponton kívül eső, de jellemzően sűrűn beépített, általában kertvárosi jellegű, forgalomvonzó létesítményeket is magába foglaló területek).

Ebben a parkolási övezetben (tekintettel az általában kisebb szolgáltatási szintű közösségi közlekedési kiszolgálásra és így a várhatóan nagyobb arányú gépjárműforgalomra) a várakozóhelyek számának kisebb mértékű csökkentését irányoztuk elő és a parkolók közterületen való biztosításának arányát is általánosságban csökkenteni javasoljuk. A területeken a nagyarányú lakófunkció mellett megjelenik az oktatási, sport és gazdasági funkció is, amelyek parkolási jellemzői és igényei eltérnek a lakófunkciótól.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A városrész Eger nyugati szélén a beépített és be nem épített terület határán fekszik. A területe korábban jellemzően beépítetlen volt, területén jelentős közműhálózatoknak és létesítményeknek biztosítottak helyet. Így került elhelyezésre a gázátadó állomás és gázfogadó és nyomás-csökkentő állomás, ahonnan több irányba induló nagyközép-nyomású gerinc elosztóvezeték részben Eger, részben a környező települések ellátását biztosítják. A Hajdúhegyen, mint magas ponton itt kapott helyet a Hajdúhegyi víztároló, amely a város víz-elosztó hálózatában a megfelelő hálózati nyomást biztosítja.

A korábban beépítetlen Hajdúhegy a belváros irányából fokozatosan épült be, ma már a terület keleti szélét kivéve, beépítetté vált, bár vannak még foghíjak, be nem épített telkek és alul hasznosított telkek is. A terület beépítésével egyidejűleg fejlesztették a terület közműellátását. Mára már a teljes közműellátás lehetősége a már beépített telkek számára biztosított. A csapadékvíz elvezetése egyes utcákban, utcaszakaszokon megoldatlan. Ma már a zárt csapadékvíz elvezetés a jellemzőbb, de vannak nyílt árkos vízelvezetésű utcaszakaszok és utcák, aminek vízelvezetése megoldatlan.

A városrész természeti adottsága, hogy a karsztvíz források előzetes hidrogeológiai „B” védőterülete érinti a városrész területét, ahol a felszín alatti karsztvíz bázis fokozottabb védelmet igényel. Továbbá érinti a városrész területét az országos vízminőség védelmi területek övezete is, ahol a felszín alatti víztestek igényelnek fokozottabb védelmet. A felszín alatti víztestek védelmét szolgáló országos vízminőség védelmi területekre vonatkozóan az OTÉK előírta, hogy a településrendezési eszközökben a területre szigorú szabályozás előírása szükséges.

A városrész beépítése bár nem történelmi múltú, a régebben beépített utcák közművesítettsége a Hajdúhegyen is régebbi. A hálózatok korára a vezetékek anyaga és paramétere alapján lehet következtetni. A kiépített vízelosztó hálózat acny anyaga, NÁ 80-as paraméterű vezeték szakaszai jelzik, hogy azok már régebbi építésűek, már korszerűnek ezeket a vezetékszakaszokat nem lehet tekinteni. Az acny anyagú csöveket anyaga miatt lassan célszerű átépíteni és az NÁ 80-as paraméter sem kedvező tűzvíz ellátás szempontjából. Az utóbbi években épült hálózati szakaszok már műanyag alapú csövekből épültek és NÁ 100-as paraméterrel. A régebbi vízelosztó hálózati szakaszok lassan rekonstrukcióra szorulnak.

A szennyvízelvezető hálózat kiépítése sem történelmi múltú, de egyes szakaszainak régebbi megvalósítását jelzi a csatorna anyaga. Az azbesztcement anyagú vezetékek régebbi építésűek. Az utóbbi években beton, a közelmúltban műanyag alapanyagú csövekből épült a csatorna.

A csapadékvíz elvezetés zárt csatornás rendszere valamivel fiatalabb építésű, a nyílt árkos víz-elvezetés ma is jellemző és vannak utcák, ahol nincs kiépített vízelvezetés.

Az energiaellátást szolgáló földgázellátás bázisa a városrészben van, így az ellátás lehetősége biztosított. A városrész villamosenergia ellátására az alállomástól 22 kV-os gerinc elosztóhálózatot építettek, oszlopokra fektetve. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a területen üzemelő főként oszloptranzformátor állomásokat, amelyről induló kisfeszültségű elosztóhálózat jellemzően szintén oszlopokra fektetve épült. A közvilágítás is a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott. A föld felett haladó villamosenergia elosztóhálózatok műszaki állapotát elfogadhatónak kellene tekinteni, de helyfoglalása, már nem felel meg a kor elvárásainak.

Hajdúhegy nyugati szélén a még beépítetlen telkekre, valamint az alulhasznosított telkekre új beruházások várhatók, amelyeknek a teljes közműellátását meg kell oldani, amelyre a kiépített hálózatok rendelkezésre is állnak, azok továbbépítésével, illetve a szükséges és várható re-konstrukciójának a megvalósításával.

A már beépített telkeknél a klímaváltozás hatáskezelése igényel közműfejlesztést. A felmelegedés kompenzációjára a klímaberendezések növekvő elterjedése várható. Településrendezés esz-közöket a növekvő villamosenergia igény kielégítési igénye érinti. A településképi rendeletben a klímaberendezések kültéri egységeinek elhelyezési lehetőségének szabályozása szükséges, hasonlóan a növekvő energiaigény költséghatékony ellátásához szükséges megújuló energiahordozó hasznosításhoz szükséges beruházások elhelyezési lehetőségének is.

A terület topográfiai adottsága a csapadékvíz elvezetés igényesebb megoldását teszi szükségessé. A terület nyugati széle 245 mBf-i szinten van, a keleti széle 180 mBf-i szinten fekszik. A 60 m-t is meghaladó szintkülönbség jelzi, hogy a víz keleti irányba lefut a területről. A befogadó Eger-patak a történelmi múltú Belvároson halad keresztül, amelynek kiépített csatornahálózata is már történelmi múltú. A keleti irányból, a Hajdúhegyről érkező vizeket az Eger-patakba a Belváros csatornahálózatán keresztül lehetne vezetni. A Hajdúhegyen zajló építések hatására megnövekedett többlet csapadékvizet a kiépített hálózat nem tudja zavartalanul fogadni, továbbvezetni. Ezért a terület csapadékvíz elvezetésének megoldása kiemelt feladat. Egyrészt célszerű a Belváros elkerülésével a csapadékvíz továbbvezetését megoldani, másrészt a helyi vízvisszatartás igénye fokozottabban jelentkezik. Javasolt a Kálnoki László utca déli ágán a zsákutcából a csapadékvizet a 22544 hrsz.-ú út mentén nyugati irányba levezetni a 22550/1 hrsz.-ú külterületi út irányába, azaz a Tulipánkert utcai árokba.

A vizsgált városrészről keleti irányba csak annyi csapadékvizet lenne szabad kivezetni, amennyi korábban is érkezett abból az irányból.

A Hajdúhegy már beépített területén belül is lesznek új beépítések, beruházások, amelyek hatására növekvő burkoltsággal jelentkező többlet csapadékvíz elvezetés feladatát meg kell oldani. Általánosan a többlet vizek okozta nehézségek elkerülése érdekében a helyi víz visszatartás kötelezését szigorúan elő kell írni és meg kell valósítani. Minden többlet burkoltsággal járó be-ruházáshoz kapcsolatosan a helyi vízvisszatartás lehetőségét meg kell oldani, amelyből a vizek továbbvezetése a közhálózatba csak fékezetten és késleltetve engedhető meg, ahogy azt a vizek tovább szállítási útja lehetővé teszi. Városi klíma kapcsán a Belváros és Szent Miklós városrészeknél leírtak Hajdúhegy városrészre is értelemszerűen alkalmazandók.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

5.1. A földtani közeg és a talaj védelme

A tervezési terület geológiai, talajtani adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a terület használatát korlátozó földtani-, talajtani tényezők, valamint a talaj minőségét befolyásoló tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.1. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

A tervezett módosítások során mezőgazdasági területen új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A talajszennyező tényezők —jellemzően beépített városi környezetről lévén szó— a tervezés alá vont területen elsősorban a hulladékkezeléssel függnek össze. A talajszennyezések elkerülése érdekében betartandó előírások megegyeznek a felszín alatti vizek- és hulladékkezelés témakörnél tárgyalásra kerülő feltételekkel. Jelen településrendezési eszközökben is a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztályának előzetes véleménye alapján a felszínmozgásra érzékeny, csúszásveszélyes területeket a MÁFI által készített „komplex földtani területfejlesztési térképsorozat—M 1:25.000” kéziratos jelentés térképei alapján kerültek lehatárolásra.

BMZM KH Bányászati Osztályának adatszolgáltatásában megadta a nyilvántartott felszínmozgásos eseményeket.

A Hajdúhegy városrész területén egy helyen regisztráltak felszínmozgást:

Sorszám	Hely	Mozgás ideje	Mozgás típus	Okozott kár	Vizsgálatok terjedelme és eredményei	A mozgás közvetlen oka	Védekezési javaslat	Megépített védekezési művek	Utánvizsgálat ideje, eredménye
28	Kisfaludy u.	periódikus	kúszás	épületkár 3. 10. szám, 12-t le kellett bontani	helyszíni megfigyelés feltárás nem létesült	átázás, lejtős települési mód, földtani felép.	közműállapot rendezése	intézkedés nem történt	1980.X.3. 12. számú házat lebontották, a többit felújították, a terület rendezett

A tervezés alá vont terület nitrátérzékeny területnek minősül. Azonban a tervezés alá vont terület jellemzően beépített városias terület ez a terület jelenlegi és tervezett távlati használatában érdemi korlátozást nem jelent. A tervezés alá vont területen kis kiterjedésben találhatók mezőgazdasági területek, ahol a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint végzett mezőgazdasági tevékenység esetén a környezetszennyezés elkerülhető.

Az **építkezések, tereprendezések** során a termőföld, a humusz védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni. A humuszréteg letermelésére, szakszerű deponálására, valamint a feltöltésre használható anyagok minőségére vonatkozó előírásokat országos szintű jogszabályok határozzák meg. A humusz védelme érdekében épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben javasolt felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

5.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület vízrajzi adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a vizek minőségét befolyásoló tényezők, valamint vizek védelme érdekében a terület használatát korlátozó tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.2. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

A tervezés alá vont terület nagy része felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területnek minősül.**

A tervezés alá vont területet nem érinti ivóvízbázis védőterülete.

A tervezés alá vont területet az OTTrT - „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek közé sorolja.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szükségessé teszi, alapvető környezetvédelmi elvárás, hogy a tervezés alá vont területen mindennemű tevékenység csak a talaj- és felszín alatti vizek szennyeződését kizáró módon történhet.

A fentiek következtében az egyes területhasználatok során keletkező szennyvizek a területről kivezetendők. A tervezés alá vont területen a csatornahálózat kiépült, biztosítható új épületek elhelyezésekor a szennyvizek csatorna-hálózatba vezetése.

Gazdasági-, mezőgazdasági tevékenység folytatásakor a technológiai eredetű szennyvizek a telephelyeken belül előkezelendők. Burkolatlan talajfelszínen nem folytathatók a talajszennyezését okozó tevékenységek. A technológiai szennyvizekre, továbbá a közcsonnába és befogadóba bocsátható szennyvizek megengedett szennyezőanyag tartalmára vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

5.3. Levegőtisztaságvédelem

A tervezés alá vont területen jelenlegi emissziós helyzetét (légszennyező forrásait) és immissziós helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.3. fejezete részletesen bemutatja.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Eger MJV a „11. Kijelölt városok (Eger)” légszennyezettségi zónába tartozik. Eger MJV közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:

	<i>SO₂</i>	<i>NO₂</i>	<i>CO</i>	<i>PM₁₀</i>	<i>Benzol</i>	<i>Talajkö-</i> <i>zeli ózon</i>	<i>PM₁₀</i> <i>Arzén</i>	<i>PM₁₀</i> <i>Kad-</i> <i>mium</i>	<i>PM₁₀</i> <i>Nikkel</i>	<i>PM₁₀</i> <i>Ólom</i>	<i>PM₁₀</i> <i>Benz(a)pi</i> <i>rén</i>
Eger	F	D	F	D	F	O-I	D	F	F	F	B

B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja.

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

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

A tervezés alá vont területen nem található levegőtisztaság-védelmi szempontból kijelölt védelmi övezet — ahol enyhébb határértékek tartandók be—, valamint nem található olyan terület ahol az ökológiai rendszerek védelmében meghatározott kritikus levegőterheltségi szintek —szigorúbb határértékek— lennének betartandók.

A betartandó határértékeket jelenleg a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 1/2011. (I.14.) VM rendelet mellékletei tartalmazzák.

