

# TERVEZÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

---

## EGER MJV HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ A BOLYKI PINCÉSZET ÉS SZŐLŐBIRTOK TERÜLETÉRE ÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN



MEGBÍZÓ  
Bolyki János György

**BOLYKI**

KÉSZÍTETTE  
Vojnits Csaba Ferenc  
okl. településmérnök

2022. ÁPRILIS

## TERVEZŐK NÉVSORA

Felelős tervező:  
**Vojnits Csaba Ferenc**  
okl. településmérnök  
TT 01-6112

*Vojnits Csaba Ferenc*

---

## TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ
2. A VIZSGÁLT TERÜLET BEMUTATÁSA
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK
  - 3.1. A vonatkozó területrendezési tervek vizsgálata
  - 3.2. Eger MJV Településszerkezeti Terve
  - 3.3. Hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv
  - 3.4. Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában
4. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS ÉS A KIALAKULT ÁLLAPOT KÖZTI ELTÉRÉSEK BEMUTATÁSA
5. AZ ÖNKORMÁNYZATI SZAKIRODÁK VÉLEMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA A KIALAKULT ÁLLAPOTRÓL
6. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA
  - 6.1. A Településszerkezeti terv javasolt módosításai
  - 6.2. A Szabályozási terv javasolt módosításai
  - 6.3. „Beépítési terv”
  - 6.4. A kialakult állapot és a szabályozási koncepció közti összhang bemutatása
  - 6.5. Szakági vonatkozások

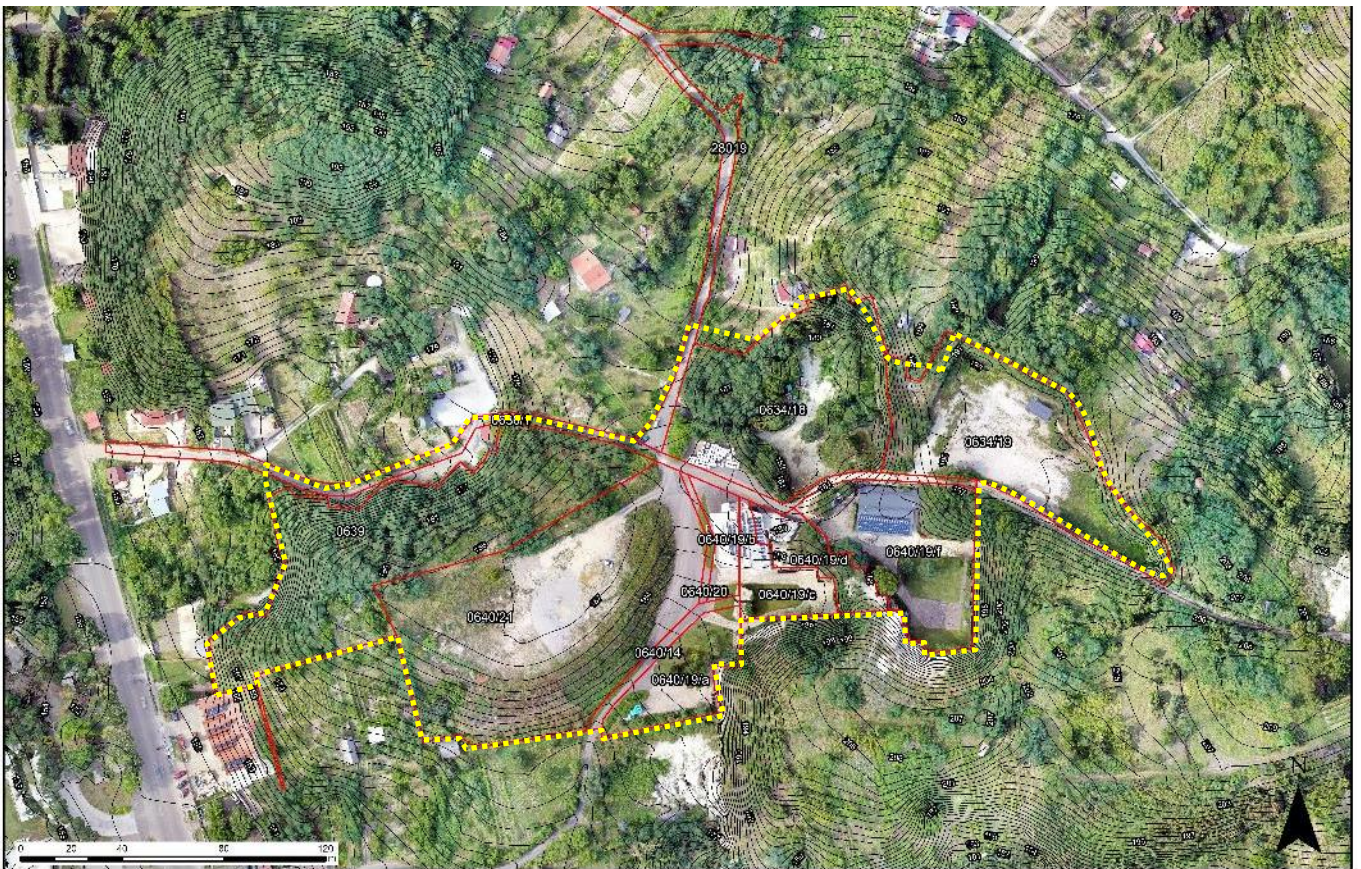




## 1 BEVEZETŐ

Bolyki János György Eger MJV hatályos településrendezési eszközeinek módosítását szeretné kezdeményezni a Bolyki Pincészet és Szőlőbirtok területére és közvetlen környezetére vonatkozóan. A kezdeményezés oka, hogy a tervezési területen kialakult állapot és a hatályos tervek szerinti állapot jelenleg nincsenek összhangban.

A tervezési terület alatt a 0634/18, 0634/19, 0636/1, 0639, 0640/14, 0640/19, 0640/20, 0640/21, 28019 helyrajzi számú ingatlanok területét, vagy csatlakozó szakaszait értjük, mely területet az alábbi ábrán szemléltetjük:



A tervezés célja a kialakult állapot és a hatályos tervek közti összhang megteremtése, mely a hatályos Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását igényli.

A tervezési feladattal kapcsolatban történt előzetes egyeztetések alapján, a tervezett módosításokhoz kapcsolódóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti önálló Telepítési tanulmányterv elkészítése nem szükséges, így a továbbiakban egy a módosítási igényeket bemutató tervezési koncepció, összefoglaló kerül bemutatásra, mely tartalmazza a hatályos településrendezési tervek rövid áttekintését, valamint a jelenlegi állapot bemutatását, és ehhez kapcsolódóan a tervezett módosítások ismertetését.