A jelen településrendezési eszközök készítése során új fejlesztési elhatározások következtében megváltozó területfelhasználás változások esetében jelentős káros anyag kibocsátást okozó forrás nem várható, a fűtés és melegvíz ellátásból kerülhet káros anyag a légterbe, de a terület gázzal ellátott, így fajlagosan alacsony a káros anyag kibocsátás.

A tervezett rendeltetésekből adódóan nem valószínű a vizsgált területen technológiából erdő újabb pontforrások megjelenése.

A környezeti konfliktusok elkerülése érdekében légszennyező pontforrás (létesítmény, technológia) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a térség ökológiai sérülékenységet figyelembe véve megállapításra kerül, jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeket, valamint a légszennyezettségi határértékeket teljesíteni tudja.

A városrészben levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység engedélyezése elkerülendő. Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, továbbá zöldterületet nem érint. A terület rendeltetésétől függetlenül törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására. (Isd. részletesebben Közmű javaslatok fejezetet).

A település levegőminősége romlásának megakadályozása érdekében is az engedélyezési eljárások során meg kell követelni az előírt növénytelepítések megvalósítását.

Jelen módosítás során új fejlesztési elhatározások következtében nem kerül sor olyan területfelhasználásváltozásokra, amelyek jelentős forgalomnövekedés járnának, és forgalom légszennyező hatása következtében a levegőminőségében jelentős romlást okoznának.

5.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

A tervezés alá vont területen a jelenlegi zajforrásokat és zajhelyzetet a Megalapozó vizsgálatok 1.17.4. fejezete részletesen bemutatja.

A közlekedéstől és az üzemi létesítmények működése során betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A zajterhelési határértékek a zajtól védendő területeken a zajtól védendő homlokzatok előtt tartandók be. A rendelet szerint a zajtól védendő területek az alábbiak:

- Üdülőtérlet, különleges területek közül az egészségügyi területek
- Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
- Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
- Gazdasági terület

Zajtól védendő homlokzatnak a zajtól védendő területen elhelyezkedő épületnek az a homlokzata tekintendő, amely zajtól védendő helyiséget határol. A jogszabály szerint zajtól védendő helyiségek az alábbiak:

- kórtermek és betegszobák,
- tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálólhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- lakószobák lakóépületekben,
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- éttermek, eszpresszók,
- kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek.

A jelen módosítás során új fejlesztési elhatározások következtében megváltozó területfelhasználás változások esetében jelentős közlekedési vagy üzemi zajt okozó létesítmény telepítése nem várható.

Új tervezésű utat nem, de új gyalogút kialakítását tartalmazza jelen módosítás. Az új gyalogút a Mester utcára köt ki, a Baktai úton található buszmegálló gyalogos megközelítését teszi lehetővé. A meglévő utak mentén betartandó határértéket a jogszabály nem tartalmaz.

Az építési engedélyezés során a zajtól védendő homlokzatok előtt a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni kell.

5.5. Hulladékkezelés

A tervezés alá vont területen a hulladékok kezelésének helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.6. fejezete részletesen bemutatja.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szempontjából a környezetkárosítás nélküli hulladékkezelés megvalósítása kiemelt jelentőségű.

A városban a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott, a tervezett fejlesztési területek a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolhatók.

A keletkező **kommunális szilárd hulladékokat** a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladék-lerakóhelyre szállítani.

A területen keletkező **szennyvizek** a csatornahálózatba kerülnek. A csatorna-hálózatban összegyűjtött szennyvizek tisztítását a településen üzemeltetett —tervezési területen kívül üzemelő— szennyvíztisztító telep végzi.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező **veszélyes hulladékokat** a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

Az építési és bontási hulladékok kezelésével kapcsolatos, az építési tevékenység során felmerülő kötelezettségeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.

6. A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

6.1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek rendszere

A város belterületének szabályozási tervei jelen három városrész megújult szabályozási terveivel kiteljesednek, azaz valamennyi városrészre a 2016-ban megalkotott egységes építési szabályzat mellékletei közé sorolódnak. Jelen tervek és a HÉSZ módosítás elfogadása után a város valamennyi belterületet felölelő városrész, továbbá a közigazgatási terület keleti részét képező külterületek építési előírásai egy közös, azonos szemléletű szabályzatban fogalmazódnak meg.

A három városrészre szóló **HÉSZ módosítása**/kiegészítése **közös módosító rendelet** formájában készül, továbbá közös fejezet szól a szabályozás elveiről. Jelen egyeztetési anyagban a HÉSZ szövegében bekövetkező változásokat „változás-követéssel” mutatjuk be, hiszen egy-egy változás megértését ez segíti, sőt olykor csak így értelmezhető, ha látható a meglévő szövegkörnyezet, a szabályozási rendszer.

A HÉSZ mellékleteiben és függelékeiben bizonyos átrendezést, összefésülést javasolt városi szinten végrehajtani, hiszen a különböző időpontban készült városrészekre vonatkozó mellékletek, függelékek mára nem alkotnak koherens rendszert, sőt bizonyos elemek többszöri előfordulása már zavarólag hat, s a hiba lehetőségét hordozza magában.

A jelen jóváhagyásra szánt munkarészek bizonyos mértékig a meglévő HÉSZ-ben szereplő mellékletekhez igazodnak, de kiegészülnek azon mellékletekkel is, melyek a HÉSZ-ből nem kerülhettek volna ki. A Településképi rendelet készítésekor valamennyi örökségvédelmi (országos, helyi), valamint természetvédelmi eset eltűnt a HÉSZ-ből. Ezért azok visszahelyezésének szándékát jelzi a HÉSZ jelen mellékletének kiteljesítése.

Az országos épített értékek és a régészeti lelőhelyek a szabályozási terven is megjelennek, míg a helyi védett építészeti értékek már csak a mellékletek között szerepelnek. A természetvédelmi ábrázolásnak és jegyzékeknek is a HÉSZ-ben van a helye.

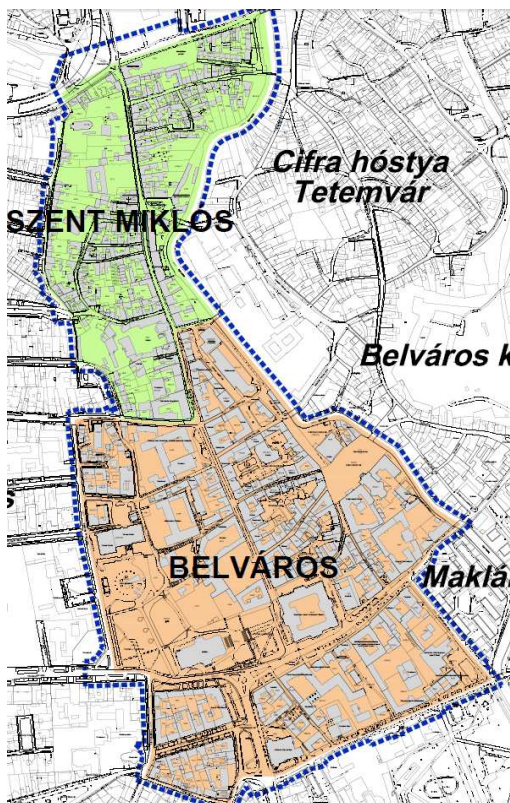
A mellékletek és függelékek rendszerére tett módosító javaslat a „HÉSZ módosítás követéssel” elnevezésű dokumentációban ismerhető meg.

A **szabályozási tervek** esetében **Hajdúhegy önálló tervlapon** készül, míg a **Belváros és Szent Miklós városrész közös tervlapon** jelenik meg. Utóbbinak abban látjuk indokoltságát, hogy területileg közvetlenül kapcsolódnak egymáshoz, mindkét városrész az Eger-patak partján terül el, továbbá területük határa a Széchenyi István utca mentén „átlapolódik” egymásra, valamint a közös szabályozási terv használata kedvezőbb, s nem utolsósorban a város szerkezetében betöltött központi szerepük is megkívánja az együtt-láthatóságukat.

6.2. A városrészekre vonatkozó szabályozási elvek

6.2.1. Belváros és Szent Miklós városrész

Az építési övezetképzés sajátosságai a Belvárosban



A Belváros területén nagy intézményi tömbök, valamint lakó és vegyes rendeltetésű házakkal körülpített zárt belsőudvaros tömbök adják a jellemző beépítési formát. Szent Miklós városrészén néhány jelentősebb Széchenyi István utcára kapcsolódó intézményi tömbön kívül a történeti utcahálózatos beépítés a jellemző.

Az építési paraméterekben előforduló „K” jel kialakult állapotokra utal. Ha önmagában szerepel a betűjel, akkor annak a lehetséges változásokat illetően meghatározó szerepe van, illetve a kialakult állapotoktól való eltérés csak korlátozottan lehetséges. (Lásd: HÉSZ paraméter-táblázatok alatti megjegyzéseket.) Ha egy konkrét érték mellett szerepel, akkor arra utal, hogy a megadott értéktől eltérő esetek (magasabb értékek) is előfordulnak, s azok közül az építésjogilag igazoltak fenntarthatók, megújíthatók, tehát egy kialakult magasabb beépítési mérték, vagy épületmagassági érték akkor is fennmaradhat, ha az építési övezet paraméterértéke kevesebb, kisebb.

A Belvárosban alkalmazott „három K-ás” jelű, zárt sorú beépítésű építési övezetek több településközponti vegyes és egyes intézmény területeken fordulnak elő. Jelük **Vi/Z-K-K-K**, **valamint Vt/Z-K-K-K**. Ezen övezetek paraméterinek értelmezése eltér az egy-egy paraméternél előforduló kialakult esettől.

„Három K-ás” övezet a Belvárosban az alábbi esetekben fordul elő: Bazilika, Líceum, Városháza-Megyeháza tömbje és a Színháznál. Ezek közül három esetben a telekszerkezet miatt és az épület műemléki volta miatt nincsen esély építési tevékenységre, melyet befolyásolna a kialakult paraméter értelmezése.



A „K” paraméterrel általában azt jelzi, hogy a paraméterek a kialakulthoz képest nem változhatnak, vagyis csak csökkenhetnek, de nem növekedhetnek. Sorra véve mit is jelent ez az egyes paramétereknél.

Beépítési mérték meghatározása kialakult esetben:

- A „K” jelű kialakult **beépítési mérték** azt jelenti, hogy a hivatalos térképen ábrázoltakhoz képest csak csökkenhet a beépítettség, de nem növekedhet. Ha valamelyik telken, a hivatalos térképen megjelenő beépítettség kevesebb, mint ami a valóságos, akkor első körben érvényesíteni kell fennmaradási engedéllyel, vagy egyéb módon a hivatalos térkép és a valóságos beépítettség összhangba hozását.
- A „7,5/K” jelű **magassági paraméter** az övezetbe tartozó telkekre nézve azt jelenti, hogy új építés, vagy jelentős átépülés esetén a számmal meghatározott (a példában a 7,5 m) magassági érték a mértékadó. Előfordulhat azonban az övezeten belül, vagy egy telken több főépület áll más-más beépítési magassággal, s van olyan épület köztük, amely magassága meghaladja a felső határként megadott magassági értéket. Ilyenkor a „K” betű miatt a 7,5-nél nagyobb érték megtartható, sőt visszaépíthető amennyiben a városképvédelmi szempontokkal nem ütközik.
- A **kialakult beépítési helyektől** eltérni úgy lehet, hogy ha valahol bontással egy terület a beépítés alól felszabadul, akkor ugyanolyan alapterületű terület máshol új beépítésre igénybe vehető. Egyik lehetséges szabályozási előírás lehetne, hogy csak a szabályozási terven jelöltek szerint lehet eltérni a kialakult építési helyektől, s új területet építésre igénybe venni. Másik lehetőség, ha a szabályozás kimondja, hogy bizonyos mértékben (%-ban) lehet csak eltérni a kialakult építési helyektől, s ezzel bizonyos mértékű bővítésre lehetőséget adni.
- Jelen szabályozás – egyes speciális esettől eltekintve – általában nem jelöl ki **új építési helyeket**, de meg kívánja adni, hogy a „Vt/Z-K-...” és a „Vi/Z-K-...” jelű övezetekbe tartozó kialakult beépítettséget jelentő paraméterrel rendelkező telkeken a kialakult, igazoltan **meglévő beépítettséget egy alkalommal lehet legfeljebb 10%-os mértékben** megnövelni fejlesztésre, meglévő épületek bővítésére felhasználni.
- A szabályozási terven való építési hely megjelenítése nélkül akkor lehet új épületet a telken építeni, ha a hivatalosan nyilvántartott épület(rész) bontása révén keletkezik az új beépíthető terület. „Amennyit elbontunk, annyit építhetünk”. Ha a bontás és az építés nem közel azonos időben történik, s ennek

nincsen valamilyen módon biztosítva az érvényesíthetősége (időben korlátozott mértékig, s a nyilvántartás biztosítása mellett), akkor elveszik a „csere beépítési lehetőség”. Az új beépítés alapterülete nem lehet több, mint az elbontott, beépítettséget meghatározó épület alapterülete. Ezzel elérhető, hogy a beépítettség összességében és általában ne növekedjen, mint annak lehetőségét az előző pontban leírtak biztosítaná.