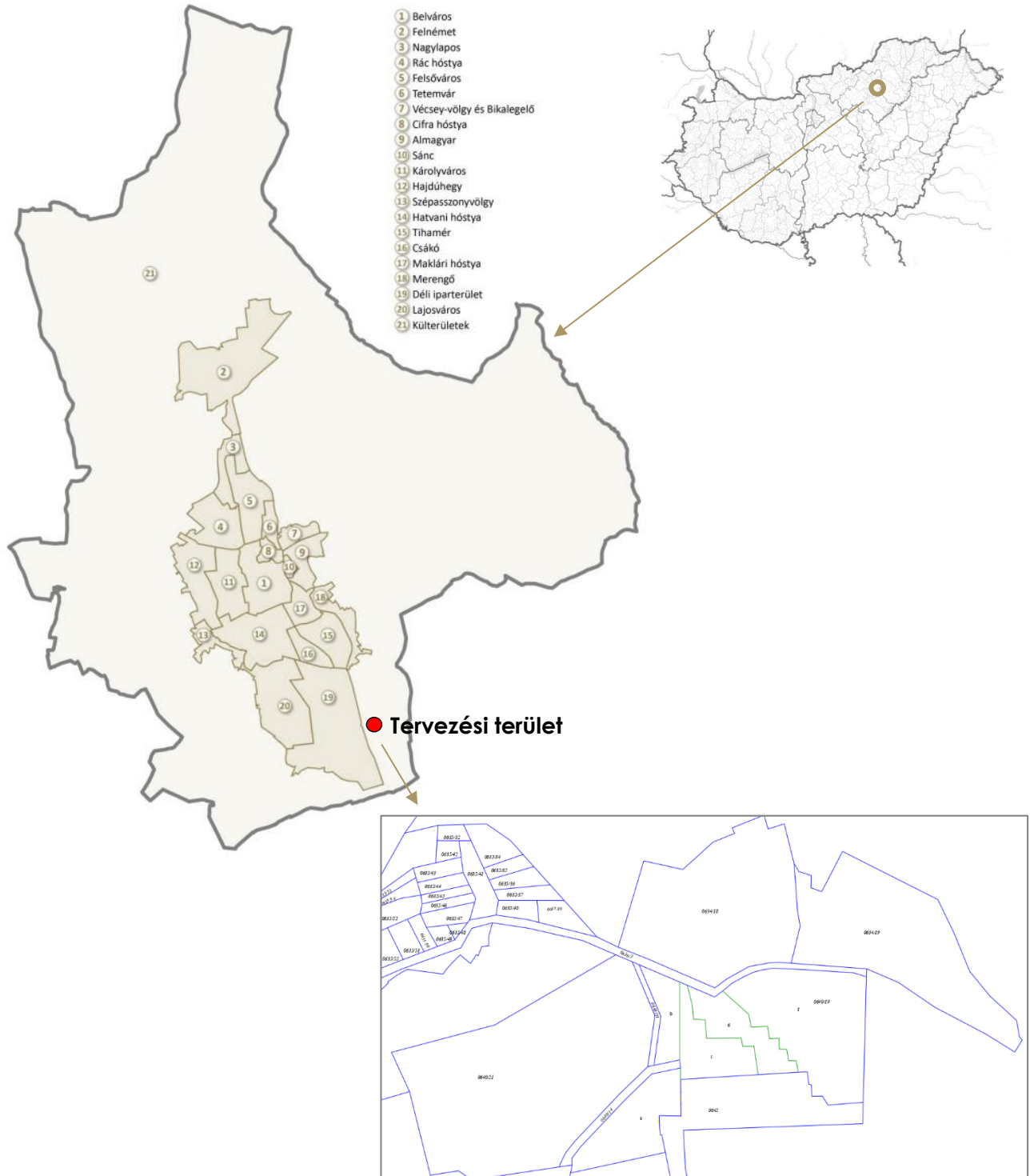


# TERVEZÉSI ÖSSZEFOGLALÓ



## 2 A VIZSGÁLT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Eger MJV közigazgatási területén, az ún. Délkeleti külterület városrészben, a város belterületének közvetlen közelében, annak délkeleti határán fekszik.



A vizsgált területet a 0634/18, 0634/19, 0636/1, 0639, 0640/14, 0640/19, 0640/20, 0640/21, 28019 helyrajzi számú ingatlanok alkotják. A területen található a Pincészet üzemi és iroda-épülete, rendezvényháza és rendezvény tere, pincéinek előterei, illetve ezen funkciók megközelítését kiszolgáló burkolt felületek. A kialakult állapot szerinti épített környezet egységes képet nyújt, minőségi, igényes, esztétikus, ugyanakkor több ponton nincs összhangban a hatályos településrendezési eszközökkel.







### 3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

#### 3.1 A vonatkozó területrendezési tervek vizsgálata

2018. december 28-án elfogadásra került Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: MATrT), melynek tartalmát az alábbiakban vizsgáltuk, a tervezési területtel összefüggésben.



Az MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve – alapján a módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe sorolt.

##### MATrT 11. § b):

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”

További országos térségi kategóriák és az azokra vonatkozó előírások, valamint meglévő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok, vagy egyéb elemek nem érintik a tervezési területet.

Az MATrT további mellékletei közül a törvény 3/1. melléklete (Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete), a 3/2. melléklete (Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete), a 3/3. melléklete (Erdők övezete) és a 3/4. melléklete (Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések) nem tartalmaz adatokat a vizsgált területekre. Az MATrT 3/5. melléklete – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – alapján Eger teljes területe, így a vizsgált terület is érintett. Az MATrT 32. § (1) bekezdése alapján a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, de a hatályos Településszerkezeti terv alapján a jelen módosítással érintett terület nem tartozik honvédelmi célú különleges terület területfelhasználási kategóriába.

Az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (a továbbiakban: MR.) csak az alábbi melléklete érinti:

- A MR. 1/3. melléklete – Tájképvédelmi terület övezete

„MR. 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

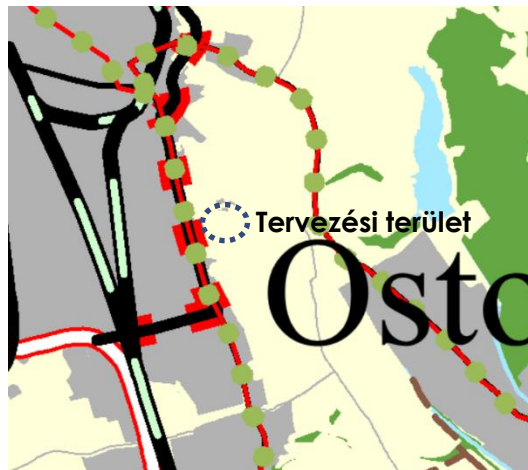
[...]



Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra Heves Megye Területrendezési Terve (HMTTrT). A rendelet a megye egészére határozza meg a térségi területfelhasználások feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A módosítással érintett területet Heves Megye Területrendezési Tervének alábbi mellékletei érintik:

- **2. melléklet: Térségi Szerkezet Terv** - > a tervezési terület mezőgazdasági térségbe sorolt;
- **3/6 melléklet: Tájképvédelmi terület övezete** -> a HMTTrT alapján az MATrT-ben meghatározott előírások veendőik figyelembe [19. § (4)], így a MR. 4. §-a;
- **3/11 melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete** -> a HMTTrT szerint az MATrT 32. § előírásai és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben.;
- **3/12 melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete** -> A HMTTrT szerint az MATrT 19. § (5) előírásai, így a MR. 8. §-a és a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges az övezetben. Az MR. 8. § (1) bekezdése értelmében az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, de a hatályos Településszerkezeti terv alapján a jelen módosítással érintett terület nem tartozik az ásványi nyersanyagvagyon által érintett övezetbe.
- **3/14 melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete** -> Eger település teljes területe, így a módosítással érintett terület is földtani veszélyforrás terület övezetén belül fekszik. A HMTTrT szerint az övezetben az MATrT 19. § (5) bekezdésében meghatározott előírások, így a MR. 11. §-a, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok alkalmazása szükséges.



MR.: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv jelölései alapján nem érintik földtani veszélyforrások.

- **3/15 melléklet: Tájrehabilitációt igénylő terület övezete** -> A tervezési területet, csak úgy, mint Eger város teljes területét, tájrehabilitációt igénylő terület övezete érinti. Az övezetre a HMTTrT értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTTrT: „27. § (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

- a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,
- b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók
- c) erdőirtás következtében kialakult kopárok.

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 8.§ (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan

- a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,

b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(5) Az övezet területi lehatárolását az 1/D melléklet, az övezet által érintett településeket pedig a 3/15. számú térképmelléklet tartalmazza."

A HMTTr 1/D. melléklete értelmében Eger területén a következő helyrajzi számú külterületi ingatlanok: 0974/10, 0974/11, 0987/1, 0971, 0955/2, 0995, 01046/9, 01088/2, 01098/1, és a következő helyrajzi számú belterületi ingatlanok: 2877, 10502/2, 3257. érintettek az övezet által. Ez alapján a módosítással érintett terület nem érintett közvetlenül a vizsgált övezet által.

- **3/16 melléklet: Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete** -> Eger város borszőlő termőhelyi kataszter övezete által érintett település, így a vizsgált terület is érintett az övezet által. A HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

HMTTr: „28. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembevételével.

(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.

(4) Az övezet által érintett településeket a 3/16. számú térképmelléklet tartalmazza."

A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület nem érintett termőhelyi kataszter által.

- **3/17 melléklet: Magas természeti értékű terület övezete** -> A módosítással érintett terület csakúgy, mint Eger város teljes területét érinti a magas természeti értékű terület övezete. Az övezetre a HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTTr: „29. § (1) A Magas természeti értékű övezetet tartalmazó területeket az érintett települések településrendezési eszközeiben kell lehatárolni.

(2) A magas természeti értékű terület övezetével érintett települések településrendezési eszközeiben a lehatárolt területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és telek belterületbe nem vonható kivéve, ha a települési területet a Magas természeti értékű terület övezete körülzárja, és természetvédelmi érdeke nem ütközik.

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését."

A hatályos településszerkezeti terv szerint magas természeti értékű terület nem érinti a módosítással érintett területet.

- **3/18 melléklet: Összenövésellel érintett települések övezete** -> Eger város összenövésellel érintett településként jelölt, így a vizsgált terület is érintett az övezet által. Az övezetre a HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak:

HMTTr: „30. § Az összenövésellel érintett települések övezetének területén

a) a beépítésre szánt területek összenövésellel érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,

b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók.

c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,

d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél."

A tervezéssel érintett terület nem a településhatár, illetve szomszédos lakóterületek közvetlen közelében található.

- **3/20 melléklet: Vízéróziónak kitétt terület övezete** -> A település egésze, vagyis ezáltal a tervezési terület is vízéróziónak kitétt terület övezetében helyezkedik el. A HMTTr értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

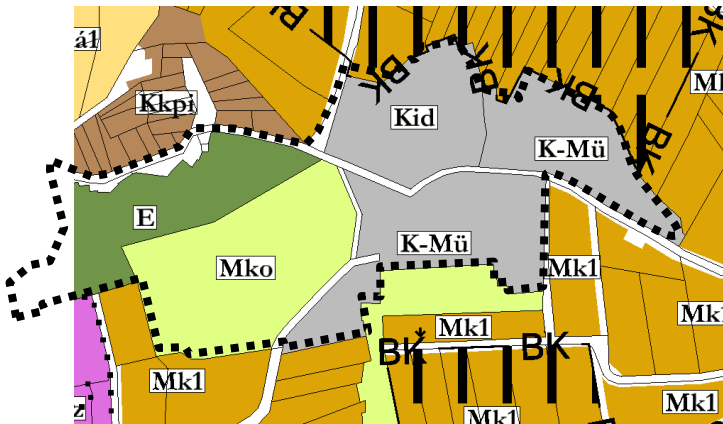
HMTTr: „32. § A vízéróziónak kitétt terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérózió mértékét csökkenti."

A hatályos tervek kapcsolódó általános előírásainak módosítása nem tervezett. Konkrét jelölést a tervek a tervezési területtel kapcsolatban nem tartalmaznak.



### 3.2 Eger MJV Településszerkezeti Terve

Eger Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a Közgyűlés 2004. júliusában fogadta el a 279/2004. (VI.24.) sz. Kgy. határozattal. A dokumentum azóta többször is módosult 2005 és 2021 között különböző városrészek, illetve kisebb területek kapcsán.



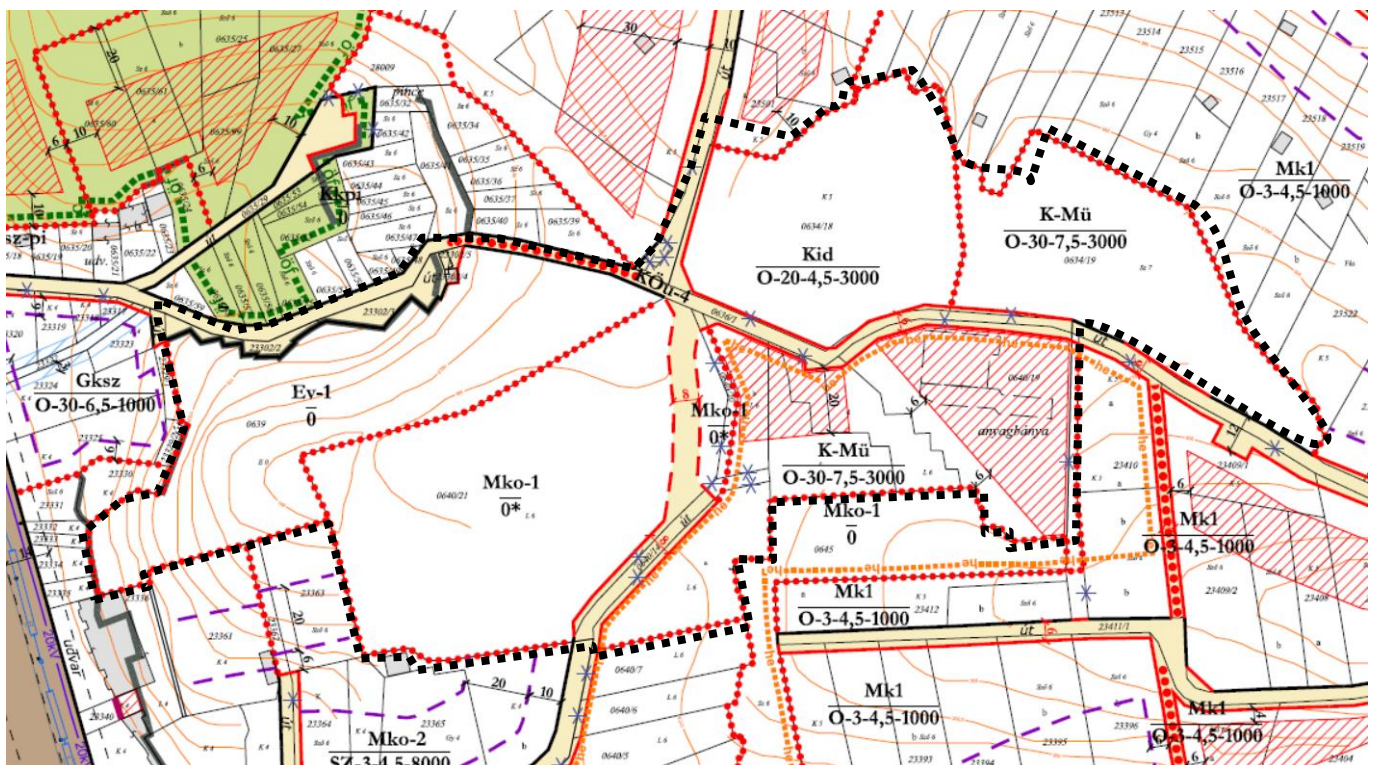
A hatályos TSZT szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület:

- K-Mü jelű, különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- Kid jelű, különleges idegenforgalmi terület,
- Mko jelű, korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület,
- E jelű, erdőterület

területfelhasználási kategóriákba sorolt, egyéb szerkezeti tervi elem nem érinti a tervezési területet.

### 3.3 Hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Jelenleg a módosítással érintett területekre az Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati Kgy. rendelete hatályos, mely 25 városrészre állapít meg előírásokat. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a város Szabályozási terveit.



A tervezési terület a Délkeleti külterület városrész Szabályozási tervlapja alapján K-Mü és Kid jelű építési övezetekbe, valamint Mko-1 jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetbe és Ev-1 jelű védelmi erdő övezetbe sorolt. Az egyes részterületek között kiszolgáló közterületek találhatók, melyek nyomvonalát több helyen tervezett szabályozás érinti. A tervezési terület keleti része helyi védelem alatt áll.

## A HÉSZ alapján:

**A K-Mü/.. jelű** építési övezetek jellemzően a mezőgazdasági terménytárolás és feldolgozás, különösen a szőlőfeldolgozás és bortárolás, és vele kapcsolatos vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

a) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetei:

	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
1	K-Mü/O-30-7,5-3000	O	30	7,5	3000	45
2 <sup>3</sup>	K-Mü/SZ-30-6,0-10 000	SZ	30	6,0	10 000	40
3	K-Mü/SZ-35-7,5-5000(K)	SZ	35	7,5	5000(K)	40

b) A K-Mü/.. jelű építési övezetek területén az épületek az alábbi rendeltetéseket fogadhatják be:

ba) bortárolás és szőlőfeldolgozás,

bb) gyümölcstárolás és feldolgozás,

bc) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakás,

bd) idegenforgalmi vendéglátás,

be) eszköz- és géptárolás,

bf) az üzemi és idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő egyéb kiegészítő rendeltetés, termény-, eszköz-, vegyszer-, géptároló, gépjavító,4

bg) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása a vonatkozó környezeti feltételek betartásával,

bh) állattenyésztéssel és mezőgazdasági célú oktatással kapcsolatos rendeltetések létesítményei, állattartó és feldolgozó épületek,

bi) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen lakás.

c) Az építési övezetben a megengedett felszíni beépítettség mértékével megegyezően lehet a felszín alatt emberi tartózkodásra alkalmas helyiséget, valamint eszköz- és bortárolás számára teret kialakítani.

d) Beépíthető a különleges mezőgazdasági üzemi telek:

da) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram,

db) ha a keletkező szennyvizek közcsontra hiányában a vonatkozó előírások szerinti helybeni kezelése, vagy ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítása történik, és

dc) ha a keletkező csapadékvizek helybeni szikkasztása, vagy gyűjtése révén annak késleltetett továbbvezetése, vagy újrahasznosítása biztosított.

e) Az építési övezet közművesítésének előírásai: részleges közműellátás biztosítása szükséges.

## Különleges idegenforgalmi területek építési övezete (Kid)

a) Kid építési övezet általános előírásai:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kid/O-20-4,5-3000	O	20	4,5	3000	50

b) A különleges idegenforgalmi területen belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

ba) a borászattal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó és kulturális építmények,

bb) szálláshely szolgáltató épületek, kemping,

bc) egyházi építmények,

bd) sportépítmények,

be) egyéb közösségi szórakoztató épületek,

bf) borászattal kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú építmény,

c) A Kid/... jelű építési övezetben nem helyezhető el:



- ca) lakóépület,  
 cb) zajos közösségi szórakoztató épület,  
 cc) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.  
 d) Az elő- és oldalkertek a szabályozási tervek egyéb rendelkezése hiányában min. 5,0-5,0 m, melyekben felszínen megjelenő technológiai építmények, berendezések sem helyezhetők el,  
 e) A Kid/... jelű építési övezetekben részleges közműellátás biztosítandó.