- A kialakult beépítési paraméterű övezet telkén, ha a szabályozási terv új építési helyet kijelöl, vagy ha a helyi építési szabályzat azt rendelkezésével lehetővé teszi, akkor a kialakult beépítési mértéket a szabályzat rendelkezése szerint, vagy szabályozási terven ábrázoltak szerint a kialakult mértéket (OTÉK-maximumát meg nem haladóan) legfeljebb **10%-ban** lehet alkalmazni. Ha egy telek kialakult állapotában 50%-os beépítettségű, akkor elérheti a 60%-ot, s nem az OTÉK adta beépítettség felső határát.
- Nem cél a helyenként jelentős beépítettséggel bíró Belváros beépítettségét fokozni, ezért csak kivételes esetekben van lehetőség építeni (elsősorban a jelentős méretű egyházi ingatlanok esetében, esetleg közigazgatási rendeltetésű önkormányzati, vagy állami telkeket érintően.) a városközpontban. Az OTÉK által előírt lehetséges legnagyobb beépítési mértéket meghaladó esetben nem fokozható a beépítettség a fentiekben említett 10%-os mértékkel.
- A településközponti vegyes területekre az OTÉK előírása szerint a megengedhető legnagyobb beépítettség 80%-os lehet. Tehát ahol már mondjuk 75%-os a kialakult beépítettség, ott beépítési mérték növelésére már csak 5%-os mértékig van lehetőség. Azonban, ha a kialakult beépítési mérték 80%-os, s részben, vagy egészében új beépítést szeretnének, akkor azt csak bontás útján lehet megvalósítani.
- Az intézmény területekre nézve az OTÉK „bőkezű” a beépítettség meghatározásánál. Azt mondja, hogy a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt lehet az érték. Nem gondolva arra, hogy akár egy 75%-os jelenlegi beépítettség is akár 100%-ot elérővé alakulhat. Javaslatunk szerint, bár vannak 100%-os beépítést jelentő lakóterületek (nagyvárosias lakóterületen), de ezek nem tekintendők beletartozónak az előbb említett feltételbe. Az intézmény telken megvalósuló beruházásoknak/bővítéseknek sem szabad a 80%-os mértéket meghaladó beépítettséget okozniuk.
- Egyes esetekben az új beépítés úgy is érvényesíthető, ha nem az elbontott épület helyén valósul az meg. Vagyis az elbontott épület okozta beépítési mérték csökkenés visszaépíthető, újra érvényesíthető, még akkor is, ha a telken belül máshol kívánják felépíteni azt, amennyiben az illeszkedés szabályainak megfelelő az új építés. Az illeszkedés szabályait a településképi rendeletben (továbbiakban: Tkr.) foglaltak szerint lehet megismerni, tisztázni, településképi véleményezési, vagy bejelentési eljárás, esetleg tervtanácsai/főépítész konzultáció formájában.

A paraméter-táblázatok alatt több esetben a következő kitétel szerepel:

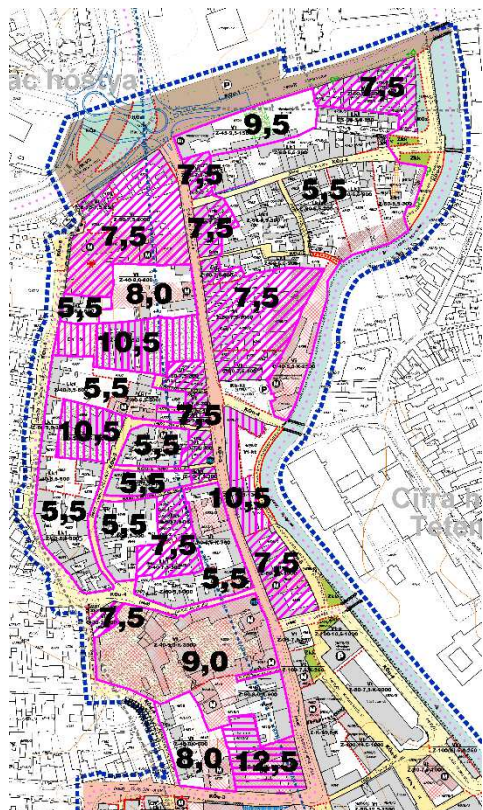
„K=kialakult beépítési mód, kialakult telekméret, kialakult beépítettség, kialakult épületmagasság, melyek megtartásával a bővítés csak a kialakult kubaturán belül lehetséges.”

Ez az egyedi „K” jelű – s nem a valamennyi paraméterében „K” jellel rendelkező övezetekre vonatkozik –

Az épületmagasság értelmezése kialakult esetekben

Az épületmagassági érték meghatározása a HÉSZ kompetenciája. Annak alkalmazhatósága, különösen egy telken több épület építése, vagy zárt sorú beépítés esetén részben HÉSZ, részben Tkr. rendelkezése szerint történhet. A Tkr.-ben a város településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében megadható a beépítés jellemző szintszáma, vagy az épület legmagasabb pontjának meghatározása.

Az építési övezetképzés magassági értékének jellemzői Szent Miklós városrészben



Szent Miklós városrész javasolt építési övezetei a hatályos tervi övezetek figyelembe vételével készült. Többnyire kismértékű paraméter-érték növelés tapasztalható az épületmagasság tekintetében az általános elvekben rögzítetteknek megfelelően. Utca-karaktert befolyásoló magassági értéknövelést javasol a terv a Széchenyi István utcára nyíló telkek esetében. Az utcafronti beépítések fszt+ emelet magasságának támogatása érdekében a 7,5 méteres értékre tesz javaslatot a terv az utca északi szakaszának (Tűzoltó tér és Malom utca közötti) kezdetben a keleti, majd a nyugati részén. Az utca hosszon egyedüli kivétel a földszintes/5,5m/ épületmagasság megtartása tekintetében a Kováts János és a Lenkey János utcák között kifejezetten építészeti érték-védelmi szempontok miatt.

A földszintes műemléki épület közvetlen szomszédságában helyi védelemre érdemes épületek számbavételével az említett útszakaszon az 5,5 m-es épületmagasságú építési övezet a kívánatos. Megfontolandó, hogy a Széchenyi utca felsőbb (északi részén) a 7,5 méteres épületmagassági értéket élvező zárt sorú beépítésű telkeken, kifejezetten csak az utcavonalra épülő épületszárnyak esetében legyen megengedhető ez a magasság, míg az udvari szárnyak továbbra is az 5,5 m-es magassággal épülhessenek.



A Széchenyi utcától keletre elhelyezkedő Görög utca és Malom utca menti beépítések az 5,5 méteres épületmagassági értéket kapják. A hatályos



tervben szereplő 5,0 méter helyett fél méterrel megemelt épületmagasság indoka egyrészt a már kialakult új beépítésekhez való igazodás, másrészt elkerülhető lenne ezzel a megtördelt tetőformák, kiemelésekkel és egyéb tetőépítményekkel tagolt tetőzetű épületek építése. Hasonló épületmagassági értéket kap a Vitkovics Mihály és a Kováts János utcák menti területen elhelyezkedő övezetek, egy-egy nagyobb magassági értékkel rendelkező már beépült telektől eltekintve. Egyedi, kialakult állapotokat tükröző beépítési magasságot kaptak a volt intézményi telkek (iskola, kórház, oktató központ, munkásszállás), vagy az újabb építésű vendégház, illetve társasház.

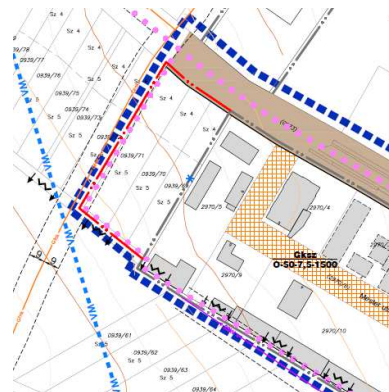
6.2.2. Hajdúhegy városrész

A városrész építési övezetei követik a szerkezeti tervi változásokban bemutatott módosulásokat. Jellemzően a rendeltetések száma (lakások száma), valamint a kialakult beépítési mérték 30%-ot meghaladó esetei okozták, hogy több esetben a kertvárosias lakóterület helyett a kisvárosias lakóterületbe került egy-egy telekcsoport, vagy akár egy-egy telek. Mint ezt már a szerkezeti tervi változások során kifejtettük a kisvárosias lakóterületek közül csak a Lk1 jelű „kisvárosias általános lakóterületet” alkalmaztuk.

Hajdúhegyen a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv 2001-ben készült. Megelőzve a városi szerkezeti terv készítésének időpontját (2004), ezért a hatályos Hajdúhegy városrészre vonatkozó szabályozás sok tekintetben eltér a város hatályos településrendezési eszközeitől.

Javaslat a belterületi határváltozásra, valamint városrész határ módosulásra Hajdúhegy városrészen

1. A Baktai út mentén a gazdasági területhasználatú telektömbtől észak-nyugati irányban lakóterületi fejlesztés tervezett „Hajdúhegy- észak” néven. Ha a lakóterületi fejlesztés létrejön, akkor azzal együtt fog járni a belterületi határ kiterjesztése az érintett területre, valamint annak mentén a Baktai útra nézve is. Amíg ez létre nem jön addig a jelen tervezési terület észak-nyugati határán található beépítetlen három telek (0939/69-71 hrsz.-úak), önálló beépítése sem a telekméretek, sem a meglévő telekszélességek, miatt nem kívánatos, különös nem a Baktai útra való rácsatlakozással. Ha megtörténik a művelésből való kivonásuk, továbbá a három telket egyetlen telekké összevonják, s ennek megközelítésére a Magyar Közút, mint az országos mellékút kezelője engedélyezi a telekcsatlakozást, akkor beépülhet az említett terület, illetve gazdasági hasznosulást kaphat. A Baktai útról történő feltárás lehetőségének hiányában a beépítést lehetővé tehetné még a telkek mellett elhaladó nagy-középnymású gázvezeték nyomvonala mentén tervezett – a leendő lakóterületet feltáró - út egy szakaszának a 0939/72 hrsz.-ú telek terhére történő kialakítása legalább a Baktai úttal párhuzamosan meglévő 0939/68 hrsz.-ú mezőgazdasági útig. Erről az új útról már megközelíthető lenne, s így gazdasági használatra alkalmassá tehető lenne az említett terület.



2. A belterületi határ megváltoztatása szükséges a jelen kialakult állapota szerint a Mester utca környezetében a gazdasági terület és a lakóterületek között elhelyezkedő 0939/67 helyrajzi számú telek mentén. Mind e mellett az építésjogi feltételek biztosítása érdekében szükséges összevonni a 0939/67 helyrajzi számú – ma még külterületi -, valamint a 2970/8 helyrajzi számú belterületi telket. Mind a két telek beépült. A külterületi a terepszint alatt (bár a pince földdel történő beborítása a vizsgálat idején még nem történt meg), de a nagy kiterjedésű pinceépítmény telke építési övezete szerint a mellette lévő 2970/8 helyrajzi számú telekkel azonos besorolású, s azon keresztül képes üzemelni. Telekjogilag a kialakult állapotra tekintettel a 0939/67 helyrajzi számú telket a szántó művelés alól ki kell venni, majd ezt követően belterületbe kell vonni, s a szintén beépült és a Mester utcára kapcsolódó borászati tevékenységet folytató 2970/8 hrsz.-ú telekkel össze kell vonni.



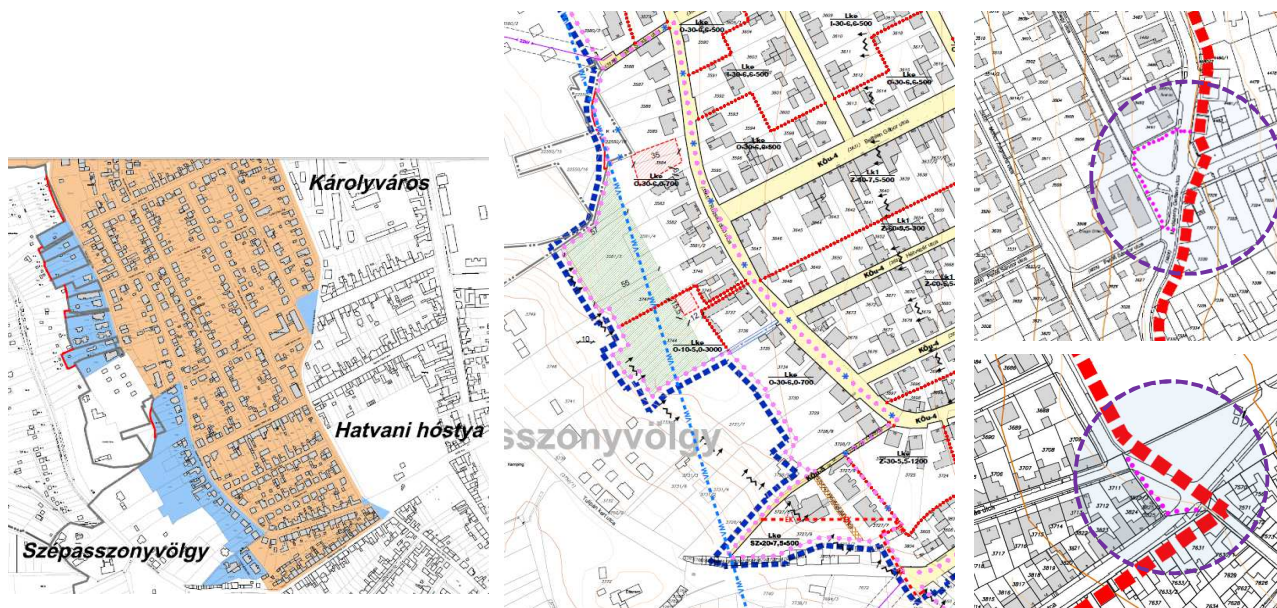
3. Belterülethatár változását, s a közterületi határ változását jelöli a szabályozási terv a Kálnoki László utca mentén még néhány telek esetében. Ezek – de legalább a közterületi határ megváltoztatása – mindenképpen szükséges a Kálnoki L. utca jogszerű kialakításához.

4. Kissé rendezetlen a belterületi határ vonalvezetése a Petőfi Sándor utcától délre. Ennek rendezése is indokolt lenne annak időszerűsége esetén.

5. Városrész határ módosítása javasolt a Szépasszonyvölgy és a Hajdúhegy városrészek határán a lakóterületi besoroláshoz igazodóan. A Rózsás dűlő utcáról megközelíthető kertvárosi lakóterületbe sorolt telkek délnyugati határán javasolt a városrészek határát megjelölni, hiszen ennek mentén vált a területhasználat is. Ez érinti az alábbi helyrajzi számú beépített telkek Hajdúhegy városrészhez való rendelését: 3727/4; 3727/6-9; 3728/7-8; 3729; 3730; 3734-3737; 3745-3747; 3581/2; 3582-3588; továbbá az alábbi nem beépített telkeket: 3744; 3747; 3581/3-4;

6. Városrészek határ módosítását igényli a szabályozási terven a Szépasszonyvölgy utca és a Honfoglalás utca találkozásában lévő kisebb zöldfelület a Hatvani hostya városrészből Hajdúhegy városrészhez csatolása miatt, valamint a Hajdúhegy utca és a Mindszenty Gedeon utca találkozásában lévő játszókertre is

alkalmas zöldfelület és az Idősek otthona előtti zöldfelület, melyek Hajdúhegy városrészen közkert minősítést kapnak a Károlyváros területén közlekedési területként kezelt területrészek.



Az építési övezetképzés sajátosságai Hajdúhegy városrészen

A lakóövezetekben a hatályos szabályzat nem használ kertvárosias lakóövezetet, s így az egyetlen nagyvárosias övezetbe tartozó területen kívül (Ln) végül is **37 db** különböző kisvárosias lakóövezetet (Lk) alkalmaz. E mellett a Kisfaludy Sándor utcában (hivatalos térképen Kisfaludy Károly utcaként jelölt) két helyi védelemre javasolt „HL” jelölésű építési övezetet jelöl ki az utca két oldalának meghatározott szakaszán. A két övezet között csak a szabadonálló, vagy oldalhatáron álló telepítési lehetőség tekintetében tesz különbséget. Jelen módosítás során nem különböztetjük meg építési övezet tekintetében az említett villasorokat, hiszen az építési paramétereiben nem tér el a többitől, a sajátos építészeti formálás követelményeiről pedig a településképi rendeletben lehet szólni, akkor is, ha a helyi védelem később sem lesz a rendeletben kimondva.

Jelen szabályozás az építési övezetek számának csökkentése érdekében az oldalhatáron álló és az ikres beépítést nem különböztette meg minden esetben. Az ikres beépítést közös oldalhatáron való építésként kezelve elfogadta a kialakult helyenként vegyes beépítésű állapotra való tekintettel, hogy egyes ikres beépítések az oldalhatáron álló övezetben vannak. Ez azt jelenti, hogy az ikres beépítés megszüntethető új épület létesítésekor: ha a kedvezőbb tájolás is indokolja, és az utcára jellemző oldalhatáron álló beépítést követi, az ikerpár egyik telkén az új épület az ellenkező oldalhatárra építhet, mint ahol a közös oldalhatár volt.

A szabályozás paramétereiben különbség a hatályos övezetképzéshez képest, hogy az épületmagasságot kismértékben megemelkedik. Az **5,0 méteres** földszintes korábban építménymagassággént számolt magasságot **5,5 méteres** épületmagasságra változtatja a javaslat. A jelentősebb lejtésű telkek esetében (ahol a lejtő irányából a kétszintes, vagy alagsor + földszintes beépítés a jellemző) a hatályos tervi **6,0 méteres** építménymagasság helyett **6,6 méteres** épületmagasságot ad a javaslat.

Az építménymagasság és az épületmagasság számításának kismértékű különbözőségén kívül a megnövekedett értékű hőtechnikai követelményekből fakadó szerkezetvastagság növekedés is indokát adja a magassági érték emelésének. Ennél jelentősebb indok azonban, hogy ezzel kívánjuk segíteni azon építészeti formálásra való törekvést, hogy vastagabb hőszigetelőréteg alkalmazása is

A Baktai út Csokonai Vitéz Mihály utca és az Epreskert utca közti szakaszán a városi hálózatban betöltött szerepe, kialakult szélessége, valamint változó épületmagassági értéke következtében 7,5 m magas, zárt sorú, tehát két szintes kisvárosi jellegű beépítést kaphat. Az utca két végén a Kisasszony utca sarkán és a Sertekapu utca torkolatánál három szintes, illetve annak magasságát elérő nagytömegű épületek veszik közre az említett útszakaszt, mely szintén az utca teljes hosszában való kétszintes átépülés lehetőségét indokolja.

Hajdúhegyen a hatályos szabályzat az új beépítésű telek esetére azt írta elő, hogy a telken csak egy épület építhető. A meglévő, megmaradó lakóépülettel beépített telek esetében lehetővé tette, hogy „egy másik épületben” elhelyezzék a telek rendeltetészerű használatához szükséges egyéb rendeltetéseket (gépjárműtárolót, ha nem több, mint kétlakásos a lakótelek, akkor nyári konyhát, mosókonyhát, szárítót, egyéb tároló-építményt, műtermet, barkács-, vagy kisipari műhelyt). Ezzel azonos adottságú telkekre eltérő rendelkezést adott a hatályos szabályzat. Úgy véljük megengedhető a második épület, azaz a melléképítmény létesítése az új beépítésű telek esetében is, ha azt a telek területe, beépítési mértéke és a szomszédos telek kialakult beépítése nem lehetetleníti el. A szabadon álló beépítésű telken továbbra sem megengedhető az oldalhatáron való melléképület létesítése, kivéve, ha ez a szomszédos telekkel közös oldalhatáron állóságot idéz elő, vagyis az ikres beépítéshez hasonlóan közös oldalhatáron álló beépítés jön létre a melléképületek esetében.

6.3. A SZABÁLYOZÁSI TERVEKBEN BEKÖVETKEZŐ VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti módosítással összhangban készülnek a szabályozási tervek. Nincsen olyan területhasználati változást jelentő javaslat, mely realizálása csak a távlatban lenne időszzerű, ezért a szabályozás (igazodva a kialakult állapotokhoz) eltérne a szerkezeti tervben megjelölt területhasználatától. Tehát a módosuló szerkezeti terven és a szabályozási terven megjelöltek teljes összhangban vannak egymással.

A három városrész, mint előzőekben elhangzott két tervlapon kerül ábrázolásra. Hajdúhegy városrész és Szent Miklós városrész és Belváros néven. A hatályos tervek között szerepel Belváros-kelet néven az Egerpatak keleti partján lévő belvárosi rész, ezért felmerült a gondolata, hogy a most szabályozott, a patak nyugati oldalán elhelyezkedő városrészt ne használjuk-e Belváros-nyugat nevet, de megítélésünk szerint a tényleges, városközpontot képező belvárosi rész, amelyet most szabályozunk, ezért jobbnak látjuk, ha elhagyjuk a „nyugat” jelzőt.

A szabályozási terv a Fővárosi Kormányhivatal által szolgáltatott állami alapadatokat tartalmazó térképen készült. A térképet számos helyen „reambulálni” kellett, vagyis a térképen jelölt épületállomány részben az ortofotó segítségével kiegészítésre került. Az alaptérképi kiegészítést a szaggatott vonallal jelölt épületek jelentik.

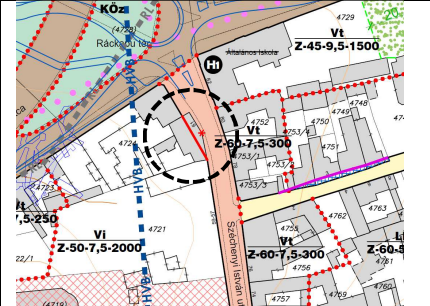
Néhány esetben az alaptérképen utcanév felírását, vagy rendeltetés feliratot is korrigálni kellett. Hibásan szerepelt pl. Hajdúhegy területén a Kisfaludy Sándor utca neve, mely Kisfaludy Károly nevet kapott a térkép készítőjének tévedése okán. Továbbá a Verseyhy Ferenc és a Váci Mihály utcák elnevezésében volt egy kisebb zavar.

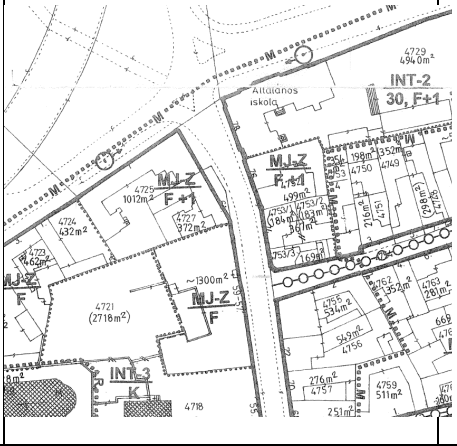
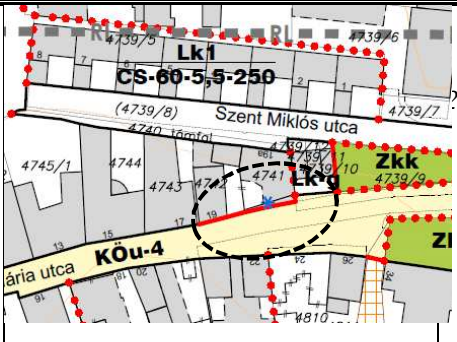
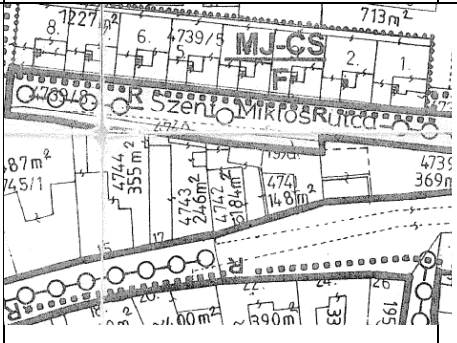
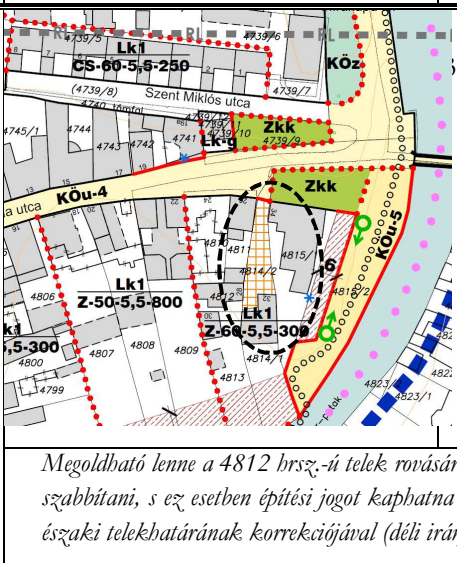
Az alaptérképen előforduló „elírásokat/hibás jelöléseket” javasolt lenne a Földhivatalnál jelezni, hogy annak korrekcióit elvégezzék.

6.3.1. Belváros és Szent Miklós városrészek közterületeinek változásai

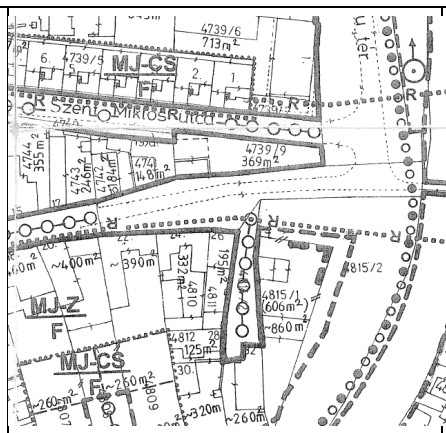
A szabályozási terv igazodik a meglévő kialakult úthálózathoz, abban lényeges változást nem javasol. Egyedüli új úthálózati szakasz a Görög utca patak-part felé történő kikötése. Ez sem ténylegesen újdonság, hiszen az eddig hatályos tervekben is szerepelt ez a javaslat.