(1) Az **erdőterület** az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

- a) védelmi rendeltetésű erdő övezetek:  
 aa) védő erdő övezetek (Ev, Ev-1/0)  
 ab) védett erdő övezetek (Ev-2/0)  
 b) gazdasági rendeltetésű erdő övezetek (Eg)  
 c) közjóléti erdő övezetek (Ekj, Ee, Ek)

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
<b>Ev-1/0, Ev-2/0, Ev-3/0</b>	-	0	-	-	-
<b>Ee*<sup>10</sup></b>	-	0*	-	-	90
<b>Eg/0, Ek/0, Ekj/0<sup>11</sup></b>	-	0	-	-	-
<b>Eg/SZ-0,5-4,5-10ha</b>	sz	0,5	4,5	100.000 (10ha)	-
<b>Ek/SZ-2-4,5-1ha Öko-turisztikai központ<sup>12</sup></b>	SZ	2	4,5	1	-

\* szépasszonyvölgyi pincék feletti egészségügyi erdő

- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. A védelmi rendeltetésű erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.  
 (3) Védő és védett célú, továbbá honvédelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Védő célú és honvédelmi célú erdő területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.  
 (4) Védett erdőterületek az országos és helyi védett természeti területek, a természeti értékekben gazdag – helyi természetvédelmi védettségre javasolt –, továbbá az élőhely védelmi NATURA 2000 területek erdőterületei. Védett rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. [...]

(1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek tartoznak. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények, épületek helyezhetők.

- (2) Mko-... jelű övezetben a beépíthető telek területe - az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve - legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), szélessége legalább 30,0 m.  
 (3) Az Mko-... jelű övezet:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB BIRTOKTÉST (m <sup>2</sup> )	EGYÉB FELTÉTEL
Mko/0 <sup>2</sup> , Mko-1	-	0	0	-	-
Mko/SZ-1-4,5-1,5 ha <sup>3</sup>	SZ	1	4,5	1,5 ha	-
Mko/SZ-1-4,5-5,0 ha <sup>4</sup>	SZ	1	4,5	5,0 ha	-
Mko/SZ-1-4,5-10,0 ha <sup>5</sup>	SZ	1	4,5	10,0 ha	-
Mko-1/0, Mko-1/0*	-	0	0	-	korlátozott a kerti építmények köre
Mko-2/SZ-0,5-3,5-10 ha	SZ	0,5	3,5	100.000 (10 ha)	-
Mko-2/SZ-3-4,5-8000	SZ	3	4,5	8000	
Mko-3/SZ-3-4,5-5 ha	SZ	3	4,5	50.000 (5 ha)	-
Mko-4/SZ-3-4,5-8000	SZ	3	4,5	8.000	Lakás nem építhető

[...]

(6) Az Mko övezetek részletes előírásai:

a) Mko-1/0 övezetben épület, továbbá terepszint alatti és feletti építmény nem helyezhető el.

aa) Mko-1/0\* jelű övezetekben épület nem, csak idegenforgalmat szolgálóan helyiséget nem tartalmazó esőtető, kerti építmény - kivéve: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, húsfüstölő, jégverem - helyezhető el.

ab) A lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 1000 m<sup>2</sup>-e után legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületen helyezhető el.

[...]

### 3.4 Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és településképi rendelet (TKR) vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

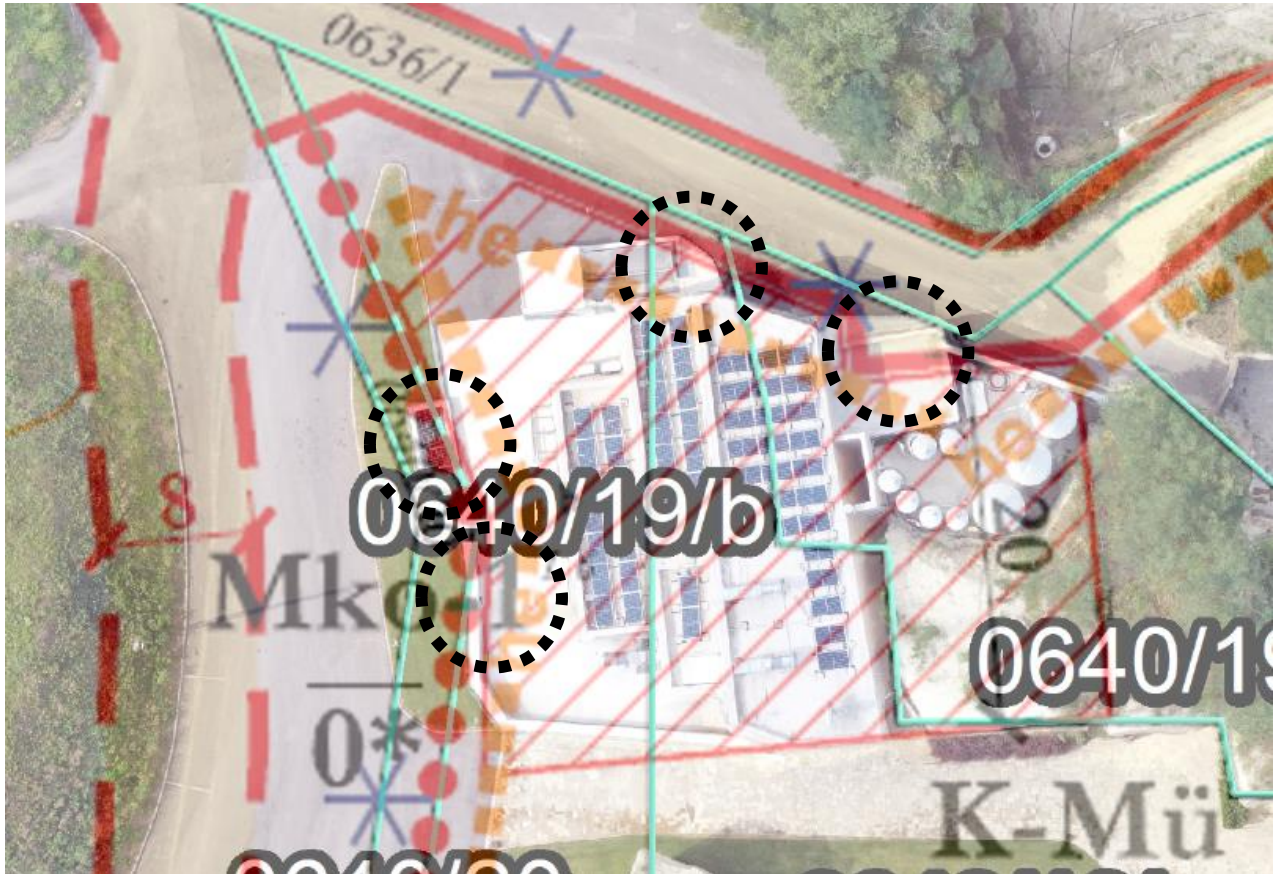
Eger megyei jogú város 2017-ben hagyta jóvá Településképi Arculati Kézikönyvét és 2018-ban Településképi rendeletét, utóbbit a 6/2018. (II. 23.) számú önkormányzati rendelettel, mely azóta többször is módosult. A helyi TAK Eger területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A településképi rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását, míg a 9. függeléke az egyes települési karakterek vizsgálatát. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a TKR IV. fejezete fogalmaz meg előírásokat. A tervezési terület Egyéb mezőgazdasági hasznosítású területek tájkarakterébe (kisebb részben Erdőterületek tájkarakterébe) tartozik.



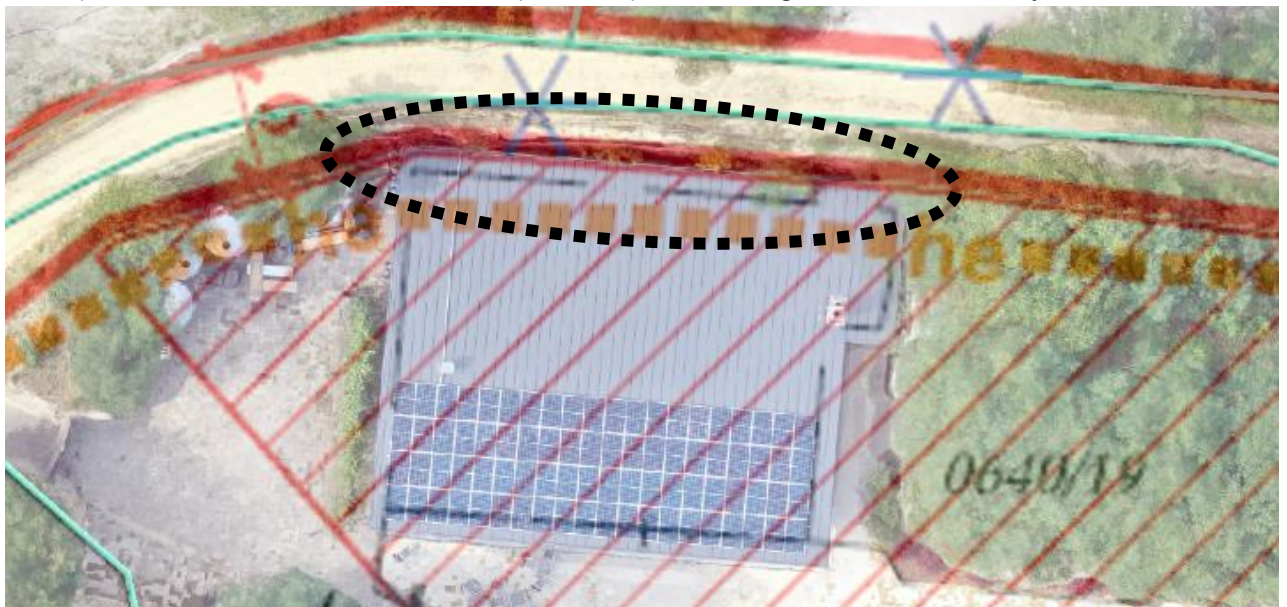
#### 4 A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS ÉS A KIALAKULT ÁLLAPOT KÖZTI ELTÉRÉSEK BEMUTATÁSA