A közterület átalakításra, többnyire meglévő állapothoz való közterületi határ-igazításra, a térképen északi irányból indulóan felsorolva, az alábbi helyeken történik.

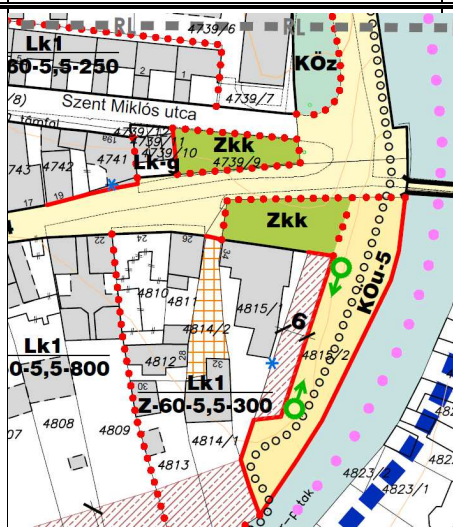
1.		1. Széchenyi utca északi végén a 81. házszámú, 4724. hrsz.-ú telken, az utcafronton álló egyik épület lebontásra vár (tehetően a vizsgálat időpontjában leégett). Elbontása után a közterület szélesítés érdekében közterületi határ változás érinti a telket a hatályos szabályozási tervi ábrázolással megegyezően a saroképület homlokzati vonalához igazodóan. Ugyanitt a Mária u. 1-3-5. számú házak homlokzatvonalára kerül a közterület-használat előtt megnyitott felület jelölése.
----	---	--

A hatályos terv részlete 2001		
2.		A <u>Mária utca északi teleksorán</u> két lakótelek (741 és 742 hrsz.-ok) kismértékben a közterület igénybevételével épült be. Az épületek, a kerítések a közterületen állnak, s ezen kisebb „területfoglalást” a szabályozási vonal, azaz a közterületi határ változásával lehet követni, és a telekhez csatolni az érintett területrészeket.
A hatályos terv részlete 2001		
3.		A <u>Mária utca keleti végén</u> javasolt a közterületet egy területrészen megszüntetni. Javasolható a 4814/2 hrsz.-ú zsák jellegű út magánúttá alakítása, mivel az általa 4 db. telket érintően történik gépjárművel való megközelítés. (Ezek a 4815/1; 4814/1 és 4812; 4811 hrsz.-ú telkek.) Meg kell említeni, hogy itt található még egy önálló helyrajzi számú telek, (a 4813 hrsz.-ú), mely a Mária utca 30. házszámot viseli, de a mai jogszabályok figyelembe vételével ez a telek nem rendelkezik építési joggal, hiszen nincsen útkapcsolata. Megoldható lenne a 4812 hrsz.-ú telek rovására egy legalább három méteres szakaszon a magánutat nyugati irányba meghosszabbítani, s ez esetben építési jogot kaphatna az említett telek is. Az út céljára szükséges telekrész a 4813-as hrsz.-ú telek északi telekhatárának korrekciójával (déli irányba való elmozdításával) megoldható lenne.

A hatályos terv részlete 2001

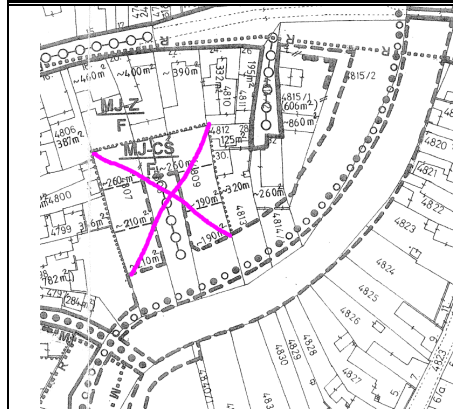
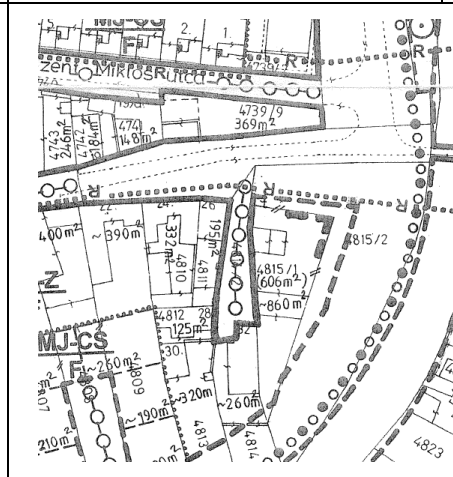


4.



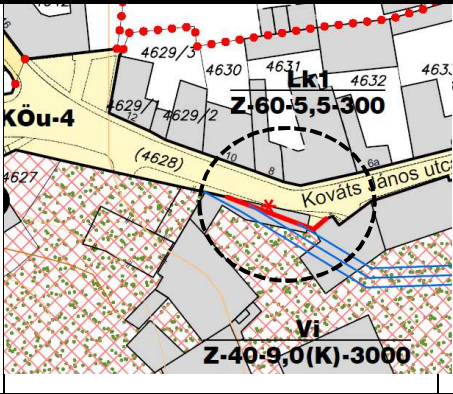
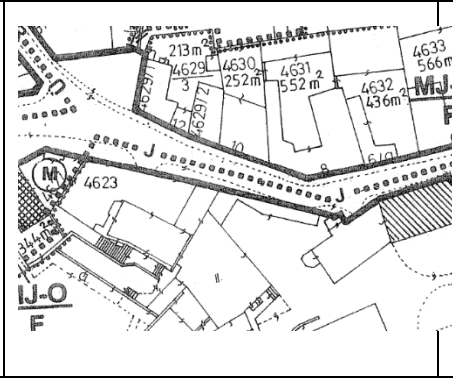
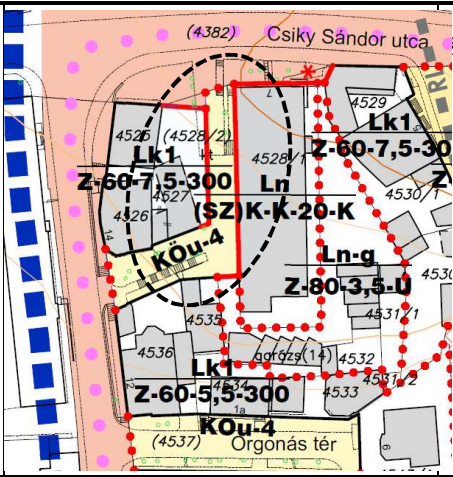
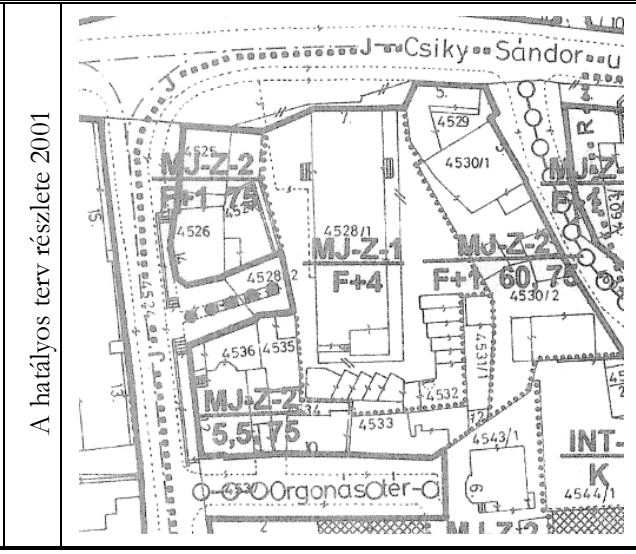
4. A Mária utca és a Cifrakapu tér találkozásában a 4812/2 hrsz.-ú közterületen halad az új kerékpárút. Az út Eger-patak partján való kiépítésével és kialakított területhasználatával lehetővé vált a rendelkezésre álló széles közterület csökkentése, s ez által a 4815/1 hrsz.-ú telek bővítésére való felhasználása. A tömör betonból épült kerítés határolja a kerékpárutat a Mária utca 34. számú sarokház homlokzati vonalától kezdődően. Az érintett szakaszon a közterület csökkenthető, s a visszamaradó közterületen a betonkerítés elbontásával fasor létesítésével kellemes környezet alakítható ki a közkert közelében. A jelölt 6,0 méteres területsávot javasolt felkínálni a szomszédos telek tulajdonosai számára, hiszen ma is természetben elősorban őket szolgálja.

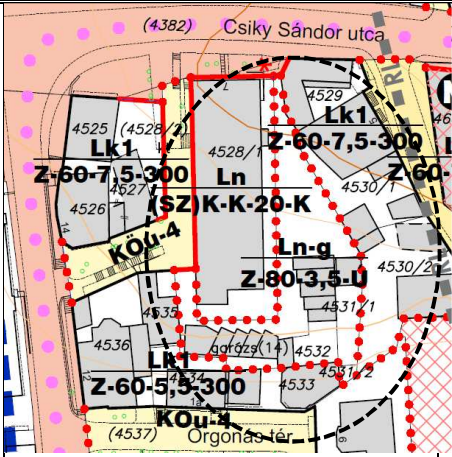
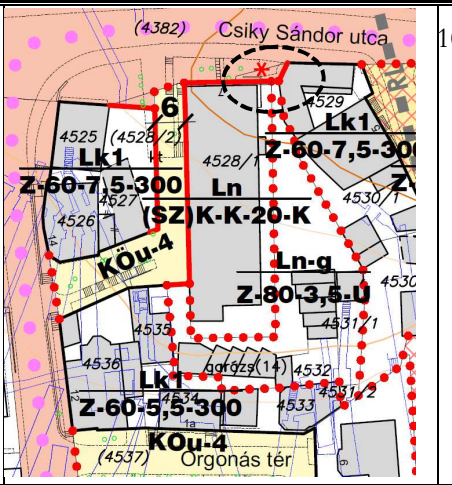
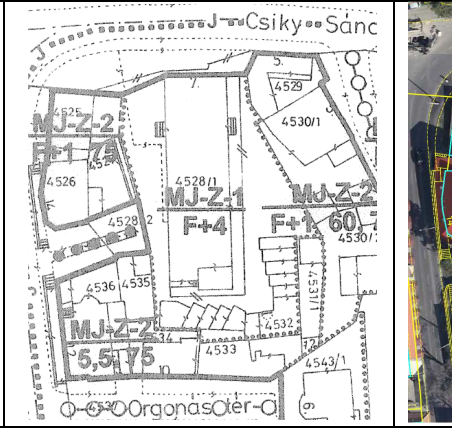
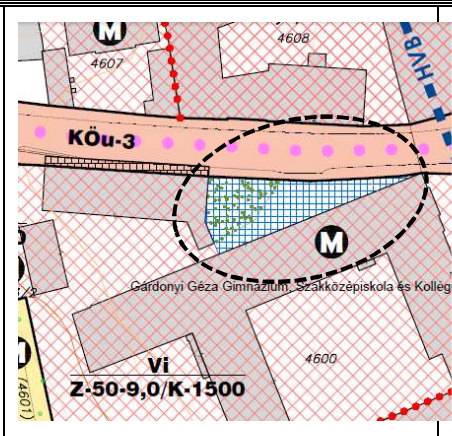
A hatályos terv részlete 2001

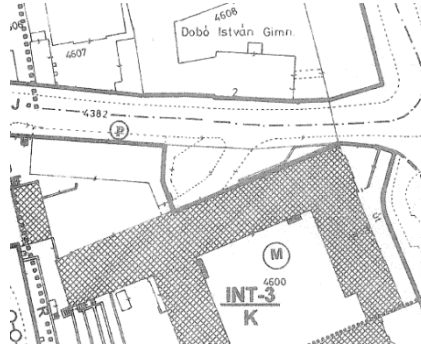
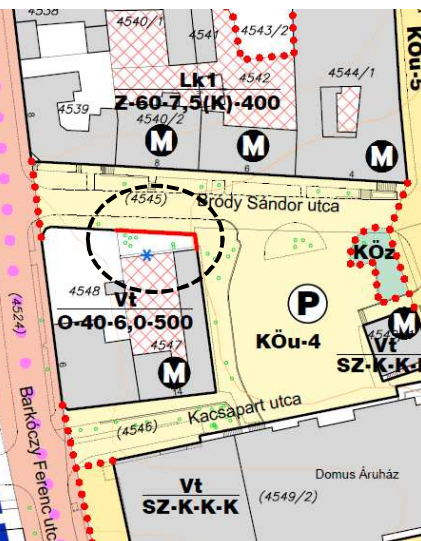
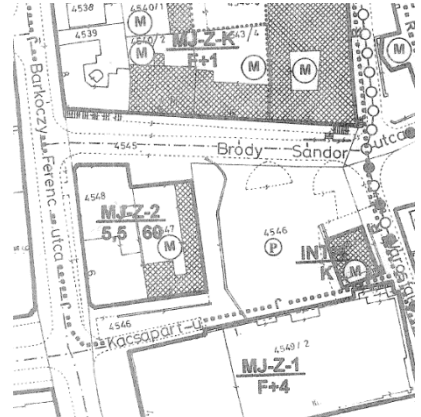
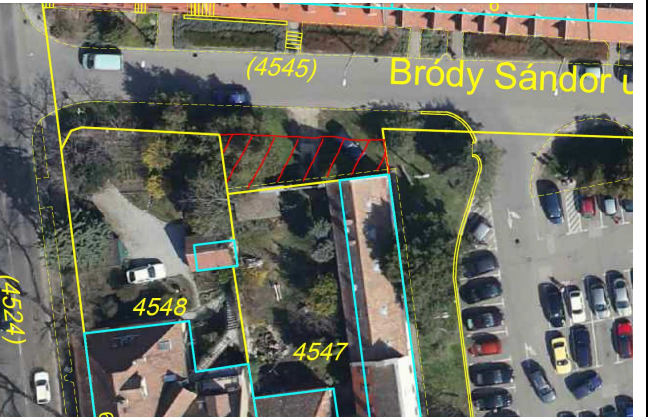
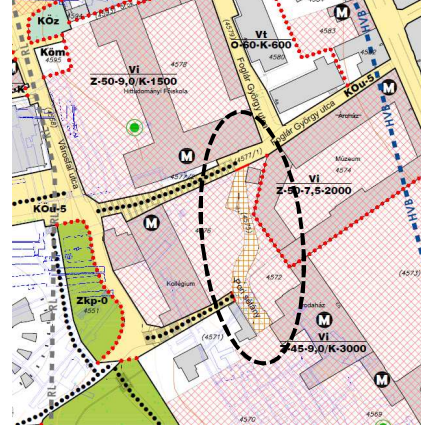


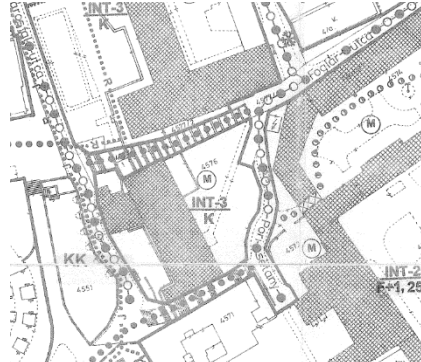
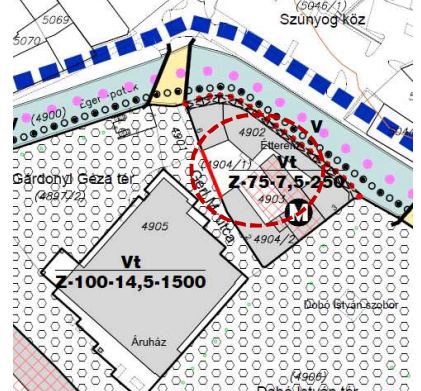
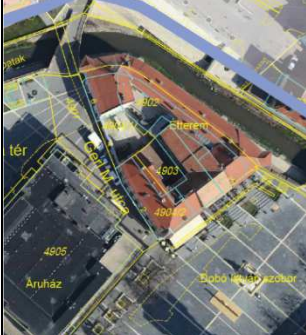
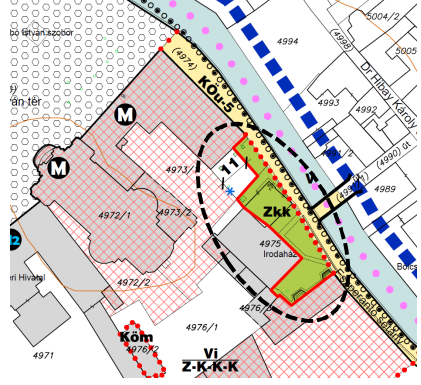
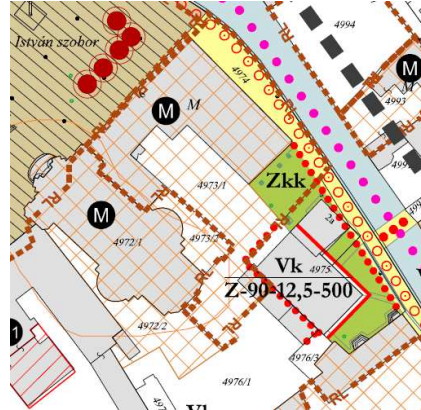
A hatályos tervben három nagyobb méretű telek, hátsókerti részének igénybevitelével új építési telkek kialakítását jelöli a terv. A fejlesztési terület megközelítését a patak parti kiépítetlen közút biztosította volna. Az új telekosztás csoportházas/sorházas beépítés igen intenzív beépítést eredményezett volna. A kerékpárút patakparti kiépítésével a közút kialakításának lehetősége megszűnt. Amúgy sem lett volna kívánatos a telekszerkezetben ilyen mérvű elaprózódás, ilyen intenzív beépítést eredményező változás. A meglévő telekszerkezet által meghatározott városzövetben idegen, a hagyományostól, a kialakultól eltérő beépülést hozott volna létre.

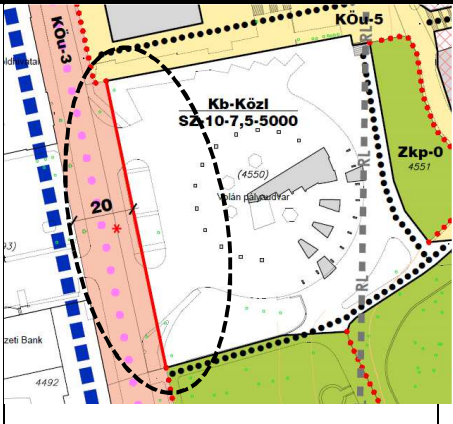
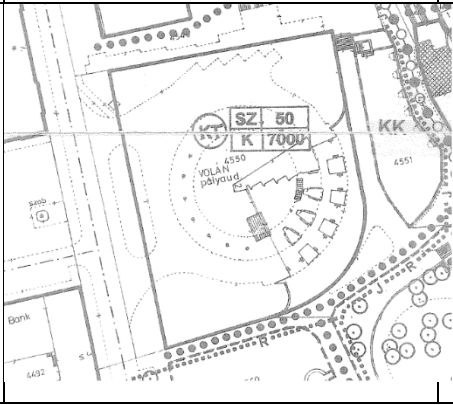
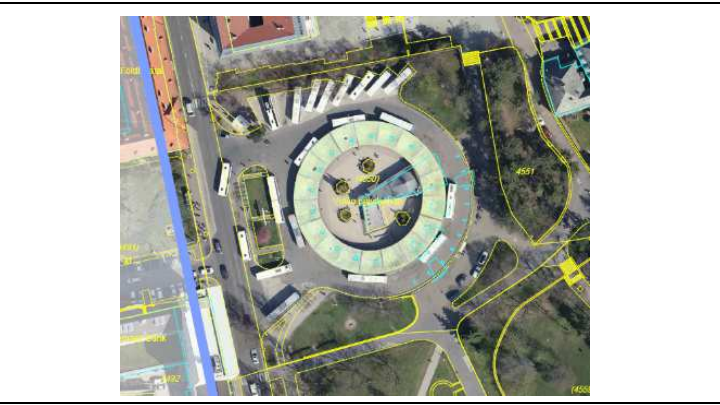
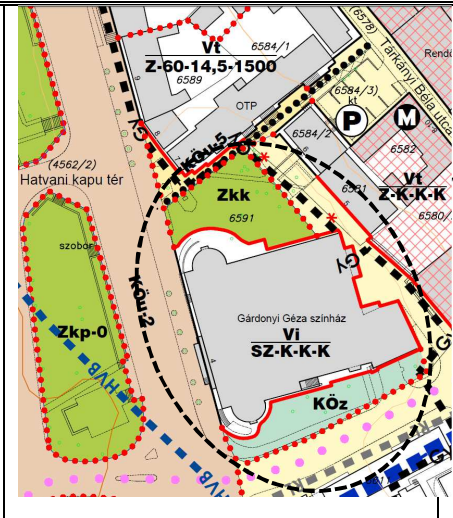
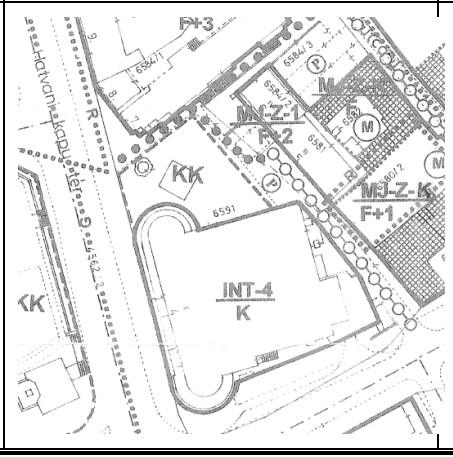
5.		5. A <u>Görgő utca és az Eger-patak között</u> a hatályos Szabályozási Terven is szerepel javaslat egy közterületi átkötés kialakítására. Igaz ennek továbbvezetés is tervbe volt véve a patak túlsó partjára egy gyalogos-kerékpáros híd megépítése esetére. Ma már a kerékpáros-gyalogos út a patak nyugati oldalán épült ki, ezért a híd-átkötés felesleges lenne. A megközelítőleg 30 méter hosszú új útszakasz kiépítésével közlekedési kapcsolat alakulhat ki a Görgő utca és az Eger-patak partján elhelyezkedő sétány és kerékpárút között. Telekjogilag az Egri Tűzoltó Múzeum telkéből kerül leválasztásra a szükséges területet.
A hatályos terv részlete 2001		
6.		6. Az Eger patak partján a Tűzoltó tér és az Árvai köz közötti szakasz északi részén a meglévő, kialakított kerékpárút nyomvonalára állami tulajdonú telken halad, míg déli szakaszán a patakparti közterületen halad tovább. A hatályos Szabályozási Tervhez hasonlóan ennek a nem közterületi állami teleknek a közterületi szabályozását mutatja a terv a 4850 hrsz-ú telek rovására.
A hatályos terv részlete 2001		

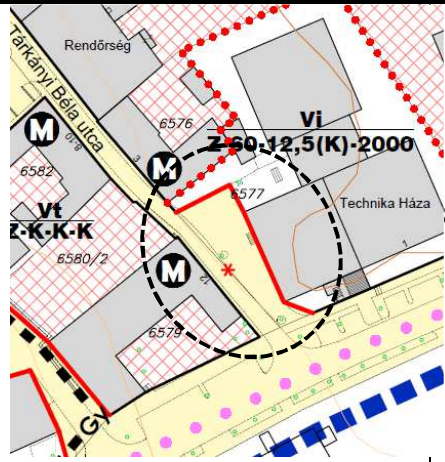
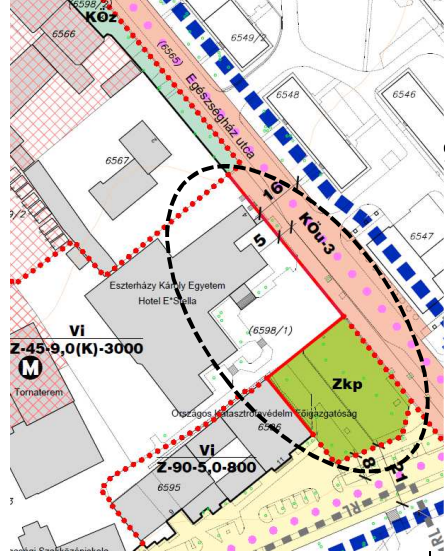
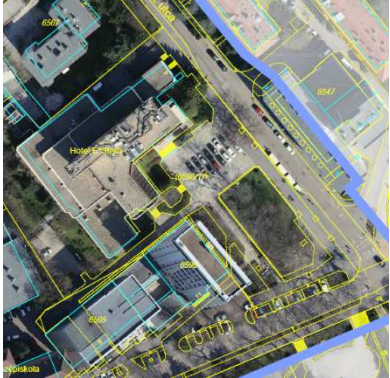
7.		A Kováts János utca rendkívül nagy forgalmat bonyolít le, melynek szűkületében egy hasznosításra váró intézményi épületegyüttesének – a volt kórház területének - gépkocsi forgalmat lebonyolító, épületen átvezető kapubehajtója nyílik. Kismértékű bővítésre van lehetőség a Kováts János utca törszpontjánál, ahol a volt kórházi –értéktelen épületek elbontásával mind az intézmény bejárata, mind pedig az út közlekedési helyzete kedvezőbb helyzetbe kerülhet.
A hatályos terv részlete 2001		
8.		A Csiky Sándor utca és a Barkóczy Ferenc utca sarkán kialakult beépítés és telekhasználat rendezésére javasolt a saroktömb (4525; 4526 és 4527 hrsz.-ú telkek) körül a közterület jogi határait a szabályozási terven jelöltek szerint megváltoztatni. Ez által a kis lakótömb gyalogosan körüljárható, mely gyalogos lépcsős útszakasz után az utacska É-D-i szakasza személygépjárművek számára is szolgálna. A 4528/2 hrsz.-ú közterület kismértékben csökkenne ugyan, de a közhasználat és a magányhasználat a területen letisztulhatna, egyértelművé válhatna. A 4528/2 hrsz.-ú közterület egy része „magánosítható” a köz és a magánterületen a kerítés építés jelzés értékű megoldása mellett.
8-9.	A hatályos terv részlete 2001 	