Az alábbiakban tételesen felsoroljuk a valós kialakult állapot és a hatályos szabályozási terven ábrázolt tartalom közti eltéréseket, melyek kapcsán a szabályozási terv módosítása javasolt:

- A 0640/19 helyrajzi számú ingatlanon álló üzemi és irodaépület több ponton „kilóg” a földhivatali állomány szerinti telekhatárból, illetve a szabályozási terven felrajzolt tervezett szabályozási vonalból és az építési helyből;



- A főépülettől keletre fekvő rendezvényház helyzete is vizsgálatot érdemel a jelölt szakaszon;

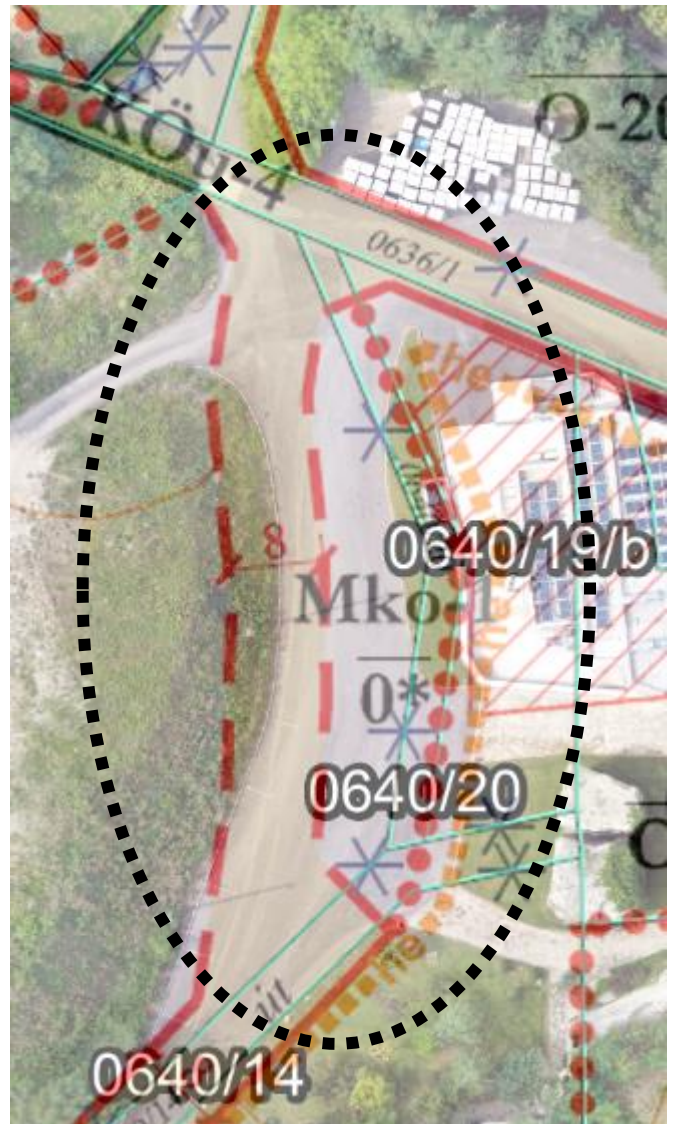




- A szabályozási terven feltüntetett övezeti határvonalak nem mindenhol követik a megvalósult/kialakult állapot szerinti határokat az alábbi területeken:

Egyrészt a 0640/20 helyrajzi számú út új nyomvonalon történő kiszabályozását tartalmazza a hatályos terv, de a ma már meglévő burkolat nem a terv szerinti helyen valósult meg, mely helyzet rendezése indokolt.

Másrészt a 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár, csak alaptérképileg helyes, mivel a valóságban a 0645 helyrajzi számú ingatlan sarkán több méter magas sziklafal menti letörés található. A kialakult állapot szerint használat is ehhez igazodik, vagyis a 0645 helyrajzi számú telek érintett sarka valójában a sziklafal alatti területekhez kapcsolódik szervesen.

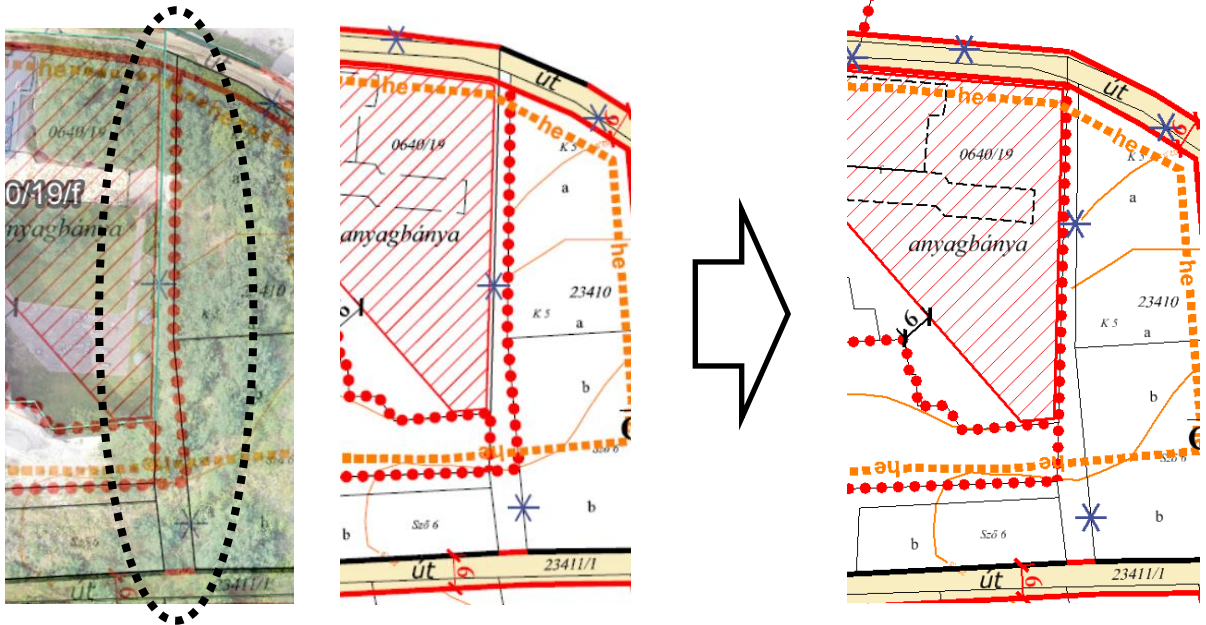


- A bemutatott eltéréseken felül a tervezett módosítás kapcsán alapvető szempont lenne a meglévő közművek helyzete is az érintett területen. Ezt ellenőrizendő megvizsgáltuk az érintett terület környezetét az „e-epites.hu” oldal „e-közmű” térképén, de a hivatalos nyilvántartás nem jelöl közműveket az érintett területen. A meglévő létesítmények közmű kiszolgálása megoldott, így feltételezhető, hogy a nyilvántartás elavult, mert a megvalósult közműelemek a megvalósulásuk óta nem lettek átvezetve a nyilvántartásba. Ennek oka nem ismert.



- A tervezett állapotban vizsgálandó a megvalósult fejlesztések és a K-Mű építési övezet beépítési paramétereinek összhangja is.

- 23411/1 helyrajzi számú útnak a 23411/2 helyrajzi számú út felé kialakult nyúlványa a hatályos szabályozási terv szerint a K-Mű területéhez szabályozott. Ez a szabályozás azonban a valós állapot szerint megvalósíthatatlannak tűnik, mivel a K-Mű terület szélén egy sok méter magas sziklafal választja el a K-Mű területet az érintett útterülettől. Az útterület útként megtartása ha nem is indokolt, területét a szintén szomszédos, vele azonos szintmagasságban lévő Mk1 jelű területéhez javasolt csatolni.