9.	 Ha összevonnák egy közös „garázstelekké” a közterületet és a magántelkeket, akkor a közúttal két ponton érintkező új telek, egyirányú áthajtással lehetővé tenné a részben terepszint alatti, részben terepszint feletti teremgarázs kialakítását, felette tetőterasz kiképzését a társasház öröme.	9. A Csiky Sándor utcában egy hatszintes lakóház áll parányi telken. Körülveszi a 4528/2 hrsz.-ú közterület. Erről nyílik a 24532 hrsz.-ú, bejegyzése szerint „társasgarázs” elnevezésű telek (14 db. garázzsal), valamint a 4531/2 hrsz.-ú 12 m²-es prэшáz elnevezésű telek. Innen érhető el a 4531/1 hrsz.-ú szintén garázsépülettel rendelkező magántelkek is. A lakóház körüli terület kifejezetten a gépkocsik közlekedésére szolgál, kert szerepe nincsen. Javasolt a két irányból megközelíthető közterületet a nagyvárosias lakóterülethez kapcsolódó garázs-övezetként kezelni, hiszen vélhetően kizárólag a lakóépületben tulajdonnal rendelkezők gépkocsi tárolóit építették fel a közterületről megközelíthetően.
10.		10. A kisvárosias lakóterületből a nagyvárosias lakóterületbe átsorolt telekrészből valamint a lakóházat körülvevő közterületből a többszintes lakóépület előtt egy kisebb háromszög alakú telekrész a közúthoz került. 
A hatályos terv részlete 2001		 A hatályos szabályozási terv is hasonló megoldást tartalmazott azzal a különbséggel, hogy a szabályozási vonalat a lakóház homlokvonalára tette, míg a jelen javaslat az épületkörüli járdát a lakótelekhez sorolta, s ennek megfelelően jelölte ki az új közterületi határt.
11.		11. A Csiky Sándor utcában a Gárdonyi Géza Gimnázium bejárata előtt a 4600 hrsz.-ú műemléki telek egy része ma is a közterülethez kapcsolódik közhasználatra átadott terület. Itt kisebb zöldterület azon szobor is jelzi a közhasználati jellegét a területnek. Érdekes a közhasználati igény megerősítését a szabályozási terven jelölni.

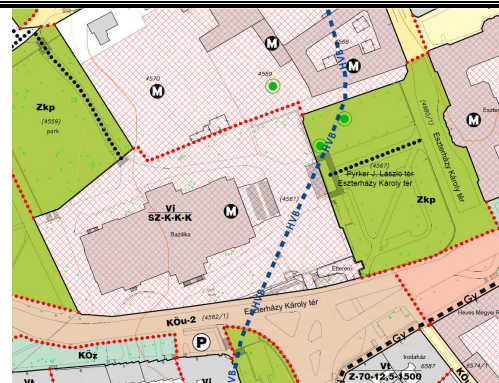
A hatályos terv részlete 2001		
12.		2. A Kacsapart u. 14. számú 4547 hrsz.-ú műemléki telket a hátsó kertje irányában javasolt megnövelni a Bródy Sándor utca felé. Az ott lévő közterületet valójában gépkocsi behajtásra és parkolásra használja a telek tulajdonosa. 
A hatályos terv részlete 2001		
13.		13. A Pori sétány közterületként történő szabályozási szándéka – melyet a hatályos terv tartalmaz – megszűnik egyházi kérésre. Ennek következtében a gyalogos lépcső egy magántulajdonú útra vezet, de közhasználat előtti megnyitása nem szűnik meg a Pori sétánynak.

A hatályos terv részlete 2001		
14.		14. A Dobó István tér, az Eger patak és a Gerl Mátyás utca által határolt tömbben a 4904/1 hrsz-ú telek egy önkormányzati tulajdonú földrészlet, mely belső udvarként használatos, közhasználatú szerepe nincsen, ezért magánterületté alakítható a településközponti területbe tartozóan.. 
15.		15. Az Eszperantó sétányon a 4975 hrsz-ú irodaház előtti köz-kert szabályozására ad javaslatot a terv olyan módon, hogy 4973/1 hrsz-ú Rendház fejlesztéséhez a közterületből egy 11,0 méteres sávot a 4973/1 hrsz-ú telekhez rendel. Ez által a Rendház megfelelő bővítésére lehetőséget ad a javaslat.
A hatályos terv részlete 2017		

16.		16. A Barkóczy Ferenc utca szükséges szabályozási szélességének biztosításához szükséges a közlekedési területet bővíteni a buszpályaudvar környezetében.
A hatályos terv részlete 2001		
17.		17. Gárdonyi Géza színház környezetében annak északi, keleti és déli oldalán közterületté alakítandó terület javasolt. Az épület északi oldalán a valós állapotnak megfelelően közkert (Zkk) jelölése indokolt. A keleti oldalon közút kijelölése, míg a déli oldalán közlekedési zöldterület biztosítja a tényleges kialakult állapotok szabályozását.
A hatályos terv r észlete 2001		

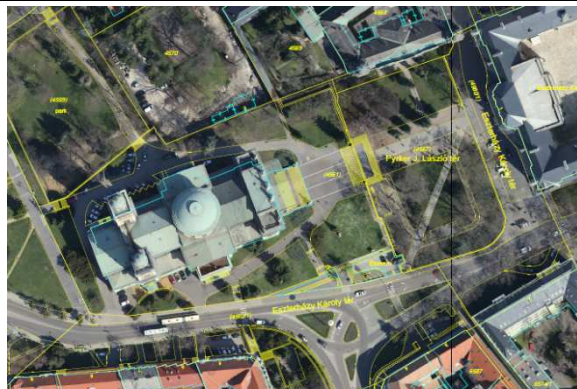
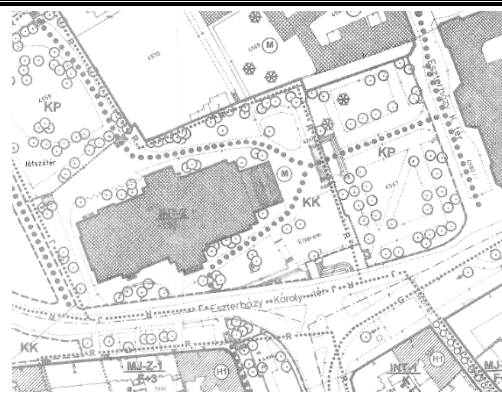
18.		8.A Tárkány Béla utca és Kossuth Lajos utca sarkán, közterület kialakítása javasolt a Technika Háza bejáratánál a 6577 hrsz.-ú telek rovására.
A hatályos terv részlete 2001		
19.		9.Az Egészség ház utca menti közterület szélesítése a 6598/1 hrsz.-ú telek rovására javasolt. Elvetve a hatályos szabályozási terven ábrázolt – természetben burkolt felülettel kialakított – zsákutca kialakítását, mely a javasolt közkert mentén haladva az országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság épülete mögött haladna. A burkolt út kiépítve rendelkezésre áll, s annak közterületté alakítására nincsen szükség.
A hatályos terv részlete 2001		

18.



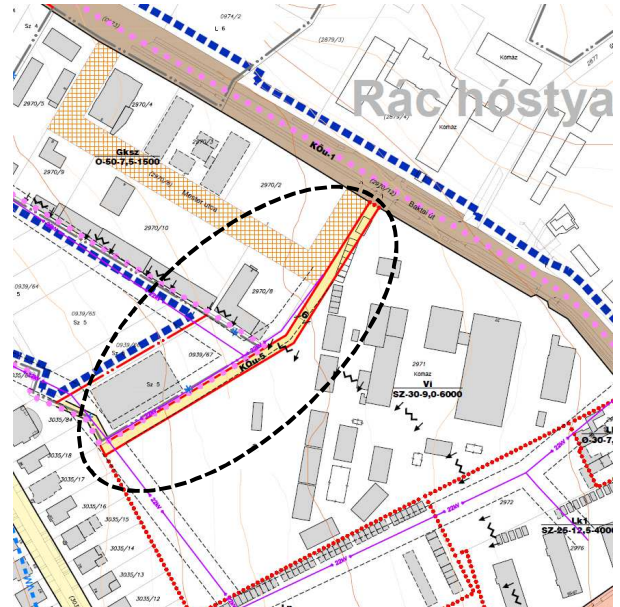
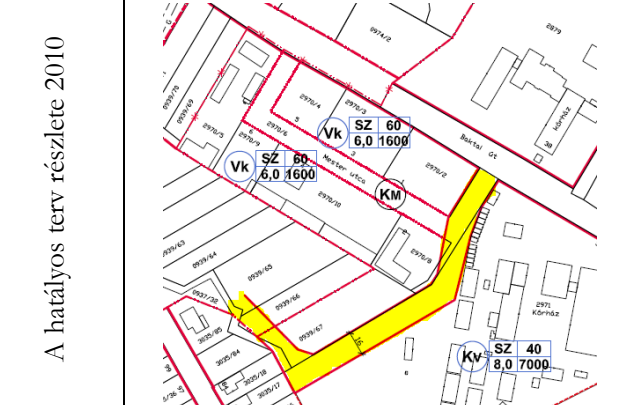
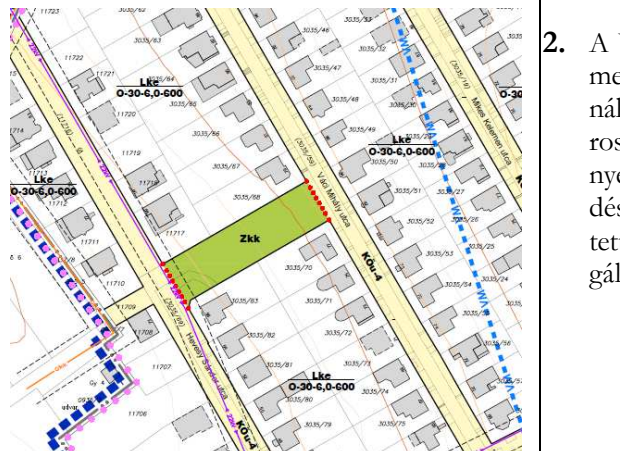
0. **Bazilika** telkéről (4561 hrsz.) a hatályos szabályozás-hoz képest nem lesz közkert leválasztva. A telek teljes terjedelmében intézmény terület marad biztosítva ez által a folyamatban lévő fejlesztésekhez a területet. A Bazilika előtti Eszterházy Károly tér fejlesztéséhez igazodva a Líceum épületéig közpark besorolást kap a Széchenyi utca déli szakasza.

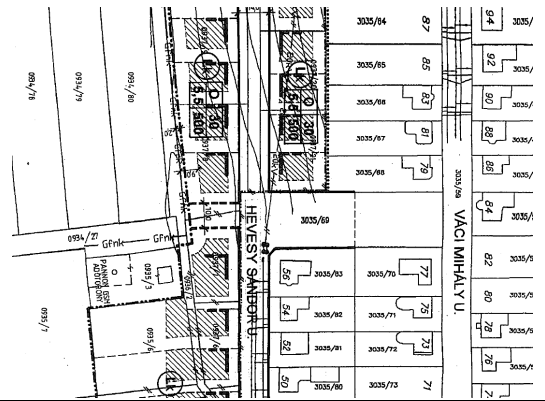
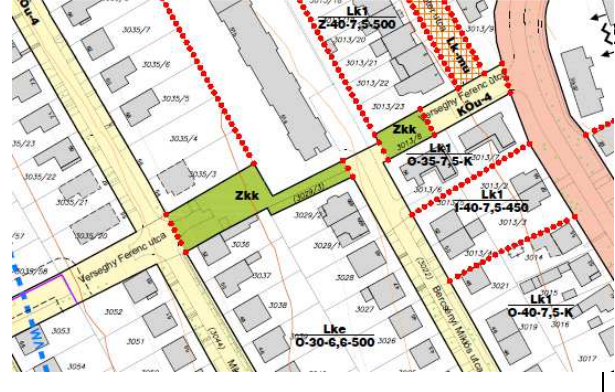
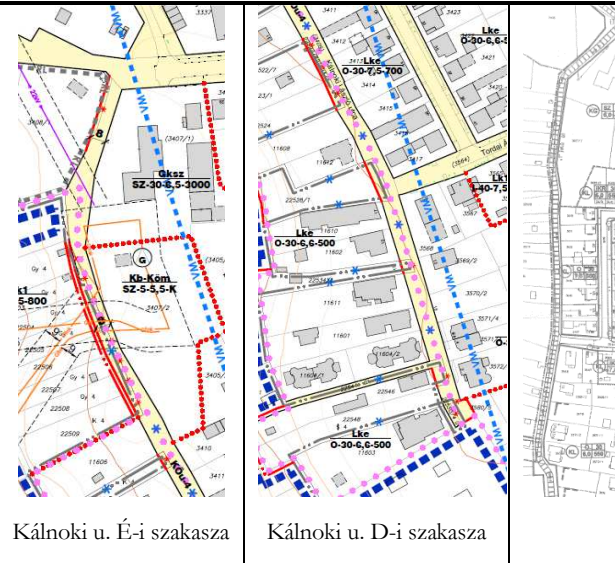
A hatályos terv részlete 2001

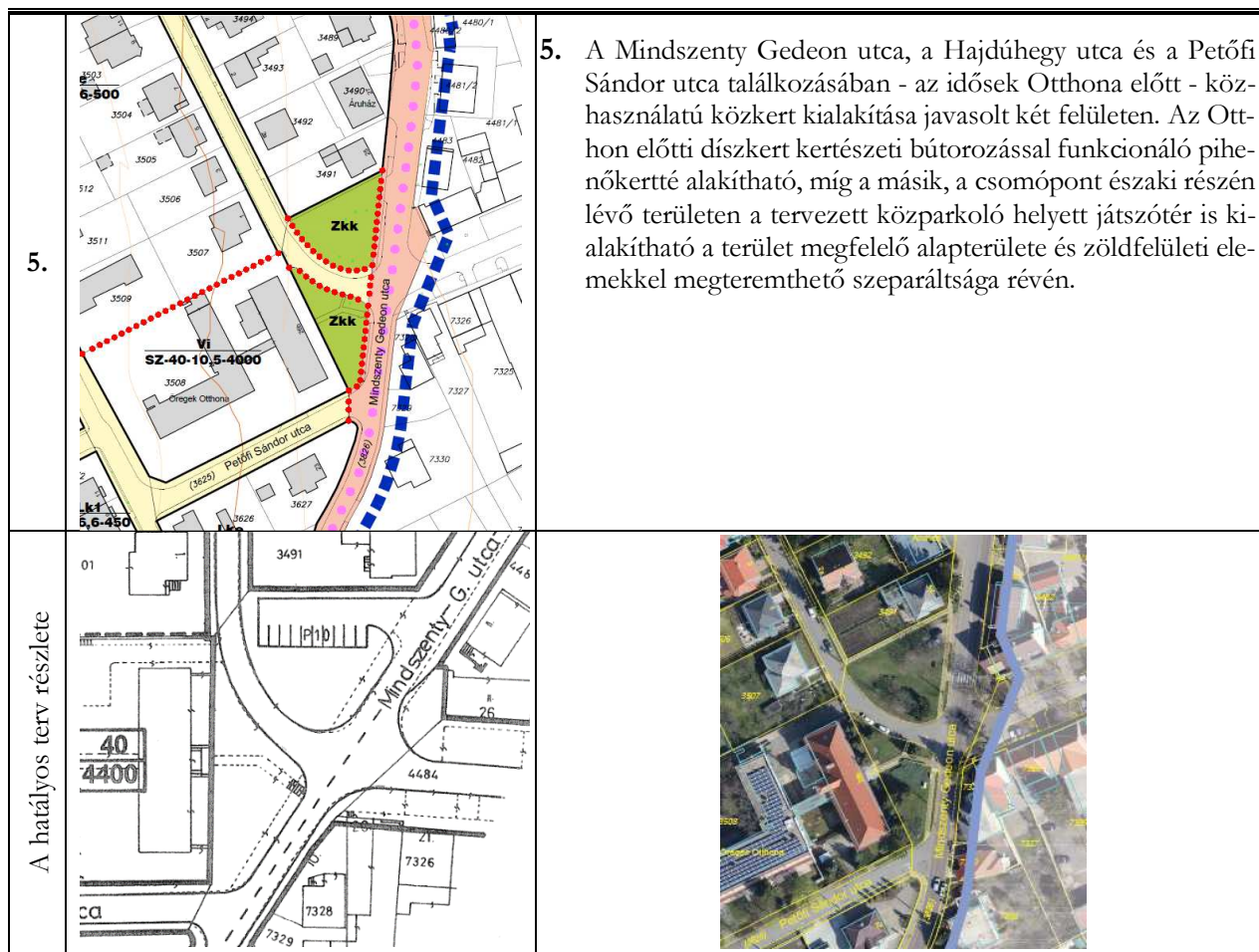


6.3.2. Hajdúhegy városrész közterületeinek változásai

Hajdúhegy városrészen a kialakult közúthálózat megváltoztatására javaslatot csak a gyalogos kapcsolatok tekintetében tartalmaz a terv. A közterületek alakításában egyedül a városrész északi részén jelöl a szabályozási terv új elemet. A többi bemutatott közterületi változás a meglévő közterületek új területhasználatba történő átsorolását jelenti, valamint egy esetben javasolja a terv a közterület szélességének növelését.

1.		1. A Baktai út és Mikes Kelemen, Váci Mihály és Hevesy Sándor utca északi végének kapcsolatát biztosító gyalogos út kialakítása javasolt. Ezzel elvetve az alább bemutatott hatályos szabályozási tervben ábrázolt 16,0 méter széles út hasonló nyomvonalon való kiépítésének elképzelését. A hatályos terven ábrázoltak megvalósítása nem javasolt. Egyrészt a közúthálózat fejlesztéséhez nincsen rá szükség, másrészt a 039/67 hrsz.-ú földrészlet pincével történő beépítése, mint kialakult beépítettség nem teszi lehetővé annak kialakítását. A gépjármű közlekedést szolgáló úthálózatban hiánya nem fog jelentkezni akkor sem, ha Hajdúhegy-észak lakóterületi fejlesztése megvalósul, de a gyalogos úthálózatban szükséges lenne a Baktai út elérése, az ott lévő buszmegálló megközelíthetősége miatt.
A hatályos terv részlete 2010		
2.		2. A Váci Mihály utca és a Hevesy Sándor utca között meglévő közterület csak gyalogos útvonalként használatos. Javasolt annak közterületté alakítása, mivel a városrész közhasználatú zöldfelületekkel nagyon szerényen rendelkezik. A közterületre a gépjármű közlekedéshez nem szükséges kapcsolatot jelentene. A kiépített játszóterés közkert legalább 80 lakótelekhez szolgálna közösségi térként.

A hatályos terv részlete 2002		
3.		3. A Versey Ferenc utca két szakaszának közkertet alakítása szintén a közösségi zöldterületeket szolgálhatja a városrészben. A közkertre szánt terület ma is gyalogosok által használt, meredeksége miatt gépjármű közlekedésre nem alkalmas, továbbá a nagy társasház építéskor a telepálakitást olyan módon végezték, hogy nem is maradt megfelelő szélességű a közterület a társasház DK-i oldalán. A hatályos tervi ábrázolás ne végrehajtható.
A hatályos terv részlete 2002		
4.		4. A Kálnoki László utcát javasolt teljes hosszában megfelelő szélességben kialakítani. Ez az utca a városrész „utolsó” szélesítést kívánó utcája. Egyes szakasza már közhasználatban van, de telekjogi rendezése, burkolt kiépítése még nem történt meg.



A helyi építési szabályzat módosítása során számos új övezet képzésére volt szükség, különösen a Vt és a Vi jelű vegyes területeken, valamint az Lk1 jelű kisvárosias lakóterületeken.

Az Lk1 jelű kisvárosias lakóterületeken 11 db új építési övezet született, a Vt jelű településközponti vegyes területen 13 db új övezet kialakítására volt szükség, míg a Vi jelű intézmény terület övezeteinek száma 16 db új övezettel szaporodott.

6.3.3. OTÉK 111.§-ban foglaltak alapján OTÉK-tól való eltérési igény:

Mint ezt már a város számos városrészében lehetővé vált, a kialakult helyzetre tekintettel a beépítési mérték OTÉK adta lehetőségétől való eltérési igénye merül fel egyes újonnan képzett építési övezetben. Ilyen eltérésekre van szükség a Belvárosban a településközponti (Vt jelű) övezetekben, míg Hajdúhegy és Szent Miklós városrészekben a kisvárosias lakóterületi övezetekben (Lk1 jelű), ahol a kialakult állapotokra való tekintettel a beépítési mérték meg-meghaladja az OTÉK felső határát, vagyis a Vt-nél a 80%-ot, Lk1-nél a 60%-ot.

Eltérés az OTÉK követelményeitől

A helyi építési szabályzat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél az alábbiakban ismertetett megengedőbb követelményt állapít meg, mivel az kialakult helyzetből fakad, közérdeket nem sért, valamint teljesülni tudnak az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

1. **Lk1/Z-....** jelű kisvárosias általános lakóterületek esetében, vagyis az **Lk1/Z-50-5,5-800**; az **Lk1/Z-60-5,5-300**; az **Lk1/Z-60-7,5/K-400**; valamint az **Lk1/Z-60-7,5-300** jelű övezetekben a beépítési mérték tekintetében az OTÉK követelményektől eltérően magasabb értékekre ad lehetőséget a helyi építési szabályzat. Az OTÉK által megengedett legmagasabb

60%-os beépítési mértéket meghaladhatják egyes zárt sorú, kialakult beépítésű, valamint speciális helyzetben lévő telkek. A fenti övezetbe tartozó területen övezeti értéként előírt mértéket a) +10%-os, b) +15%-os többlettel alkalmazhatják azok a telkek, amelyekre az alábbi feltételek teljesülnek:

- a) ha a 300 m²-es alapterületet nem éri el telek,
- b) ha a 300 m²-es alapterületet nem éri el a telek és a közterületi határ mentén a zárt sorúság kialakítását szolgálja a többlet beépítési mérték alkalmazása.

Indoklás: a hatályos építési szabályzat Hajdúhegyen és Szent Miklós városrészen 2001 óta lehetővé teszi a többlet beépítést, s ezt számos telek beépítésekor már alkalmazták. Tehát több esetben kialakult és jogszerű állapot megtartására ad lehetőséget a jelen szabályozás is. További indok, hogy a 300 m²-nél kisebb telkeken legalább ilyen alapterülettel való építés lehetősége szükséges a rendeltetésének megfelelő telekhasználathoz – hogy teljes értékű lakóterület legyen- valamint a városképben való megjelenéshez is a legalább ilyen mértékű beépítés tudja biztosítani a megfelelő illeszkedést.

2. **Vt/Z...** jelű övezetekbe tartozó 100%-os beépítési mértékkel épültek be a Belvárosban az alábbi ingatlanok, melyek építési jogának fennmaradását biztosítja a 100%-ot adó építési övezet.

Dobó István téri áruház (4905 hrsz.), az Eger-patak parti áruház (4899 hrsz.), a Katona István téri áruház (4869/1-2 hrsz.), a vásárcsarnokhoz tartozó parkolóház (4870/1 hrsz.), a parkolóház mellett elhelyezkedő lakóházak (4863, 4864 hrsz.) valamint a Bródy Sándor utcától délre található lakóházak (4589, 4590, 4591, 4592, 4594 hrsz.)

Indoklás: egyes ingatlanok már a 2017-es módosítással kialakított hatályos szabályzáskor is 100 %-os beépítési mértéket kaptak (parkolóház, áruházak), továbbá a 2000-ben megalkotott helyi építési szabályzatban a „kialakult” jelölés biztosította a 100%-os beépítettség megtartását. Jelen szabályozás a jogszerűen szerzett beépítettség fenntartására, azaz a kialakult állapotok szükség szerinti újra előállítására ad lehetőséget a továbbiakban is.

	Megbízó:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
	Polgármester:	Habis László
	Városi főépítész:	Rátkai Attila
	Főépítész koordinátor:	Janikné Szabó Annamária
Megbízott felelős tervező		S. Vasi Ildikó

TERVEZŐK

VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET:

PRO-TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó
TT/1 01-2609, É01-2609
Szilágyi Csilla
Németh Gyula

vezető településtervező,
okl. építészmérnök, okl. szociológus
okl. településmérnök
településmérnök

KÖZLEKEDÉS:

MOBIL City Bt.

2131 Göd, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára
MK: 13-1017 KÉ-K, Tkö
Boldizsár Attila

okl. építőmérnök,
közlekedéstervező
építőmérnök,

TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELME: TÁJOLÓ-TERV Kft

1147 Budapest, Must u. 4.

Auer Jolán
MÉK: 01-5003 TK/1, TT/1
Pisák Brigitta

okl. tájépítészmérnök,
vezető településtervező
okl. tájépítészmérnök

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26. II/7.

Hanczár Zsoltné

MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T okl. városépítési szakmérnök

Bíró Attila

okl. építőmérnök,

MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T

Csima-Takács Judit

okl. tájépítészmérnök