## 5 AZ ÖNKORMÁNYZATI SZAKIRODÁK VÉLEMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA A KIALAKULT ÁLLAPOTRÓL

Eger MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Csoportja 8955-4/2021. iktatószámú levelében, az önkormányzati szakirodák véleményeivel kiegészítve adott összefoglaló véleményt a kialakult helyzettel kapcsolatban. A véleménynek alapvetően két sarkalatos pontja van:

1. Az Önkormányzat számára a rendezett környezet kialakítása, valamint a jövőbeni tulajdonviszonyok rendezése érdekében fontos lenne a megvalósult épületek/építmények/létesítmények helyzete és a szabályozási terv közti összhang megteremtése. Ez a kérdéskör alapvetően egy szabályozási tervi módosítással feltételezhetően rendeződne, mely módosítás elemeit az előző fejezetben összefoglaltuk.
2. A szabályozási terv módosításán felül fontos lenne a földhivatali nyilvántartástól és a hatályos szabályozási terv tartalmától is egyaránt eltérő helyen megvalósult új, szilárd burkolatú út kialakításának műszaki körülményeinek tisztázása. Ezzel kapcsolatban az Önkormányzat Városüzemeltetési Irodája hiánypótlásra szólította fel a Beruházót, mert csak az út teljes műszaki megvalósítására, a szükséges és érintett közművek kialakítására, a csatlakozó töltés megvalósítására is kiterjedő teljes műszaki dokumentáció alapján tudja megítélni, hogy az út a jövőben – közútkezelői szempontból – átvételre kerülhet-e az Önkormányzat által.

Jelen összefoglaló alapvetően az 1. pontban szereplő és a 4. fejezetben részletesen is bemutatott szükséges módosítások lehetséges megvalósítását mutatja be.



## 6 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A tervezési területen tervezett/javasolt módosítások érintik Egere MJV hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) és hatályos Helyi Építési Szabályzatát, illetve annak Szabályozási tervi (SZT) mellékletét.

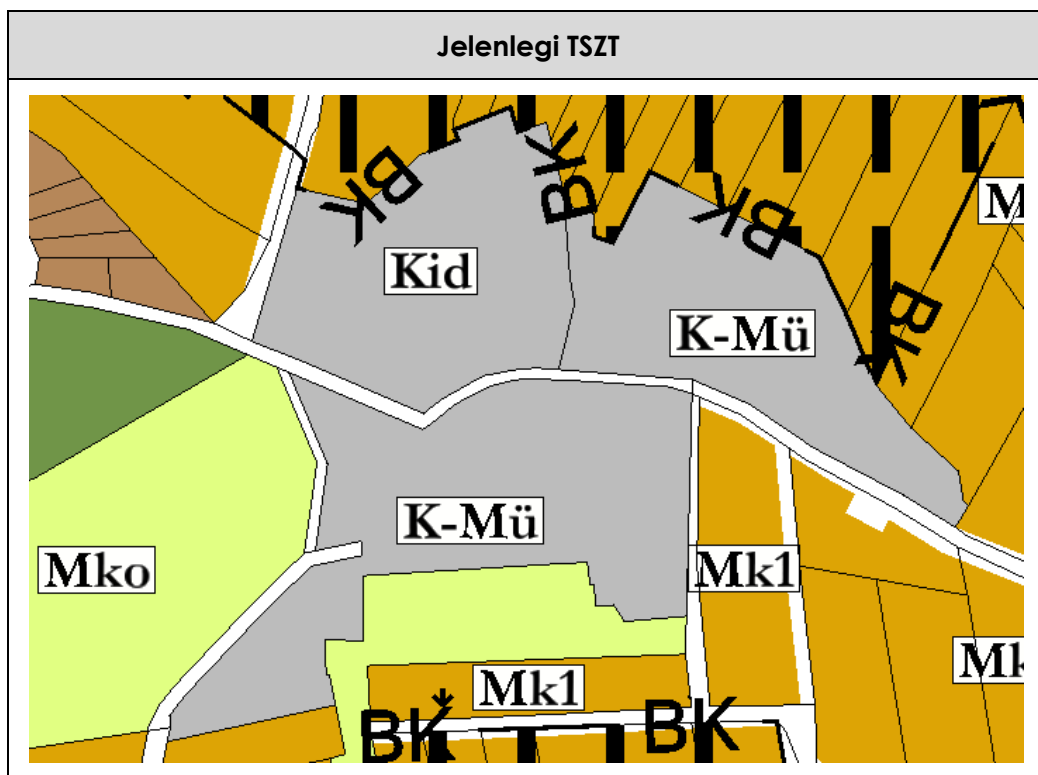
### 6.1 A Településszerkezeti terv javasolt módosításai

Az országos szabály szerinti a településszerkezeti tervek esetében csak a gyűjtőutak és az egyéb kiemelt utak területét nem kell területfelhasználási kategóriába sorolni. Ezzel szemben Eger hatályos településszerkezeti tervének jelölése szerint a települési kiszolgáló utak sincsenek területfelhasználási kategóriába sorolva. Emiatt a kiszolgáló utakat érintő esetleges módosítások során is szükséges a TSZT térképi állományának „módosítása”. Ez a módosítás alapvetően rajztechnikai jellegű, mivel az országos jogszabályok alapján a kiszolgáló utakat a településszerkezeti terven nem kellene jelölni, így azok módosítása sem kell hogy érintse a területfelhasználási egységek területi kimutatását.

A kiszolgáló utakat érintő módosításokon túl a településszerkezeti terv javasolt érdemi módosításai:

- a 0640/20 helyrajzi számú út új nyomvonalon történő kialakítása, valamint a 0640/19 helyrajzi számú ingatlan telkéről „kilógó” építményrész miatt szükséges módosítani a jelenlegi Mko-1 jelű, korlátos mezőgazdasági terület övezetének és a K-Mű jelű, különleges terület építési övezetének határát.
- a 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár módosítása a kialakult valós állapot alapján indokolt, sőt ehhez kapcsolódóan célszerű lenne a földhivatali telekállomány módosítása is a jövőben. A javasolt módosítás kapcsán az Mko-1 jelű mezőgazdasági terület övezete és a K-Mű jelű, különleges terület építési övezete határa módosulna.
- a 23411/1 helyrajzi számú út teleknyúlványának az Mk1 területfelhasználáshoz történő csatolása miatt a TSZT alapvetően nem módosulna, de célszerű az útként kihagyott területet Mk1 területfelhasználási kategóriába sorolni, az SZT tartalmával összhangban.

#### Településszerkezeti módosítások



Tervezett TSZT	
TERÜLETI MÉRLEG	
Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
Területfelhasználási egységbe nem sorolt közterület  Mko területfelhasználás K-Mü területfelhasználás Kid területfelhasználás Mk1 területfelhasználás	<p><b>Területfelhasználási egységbe nem sorolt közterület:</b>  <math>+871,4861 + 44,7724 - 63,366 - 54,5013 + 120,2139 - 6,2425 + 163,8392 + 53,8816 + 239,8866 - 297,9374</math>  <math>= +1072,0326 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Mko területfelhasználás:</b>  <math>-871,4861 - 13,6678 - \underline{77,6632}</math>  <math>= -962,8171 \text{ m}^2</math></p> <p><b>K-Mü területfelhasználás:</b>  <math>-44,7724 + 13,6678 + 63,366 + 54,5013 + 120,2139 + 6,2425 - 163,8392 - 53,8816 + \underline{77,6632}</math>  <math>= +73,1615 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Kid területfelhasználás:</b>  <math>-239,8866 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Mk1 területfelhasználás:</b>  <math>+297,9374 \text{ m}^2</math></p>
Összes újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület:	$+73,1615 \text{ m}^2$
az új beépítésre szánt terület után kialakítandó zöldterület:	$+3,6581 \text{ m}^2$ (léptéke miatt feltételezhetően elhagyható)

A javasolt módosítások keretében alapvetően csak a K-Mű jelű, különleges terület építési övezetének területe növekszik. Ez egyben új beépítésre szánt területek kijelölését is jelenti, még ha csak igen kis léptékben is.

#### Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó magasabb szintű jogszabályi előírások:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

Az új beépítésre szánt területek a meglévő területfelhasználási kategóriák határának pontosításai miatt jönnek létre, így a kapcsolódás eleve adott.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

A tervezési terület nincs a közigazgatási határ közelében.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Az új beépítésre szánt területek a meglévő területfelhasználási kategóriák határának pontosításai miatt jönnek létre, nem új területhasználatként jelentkeznek.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A tervezett módosítások területi mérlege alapján összesen 73,1615 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek 5%-a 3,6581m<sup>2</sup>. A ~4 m<sup>2</sup> zöldterület kijelölése indokolatlan, az érték hibahatáron belüli értéknek tekinthető. Amennyiben a hatóságok véleménye alapján nem lehet eltekinteni a ~4 m<sup>2</sup> zöldterület kijelölésétől, akkor arra két megoldás létezhet:

1. A tervezett közterület egy része zöldterületként kerül kijelölésre;
2. A 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár módosítása elhagyható módosítás, mert bár a valós állapot alapján indokolt, de a földhivatali állomány szerint megfelelő helyen fut a jelenlegi övezethatár. Ezzel 77,6632 m<sup>2</sup>-rel kevesebb új K-MÜ terület kerülne kijelölésre, vagyis a módosítás mérlege negatívvá válna, így nem növekedne, hanem csökkenne a beépítésre szánt területek összterülete és így nincs szükség új zöldterület kijelölésére sem. Ezzel együtt a módosítás - a kialakult állapot alapján - javasolt.

Ezen felül az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 7. § (3) bekezdésének b) pontja alapján:

„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Az Étv. előírásához kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (új Trk.) 18. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és



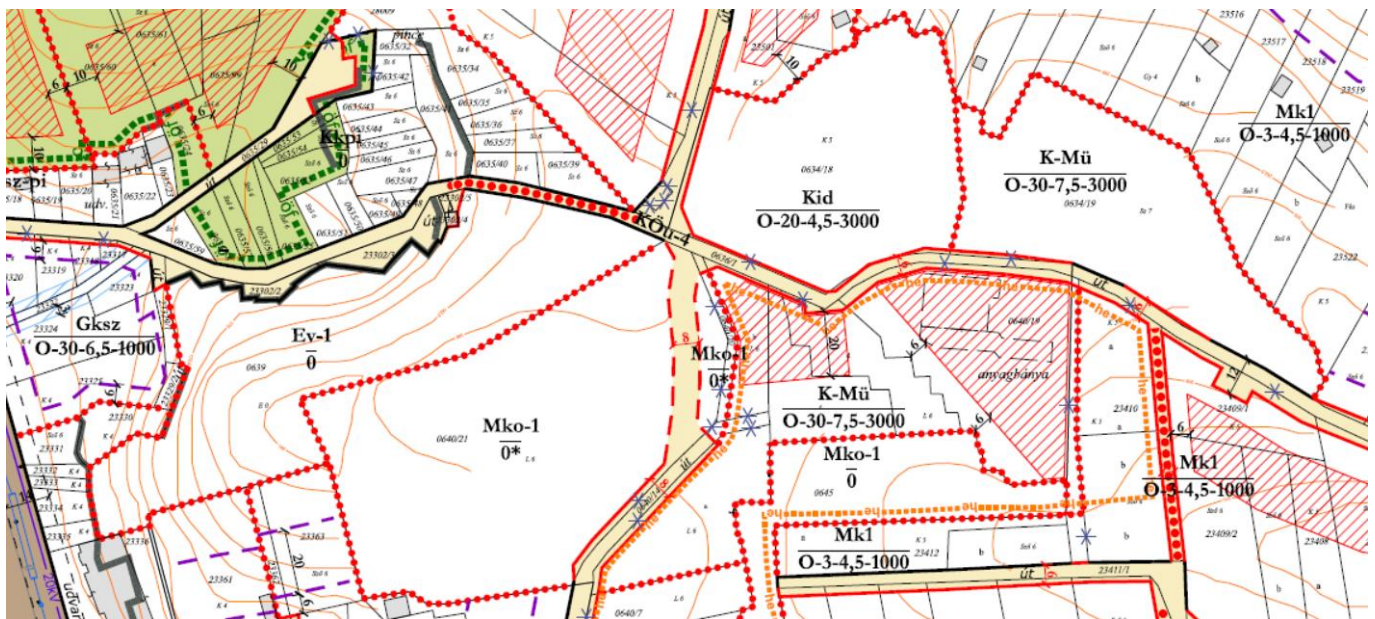
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia."

Mivel a tervezett módosítás kapcsán az új beépítésre szánt területek mértéke nem éri el az 1 ha területet, így biológiai aktivitásérték számítás elvégzése nem szükséges.

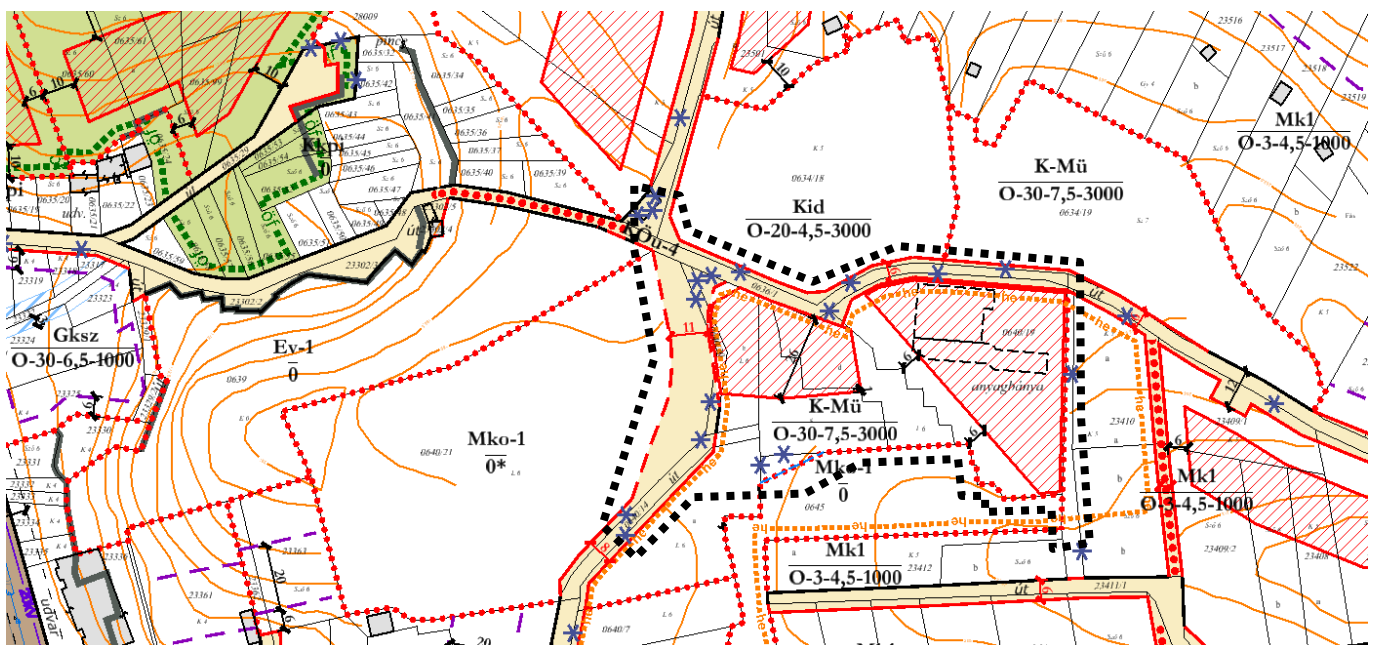
A tervezett módosítások a településszerkezetet meghatározó infrastrukturális elemeket és városi szintű összefüggéseket nem érintenek. A környezetre és a környező területfelhasználásokra kedvezőtlenül várhatóan nem hatnak.

## 6.2 A Szabályozási terv javasolt módosításai

A 4. fejezetben bemutatott kialakult állapot és a hatályos szabályozási tervi állapot közti eltérések miatt szükséges a hatályos Szabályozási terv módosítása, összhangban az előzőekben bemutatott, a Településszerkezeti tervet érintő módosításokkal.



Hatályos SZT kivágat



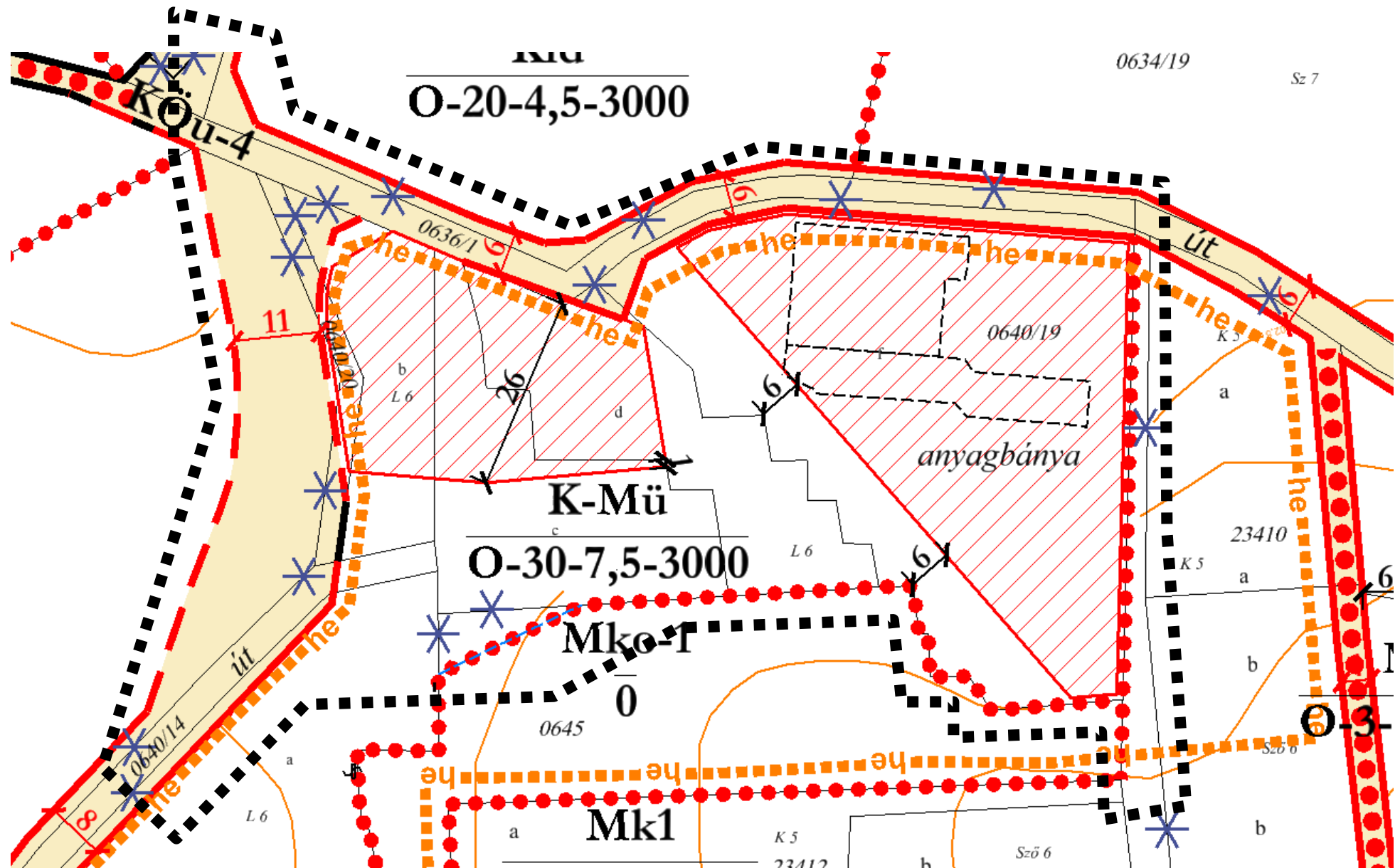
Tervezett SZT kivágat

**A tervezett módosítások a**

- a 0640/20 helyrajzi számú út új nyomvonalon történő kialakítása miatt;
- a 0640/19 helyrajzi számú ingatlan telkéről „kilógó” építményrész/ek miatt;
- a 0645 helyrajzi számú telek és 0640/19 helyrajzi számú telek határán húzódó övezethatár javasolt módosítása miatt és
- a 23411/1 helyrajzi számú út teleknyúlványának az Mk1 övezethez történő csatolása miatt

váltak szükségessé. A tervezett módosításokhoz kapcsolódóan a Helyi Építési Szabályzat előírásaiban nem tervezett módosítás.

A tervezett/javasolt módosításokkal érintett terület





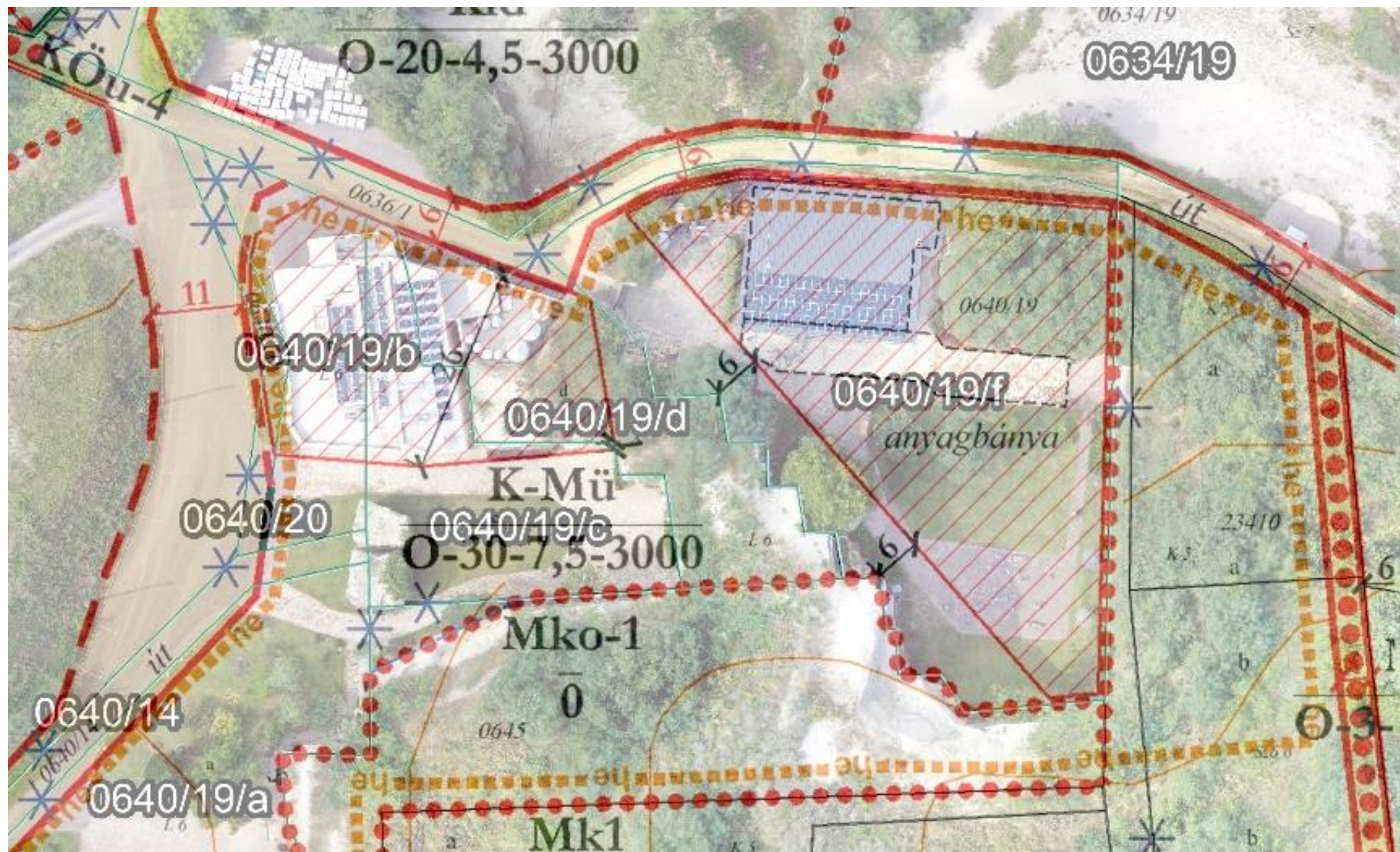
### 6.3 „Beépítési terv”

Jelen tervezési összefoglaló nem tervezett új beruházáshoz, hanem a meglévő kialakult állapot és a hatályos településszerkezeti tervek közti összhang megteremtése érdekében készül, így beépítési terv nem készült, a meglévő állapotot nagy felbontású légifotó mutatja be:





#### 6.4 A kialakult állapot és a szabályozási koncepció közti összhang bemutatása





## 6.5 Szakági vonatkozások

A tervezési területen megvalósult környezetrendezési-, közlekedési- és közműfejlesztések teljes műszaki tervdokumentációinak ismerete nélkül részletes vélemény nem adható a megvalósult elemek állapotáról. A műszaki dokumentációk bemutatását/pótlását az Önkormányzat Városüzemeltetési Irodája is hiánypótlásként kérte bemutatni.

## 6.6 Opcionális módosítási lehetőség

A meglévő borászati és alkalmi turisztikai funkciókhoz/eseményekhez szükség lenne a területen, vagy annak közelében, egy nagyobb méretű, szabályosan kialakított gépjárműparkolóra. Ehhez megfelelő terület lehet a borászati épületekkel szemben lévő terület, melynek besorolása jelenleg Mko-1/0\*.



Bár korlátozottan ebben az övezetben is el lehet helyezni idegenforgalmat szolgáló építményeket, de az övezet nem kimondottan parkolási célra szolgál, ezért javasolt lenne a terület parkolási célra használható részének átsorolása egy másik beépítésre nem szánt kategóriába tartozó övezetbe, melynek területén lehetőség nyílna a szükséges parkolók kialakítására.

Az átsorolás kapcsán az egyik alternatív lehetőség lenne, ha az érintett terület közlekedési területbe kerülne átsorolásra. A tulajdoni viszonyok alapján a terület feltehetően nem közterületként, hanem magánterületként kerülne kialakításra, így a magánutak területére fenntartott KÖ-mu közlekedési terület övezetének mintájára, létre lehetne hozni esetleg egy KÖ-mp jelű, a magánparkolók kialakítására szolgáló közlekedési övezetet is.

Másik alternatíva lehet egy szintén beépítésre nem szánt, de különleges övezeti besorolás. A tervezett funkcióhoz kapcsolódóan a hatályos HÉSz tartalmaz már egy Kb-Közl jelű övezetet, mely övezet kimondottan a beépítésre nem szánt különleges közlekedési területek övezete. Az övezet erre a konkrét helyszínre – jelenlegi formájában – nem feltétlen alkalmazható, de a mintájára létrehozható egy helyspecifikus alövezet is, adott esetben építmények elhelyezésére vonatkozó tiltással, de a szükséges közlekedési/parkolási felületek kialakíthatóságával.